PWYLLGOR CYNLLUNIO 27/4/15

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

Y Cynghorwyr: Craig ab Iago, Endaf Cooke, Gwen Griffith, June Marshall, W. Tudor Owen, John Pughe Roberts, Eirwyn Williams, Gruffydd Williams, Hefin Williams, Owain Williams ac Eurig Wyn.

Eraill a wahoddwyd: Y Cynghorydd Anwen Davies (Aelod lleol).

Hefyd yn bresennol: Gareth Jones (Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio), Cara Owen (Rheolwr Rheolaeth Datblygu), Aneurin Môn Parry (Rheolwr Gorfodaeth), Rhun ap Gareth (Uwch Gyfreithiwr), Gareth Roberts (Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu Trafnidiaeth) a Bethan Adams (Swyddog Cefnogi Aelodau a Chraffu).

Ymddiheuriadau: Y Cynghorwyr Elwyn Edwards, Dyfrig Wynn Jones a'r Cynghorydd Ann Williams (Aelod Lleol).

1. DATGAN BUDDIANT PERSONOL

(a) Ni dderbyniwyd datganiad o fuddiant personol gan unrhyw aelod oedd yn bresennol.

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

- Y Cynghorydd Anwen Davies, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 6 ar y rhaglen, (ceisiadau cynllunio rhifau C14/0593/40/LL a C15/0162/33/LL);
- Y Cynghorydd Eirwyn Williams, (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 6 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C14/1001/35/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 23 Mawrth 2015, fel rhai cywir yn ddarostyngedig i ychwanegu enw'r Cynghorydd Tudor Owen o dan yr aelodau a oedd yn bresennol ar dudalen 1.

3. GORCHYMYN CAU FFORDD (RHAN O YMYL Y FFORDD GERLLAW'R A496 YN LLANELLTYD)

Cyflwynwyd yr adroddiad gan yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu Trafnidiaeth. Adroddwyd y cwblhawyd cynllun yn yr 1980au cynnar i wella'r tro ar yr A496 heibio'r eiddo a adnabyddir fel Maes y Garnedd a Phen y Garnedd yn Llanelltyd, i'r gorllewin o ysgol gynradd y pentref.

Nodwyd y derbyniwyd cais i brynu rhan o'r ymyl gwyrdd gyda bwriad i'w gynnwys fel estyniad i ardd Pen y Garnedd. Adroddwyd y byddai stribyn 2 fedr o led yn cael ei gadw fel priffordd, gyfochrog a'r ffordd er mwyn diogelu gwelededd digonol, lle ar gyfer gwasanaethu tanddaearol a mynediad i golau stryd, a lloches i gerddwyr a beicwyr.

Nodwyd y byddai telerau pryniant a gwerth y tir yn fater i Adran Eiddo'r Cyngor i'w gytuno gyda'r ymgeisydd.

Nododd mai bwriad y Gwasanaeth Trafnidiaeth a Gofal Stryd yw cyflwyno cais i'r Llys Ynadon i gau fyny'r ardal o ymyl gwyrdd gan dybir ei fod bellach ddim yn angenrheidiol fel priffordd fabwysiedig, ac o ganlyniad lleihau'r baich cynnal ar yr Adran Priffyrdd a Bwrdeistrefol.

Mewn ymateb i gwestiwn gan aelod, nodwyd yr ymgynghorwyd efo'r holl ymgynghorai statudol ond ni dderbyniwyd ymateb gan yr aelod lleol.

PENDERFYNWYD cefnogi'r cynnig i gyflwyno cais i'r Llys Ynadon i gau fyny rhan o'r ymyl gwyrdd gerllaw'r A496 o flaen yr eiddo ac adnabyddir fel Pen y Garnedd, ar y sail nad yw bellach yn angenrheidiol fel priffordd.

4. CEISIADAU CYNLLUNIO

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

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

PENDERFYNWYD

1. Cais rhif C14/0593/40/LL – Tanybryn, Rhydyclafdy

Gosod tyrbin gwynt 30.5m i'r hwb (45m i frig y llafn), blwch rheoli a gwaith cysylltiedig.

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

PENDERFYNWYD derbyn a nodi'r uchod.

2. Cais rhif C14/0657/15/LL – Cartref Preswyl Plas Garnedd, Llanberis

Codi estyniad deulawr i gartref preswyl presennol i gynnwys 24 ystafell wely ychwanegol a chyfleusterau cysylltiol.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi bod y safle wedi ei leoli oddi mewn i ffiniau datblygu pentref Llanberis a ddiffinnir fel canolfan lleol yng Nghynllun Datblygu Unedol Gwynedd (CDUG).

Tynnwyd sylw at bryder trigolion cyfagos na fyddai'r sustem garffosiaeth yn gallu ymdopi gyda'r ychwanegiad gan gyfeirio at broblemau yn y gorffennol a honnir a ddeillir o safle Plas Garnedd. Adroddwyd bod Dŵr Cymru wedi cynnal arolwg CCTV o'r rhwydwaith lleol er mwyn 'sefydlu cyfanrwydd a pherfformiad y rhwydwaith' yn ogystal ag archwiliadau pellach. Nodwyd yn dilyn yr holl ymchwil a thrafodaethau rhwng asiant y cais a Dŵr Cymru, daethpwyd i'r ddealltwriaeth y byddai arllwysion o'r estyniad newydd yn arwain i mewn i sustem breifat ar y safle ac nid i'r rhwydwaith cyhoeddus lleol. Nodwyd bod Dŵr Cymru bellach yn fodlon y gellir rheoli'r trefniadau gan gynnwys amod ffurfiol safonol i gytuno ar strategaeth ddraenio gyflawn i'r safle.

Cyfeiriwyd yn ogystal at achosion o ddŵr gwyneb yn arllwys o'r safle gan effeithio ar eraill yn y cyffiniau, nodwyd y byddai modd geirio'r amod i gynnwys trefniadau delio gyda dŵr gwyneb yn ogystal er mwyn cytuno ar drefniant priodol ar gyfer y safle gan sicrhau na effeithir ar drigolion lleol i raddau annerbyniol.

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

(b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd gwrthwynebydd y prif bwyntiau canlynol:-
- Ei bod yn bresennol ar ran cymydog a oedd yn cael ei effeithio'n andwyol gan garffosiaeth Plas Garnedd;
- Nad oedd yn erbyn y datblygiad ond roedd angen gosod amod bod rhaid datrys y problemau carffosiaeth;
- Gofyn i Dŵr Cymru a'r Cyngor gadw golwg ar y sefyllfa yn ystod y cyfnod adeiladu;
- Y dylid darparu pwynt cyswllt yn y Cyngor yw chymydog.

(c) Mewn ymateb i'r sylwadau uchod, nododd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu bod archwiliad Dŵr Cymru wedi dangos bod capasiti yn y sustem a byddai'r wybodaeth o ran y problemau yn cael eu hanfon ymlaen atynt. Nodwyd y gwelir cyfle efo'r gwaith yma i wella'r sefyllfa bresennol.

Nododd aelod ei bod yn gefnogol i'r bwriad ond bod angen gosod amod yn ymwneud gyda chytuno ar gynllun traenio cynhwysfawr a bod y gwaith yn ymwneud gyda'r cynllun yma wedi cael ei gwblhau cyn preswylio'r estyniad.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais.

Amodau:
1. Amser
2. Cydymffurfio gyda'r cynlluniau
3. Llechi
4. Cytuno ar ddeunyddiau allanol
5. Tirlunio
6. Cytuno ar gynllun draenio cynhwysfawr
7. Oriau gweithio
8. Nodyn Cyfoeth Naturiol Cymru

3. Cais rhif C14/1001/35/LL – Storfa, yng nghefn 31 Lôn y Castell, Cricieth

Trosi cyn fecws/storfa yn annedd.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais am ganiatâd, gan nodi bod yr adeilad wedi ei leoli yn yr Ardal Gadwraeth ar safle y tu cefn i rhesdai Stryd y Castell a Sgwâr y Dref. Nodwyd na fyddai'r datblygiad yn golygu newid sylweddol i gymeriad yr adeilad a byddai'n gwella ansawdd a chyflwr y safle a'r ardal o gwmpas.

Adroddwyd yn dilyn derbyn gohebiaeth yn codi pryder ynghylch agosrwydd y ffenestr ar y llawr cyntaf yn yr edrychiad de-orllewinol i ffenestri cefnau tai Sgwâr y Dref, y dylid gosod amod bod gwydr afloyw yn y ffenestr hon er mwyn goresgyn pryderon goredrych o'r datblygiad.

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

(b) Nododd yr aelod lleol, (a oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), ei fod yn cydweld ag argymhelliad y swyddogion ond yn gofyn am eglurder o ran yr amod Deunyddiau / Llechi.

Mewn ymateb i sylwadau'r aelod lleol, nododd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu fod yr amod yn un safonol lle cytunir ar y llechi a ddefnyddir. Nodwyd y byddai'r llechi unai yn rhai Cymraeg neu rhai sy'n cyfateb i lechi Cymraeg.

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

Mewn ymateb i sylw gan aelod parthed pryder ynghylch mynediad a godwyd fel rhan o ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus, nodwyd bod y cynlluniau wedi eu diwygio a ni ddarperir llecyn parcio yn y datblygiad gan mai hawl tramwy ar droed yn unig sydd gan yr ymgeisydd ar y darn yma o dir. Nodwyd oherwydd bod y safle hwn yn un hygyrch ystyrir nad oes angen darparu parcio neilltuol ar ei gyfer.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais.

Amodau:
1. 5 mlynedd
2. Gwaith yn unol â'r cynlluniau
3. Deunyddiau / Llechi
4. Tynnu hawliau cyffredinol a ganiateir
5. Amodau dŵr
6. Amod ystlumod
7. Defnyddio gwydr afloyw yn y ffenestr ar y llawr cyntaf yn yr edrychiad de-orllewinol

4. Cais rhif C15/0110/30/LL - Methlem, Rhoshirwaun

Creu safle carafanau teithiol i 6 carafán, adeiladu bloc toiled gosod system trin carthion a thirlunio.

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

PENDERFYNWYD derbyn a nodi'r uchod.

5. Cais rhif C15/0112/11/LL – 219 Ffordd Penrhos, Bangor

Codi estyniad ar gefn yr eiddo.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Gorfodaeth ar gefndir y cais gan nodi bod yr eiddo wedi ei ymestyn yn sylweddol yn y gorffennol drwy amryw o geisiadau cynllunio, ond er hynny mae'r eiddo yn parhau i gydweddu a maint ei safle.

Nodwyd o ran mwynderau cymdogion, er cydnabyddir y byddai'r estyniad yn cael effaith ar ardal union tu cefn i'r eiddo drws nesaf, ni ystyrir fod yr effaith yma yn sylweddol nac yn andwyol.

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

(b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr ymgeisydd y prif bwyntiau canlynol:-
- Bod materion cynllunio yn y gorffennol yn amherthnasol;
- Y byddai'r estyniad yn llai na 9% o'r holl dŷ;
- Y byddai'r estyniad 1.5 medr i ffwrdd o'r ffin a ddim yn amharu ar hawl i olau ei gymdogion;
- Cwblheir y datblygiad i safon uchel gyda llechi Cymraeg ar y to;
- Gofyn i'r Pwyllgor ganiatáu yn unol â'r argymhelliad.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais.

Amodau:
1. 5 mlynedd
2. Sicrhau cwblhau'r datblygiad yn unol â'r cynlluniau a gyflwynwyd

3. Gorffeniad allanol i gydweddu â'r eiddo presennol.
4. To llechi

Nodyn Dŵr Cymru

6. Cais rhif C15/0128/13/LL – Tir ger Canolfan Hamdden Plas Ffrancon, Lôn Newydd Coetmor, Bethesda

Amnewid math o unedau byw a ganiatawyd o dan apêl flaenorol (cyf. APP/Q6810/A/14/2215839) ar blotiau 5,6,7,8,11 a 12 o fflatiau i dai deulawr.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi y byddai'r bwriad yn golygu lleihau'r nifer o unedau byw o 24 i 18 ac y byddent bellach i gyd yn dai deulawr. Nodwyd bod gosodiad y safle yr un fath a ganiatawyd o dan apêl, credir fod y bwriad presennol a fyddai'n gweld lleihad yn y nifer o unedau ar y safle yn welliant gan leihau dwysedd y datblygiad a darparu tai yn hytrach na chymysgedd o dai a fflatiau.

Nodwyd y byddai 11 uned o'r 18 sy'n ffurfio'r cais yn cael eu diffinio fel unedau fforddiadwy.

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

(b) Yn ystod y drafodaeth nodwyd y sylwadau canlynol:
- Bod dŵr yn llifo o safle'r cais i'r llwybr cyhoeddus ar ffin y safle sydd yn gwasanaethu 2 ysgol a'r Ganolfan Hamdden, felly bod angen gosod amod draenio;
- Bod angen sicrhau diogelwch defnyddwyr y llwybr gan osod rhwystrau;
- Cwestiynu pam fod yr unedau fforddiadwy ar y safle sy'n llygredig ar hyn o bryd. Dylid ail-edrych ar y rhaniad.
- Beth oedd y sefyllfa o ran y tir llygredig?

(c) Mewn ymateb i'r sylwadau uchod, nododd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu:-
- Yr argymhellir gosod amod traenio yn yr adroddiad sydd yn adlewyrchu'r amodau a roddwyd ar yr apêl felly byddai'n afresymol ychwanegu ato;
- O ran dŵr yn llifo i'r llwybr cyhoeddus, y byddai'n codi'r mater efo'r swyddog perthnasol i basio'r wybodaeth ymlaen.
- Trefniadau Iechyd a Diogelwch yn cael eu rheoli gan ddeddf Iechyd a Diogelwch a hyderir y gwneir hyn;
- Bod rhan o'r tir tu allan i'r ffin datblygu ac felly bod rheidrwydd i'r holl unedau ar y rhan hwn o'r safle fod yn rhai fforddiadwy;
- Bod tebygrwydd y byddai'n ddatblygiad gan gymdeithas tai;
- Ei fod yn safle cyn modurdy ac argymhellir gosod amod trin llygredd.

PENDERFYNWYD dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r ymgeisydd gwblhau cytundeb 106 er mwyn sicrhau fod canran o'r tai yn rhai fforddiadwy ac i amodau perthnasol yn ymwneud â:

1. Amser
2. Cydymffurfio gyda chynlluniau
3. Deunyddiau
4. Llechi
5. Tirlunio
6. Amodau priffyrdd
7. Trefniadau draenio'r safle
8. Trefniadau trin llygredd
9. Tynnu hawliau PD

7. Cais rhif C15/0162/33/LL – Gallt y Beren, Rhydyclafdy

Cais rhannol ôl-weithredol ar gyfer codi adeilad a'i ddefnyddio fel modurdy masnachol, newid adeilad a ganiatawyd ac a ddefnyddiwyd yn flaenorol fel modurdy masnachol yng Ngallt y Beren i ddefnydd amaethyddol, ynghyd â gwelliannau bwriedig i'r fynedfa i'r B4415 o Hendre Wen.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Gorfodaeth ar gefndir y cais gan nodi bod lleoliad y cais yng nghefn gwlad y tu allan i ffiniau aneddiadau cydnabyddedig fel y'u diffinnir yn y CDUG ac oddi mewn i Ardal Gwarchod y Dirwedd.

Manylwyd ar hanes cynllunio'r safle gan dynnu sylw y gwrthodwyd cais i newid defnydd sied amaethyddol yn Hendre Wen i fod yn garej a gorsaf MOT ar 21 Chwefror 2013, ac o ganlyniad rhoddwyd rhybudd gorfodaeth i ddiweddu'r defnydd a dymchwel yr adeilad a ddefnyddir fel modurdy masnachol a symud yr holl ddeunydd cysylltiedig â'r defnydd hwnnw oddi ar y safle.

Adroddwyd yr apeliwyd y rhybudd gorfodaeth a'r gwrthodiad cynllunio, gwrthodwyd y ddwy apêl. Diwygiwyd y rhybudd gorfodaeth, yn unol â phenderfyniad yr Arolygiaeth Cynllunio, er mwyn ymestyn y cyfnod cydymffurfio efo'r rhybudd i 12 mis. Nodwyd y byddai'r cyfnod yn dod i ben ar 4 Mai 2015, ond nid oedd unrhyw ymgais wedi ei wneud hyd yn hyn i gydymffurfio ag anghenion y rhybudd.

Tynnwyd sylw y derbyniwyd 6 llythyr o gefnogaeth ers cyhoeddi'r adroddiad.

Nodwyd gan fod y datblygiad yn un diwydiannol ei fod yn hanfodol ystyried os oes gan y datblygiad anghenion lleoli arbennig dan bolisi D5 o'r CDUG, nid oes unrhyw angen eithriadol i leoli busnes ar y safle penodol hwn yn arbennig o gofio bod gan yr ymgeisydd fusnes sefydledig mewn sied ar y fferm deuluol gyferbyn a'r safle yn bresennol, oddeutu 280m o'r safle.

Nodwyd yn dilyn ystyriaeth o'r polisïau cynllunio perthnasol ystyrir fod y bwriad yn cael effaith annerbyniol ar gymeriad yr ardal, ac nid oes cyfiawnhad dros leoli'r datblygiad ar y safle hwn.

Pwysleisiwyd fod penderfyniad yr Arolygiaeth Cynllunio ar ran Gweinidogion Cymru i wrthod y cais yn cefnogi safbwynt y Cyngor yn yr achos hwn i wrthod apêl yn erbyn gwrthodiad cais cynllunio blaenorol a rhybudd gorfodaeth, nid oes unrhyw dystiolaeth ychwanegol wedi cyflwyno ar y cais hwn fyddai'n golygu gwrthdroi penderfyniad yr Arolygydd.

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

- Y cyflwynwyd fel rhan o'r cais astudiaeth tirwedd arbenigol a oedd yn nodi na fyddai effaith sylweddol ar gymeriad tirwedd yr ardal ac na chafodd ystyriaeth lawn gan y Cyngor wrth lunio'r argymhelliad;
- Y bwriedir plannu i greu sgrinio a phaentio'r adeilad yn wyrdd er mwyn lliniaru'r effaith weledol;
- Bod y cynlluniau wedi eu diwygio i ymateb i bryderon a godwyd gan yr arolygydd;
- Bod yr Uned Briffyrdd o ganlyniad i'r cynigion diwygiedig ddim yn gwrthwynebu'r fynedfa;
- Bod y Cyngor Cymuned yn cefnogi lleoliad y busnes;
- Bod y busnes yn hir sefydledig ac yn llwyddiannus gyda 6 aelod o staff;
- Yn ffurf o arallgyfeirio amaethyddol;
- Bod Uned Cefnogi Busnes y Cyngor wedi cadarnhau nad oes safle addas i ail-leolir busnes yn yr ardal;

- Gad nad oes lleoliad arall addas roedd y bwriad yn eithriad o dan bolisi D7 o'r CDUG;
- Bod yr ymgeisydd wedi cymryd bob cam posib i ymateb i'r pryderon;
- Bod cefnogaeth leol i'r busnes;
- Gofynnir i'r Pwyllgor gefnogi'r cais.

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

- Bod y safle yn gartref i'r busnes ers 10 mlynedd;
- Ei fod yn fusnes llwyddiannus yn ganol cefn gwlad;
- Y busnes yn cyflogi 6 aelod o staff a'u bod yn swyddi gwerthfawr mewn ardal wledig lle nad oes llawer o swyddi;
- Bod y busnes yn cyfrannu'n sylweddol i'r economi leol;
- Bod gwelliannau i'r fynedfa yn gwella diogelwch ar y ffordd;
- Bod cefnogaeth gref i'r busnes gyda'r Cyngor Cymuned yn gefnogol, 136 o bobl wedi llofnodi deiseb yr ymgeisydd o blaid y cais a derbyniodd y Gwasanaeth Cynllunio 81 llythyr o gefnogaeth;
- Bod y cyfleusterau modern a leolir yn yr adeilad yn angenrheidiol i'r busnes a bod modurdai eraill yn ei ddefnyddio;
- Bod y cwmni wedi cyflogi apprentis sydd bellach wedi cymhwyso a bod yr ymgeisydd yn ystyried cymryd mwy o brentisiaid;
- Y derbyniwyd caniatâd cynllunio ar gyfer storfa amaethyddol yn 2009;
- Roedd rhaid israddio'r fferm pan fu gorfod gwerthu 120 acer a stoc ac fe fuddsoddwyd yn y busnes yn Hendre Wen;
- Nad oedd lleoliad arall addas ar gyfer y busnes a bod cyfrifydd y busnes yn bryderus os gwrthodir y cais;
- Byddai gwrthod y cais yn golygu colli gwaith yng nghefn gwlad ynghyd â bywoliaeth teulu'r ymgeisydd.

Cynigwyd ac eiliwyd i wrthod y cais.

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

- Yn cydymdeimlo â'r ymgeisydd ond bod y bwriad yn mynd yn erbyn 7 polisi o'r CDUG;
- Rhaid dilyn penderfyniad yr Arolygiaeth Cynllunio;
- Bod angen swyddi ond lleolir y busnes yn y man anghywir;
- Bod yr arolygydd wedi cefnogi penderfyniad y swyddogion ac ni ellir tanseilio penderfyniad yr arolygydd;
- Bod yr arolygydd yn ei benderfyniad yn nodi "dof i'r casgliad nad yw'r manteision o ran cyfraniad at dwf economaidd, menter wledig a chyflogaeth yn gorbwyso'r niwed sy'n cael ei achosi i gymeriad a golwg tirwedd yr ardal, a'r angen i sicrhau bod datblygiad newydd yn cael ei leoli mewn man cynaliadwy."
- Bod angen penderfynu yn unol â'r polisïau er sicrhau tegwch i bob ymgeisydd.

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

- Bod y busnes yn cyflogi 6 aelod o staff sydd yn bwysig yn ardal Dwyfor o ystyried yr hinsawdd ariannol;
- Bod y mwyafrif o ardal Pen Llŷn yn dir agored ac er bod angen gwarchod cadwraeth bod angen rhoi blaenoriaeth i'r economi i gadw pobl leol yn yr ardal;
- Pe ail-leolir y busnes byddai cynnydd ôl-traed carbon gan fod rhaid i gwsmeriaid deithio yn bellach gan gynyddu lefelau traffig yn ystod yr Haf;
- Bod yr ymgeisydd wedi buddsoddi yn helaeth ac y dylid cefnogi'r cais;
- Bod angen sicrhau swyddi er mwyn diogelu/cryfhau'r diwylliant Gymraeg;
- Y dylid ystyried cynnal ymweliad safle;
- Ddim yn gweld bod gwahaniaeth rhwng adeilad amaethyddol a diwydiannol;

- Bod y busnes wedi datblygu'n naturiol ac yn dangos bod angen y gwasanaeth yn gefn gwlad;
- Bod ffermwyr yn arallgyfeirio i helpu'r economi leol;
- Os gosodir cynsail wrth ganiatáu'r datblygiad yna fyddai'n anfon neges bositif y cefnogir busnes lleol ac ieuenctid lleol.

(dd) Nododd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio:

- Bod rhybudd gorfodaeth mewn lle a bod yr apêl i'r gwrthodiad cynllunio a'r rhybudd gorfodaeth wedi ei wrthod gan yr Arolygydd;
- Y rhoddir ystyriaeth i fudd economaidd y datblygiad wrth ddod i benderfyniad ac mae'r elfen economaidd o blaid y cais;
- Bod rhaid penderfynu yn unol â'r polisïau a bod angen bod yn gyson yng nghyswllt materion egwyddor yng nghefn gwlad agored;
- Bod y cais ar gyfer cadw adeilad 264m^2 ar gyfer defnydd diwydiannol heb ganiatâd a bod newidiadau i'r fynedfa wedi eu gwneud heb ganiatâd cynllunio. Gan wneud gwaith heb unrhyw ganiatâd bod risg i'r ymgeisydd na fyddai'r datblygiad yn cydymffurfio efo'r polisïau;
- Pe byddai'r Pwyllgor yn penderfynu caniatáu'r cais, y byddai'n cyfeirio'r mater i gyfnod cnoi cil yn unol â'r drefn safonol gan fod risgiau i'r Cyngor.

(e) Yn unol â'r Rheolau Gweithdrefn, cofnodwyd y bleidlais ganlynol i **wrthod y cais**:

O blaid y cynnig i wrthod y cais, (5) Y Cynghorwyr: Gwen Griffith, Anne T. Lloyd Jones, June Marshall, Tudor Owen a Hefin Williams.

Yn erbyn y cynnig i wrthod y cais, (7) Y Cynghorwyr: Craig ab Iago, Endaf Cooke, John Pughe Roberts, Eirwyn Williams, Gruffydd Williams, Owain Williams ac Eurig Wyn.

Atal, (1) Y Cynghorydd Michael Sol Owen

(f) Gwnaed, ac eiliwyd cynnig i ganiatáu'r cais oherwydd y budd economaidd, cyflogaeth yn lleol, angen lleol yn ddaearyddol a diffyg busnes cyffelyb o fewn cyrraedd.

(ff) Yn unol â'r Rheolau Gweithdrefn, cofnodwyd y bleidlais ganlynol i **ganiatáu'r cais**:

O blaid y cynnig i ganiatáu'r cais, (7) Y Cynghorwyr: Craig ab Iago, Endaf Cooke, John Pughe Roberts, Eirwyn Williams, Gruffydd Williams, Owain Williams ac Eurig Wyn.

Yn erbyn y cynnig i ganiatáu'r cais, (5) Y Cynghorwyr: Gwen Griffith, Anne T. Lloyd Jones, June Marshall, Tudor Owen a Hefin Williams.

Atal, (1) Y Cynghorydd Michael Sol Owen

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

Rhesymau:
Polisi D7 o'r CDUG – y budd economaidd
Cyflogaeth yn lleol
Angen lleol yn ddaearyddol
Diffyg busnes cyffelyb o fewn cyrraedd y safle

Nododd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio ei fwriad, yn unol â Rheolau Gweithdrefn y pwyllgor hwn, i gyfeirio'r cais i gyfnod cnoi cil gan ddod ag adroddiad pellach gerbron y pwyllgor yn amlygu'r risgiau ynghlwm â chaniatáu'r cais.

8. Cais rhif C15/0149/11/LL – 25, Orme Road, Bangor

Dymchwel estyniadau a strwythurau presennol a chodi estyniad unllawr newydd i gefn yr eiddo.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi bod y safle wedi ei leoli o fewn ffin datblygu Dinas Bangor. Nodwyd ni ystyrir fod y bwriad yn ormodol o ran maint nac uchder, felly ei fod o ran maint, dyluniad a deunyddiau yn cydweddu â'r eiddo presennol a thai cyfagos.

O ran yr ymgynghoriad cyhoeddus, y prif wrthwynebiad a dderbyniwyd oedd pryder am effaith y bwriad ar dai cyfochrog. Diwygiwyd y cais o ganlyniad i'r pryderon hyn ag fe gadarnhawyd gan un cymydog o wneud hyn sef codi wal yr estyniad newydd o fewn y safle yn hytrach nag fel wal rannol newydd, nad oedd yn pryderu.

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

(b) Cynigwyd a eiliwyd i ganiatáu'r cais.

Nododd aelod, tra'n cydnabod bod y cais am estyniad yr un fath a adeiladwyd yn gyfagos, ei phryder bod datblygiadau ym Mangor gan gynnwys datblygiadau ar gyn safle'r Santes Fair a Stryd y Deon yn golygu gorddarpariaeth o lety myfyrwyr yn y Ddinas.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais.

Amodau:
1. Amser
2. Cydymffurfio gyda chynlluniau
3. Deunyddiau
4. Nodyn wal rhannol

Dechreuodd y cyfarfod am 1pm a daeth i ben am 2.40pm.