
PWYLLGOR CYNLLUNIO 02.03.15

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

Y Cyngorwyr: Y Cyngorwyr Stephen W. Churchman (Eilydd), Elwyn Edwards, Dyfrig Wynn Jones, Siôn Wyn Jones, Dilwyn Lloyd (Eilydd), W. Tudor Owen, John Pughe Roberts, Eirwyn Williams Gruffydd Williams, Hefin Williams, Owain Williams.

Eraill a wahoddwyd: Y Cyngorwyr John B. Hughes, Elfed Wyn Williams ac R H Wyn Williams (Aelodau lleol).

Hefyd yn bresennol: Gareth Jones (Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio), Cara Owen (Rheolwr Rheolaeth Datblygu), Idwal Williams (Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu), Gareth Roberts (Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu), Rhun ap Iarll (Uwch Gyfreithiwr) a Glynda O'Brien (Swyddog Cefnogi Aelodau a Chraffu).

Ymddiheuriadau: Y Cyngorwyr Craig ab Iago, Endaf Cooke, Gwen Griffith, June Marshall, Eurig Wyn a Chynghorwyr Dafydd Meurig (Aelod Lleol), John Wyn Williams (Eilydd).

1. DATGAN BUDDIANT PERSONOL

Datganodd yr aelod canlynol eu bod yn aelodau lleol mewn perthynas â'r eitem a nodir:

- Y Cyngorydd Eirwyn Williams (a oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5 ar y rhaglen (cais cynllunio rhif C12/1529/35/AM)
- Y Cyngorydd Elfed Williams (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5 ar y rhaglen (ceisiadau cynllunio rhifau C13/0611/19/LL a C14/1198/18/LL)
- Y Cyngorydd John B. Hughes (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5 ar y rhaglen (ceisiadau cynllunio rhifau C14/0172/39/LL a C14/1184/39/LL)
- Y Cyngorydd R H Wyn Williams (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5 ar y rhaglen (ceisiadau cynllunio rhifau C14/0772/39/LL a C14/1208/39/LL)

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

2. COFNODION

Llofnododd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod diwethaf o'r pwyllgor hwn a gynhaliwyd ar 2 Chwefror 2015, fel rhai cywir.

3. CEISIADAU CYNLLUNIO

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

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

PENDERFYNWYD**1. Cais rhif C12/1529/35/AM – Tir yng Nghefn Whitehouse, Lon Tynllan, Cricieth.**

Cais amlinellol i godi 4 tŷ annedd, 1 tŷ fforddiadwy a chreu mynedfa gerbydol newydd (cynllun diwygiedig er mwyn darparu tŷ fforddiadwy)

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi'r bwriad i godi pum tŷ preswyl deulawr gydag un o'r plotiau yn fforddiadwy ar lain o dir i gefn annedd White House sydd wedi ei leoli ar hyd ffordd ddi-ddosbarth Ty'n Llan ym mhentref Cricieth. Cyfeiriwyd at yr holl ystyriaethau a'r polisiâu perthnasol ynghyd â'r ymgynghoriadau cyhoeddus a derbyniwyd un llythyr o wrthwynebiad yn seiliedig ar ddwysedd y datblygiad yn groes i dai cyfagos ac uchder y tai. Nodwyd bod materion yn ymwneud â dylunio, gorffeniadau ag edrychiadau yn faterion y rhoddir ystyriaeth iddynt wrth ymdrin â chais manwl. Er bo awgrymiad wedi ei roi gan yr asiant mai uchafswm uchder y tai fydd 7 metr fe fyddai uchder gorffenedig y tai yn ogystal â lleoliad ffenestri yn ystyriaeth faterol wrth benderfynu ar gais materion a gadwir yn ôl. Fodd bynnag, er y gwrthwynebiad i'r cais, ni ystyrir bod y datblygiad o bump ty ar y safle dan sylw yn or-ddatblygiad. Ni ystyrir ychwaith bod y bwriad yn groes i'r polisiâu na'r canllawiau lleol a chenedlaethol ac nad oes unrhyw faterion cynllunio perthnasol eraill sy'n datgan i'r gwrthwyneb.

(b) Cefnogwyd y cais gan yr Aelod Lleol (a oedd yn Aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn) ac fe nododd bo'r Cyngor Cymuned yn unfrydol o blaid y bwriad hefyd.

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

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

- Siom mai dim ond un o'r plotiau fydd yn fforddiadwy ac oni ddylai canran o 30% fod yn fforddiadwy. Mewn ymateb, nodwyd bod un tŷ fforddiadwy yn dderbyniol yn yr achos hwn.
- Tra'n derbyn rhesymau i'r gwrthwynebiad ynglŷn â dwysedd y datblygiad ni ystyrir ei fod yn wrthwynebiad cadarn

Penderfynwyd: Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r ymgeisydd gwblhau Cytundeb 106 yn ymwneud â darparu tŷ fforddiadwy ar gyfer angen lleol cyffredinol ac amodau cynllunio perthnasol yn ymwneud gyda:

1. 5 mlynedd
2. Cyflwyno materion a gadwyd yn ôl o fewn tair blynedd
3. Deunyddiau a gorffeniadau
4. Mynediad a pharcio
5. Tirweddu
6. Tynnu hawliau datblygu a ganiateir
7. Dŵr Cymru
8. Diogelu Coed
9. Datblygiad yn cydymffurfio gyda chynlluniau a gymeradwywyd.

2. Cais Rhif C13/0611/18/LL – Rhiwgoch, Clwt-y-bont, Caernarfon

Datblygiad preswyl o 17 o dai (yn cynnwys 2 uned fforddiadwy) ynghyd â mynedfa newydd.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi'r bwriad ar gyfer codi 17 o dai deulawr gan gynnwys 2 dŷ fforddiadwy ar gyn-safle diwydiannol i'r de-orllewin o Ddeiniolen ar lecyn o dir sydd wedi ei gynnwys oddi fewn i ffin datblygu'r pentref. Byddai gan y tai arwynebedd llawr oddeutu 133m² gydag uchder o 5.2m i'r bondo ac oddeutu 7.8m i'r crib. Cyflwynwyd asesiad canlyniadau llifogydd ar ôl derbyn ymateb cyntaf Cyfoeth Naturiol Cymru gan fod y safle oddi fewn Parth A yn ôl map Cyngor datblygu y cyfeirir ato yn NCT 15 "Datblygu a Pherygl Llifogydd" (Gorffennaf 2004). Caniatawyd cais blaenorol am 17 o dai ar y safle (gan gynnwys 2 dŷ fforddiadwy yng Ngorffennaf 2010 gyda'r cais hwnnw bellach wedi rhedeg allan erbyn hyn. Cyfeiriwyd at y polisïau perthnasol ynghyd â'r ymgynghoriadau cyhoeddus a thynnwyd sylw i'r ffurflen sylwadau hwyr a gyflwynwyd yn ystod y cyfarfod. Tynnwyd sylw bo'r egwyddor o ddatblygu'r safle ar gyfer anheddau preswyl eisoes wedi ei dderbyn drwy ganiatáu'r cais blaenorol. Yn ogystal nodwyd bod polisi C3 o'r Cynllun Datblygu Unedol yn rhoi blaenoriaeth lle bynnag bo modd i ail-ddefnyddio tir a ddatblygwyd yn flaenorol. Cyfeiriwyd at drafodaeth helaeth o fewn yr adroddiad ynglyn â'r angen yn y dalgylch ac wedi ei brofi gan gyfeirio'n benodol at baragraff 5.3 i 5.5 yn yr adroddiad ac yn datgan y byddai'r tai yn apelio at bobl leol a theuluoedd sydd wedi eu prisio yn gystadleuol ac o ganlyniad yn gymorth i gadw pobl leol yn yr ardal. Ystyrir felly bod datblygiad preswyl yn dderbyniol ar y safle. O safbwynt mwynderau gweledol a chyn defnydd y safle ystyrir bod y bwriad arfaethedig yn welliant i'r hyn sy'n bodoli'n barod ac yn gyfle i ail-ddatblygu safle sydd o fewn y ffin ddatblygu. Ni ystyrir ychwaith y byddai'r datblygiad yn cael effaith ar fwynderau tai cyfagos oherwydd ei leoliad. Ni dderbyniwyd gwrthwynebiad gan yr Uned Trafnidiaeth yn ddarostyngedig bod unrhyw benderfyniad yn cynnwys amodau perthnasol. Er bo gwrthwynebiad cychwynol gan Gyfoeth Naturiol Cymru ynglyn â llifogydd cyflwynwyd gwybodaeth ychwanegol i wrthdystio y gellir rheoli risg o lifogydd drwy gynnwys amodau priodol pe caniateir y cais. Tynnwyd sylw at faterion ieithyddol a chymunedol ynghyd â materion addysgol sydd yn dderbyniol. Argymhelliad y swyddogion cynllunio ydoedd dirwy'r hawl i ganiatáu'r cais yn unol â'r amodau amlinellir yn yr adroddiad ynghyd ag amod ychwanegol Bioamrywiaeth.

(b) Nododd yr Aelod Lleol (nad oedd yn Aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn) y pwyntiau canlynol:

- Nad oedd tystiolaeth bendant o'r galw am dai ar y safle hwn oherwydd bod tiroedd eraill wedi eu cynnwys yng Nghynllun Datblygu Unedol Gwynedd ar gyfer codi tai newydd yn Neiniolen gan gynnwys un safle nepell o'r safle dan sylw ar gyfer 12 tŷ
- Bod cais arall wedi ei ganiatáu ar gyfer 27 o dai ar safle arall yn y pentref sydd ar werth ond dim son am ei ddatblygu
- Bod 8 tŷ newydd eisoes wedi eu codi ynghanol y pentref ac yn wag ers eu hadeiladu dros flwyddyn yn ôl
- Caniatawyd y cais blaenorol yn ystod cyfnod mwy llewyrchus
- Bod angen fwy o dai fforddiadwy
- Dim llecyn chwarae er bod y polisïau yn gofyn amdanynt
- Dim palmant ac felly yn beryglus i blant gerdded at gaeau chwarae'r pentref
- Problemau llifogydd ar y safle
- Aseiad ieithyddol gwan iawn ac ni ddylid rhoi ystyriaeth iddo gan ei fod yn cyfeirio at gyfrifiad 2001 a dim son am gyfrifiad 2011 sy'n dystiolaeth fwy diweddar
- Safle ymhell o ganol y pentref ac o ganlyniad ddim yn gweddu i batrwm y pentref
- Cael ei gynnwys tu allan i'r ffin datblygu yn y Cynllun Lleol a bod targedau nifer o dai newydd yn llawer iawn llai i'r Cynllun Lleol

(c) Mewn ymateb i'r sylwadau uchod, nododd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio mai Cynllun Unedol Datblygu Gwynedd sy'n berthnasol â'r cais yma. Deallir bod ymgynghoriad ar hyn o bryd gyda'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ond ychydig iawn o bwysau a ellir ei roi ar hwnnw yng nghyd-destun y cais gerbron. Rhaid bod ofalus ynglyn â'r penderfyniad o ystyried bod cais amlinellol blaenorol wedi ei ganiatáu yn 2010 a dim newid yn y polisi cynllunio. Nodwyd bod y safle o fewn y ffin datblygu a'r egwyddor y datblygiad yn dderbyniol wedi ei sefydlu. O safbwynt yr angen, atgoffwyd y Pwyllgor bod yn rhaid ystyried yr angen o fewn yr ardal dibyniaeth Caernarfon a thystiolaeth i brofi bod angen y tai o fewn yr ardal dan sylw. Does dim gwrthwynebiad gan yr Uned Trafnidiaeth na Chyfoeth Naturiol Cymru. Tra'n derbyn y sylw mai dim ond dau dy fforddiadwy a gynigir cyfeiriwyd at dystiolaeth i ddangos bod materion hyfywdra sydd yn effeithio ar y cynllun yma o safbwynt y cyfraniad sy'n bosibl o ran y tai fforddiadwy. Mae'r penderfyniad yn gadarn ac os mai'r bwriad yw mynd yn groes ni fyddai dewis gan y swyddog ond ei gyfeirio i gyfnod cnoi cil.

(ch) Cynigiwyd ac eiliwyd i wrthod y cais yn groes i argymhelliad y swyddogion yn seiliedig ar orddatblygiad.

Nodwyd y sylwadau canlynol yn erbyn caniatáu'r cais:

- Ddim angen tai yn yr ardal
- Diffyg gwybodaeth gyfredol yn deillio o gyfrifiad 2011 o safbwynt materion ieithyddol
- Bod 8 tŷ gwag yn bodoli yn y pentref yn barod
- Gorddatblygiad
- Byddai o fudd i wybod pris y tai fel tystiolaeth y byddent ar gael i bobl leol
- Mewn datblygiadau cyffelyb sy'n cynnwys mwy na 10 o dai ei fod yn arferol gwneud cais am gyfraniad ariannol tuag at elfennau amgylcheddol
- O ystyried bod 17 o dai i'w datblygu, oni ddylid gofyn am 5 tŷ fforddiadwy
- Pryder y byddai'r tai a godir uwch i fyny'r bryn yn cyfrannu tuag at y posibilrwydd o lifogydd ac yn effeithio ar y datblygiad arfaethedig
- Dim cyfraniad tuag at balmant na chae chwarae
- Bod mwy o gyfiawnhad i greu'r safle yn un diwydiannol yn hytrach na datblygiad tai

(dd) Nodwyd y sylwadau canlynol o blaid caniatáu'r cais:

- Bod ystyriaeth o angen tai wedi ei roi ar gyfer y dalgylch
- Bod y polisiâu wedi ei mabwysiadu gan y Cyngor
- Bod teuluoedd ifanc yn awyddus i gael tai newydd
- Tir o fewn y ffin datblygu ac wedi derbyn caniatâd yn barod
- Pryderu y byddai'n ennill ar apêl pe byddir yn ei wrthod

(ch) Mewn ymateb i bryder amlygwyd ynglyn â llygredd y tir, sicraodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu y byddir yn rhoi amod priodol pe byddir yn caniatáu'r cais ac o ystyried y diwydiant oedd ar y safle yn flaenorol sicrhawyd ymhellach nad oedd lle i bryderu. O safbwynt tai fforddiadwy, bod y mater wedi bod yn destun trafodaeth ond mai 2 dŷ fforddiadwy gynigwyd fel rhan o ganiatâd blaenorol yn 2010 a bod cyfiawnhad dros y cynnig oherwydd nad oedd y safle yn un gwyrdd ac wedi ei ddatblygu yn flaenorol ynghyd a chostau sylweddol i'w ddatblygu. O safbwynt gwneud cais am gyfraniad tuag at offer chwarae ym meysydd chwarae'r pentref, nododd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu bod cae chwarae yn bodoli oddeutu 200 medr o safle'r datblygiad arfaethedig. Yn ogystal, nodwyd bod y datblygiad yn cynnig gerddi eang eu maint ac o ganlyniad penderfynwyd peidio gofyn

am gyfraniad ychwanegol ond byddai modd mynd yn ôl at y datblygwr yn hyn o beth pe byddai angen.

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

O blaid y cynnig i wrthod y cais (8) : (Y Cynghorwyr Elwyn Edwards, Siôn Jones, Tudor Owen, John Pughe Roberts, Eirwyn Williams, Gruffydd Williams, Hefin Williams, Owain Williams)

Yn Erbyn y cynnig i wrthod y cais (4): (Y Cynghorwyr Stephen Churchman, Anne Lloyd Jones, Dyfrig Jones, Dilwyn Lloyd)

Atal Pleidlais: Y Cynghorydd Michael Sol Owen

Penderfynwyd: Yn groes i argymhelliad y swyddogion cynllunio, i wrthod y cais oherwydd gorddatblygu.

Nododd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio ei fwriad, yn unol â Rheolau Gweithdrefn y pwyllgor hwn, i gyfeirio'r cais i gyfnod cnoi cil oherwydd bod y Pwyllgor Cynllunio wedi caniatáu cais cyffelyb oddeutu 5 mlynedd yn ôl gan ddod ag adroddiad pellach gerbron y pwyllgor gan amlygu materion a godwyd uchod gan Aelodau mewn perthynas â gorddatblygu, llecynnau chwarae, a.y.b.

3. Cais Rhif C14/0172/39/LL – Tir ger Cornwall Estate, Mynytho

6 byngalo gromen par a 3 byngalo gromen ar wahân (yr holl o'r tai i fod yn dai fforddiadwy)

- (a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi'r bwriad i adeiladu 6 byngalo dormer par a 3 byngalo dormer ar wahân gyda'r holl yn rhai fforddiadwy. Byddai gan bob eiddo 2 lecyn parcio o fewn ei gwrtil a byddai gan bob eiddo ei ardd ei hun. Cyfeiriwyd at y polisiau perthnasol ac ymatebion i'r ymgynghoriadau cyhoeddus a'r sylwadau ychwanegol hwyr a gyflwynwyd i'r Pwyllgor.

Nodwyd bod y safle tu allan i'r ffin ond yn union gerllaw ffin ddatblygu pentref Mynytho sy'n cael ei ddangos ar fapiau cynigion Cynllun Datblygu Undebol Gwynedd (Gorffennaf 2009). Tynnwyd sylw bod ffin yr AHNE oddeutu 250 medr i'r gorllewin. Cyfeiriwyd at asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol a nodwyd y derbyniwyd datganiad clir gan Gwmni Cynefin i brynu 9 uned gan yr ymgeisydd er mwyn eu gwerthu ymlaen fel tai fforddiadwy ac fel rhan o gynllun ecwiti. Pe na fyddai modd gwerthu'r unedau i gyd, byddent yn cael eu rhentu gan Cynefin gyda'r opsiwn i'r tenantiaid i'w prynu i'r dyfodol. Nodwyd bod cadarnhad gan Grŵp Cynefin i brynu'r unedau yn cryfhau'r achos a phrofi'r angen am y tai a'r ffaith eu bod wedi dangos diddordeb yn lleihau'r risg o ddatblygiad sbeciannol. Cyfeiria'r asesiad at achosion apêl benodol ac ar sail yr holl wybodaeth faterol sy'n ymwneud a'r angen am dai fforddiadwy nid yw'r swyddogion yn credu bod sail gref i wrthwynebu'r bwriad. Er bod y bwriad ar safle eithaf sylweddol ystyrir y byddai'r safle yn ffurfio estyniad rhesymegol o'r stad gerllaw ac ni ystyrir y byddai'n ffurfio estyniad annerbyniol i gefn gwlad. Byddai'r bwriad yn ffurfio rhan o stad ehangach ac wedi ei osod yn erbyn ffurf adeiledig y pentref. Bu i'r swyddogion ddatgan pryder nad oedd y bwriad yn un cymysg ond yn dilyn derbyn cadarnhad gan Grŵp Cynefin o'r angen sydd wedi eu hadnabod ganddynt derbyniwyd bod hyn yn debygol o fod yn gywir ac yn cwrdd â'r angen maent wedi adnabod ar gyfer y math hwn o dai ym Mynytho. O safbwynt maint y safle, datganwyd nad oedd y safle yn un y gellid gweld fel un bychan

ond ar ôl pwyso a mesur ystyrir na fyddai'n briodol gwrthod y cais. Ystyrir hefyd bod maint y tai a'r dull o sicrhau fforddiadwyedd i'r dyfodol yn unol â'r polisiau perthnasol. O safbwynt mwynderau gweledol bod y safle ei hun yn ffurfio ei hun yn rhesymegol i stad o dai presennol ac ystyrir bod dyluniad y tai yn addas ar gyfer y safle yma. Ystyrir na fyddai'r bwriad yn cael effaith andwyol niweidiol ar yr AHNE. O safbwynt mwynderau cyffredinol a phreswyl, nodwyd bod pryderon wedi eu hamlygu gan gymdogion lleol gyda dau dŷ penodol yn ffinio gyda'r safle tua'r gogledd ac un tua'r dwyrain. Oherwydd bod safle'r cais yn is na'r tai cyfagos ni ystyrir y byddai goredrych yn deillio o ffenestri llawr daear. Drwy amodau perthnasol, ystyrir y byddai materion bioamrywiaeth, trafnidiaeth a mynediad yn dderbyniol. Derbyniwyd cadarnhad bod y materion ieithyddol ac addysgol yn dderbyniol. Ar sail yr asesiad a chloriannu'r holl ystyriaethau credir bod y bwriad yn unol â pholisiau cenedlaethol a lleol fel y nodir yn yr adroddiad.

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

- Gwrthwynebir y cais oherwydd diffyg yr angen ac fe honnir bod 12 wedi nodi eu dymuniad i fyw yn yr ardal - nid yw hyn yn arwydd o angen ond yn hytrach dymuniad eu bod am fyw ym Mynytho ac nid yw Grwp Cynefin wedi profi'r angen
- Nid oes unrhyw ystyriaeth wedi'i rhoi i anheddau fforddiadwy sydd eisoes yn bodoli a chyfeiriwyd at ddatblygiadau penodol eraill yn yr ardal
- Bod y safle yn werthfawr o safbwynt cynefin bywyd gwyllt ac fe wnaed cais drwy broses y Cynllun Datblygu Lleol i'w gadw ac o gofio bod y broses yn mynd rhagddi ei fod yn gynamserol i ystyried y cais
- Bod tystiolaeth glir o apêl cynllunio flaenorol nad yw safle ar gyfer 9 tŷ yn cael ei ystyried yn fach ac nid yw'r swyddogion cynllunio yn argyhoeddedig o gynnwys yr adroddiad bod y safle hwn yn fychan
- Bod gwybodaeth gan Grwp Cynefin hefyd yn un cymysg oherwydd ar y naill law maent yn argyhoeddedig fod yna alw am eiddo ar werth ond ar y llaw arall maent yn nodi y gallai'r unedau fod ar rent os nad yw'r galw yno. Nodwyd felly bod y gymdeithas tai yn aneglur ar natur y galw sy'n awgrymu nad ydynt yn gallu darparu tystiolaeth gadarn o angen ar gyfer datblygiad tai mewn cefn gwlad agored ac mewn ardal o dirwedd arbennig

(c) Cefnogwyd y cais gan yr Aelod Lleol (nad oedd yn Aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn) a nodwyd y prif bwyntiau canlynol ganddo:

- Bod llawer un yn gwrthwynebu oherwydd nad oes angen y tai ond o edrych ar y tai sydd ar werth, teimlwyd nad oeddynt yn dai fforddiadwy a bod angen cefnogi tai ar gyfer pobl ifanc yr ardal i sicrhau dyfodol yr iaith
- O ran pryder ynglyn â chynnydd cerbydau, roedd sawl safle arall cyffelyb yn yr ardal ac nid oedd problemau yn y safleoedd hyn a gellid cael datrysiad drwy gais i'r Uned Trafnidiaeth roddi arwydd "dim ffordd drwodd" ar y safle

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

Penderfynwyd: Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r ymgeisydd gwblhau Cytundeb 106 i sicrhau fod yr holl unedau preswyl (9) ar y safle yn dai fforddiadwy ar gyfer angen lleol cyffredinol ac i amodau perthnasol yn ymwneud â:

1. Amser
2. Cynlluniau
3. Llechi
4. Cytuno'r holl ddeunyddiau o flaen llaw

5. Tynnu hawliau datblygu a ganiateir
6. Dim ffenestri eraill (heblaw'r rhai a ddangosir ar y cynllun)
7. Dim ffenestr llawr cyntaf ar edrychiad / talcen gogleddol y tŷ ar lain 1
8. Cynllun cadw / gwarchod / cynnal cloddiau
9. Manylion ffiniau i'w cytuno
10. Amodau Dŵr Cymru
11. Amodau priffyrdd
12. Amodau bioamrywiaeth / bywyd gwyllt
13. Rheoli amser gweithio
14. Tirweddu

4. Cais Rhif C14/0772/39/LL – Haulfryn Talyfan, Abersoch

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

(a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan atgoffa'r Aelodau iddynt ymweld â'r safle hwn yn Nhachwedd 2014. Roedd yn fwriad i osod cyfanswm o 10 carafán sefydlog (6 o'r safle presennol a 4 carafán ychwanegol) sy'n golygu creu lle ychwanegol o fewn y parc carafanau presennol a rhwng unedau ynghyd â lleoli carafanau gwyliau sefydlog o ansawdd uwch ar y tir. Bwriedir tirlunio oddi fewn ac ar gyrion y safle. Nodwyd bo'r safle wedi ei leoli o fewn AHNE. Cyfeiriwyd at yr ystyriaethau cynllunio perthnasol ynghyd â'r ymatebion i'r ymgynghoriadau cyhoeddus pryd derbyniwyd nifer o wrthwynebiadau i'r bwriad gan nodi bo 3 ohonynt wedi eu tynnu'n ôl. Tynnwyd sylw at wrthwynebiad ychwanegol a dderbyniwyd gan gyfeirio ato yn y ffurflen sylwadau ychwanegol. Ymhelaethodd ar y prif ystyriaethau yn ymwneud â'r bwriad gan dynnu sylw penodol at bolisi D17 sy'n caniatáu cynigion i uwchraddio safleoedd unedau safleoedd carafanau gwyliau sefydlog, estyniadau bach, adleoli unedau, neu gynnydd bychan yn y niferoedd os gellir cydymffurfio gyda thri maen prawf. Cyfeiriwyd at bolisi B3 o'r Cynllun Datblygu sy'n cyfeirio at effaith datblygiadau ar ardaloedd AHNE ac er bo'r Uned AHNE yn cefnogi'r gwaith mewnol i'r safle datganwyd pryder y byddai cynyddu arwynebedd y safle yn effeithio ar osodiad a golygfeydd oddi fewn ac allan o'r AHNE. Er hyn, ni ystyrir y byddai'n bosibl i ymgymryd â gwelliannau o'r math dan sylw o fewn ffin y safle carafanau presennol. Ni ystyrir felly bod effaith arwyddocaol ar dirlun yr AHNE. O safbwynt mwynderau cyffredinol a phreswyl, nodwyd bod llythyrau wedi eu derbyn gan nifer o rhanddeiliaid y safle yn seiliedig ar bryderon o ran colli golygfeydd a phreifatrwydd sydd ddim yn faterol i gynllunio. Ail-ymgynghorwyd gyda Chyfoeth Naturiol Cymru ynglyn â phryderon llifogydd a derbyniwyd cadarnhad bod y safle yn gallu cael ei reoli yn dderbyniol yn unol â'r Cyngor yn Nodyn Cyngor Technegol 15 a Pholisi B29 o'r Cynllun Datblygu Unedol. Yn seiliedig o'r holl ystyriaethau ystyrir bod y bwriad yn cydymffurfio â pholisïau lleol a chenedlaethol perthnasol ac argymhellir i'w ganiatáu yn ddarostyngedig i'r amodau a restrir yn yr adroddiad.

(b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd y gwrthwynebydd ar ran perchnogion y carafanau'r prif bwyntiau canlynol:

- Eu bod wedi buddsoddi yn y carafanau ar yr addewid y byddent yn parhau i gael golygfeydd di-rwystr ar draws tir amaethyddol
- Credir bod y lleiniau newydd mewn lleoliad mwyaf amlwg posibl
- Honnir bod y bwriad yn mynd i gynorthwyo gydag ail-fuddsoddi yn y safle ond nid oedd yr ymgeisydd wedi cysylltu â thrafod gyda pherchnogion y carafanau

- Bod gan unrhyw safle gwell lleoliadau na'i gilydd ac fe fyddai gwerth unedau a newidir yn cael eu cynyddu'n sylweddol os yw'r lleoliad yn fwy deniadol a theimlwyd bod y 6 llain y dymunir symud yn llai deniadol
 - Bod rhai o'r unedau yn torri amodau'r drwydded bresennol oherwydd nad oes ganddynt y gofod cywir rhyngddynt
 - Bod yr unedau yn dod i ddiwedd eu hoes prun bynnag a chwestiynwyd a fyddai'r ymgeisydd, pe na fyddir yn caniatáu'r cais hwn, yn eu newid am unedau israddol
 - Cyfeirir yn y cais y bydd gan yr unedau newydd ffenestri dwbl a gwres canolog a gyda phob parch byddai unrhyw uned a werthir y dyddiau hyn yn meddu ar y cyfleusterau hynny
 - Golygai creu "cul de sac" gyda mynedfa ei hun bo siawns o werthu yn cynyddu'n sylweddol
 - Bod polisi D17 yn ystyried cymeradwyo ceisiadau pan fo estyniadau bychan yn cael eu cynnig ond ni chredir bod 4550 metr sgwâr yn fach
- (c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd Asiant yr ymgeisydd y prif bwyntiau canlynol:
- Mai pwrpas y cais ydoedd cynnal gwelliannau amgylcheddol sylweddol i'r parc gwyliau yn ei gyfanrwydd ond bod angen estyniad bychan i ganiatau lleiniau ychwanegol a fydd yn caniatáu mwy o ofod ar y parc
 - Byddai lleiniau o dirlunio yn disodli'r carafannau hyn a'r 4 llain ychwanegol yn gynydd bychan o 3% ac a fydd o gymorth i uwchraddio'r parc
 - Nid oes unrhyw dir arall o fewn ffin y parc y gellir adleoli'r unedau
 - Cydnabyddir yn llawn bod Parc Talyfan o fewn yr AHNE a bo'r gwelliannau gweledol gyda'r cynnig yn arwyddocaol i wella ansawdd y parc gwyliau a'r dirwedd ac sydd yn cydymffurfio â'r polisi perthnasol
 - Bo'r ymgeisydd yn ceisio gwella elfen weledol y parc i'r holl breswylwyr ac ymwelwyr i gynnig profiad gwyliau o ansawdd uchel
 - Bo'r ffordd fynediad arfaethedig wedi'i symud tua 10-15 metr i ffwrdd oddi wrth y carafannau gwyliau presennol i greu byffer o dirwedd rhwng y lleiniau arfaethedig a rhai presennol
 - Bod y pryderon llifogydd wedi eu cyfarch gan y corff perthnasol
 - Bod yr Uned Bioamrywiaeth wedi cyfarch y pryder ynglyn â'r ardal o estyniad ac yn cefnogi plannu gwrychoedd newydd
 - Bod rhaglen o welliannau i'w gwireddu ar gyfer 2015 a byddai caniatáu'r cais yn cynorthwyo gyda'r buddsoddiad sylweddol arfaethedig a fydd yn helpu i ddarparu sgrinio tymor hir y parc yn barhaol ac yn gwella ei leoliad o fewn y dirwedd
- (d) Cefnogwyd y bwriad gan yr Aelod Lleol (nad oedd yn Aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn) a gwnaed y prif bwyntiau canlynol ganddo:
- Bod nifer y carafannau a'u maint wedi cynyddu ar hyd y blynyddoedd a bod rhaid ystyried ymestyn safleoedd er mwyn sicrhau gofod rhyngddynt o safbwynt iechyd a diogelwch
 - Bod y cynllun arfaethedig gerbron yn cydymffurfio â pholisi D17 a'i fod o'r farn bod uwchraddio yn hanfodol ac yn gwella dyluniad y safle
 - Croesawyd yr angen i gydymffurfio ag amodau yn ymwneud a chyfyngu'r safle ar gyfer gwyliau yn unig
- (dd) Cynigwyd ac eiliwyd i wrthod y cais oherwydd y byddai'n cynyddu ardrawiad Parc Gwyliau Talyfan ar gymeriad a golygfeydd yr AHNE ac felly yn groes i bolisiau cenedlaethol a lleol.
- (e) Nodwyd y pwynt canlynol o blaid gwrthod y cais:

- Pryder bod y safle o fewn yr AHNE ac mai pwrpas denu ymwelwyr i'r ardal ydoedd i fwynhau'r ardal o harddwch ac felly ni welir sut y gellir caniatáu'r cais gan fod dyletswydd ar aelodau etholedig i warchod yr ardal

(f) Nodwyd y pwynt canlynol o blaid caniatáu'r cais:

- Bod y Pwyllgor Cynllunio wedi ymweld â'r safle ac yn amlwg bod angen ail-leoli carafanau

Pleidleisiwyd o blaid y cynnig i wrthod y cais ac ar bleidlais fwrw'r Cadeirydd fe syrthiodd y bleidlais i wrthod.

Pleidleisiwyd o blaid cynnig i ganiatáu'r cais ac fe gariodd y cynnig ar bleidlais fwrw'r Cadeirydd.

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

1. Cychwyn o fewn 5 mlynedd
2. Yn unol â chynlluniau
3. Cyfyngu niferoedd ar y safle carafanau yn ei gyfanrwydd i 122.
4. Cyfyngu defnydd y carafanau i wyliau yn unig
5. Cadw cofrestr o enwau perchnogion / meddianwyr a chyfeiriad eu prif gartref
6. Cytuno math a lliw bob carafán newydd a chyfnewidiol a leolir ar y safle
7. Cwblhau'r gwaith tirlunio yn unol â manylion a gyflwynwyd
8. Cynllun adfer ar gyfer lleiniau sydd i'w ail-leoli
9. Dŵr budr a dŵr wyneb i ddraenio ar wahân o'r safle
10. Dim dŵr wyneb i gysylltu yn uniongyrchol nag yn anuniongyrchol i'r system garthffos gyhoeddus.
11. Dim caniatáu arllwysiad draeniad tir i gysylltu yn uniongyrchol nag yn anuniongyrchol i'r system garthffos gyhoeddus.

5. Cais Rhif C14/1024/16/LL – Bangor Service Station, Felin Hen Road, Llandygai

Dymchwel gorsaf betrol, siop a chanopi ynghyd â chodi gorsaf betrol gyda siop, "atm" a "Subway" newydd, codi canopi newydd a phwmp HGV newydd a chodi siop goffi "Starbucks" gydag elfen gyrru trwodd, lle cynnau parcio a gosod tanciau o dan ddaear yn lle'r rhai presennol.

- (a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais uchod gan nodi bod y safle yn cael ei adnabod fel Llys y Gwynt ac wedi ei leoli o fewn cefn gwlad agored ar gyrion yr A55, yr A5 a'r A4244 a ger canolfan trafndiaeth gorllewin yr Heddlu. Esboniwyd y bwriad a chyfeiriwyd at y prif ystyriaethau ynghyd â'r ymatebion i'r ymgynghoriadau cyhoeddus. Tynnwyd sylw at y prif bolisïau cynllunio perthnasol ac o safbwynt mwynderau cyffredinol a phreswyl derbyniwyd gwrthwynebiad yn seiliedig y bydd y siop goffi a'r Subway yn creu mwy o sbwriel sy'n cael eu chwythu o'r safle. Ystyrir y gellir rhoi amod i sicrhau bod cynllun darparu biniau addas ar gyfer cwsmeriaid o gwmpas y safle, ynghyd ag ardal storio biniau masnachol ar y safle er mwyn lliniaru unrhyw effaith o fwy o sbwriel. Ni dderbyniwyd gwrthwynebiad gan yr Uned Trafnidiaeth a bod darpariaeth parcio addas ar y safle. Ystyrir felly bod y bwriad yn cydymffurfio a pholisïau lleol a chenedlaethol ac ni fyddir yn cael effaith andwyol ar fwynderau'r ardal na unrhyw eiddo cyfagos.

- (b) Cynigwyd ac eiliwyd i ganiatáu'r cais.
- (c) Ymatebodd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio i'r sylwadau canlynol a godwyd gan Aelodau unigol:
- Na fyddai modd gofyn i'r datblygwr am gyfraniad cymunedol ar sail y datblygiad ond nad oedd dim o'i le i'r Cyngor Cymuned / Tref wneud cais
 - Gellir anfon neges i'r datblygwr i gadw'r enw Llys y Gwynt ar y datblygiad arfaethedig ond nid oedd modd rhoi amod i'r perwyl hyn
 - Yn yr un modd gellir anfon neges i'r datblygwr i sicrhau arwyddion dwyieithog

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

1. 5 mlynedd
2. Unol â'r cynlluniau
3. Cytuno deunyddiau
4. Amodau tir llygredig
5. Cynllun gwaith archeolegol
6. Cynllun cynnal tirweddu
7. Cynllun biniau a sicrhau eu bod yn cael eu lleoli
8. Darparu'r holl fannau parcio yn unol â'r cynllun cyn bod gweddill y datblygiad yn agored i'r cyhoedd

6. Cais Rhif C14/1184/39/LL – Plot 4, Tir ger Eglwys Sant Engan, Llanengan

Dyluniad diwygiedig i dy a ganiatawyd gan ganiatad rhif C11/1186/39/MG yn cynnwys ymestyn cwrtil a chadw carafán ar gyfer defnydd preswyl dros gyfnod adeiladu'r ty yn unig.

- (a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais uchod i gadw gwaith sydd ddim yn cydymffurfio gyda'r cynlluniau a gymeradwywyd ar gyfer adeiladu tŷ 2 lawr fforddiadwy a ganiatawyd yn Chwefror 2012. Nodwyd bod y cynlluniau gyda'r cais presennol yn dangos tŷ 2 lawr gyda gwagle o dan lawr y tŷ ac arwynebedd mewnlol y tŷ erbyn hyn yn mesur 130 medr sgwâr. Nodwyd ymhellach bod y tŷ yn mesur 0.75m o hyd a 0.8m o led yn fwy na'r tŷ a ganiatawyd yn wreiddiol ond nad oedd y dyluniad yn newid na'r hyn a ganiatawyd yn 2012. Cyfeiriwyd at y polisiau perthnasol fel amlinellwyd yn yr adroddiad ynghyd â'r ystyriaethau cynllunio perthnasol. Nodwyd bod yr egwyddor o ddatblygu'r tŷ wedi ei ganiatáu yn 2009 yn ogystal â'r stad o dai preswyl a ffurfir rhan ohono. O ganlyniad i dderbyn cynw, cadarnhawyd nad oedd y gwaith i godi'r tŷ yn gwbl unol â'r cais cynllunio a ganiatawyd sef bod gwagle wedi ei greu ac arwynebedd y tŷ yn fwy. Cyflwynwyd cais diwygiedig presennol gyda chadarnhad bod y gwagle oddi dan y tŷ wedi ei gau yn llwyr. Ystyrir bod maint ychwanegol y tŷ yn cael ei gyfiawnhau gan newid yn amgylchiadau teuluol yr ymgeisydd a bod bellach cyfiawnhad am eiddo 5 ystafell wely. Pwysleisiwyd bod y tŷ yn parhau i fod yn dŷ fforddiadwy er ei fod yn 5 llofft ac ar gyfer angen lleol. Yn ogystal bu i'r ymgeisydd ymestyn y cwrtil er mwyn gosod carafán sylweddol ar gyfer lle byw iddo ef a'i deulu yn ystod adeiladu'r tŷ. Ystyrir bod sefyllfa o'r fath yn cydymffurfio ag amcanion ac egwyddorion y polisi perthnasol yn amodol bod y garafán ynghyd â'r tir yn cael ei gludo oddi ar y safle yn syth y byddir yn meddiannu'r tŷ. Derbyniwyd llythyrau o wrthwynebiadau a rhoddwyd sylw i'r pryderon yng nghorff yr adroddiad. Cyfeiriwyd hefyd at sylwadau'r ymgeisydd i'r gwrthwynebiadau ar y ffurflen sylwadau ychwanegol a gyflwynwyd i'r Pwyllgor. Ystyrir

bod y bwriad yn cydymffurfio â'r cyfan o'r polisiau a nodir yn yr adroddiad ac nad oedd yn amharu'n sylweddol ar fwynderau gweledol Ardal Cadwraeth Llanengan, yr AHNE, nac ychwaith trigolion cyfagos.

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

- Bod y gwagle o dan y tŷ yn fater o reidrwydd yn unol ag adroddiad peiriannydd strwythurol a ddim o ddewis yr ymgeisydd ei hun
- Ei fod yn hanu o'r ardal ac wedi bod yn ceisio prynu tŷ ers oddeutu 10 mlynedd
- Ei fod o blaid y broses cytundeb 106 ac yn cytuno gyda'r holl amodau
- bod y tŷ i'w adeiladu iddo ef a'i deulu yn unol â'u hanghenion i'r dyfodol gan fod amgylchiadau wedi newid gydag ychwanegiad i'r teulu

(c) Cefnogwyd y cais gan yr Aelod Lleol (nad oedd yn Aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn) a chytunwyd gyda chynnwys adroddiad y swyddogion cynllunio ac yn falch bod yr ymgeisydd yn derbyn yr amodau perthnasol a oedd ynghlwm i'r cais. Ychwanegodd nad oedd yn bersonol wedi derbyn unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad.

(ch) Cynigwyd ac eiliwyd i ganiatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y swyddogion cynllunio.

Penderfynwyd: Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i dderbyn cadarnhad gan yr Uned Gyfreithiol nad oes angen diwygio'r cytundeb 106 presennol ac yn unol â'r amodau isod:

1. Carreg leol naturiol ar y rhannau hynny sydd wedi eu dangos felly ar y cynlluniau.
2. Cytuno gorffeniad gweddill yr edrychiadau allanol.
3. Llechi ar y to.
4. Tynnu hawliau caniatâedig dosbarthiadau A, C ac E o ran 1 i Orchymyn (Datblygu yn Gyffredinol a Ganiateir) 1995.
5. Dim carafannau o fewn libart (wedi i'r un dros dro fynd)
6. Cyflawni'r gwaith tirlunio yn unol â manylion ar gynllun rhif
7. Arllwysiad dwr aflan a dwr wyneb i ddraenio arwahan o'r safle.
8. Dim cysylltu dwr wyneb i'r gyfundrefn garthffos gyhoeddus.
9. Dim caniatáu i ddwr wyneb traenio tir i gael ei arllwys i'r gyfundrefn garthffos gyhoeddus.
10. Cau'r agoriadau mewnol ac allanol i'r gwagle o dan y ty yn barhaol gyda blociau concriid.
11. Symud y garafán o'r safle unwaith mae'r ty wedi ei feddiannu neu 2 flynedd prun bynnag fydd gyntaf.
12. Cyflwyno cynllun yn dangos adfer yr estyniad cwrttil i'r gogledd o'r tŷ i'w gyflwr blaenorol o fewn 2 fis o ddyddiad y caniatâd a gweithredu'r manylion a gytunir o fewn 2 fis o symud y garafán o'r safle.

7. Cais Rhif C14/1198/18/LL – Ger y Coed, Dinorwig, Caernarfon

Codi estyniad deulawr ar flaen yr eiddo.

- (a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi'r bwriad i godi estyniad deulawr ar flaen yr eiddo unllawr i ddarparu lolfar ar y llawr gwaelod ac ystafell wely 'en-suite' ar y llawr cyntaf. Cyfeiriwyd y cais i'r Pwyllgor oherwydd derbyniwyd mwy na dau wrthwynebiad yn seiliedig ar effaith cynnydd mewn traffig ac nad oedd yr estyniad yn gweddu i'r ardal, rhy fawr ac effaith ar y llwybr cyhoeddus. Ni ystyrir bod ychwanegiad i'r eiddo yn mynd i effeithio ar y pryderon amlygwyd uchod. Derbyniwyd cadarnhad nad oedd gwasanaeth gwely a brecwast ar gael yn yr eiddo. O safbwynt cwyn ynglyn â charafan statig ar y safle, cadarnhawyd bod y mater wedi ei drosglwyddo i'r Uned Gorfodaeth i ymchwilio ymhellach. Ymhelaethodd ar y prif ystyriaethau i'r bwriad ynghyd â'r polisïau cynllunio perthnasol ac yn seiliedig ar yr asesiadau a'r ystyriaethau, ni ystyrir bod y bwriad yn groes i'r polisïau lleol a chenedlaethol
- (b) Cefnogwyd y cais gan yr Aelod Lleol (nad oedd yn Aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn) ond nodwyd dymuniad i'r llwybrau cyhoeddus gael eu cadw ar gyfer defnydd y cyhoedd.
- (ch) Mewn ymateb, nodwyd nad oedd y bwriad yn cael effaith o gwbl ar y llwybr cyhoeddus a phe byddai rhwystr ar y llwybr bod uned o fewn y Cyngor yn ymdrin â materion o'r fath.
- (d) Cynigwyd ac eiliwyd i ganiatáu'r cais.

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

1. amser
2. cynlluniau
3. deunyddiau
4. llechi

Nodyn Dwr Cymru

8. Cais Rhif C14/1208/39/LL – White House Hotel, Abersoch.

Dymchwel gwesty presennol, adeiladu strwythur defnydd cymysg yn cynnwys cyfleuster sba a gwesty 42 ystafell wely, bwyty/bar a 18 apartment preswyl gyda llefydd parcio, ardaloedd gwasanaethu a thirlunio cysylltiol.

- (a) Ymhelaethodd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio ar gefndir y cais gan nodi'r bwriad i ailddatblygu safle'r hen Westy'r Whitehouse a chodi gwesty newydd gan gynnwys 18 o unedau byw marchnad agored. Nodwyd bod y cais yn ail-gyflwyniad o'r union 'run cais a wrthodwyd gan y Pwyllgor Cynllunio llai na 12 mis yn ôl. Atgoffwyd yr Aelodau yn dilyn ymweliad â'r safle gyda'r cais blaenorol bod y safle mewn lleoliad amlwg yn Abersoch. Cyfeiriwyd at y cynlluniau gan nodi bod y cynllun o ran ei ddyluniad, gosodiad a deunyddiau allanol, yn ddatblygiad o ansawdd uchel iawn. Fel cyd-destun ar gyfer trafod y cais oedd gerbron, nodwyd pwysigrwydd i atgoffa'r Pwyllgor o'r penderfyniad a'r rheswm dros wrthod y cais cynllunio blaenorol. Un rheswm yn unig a nodwyd dros wrthod y cais cynllunio blaenorol sef nad oedd yr ymgeisydd wedi profi gyda thystiolaeth gadarn na fyddai'n hyfyw i'r cynllun gynnwys elfen o gyfraniad tuag at dai fforddiadwy ac nad oedd y £150,000 a gynigwyd yn hwyr yn y dydd gyda'r cais yn ddigonol. Tynnwyd sylw bod apel wedi ei gyflwyno yn erbyn y gwrthodiad gyda'r broses yn mynd rhagddi. Gan ystyried bod y cais a oedd gerbron yn union 'run fath â'r cais a wrthodwyd (heblaw nad oedd cynnig o £150,000 ar gyfer tai fforddiadwy gyda'r cais cyfredol) y brif ystyriaeth i'r Pwyllgor ydoedd yr elfen yn ymwneud â hyfywra'r cynllun o safbwynt tai fforddiadwy. Derbyniwyd eisoes, wrth ymdrin â'r cais blaenorol, bod y

datblygiad yn dderbyniol yng nghyd-destun yr holl ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill ac fe welir o gynnwys yr adroddiad gerbron bod yr ystyriaethau hynny wedi eu hasesu'n fanwl. Y prif fater dan ystyriaeth ydoedd a oedd tystiolaeth gadarn sy'n unol â gofynion Polisi CH4 sy'n profi nad yw'n hyfyw i'r cynllun roi cyfraniad tuag ddarpariaeth o dai fforddiadwy. Oherwydd natur y cais, gofynnwyd am farn gan arbenigwyr annibynnol sef y Prisiwr Dosbarth ar faterion yn ymwneud â hyfywdra ac roedd cynnwys ei adroddiad yn nodi:

- (i) Cadarnhad nad yw'r wybodaeth sydd wedi ei gyflwyno gan yr ymgeisydd o ran manylion ariannol yn gadarn a bod y Cyngor felly yn unol â'r cyngor arbenigol a roddwyd ar y pryd yn gywir i wrthod y cais cynllunio blaenorol, gan nad oedd yr ymgeisydd wedi profi ei achos o ran materion hyfywdra
- (ii) bod y Prisiwr Dosbarth yn mynd gam ymhellach drwy gynnal ei asesiad ei hun o hyfywdra'r cynllun. Yn sgil ei asesiad ei hun, cadarnheir heb unrhyw amheuaeth na fuasai'n hyfyw i'r cynllun roi cyfraniad tuag at dai fforddiadwy.

Felly, pwysleisiwyd mai asesiad arbenigol y Prisiwr Dosbarth yn hytrach nag asesiad gan yr ymgeisydd sydd yn profi na fuasai'n hyfyw i'r cynllun fod yn darparu tai fforddiadwy. Nodwyd ymhellach bod barn arbenigol y Prisiwr Dosbarth yn codi cwestiynau enfawr ynglyn â hyfywdra'r cynllun a'r posibilrwydd na fuasai'r cynllun yn debygol o ddigwydd o gwbl. Gyda'r pwynt penodol hwn, rhaid pwysleisio nad yw'r posibilrwydd bod cynllun yn mynd i ddigwydd ai peidio yn ystyriaeth gynllunio berthnasol. Yr unig ystyriaeth sydd i'r Pwyllgor Cynllunio ydoedd os oes tystiolaeth sydd yn profi nad yw'n hyfyw i'r cynllun ddarparu cyfraniad tuag at dai fforddiadwy. Yn sgil y gwaith wnaed gan y Prisiwr Dosbarth, ceir tystiolaeth gref sy'n profi na fuasai'n hyfyw i'r cynllun ddarparu cyfraniad tuag at dai fforddiadwy ac mae'r datblygiad yn cydymffurfio â Pholisi CH4. Oherwydd natur y cais hwn, y cais blaenorol a'r apel sydd yn mynd rhagddi, trafodwyd adroddiad y Prisiwr Dosbarth a'r adroddiad a gyflwynwyd i'r Pwyllgor gan y swyddogion cynllunio gyda Bargyfreithiwr sy'n cadarnhau bod cynnwys adroddiad y Prisiwr Dosbarth yn dystiolaeth gadarn ynghyd â'r argymhelliad. O ystyried hyn felly, argymhellir i'r Pwyllgor Cynllunio ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i amodau cynllunio perthnasol fel y rhestrir yn yr adroddiad.

- (b) Cefnogwyd y cais gan yr Aelod Lleol (nad oedd yn Aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn) gan nodi'r prif bwyntiau canlynol:

- Bod argymhelliad i ganiatáu'r cais yn ymateb i ddyhead trigolion Abersoch gan nad ydoedd yn bersonol wedi derbyn unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad arfaethedig
- Bod oddeutu 4,500 yn gefnogol i'r cais ar ffurf deiseb ynghyd â chyfrwng cymdeithasol
- Bod yr ardal yn flaengar iawn ynglyn a thai fforddiadwy gyda dros 30 wedi ei caniatáu eisoes
- Pwysleisiwyd bod twristiaeth yn sbardun hanfodol i adfywio, diogelu a gwella'r amgylchedd mewn ardaloedd gwledig a threfol fel ei gilydd ac y byddai buddsoddiad o £1.5m i ardal wledig yn hynod bwysig
- Yn ogystal croesawyd buddsoddiad o 65 swyddi llawn amser y flwyddyn ac yn enwedig o ystyried bod 255 o bobl sy'n hawlio budd-daliadau sy'n edrych am waith yng Ngwynedd yn y maes adeiladu
- Croesawir defnyddio nwyddau a chynnyrch lleol sydd eto yn cyfrannu at yr economi lleol bob blwyddyn
- Tynnwyd sylw bod Cynllun Strategol Gwynedd wedi adnabod Cynllun Cyflogaeth Llyn ac Eifionydd gyda'r nod o sicrhau swyddi amrywiol yn yr ardal
- Heb amheuaeth byddai swyddi twristiaeth yn hynod bwysig i gynnal cymunedau gwledig Llyn

- Bod yr Adran Economi a Chymuned wedi cydweithio gyda'r ymgeisydd er sicrhau cyfleoedd er budd economi uchaf bosibl ac er lles yr ardal
- Bydd cefnogaeth ar gael i'r Cwmni gydweithio gyda'r Coleg Lleol a'r ysgolion i sicrhau darpariaeth addas o sgiliau er mwyn cymryd mantais o gyfleoedd sy'n deillio o'r buddsoddiad
- Byddai modd i godi ymwybyddiaeth am ddarparwyr a chynhyrchwyr lleol ynghyd a chymorth i hyrwyddo'r iaith Gymraeg
- Erfyniwyd yn daer i'r Pwyllgor gefnogi'r cais oedd gerbron a diolchwyd i'r swyddogion, y Prisiwr Dosbarth a'r cwmni am y gwaith a ddeilliwyd wrth ymdrin â'r cais.

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

(ch) Cynigwyd ac eiliwyd gwelliant i ohirio cymryd penderfyniad ar y cais am dair wythnos er mwyn caniatáu amser i'r Pwyllgor Cynllunio ystyried adroddiad y Prisiwr Dosbarth ar hyfywdra'r datblygiad fel bo modd i'r pwyllgor fodloni eu hun y byddai budd o'r datblygiad yn dod yn ôl i'r gymuned. Teimlwyd y byddai hyn yn egwyddor ragofalus er mwyn sicrhau bod adroddiad y Prisiwr Dosbarth yn gadarn.

(d) Mewn ymateb i'r sylw uchod, esboniodd yr Uwch Gyfreithiwr bod arbenigwyr annibynnol profiadol yn y maes wedi ymdrin â hyfywdra'r datblygiad penodol hwn ac y byddai sgil effeithiau pe gohirir y penderfyniad. Pwysleisiwyd bod y swyddogion cynllunio wedi treulio oriau o'u hamser yn cyfarwyddo'r Prisiwr Dosbarth ac wedi cyflwyno adroddiad hynod arbenigol sydd yn ymdrin â'r holl agweddau. Rhaid ymddiried yn y swyddogion sydd wedi herio'r wybodaeth a dderbyniwyd a'u bod yn gwbl hapus gyda'r egwyddorion. Oherwydd natur sensitif adroddiad y Prisiwr Dosbarth ni chyhoeddwyd yr adroddiad ar y wefan ond roedd rhwydd hynt i unrhyw aelod o'r Pwyllgor Cynllunio wneud cais i weld cynnwys yr adroddiad. Tra'n derbyn bo cynnig o welliant i ohirio, pwysleisiwyd pwysigrwydd i ymddiried yng nghynnwys adroddiad y swyddogion a oedd gerbron y Pwyllgor. Yn ogystal atgoffwyd y Pwyllgor bo'r swyddogion cynllunio wedi derbyn Cyngor Bargyfreithiwr ar y mater uchod.

(dd) Nodwyd y pwyntiau canlynol o blaid y gwelliant i ohirio cymryd penderfyniad:

- A fyddai sicrwydd y byddai'r Cwmni yn cyflogi pobl leol
- Bo angen ymateb i lawer o gwestiynau ynglyn â hygyrdd y datblygiad
- Pryder bo'r cais uchod gerbron pan fo broses apel yn mynd rhagddi
- Nad oedd cyfeiriad yn adroddiad y swyddogion cynllunio at farn y Bargyfreithiwr

(e) Mewn ymateb i'r pryderon uchod, esboniodd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio fel a ganlyn:

- gydag unrhyw gais cynllunio nad yw'n wybyddus os yw datblygiad yn mynd i ddigwydd ai peidio ac nad oedd hyn yn ystyriaeth faterol i gynllunio. Tra'n derbyn bod y wybodaeth yn ymddangos yn chwithig gyda'r arbenigwyr yn nodi y byddai'r fenter mewn colled o £4m rhaid i'r Pwyllgor Cynllunio ddatgysylltu o'r elfen hwn wrth benderfynu ar y cais. Yr unig agwedd sy'n berthnasol i'r Pwyllgor o safbwynt materion hyfywdra, ydoedd os yw'r cais yn hyfyw i fod yn darparu tai fforddiadwy ac ym marn y swyddogion cynllunio, yn sgil cyngor ac asesiad arbenigol ac annibynnol gan y Prisiwr Dosbarth, nid yw yn hyfyw i wneud hynny.
- Derbyniwyd cyngor llafar gan y Bargyfreithiwr oherwydd natur sensitif y cais ac yn sgil bod apel yn mynd rhagddi gydag ymchwiliad cyhoeddus ddiwedd Ebrill. Fel rhan o baratoi ar gyfer yr apel roedd angen ymgynghori gyda'r Bargyfreithiwr ac felly cymerwyd cyfle i drafod elfennau o adroddiad y Prisiwr Dosbarth yr un pryd
- O safbwynt priodoldeb trafod cais sydd yn rhan o apel, nid oedd dewis ond i wneud hynny er mwyn osgoi apel arall o safbwynt dod i gasgliad ar y cais cyfredol.

- Bod risg i'r Cyngor pe byddai'r Pwyllgor Cynllunio yn mynd yn groes i argymhelliad y swyddogion cynllunio ac ni fyddai dewis ond ei gyfeirio i gyfnod cnoi cil
- (f) Ategodd Aelod mai'r unig ddadl sydd gerbron ydoedd hyfywedd tai fforddiadwy ac yn unol â'r cyngor cyfreithiol ymddengys nad yw'n ymarferol yn ariannol i gael tai fforddiadwy. Felly, roedd y wybodaeth angenrheidiol gerbron y Pwyllgor.
- (ff) Pleidleiswyd ar y gwelliant i ohirio cymryd penderfyniad ar y cais ond fe syrthiodd y gwelliant hwn.
- (g) Cynigwyd, eiliwyd a phleidleisiwyd i ganiatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y swyddogion cynllunio i'w ganiatáu ac fe gariwyd y bleidlais.
- (ng) Nodwyd y pwyntiau canlynol o blaid y cynnig uchod:
- Bod y datblygiad mewn ardal dwristiaeth
 - Y byddai'r datblygiad yn creu swyddi sydd mor bwysig i'r ardal
 - Cefnogwyd y cais gan ymddiried yn llwyr yn y wybodaeth a gyflwynwyd gan y swyddogion cynllunio

Penderfynwyd:

Caniatáu gyda'r amodau canlynol:

1. Cychwyn y datblygiad o fewn 5 mlynedd.
2. Yn unol â'r cynlluniau a gyflwynwyd.
3. Cytuno ar yr edrychiad allanol.
4. Cwblhau'r maes parcio cyn i'r defnydd gychwyn.
5. Amodau'r Uned Bioamrywiaeth / Cyfoeth Naturiol Cymru ar gyfer gwarchod ystlumod.
6. Amodau gwarchod coed.
7. Amod archaeoleg.
8. Cyflwyno a chytuno ar gynllun draenio dŵr wyneb.
9. Amodau Dŵr Cymru.

9. Cais Rhif C14/1218/33/LL – Plas Yng Ngheidio, Boduan

Newid defnydd cae i greu safle carafannau teithiol ar gyfer 11 carafan a 2 'pod' campio ynghyd ac adeiladu bloc toiledau / cawod a gosod tanc septig newydd.

Adroddodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu bod ymgynghoriad hwyr wedi ei dderbyn ynglyn â gosod gwely brwyn o fewn y safle a gofynnwyd i'r Pwyllgor ohirio ystyried y cais fel bo modd i'r swyddogion cynllunio asesu'r wybodaeth yng nghyd-destun Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig a'r Ardal Gadwraeth Arbennig sydd gerllaw. I

Penderfynwyd:
cynllunio.

Gohirio ystyried y cais yn unol â chais y swyddogion

Dechreuodd y cyfarfod am 1.00 pm a daeth i ben am 3.50 pm