PWYLLGOR CYNLLUNIO 6/7/15

Yn bresennol: **Y Cynghorydd Anne Lloyd Jones – Is-gadeirydd**

Y Cynghorwyr: Endaf Cooke, Elwyn Edwards, Gwen Griffith, Dilwyn Lloyd, June Marshall, W. Tudor Owen, John Pughe Roberts, Eirwyn Williams, Gruffydd Williams, Hefin Williams, John Wyn Williams (eilydd), Owain Williams ac Eurig Wyn.

Eraill a wahoddwyd: Y Cynghorwyr Lesley Day, E. Selwyn Griffiths, Eric M. Jones a R. H. Wyn Williams (Aelodau lleol).

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

Ymddiheuriadau: Y Cynghorwyr Dyfrig Wynn Jones a Michael Sol Owen a'r Cynghorwyr D. Gwynfor Edwards, Aled Ll. Evans a Llywarch Bowen Jones (Aelodau Lleol).

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 cynllunio rhif C15/0034/37/LL) oherwydd bod ei dad yn berchen parc carafanau wedi ei leoli llai na chwe milltir o'r safle;
- Y Cynghorydd Owain Williams, yn eitem 5 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C15/0034/37/LL) oherwydd ei fod yn berchennog parc carafanau wedi ei leoli llai na chwe milltir o'r safle.

Roedd yr Aelodau o'r farn eu bod yn fuddiannau a oedd yn rhagfarnu a gadawsant y Siambr yn ystod y drafodaeth ar y ceisiadau a nodir.

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

- Y Cynghorydd Lesley Day, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C15/0016/11/LL);
- Y Cynghorydd Eric M. Jones, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C15/0233/17/AM);
- Y Cynghorydd R. H. Wyn Williams, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C15/0246/39/LL);
- Y Cynghorydd E. Selwyn Griffiths, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C15/0375/44/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 15 Mehefin 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 polisïau.

PENDERFYNWYD

1. Cais rhif C13/0953/13/LL – Tŷ Bach, Salem Place, Llanllechid, Bangor

Codi estyniad llawr cyntaf.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi bod y bwriad yn addas o ran maint, dyluniad a deunyddiau allanol a ni ystyrir byddai'r bwriad yn debygol o gael effaith andwyol sylweddol ar fwynderau unrhyw drigolion nag eiddo gerllaw yn fwy na'r eiddo presennol.

Roedd y datblygiad yn cydymffurfio gyda Chynllun Datblygu Unedol Gwynedd (CDUG) am y rhesymau a roddwyd yn yr adroddiad.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais.

Amodau
1. 5 mlynedd
2. Sicrhau cwblhau'r datblygiad yn unol â'r cynlluniau a gyflwynwyd
3. Deunyddiau allanol i gydweddu a'r eiddo presennol
4. Tynnu hawliau dirprwyedig a ganiateir

Nodyn wal gydrannol
Nodyn Dwr Cymru

2. Cais rhif C15/0016/11/LL – The Three Crowns, 3 Well Street, Bangor

Newid defnydd ac estynnu tafarn A3 presennol i 15 llety myfyrwyr hunan gynhaliol.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi bod yr adeilad wedi ei ddefnyddio yn y gorffennol fel tafarn, ond yn wag ar hyn o bryd yn dilyn difrod tan yn y blynyddoedd diwethaf. Nodwyd bod y bwriad yn golygu codi estyniad uwchben rhan o lawr gwaelod presennol ar gyfer darparu lloriau ychwanegol gyda'r dyluniad yn cydweddu gyda gweddill yr adeilad.

Tynnwyd sylw at y sylwadau ychwanegol a dderbyniwyd.

Nodwyd bod ardal y cais yn benodol yn ffurfio rhan o Stryd Fawr Bangor, gydag amryw o fflatiau uwchben siopau ac adeiladau masnachol, gydag ardal breswyl union gerllaw'r safle hefyd, sy'n boblogaidd gyda myfyrwyr, gyda nifer o'r unedau tai confensiynol yn cael eu defnyddio gan fyfyrwyr yn hytrach na theuluoedd lleol.

Adroddwyd bod yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd wedi bod yn casglu tystiolaeth er mwyn hwyluso'r gwaith o lunio polisi yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd arfaethedig. Nodwyd bod y manylion diweddaraf o ran y nifer o unedau tai a ddefnyddir gan fyfyrwyr, tai amlfeddiannaeth a llety pwrpasol i fyfyrwyr sy'n bodoli yn ward Deiniol wedi ei nodi mewn fersiwn diwygiedig o Atodiad 1 o'r daflen sylwadau ychwanegol.

Nodwyd bod tystiolaeth glir ar gyfer profi'r angen ar gyfer llety myfyrwyr pwrpasol, ac ystyrir ei fod yn rhesymol ystyried y buasai darparu llety pwrpasol, yn golygu y byddai myfyrwyr yn dewis byw yn y llety pwrpasol yn lle tai confensiynol. Ni ystyrir byddai caniatáu'r bwriad yn achosi anghydbwysedd yn y boblogaeth leol, yn enwedig o ystyried ei leoliad canol Dinas a thu ôl i'r Stryd Fawr. Ni ystyrir byddai'r datblygiad yn achosi niwed arwyddocaol i gymeriad a mwynderau'r ardal leol.

Ystyrir fod y bwriad yn gynllun sy'n sicrhau dyfodol adeilad eithaf sylweddol ym Mangor a'i fod yn cydymffurfio gyda holl bolisïau perthnasol y CDUG ac na fyddai'r bwriad yn debygol o gael effaith andwyol sylweddol ar fwynderau'r ardal leol nac ar unrhyw eiddo cyfagos.

(b) Gwnaed y prif bwyntiau canlynol gan y Cynghorydd Lesley Day a oedd yn gweithredu fel aelod lleol (nid oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn):-

- Bod 3 elfen i'w gwrthwynebiad i'r datblygiad sef – diffyg angen am lety myfyrwyr, yr effaith ar fwynderau lleol a'r gymuned a gor-ddatblygiad o'r safle a'r effaith ar drigolion lleol;
- Bod niferoedd myfyrwyr wedi gostwng yn flynyddol ers 2011-12;
- Ei bod wedi derbyn gwybodaeth gan Is-ganghellor y Brifysgol bod tua 8,500 o fyfyrwyr llawn amser a bod niferoedd myfyrwyr rhan amser yn amherthnasol gan ei fod yn annhebygol eu bod angen llety;
- Bod Llywydd Undeb Myfyrwyr Bangor wedi ei hysbysu bod ganddynt bolisi newydd yn nodi nad oedd angen na dymuniad ar gyfer mwy o lety myfyrwyr;
- Bod digonedd o lety ar gyfer myfyrwyr ym Mangor gyda darpariaeth ar gyfer 8,878 o fyfyrwyr o leiaf mewn gwahanol ffurf ac nad oedd hyn yn cynnwys llety ym Methesda, Porthaethwy ac ardaloedd cyfagos;
- Bod y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn argymell na ddylai mwy na 25% o lety myfyrwyr fod yn Ward Deiniol ond mae mwy o lety myfyrwyr pwrpasol a thai amlfeddiannaeth yn barod gyda 1540 o wlâu. Er nad yw'r cynllun yn ei le dylid ei ystyried a gweithio tuag ato;
- Bod llety myfyrwyr pwrpasol yn ddrytach na thai amlfeddiannaeth breifat;
- Bod croeso i'r Brifysgol a myfyrwyr ym Mangor;
- Nad oedd treth cyngor yn cael ei dalu ar lety myfyrwyr a'u bod yn defnyddio mwy o wasanaethau na thrigolion cyffredinol ac mewn adeg o dorri gwasanaethau roedd hyn yn berthnasol;
- Bod angen cyfarch Polisi CH33 o'r CDUG a rhagwelir y byddai mynediad cerddwyr yn anodd pan fyddai'r gwaith adeiladu yn mynd yn ei flaen o ystyried bod lorïau yn danfon nwyddau i'r ganolfan siopa;
- Polisi C4 o'r CDUG - Bod ganddi bryderon o ran diogelwch ac na fyddai'r adeilad efo'r estyniad bwriadedig yn ddigon mawr ar gyfer 15 o unedau;
- Polisi B24 o'r CDUG – Nad oedd maint a dyluniad yr adeilad yn addas gyda rhai ystafelloedd yn fach iawn ac nid oedd dihangfa dân;
- Polisi CH30 o'r CDUG – Nad oedd mynediad i bawb;
- Polisi A3 o'r CDUG – Bod gymaint o dai amlfeddiannaeth yn yr ardal a fyddai'r bwriad hwn yn ychwanegu at chwalu cymdeithas Ffordd y Ffynnon a oedd yn medru rhannu eu diwylliant Cymreig a'u hanes yn y dafarn;
- Gofyn i'r Pwyllgor beidio caniatáu'r cais.

Cynigwyd ac eiliwyd i wrthod y cais yn groes i argymhelliad y swyddogion oherwydd byddai'r bwriad yn or-ddatblygiad o'r safle a byddai'n cael effaith niweidiol ar fwynderau trigolion lleol a'r ardal.

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

- Bod dwysedd uchel o ran niferoedd o lety yn y datblygiad yn golygu bod rhai o'r ystafelloedd yn fychan;

- Bod diffyg llefydd parcio;
- Croesawu'r wybodaeth a gyflwynwyd gan yr Aelod Lleol ac yn cydweld bod diffyg angen am lety myfyrwyr;
- Pryder o ran diogelwch gan mai ond un set o risiau y bwriedir ei roi yn y datblygiad;
- O ystyried y tân a fu yn yr adeilad, pryder o ran diogelwch tân gan ni fwriedir gynnwys dihangfa dân;
- Nad oedd yr adeilad wedi bod ar werth digon hir i rywun ei brynu ar gyfer ei gadw fel tafarn neu at ddefnydd arall;
- Bod llawer o lety ar gyfer myfyrwyr yn yr ardal a bod ystadegau'r Aelod Lleol yn dangos nad oes angen am fwy;
- Ddim wedi cael eu darbwyllo o ran yr angen am lety myfyrwyr;
- Bod angen cydnabod bod myfyrwyr yn Ysbyty Gwynedd yn ogystal â Phrifysgol Bangor angen llety;
- Cyfeiriwyd at gais yng nghyswllt tŷ tafarn yn Felinheli a ystyriwyd gan y Pwyllgor mwy nac unwaith gan nad oedd yr adeilad wedi bod ar werth am ddigon o amser.

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

- Bod yr adeilad yn wag yn bresennol ac nad oedd polisi cynllunio penodol yn ymwneud a gwarchod y defnydd presennol;
- Y byddai'r datblygiad angen caniatâd rheolau adeiladu a thrwyddedau yng nghyswllt materion tân ac iechyd a diogelwch;
- Bod y defnydd bwriadedig yn dderbyniol;
- Bod ystadegau gan yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd yn tystiolaethu'r angen;
- Yng nghyswllt y tŷ tafarn yn Felinheli, bod polisi gwarchod gwasanaethau ar gyfer pentrefi ond nad oedd polisi cyffelyb ar gyfer Dinas Bangor.

(d) Mewn ymateb i gwestiwn gan aelod parthed Datganiad Ieithyddol a Chymunedol, nododd yr Uwch Gyfreithiwr bod Canllaw Cynllunio Atodol: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg yn gofyn i ddatblygwyr ddarparu datganiad ar gyfer rhai ceisiadau sydd yn ychwanegol i'r hyn a nodir o dan Nodyn Cyngor Technegol 20 – Yr Iaith Gymraeg o Bolisi Cynllunio Cymru.

PENDERFYNWYD gwrthod y cais yn groes i argymhelliad y swyddogion.

Rhesymau:
Byddai'r bwriad yn or-ddatblygiad o'r safle
Polisi CH39 o'r CDUG – byddai'r bwriad yn cael effaith niweidiol ar fwynderau trigolion lleol a'r ardal.

3. Cais rhif C15/0034/37/LL – Parc Elernion Caravan Park, Trefor

Trosi bloc toiledau presennol yn uned wyliau, codi bloc toiledau newydd, lleoli dwy garafán sefydlog, lleoli 5 carafán teithiol, ardal barcio gysylltiedig â thirlunio.

(a) Adroddwyd bod asiant yr ymgeisydd wedi cysylltu ar fore'r cyfarfod yn nodi eu bod bellach eisiau diwygio'r cais i ofyn am leoli un garafán sefydlog ychwanegol yn hytrach na dwy. Nodwyd na dderbyniwyd cynlluniau diwygiedig a bod angen ail-ymgynghori ac ail asesu'r cais felly gofynnir am ohirio ystyried y cais.

PENDERFYNWYD gohirio'r cais.

4. Cais rhif C15/0233/17/AM – Tir ger Bryn Llan, Llandwrog

Cais amlinellol i godi naw annedd gan gynnwys tri annedd fforddiadwy ag addasu mynediad presennol.

(a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi bod safle'r cais tu fewn i ffin datblygu Llandwrog ac wedi ei ddynodi yn benodol ar gyfer tai yn y CDUG.

Nodwyd byddai'r holl eiddo yn dai deulawr a thynnwyd sylw at y sylwadau ychwanegol a dderbyniwyd.

Cyfeiriwyd yn ogystal at argymhelliad yr Uned Drafnidiaeth y dylid gosod amod i ddarparu troedffordd (i'w fabwysiadu fel priffordd) ar hyd blaen y safle. Nodwyd y byddai hyn o bosib yn golygu torri coed a chlirio/symud clawdd ond yn dilyn pryderon gan yr Uned Bioamrywiaeth roedd asiant yr ymgeisydd wedi cadarnhau nad oes bwriad i dorri coed. Ychwanegwyd bod ffiniau gwreiddiol megis waliau a chloddiau yn cyfrannu fel nodweddion pwysig i'r amgylchedd hanesyddol a dylid eu cadw.

Adroddwyd y byddai trafodaethau yn parhau gyda'r Uned Drafnidiaeth a gofynnir os penderfynir caniatáu'r cais i ddirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i dderbyn sylwadau ffafriol gan yr Uned Drafnidiaeth a'r Uned Bioamrywiaeth a gosod amodau priodol.

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 asiant yr ymgeisydd y prif bwyntiau canlynol:-

- Bod cais amlinellol ar gyfer y safle wedi ei ganiatáu yn 2010 ac mai adnewyddu caniatâd cynllunio ydoedd;
- Bod safle'r cais wedi ei ddynodi ar gyfer tai;
- Bod asesiad iaith wedi ei lunio ar gyfer y datblygiad;
- Y byddai'r holl adeiladau yn ddeulawr yn unig;
- Y byddai garej a dreif ar gyfer bob tŷ felly ni fyddai effaith o ran parcio yn yr ardal;
- Bod Grŵp Cynefin wedi datgan diddordeb yn y datblygiad;
- Y byddai'r bwriad yn darparu tai sydd wir angen yn yr ardal;
- Gofyn i ganiatáu'r cais.

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

- Bod teimlad yn lleol y byddai'r tai dros dri llawr ond bod cadarnhad wedi ei dderbyn mai tai deulawr a gynhwysir yn y datblygiad;
- Bod pryderon wedi eu lleisio o ran effaith ar fynedfa Maes Gwydion ond derbyniwyd cadarnhad na fyddai effaith ar y fynedfa gan fod darpariaeth parcio wedi ei gynnwys yn y datblygiad;
- Bod y bwriad yn ymateb i'r gofynion.

Cynigwyd a eiliwyd i ganiatáu'r cais.

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

- Pryder o ran torri'r gwrychoedd a'r effaith y byddai hyn yn cael ar ystlumod;
- Ei fod yn siom na fyddai'r lôn yn cael ei fabwysiadu fel priffordd a dylid ceisio dod i gytundeb o ran ei mabwysiadu;
- Bod y ffordd ddosbarth yn yr ardal yma yn droellog felly dylid sicrhau diogelwch y ffordd;
- Na fyddai problemau o ran parcio gan fod mannau parcio wedi eu cynnwys fel rhan o'r datblygiad;
- Pa mor fforddiadwy byddai'r tai fforddiadwy?

(d) Mewn ymateb i'r sylwadau uchod, nododd y swyddogion:-

- O ran mabwysiadu'r lon fel priffordd, mai mater i'r datblygwr oedd ei adeiladu i safon ddiogel a fyddai'n galluogi ei mabwysiadu;
- Byddai angen gwneud ymchwiliad pellach i bennu gwerth y tai fforddiadwy ond fel arfer golygai disgownt o oddeutu 30% ar werth marchnad agored tai yn yr ardal.

PENDERFYNWYD dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r ymgeisydd gwblhau cytundeb 106 i sicrhau fod 3 o'r 9 tŷ yn dai fforddiadwy ar gyfer angen lleol cyffredinol ynghyd â thrafod a derbyn sylwadau ffafriol gan yr Uned Drafnidiaeth a'r Uned Bioamrywiaeth ac i amodau cynllunio perthnasol yn ymwneud a:

1. Amser cychwyn y datblygiad a chyflwyno materion a gadwyd yn ôl
2. Deunyddiau a gorffeniadau.
3. Mynediad a pharcio.
4. Tirweddu
5. Tynnu hawliau datblygu a ganiateir y tai fforddiadwy.
6. Dŵr Cymru/Cyfoeth Naturiol Cymru (traenio)
7. Datblygiad yn cydymffurfio gyda chynlluniau a gymeradwywyd.
8. Amod i warchod coed a gwrychoedd.

5. Cais rhif C15/0246/39/LL – Harbour Hotel, Abersoch

Adeiladu 4 tŷ preswyl gyda gwaith atodol yn cynnwys dull mynediad a thirlunio manwl (mae uned 13 o ganiatâd C13/0736/39/LL yn cael ei ail leoli gyda'r cais yma ac felly'r bwriad yn cynnwys 3 tŷ ychwanegol).

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi bod y safle oddi mewn i Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE) ac o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol.

Adroddwyd y cyflwynwyd Datganiad Cynllunio a Thai Fforddiadwy fel rhan o'r cais lle amlinellwyd opsiynau a roddwyd ymlaen mewn trafodaethau cyn cyflwyno cais ar gyfer darparu tai fforddiadwy. Nodwyd mai'r tri opsiwn posib oedd:

- Opsiwn 1 – Datblygu'r safle ar gyfer 16 uned breswyl gyda 12 yn rhai marchnad agored a chadw'r 4 tŷ fforddiadwy (25%) a ganiatawyd o dan gais C13/0736/39/LL.
- Opsiwn 2 – Datblygu'r safle ar gyfer 18 uned breswyl sef 12 tŷ marchnad agored a 6 fflat / apartment fforddiadwy (33%).
- Opsiwn 3 – Swm cymudol o £400,000 yn lle'r ddarpariaeth o dai ar y safle.

Trafodwyd yr opsiynau efo'r ymgeisydd a datganodd swyddogion yr ystyrir y byddai'r angen lleol yn Abersoch yn cael ei gwrdd â'i wasanaethu'n well gan opsiwn 1. Cynghorwyd yr ymgeisydd i gysylltu gyda chymdeithasau tai er cael eu barn hwy ar hyn. Nodwyd bod nifer o gymdeithasau tai efo diddordeb a bod Grŵp Cynefin wedi datgan y byddai tai yn well dewis na fflatiau/apartments. Roedd rhestr Tai Teg yn ogystal yn dangos fod rhestr aros o 35 ar gyfer tai 3 ystafell wely o'i gymharu gyda 14 yn edrych am fflatiau/apartment 2 ystafell wely. Ystyrir bod opsiwn 1 yn cwrdd â'r gofynion o ran sicrhau canran o dai fforddiadwy ar safleoedd datblygu yn unol â pholisi CH4 o'r CDUG.

Nodwyd bod dyluniad yr unedau preswyl yn y cais cyfredol yn adlewyrchu'r hyn a dderbyniodd caniatâd ar ran 1 o'r datblygiad. Ychwanegwyd er bod y dyluniad o natur gyfoes nid oedd hyn o anghenraid yn golygu byddai'n achosi niwed arwyddocaol i'r AHNE ac ystyrir byddai'r bwriad ddim yn cael mwy nag effaith leol ar y Dirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol.

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 pensaer yr ymgeisydd y prif bwyntiau canlynol:-
- Ers cychwyn ar ran 1 o'r datblygiad bod gwaith wedi ei wneud i gyfarch materion ecolegol gyda'r broblem Llysiau Dial wedi ei ddatrys a'r tŷ ystlumod yn ei le;
- Bod coed wedi eu plannu i warchod golygfeydd o'r safle;
- Y bwriedir creu caergawell wedi ei orchuddio gan blanhigion er mwyn gwella ecoleg ond nid oedd angen bellach am gaergawell ar ffin ogledd-ddwyreiniol y safle;
- Bod y wybodaeth a gasglwyd o ran yr elfen tai fforddiadwy wedi dangos y ffafrir tai 3 ystafell wely o safon uchel gyda'r Cyngor Cymuned yn gefnogol i hyn;
- Y cafwyd trafodaethau efo Comisiwn Dylunio Cymru o ran dyluniad y datblygiad;
- Fod y bwriad yn ddatblygiad cynhwysfawr sydd yn gweddu i'r ardal.

(c) Gwnaed y prif bwyntiau canlynol gan yr aelod lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn):-
- Ei fod yn falch o weld y cynllun yn cynnwys 4 tŷ fforddiadwy;
- Wrth gynyddu'r nifer ei fod yn or-ddatblygiad o'r safle;
- Bod y dyluniad yn un trefol yn hytrach na pentrefol;
- Bod angen cymryd sylw o sylwadau'r Uned AHNE a gwybyddu penseiri/datblygwyr na gefnogir dyluniad o'r math yma yn yr ardal o harddwch;
- Bod yr adroddiad yn gynhwysfawr ond nad oedd wedi ei argyhoeddi o ran digonedd llefydd parcio yn y datblygiad;
- Ei fod yn anodd gwrthod y cais.

Cynigwyd a eiliwyd i ganiatáu'r cais.

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

- Y dylid marchnata'r tai fforddiadwy fel tai i bobl leol brynu yn hytrach na'u cynnig i gymdeithasau tai;
- Gwrthwynebu'r dyluniad estron ac nad oedd digon o sylw wedi ei roi i sylwadau'r Uned AHNE;
- Bod angen dyluniad sydd yn cydweddu i bentrefi;
- Cwestiynu pan mai ond 25% o'r cynllun oedd yn fforddiadwy yn hytrach na'r 30% arferol.

(d) Mewn ymateb i'r sylwadau uchod, nododd y swyddogion:-
- Bod swyddogion wedi cynghori'r ymgeisydd i gysylltu â chymdeithasau tai yn unol â dymuniad y Pwyllgor yn y gorffennol. Y gallai cymdeithasau tai unai eu rhentu neu eu cynnig i unigolion fel rhan o gynllun rhan berchnogaeth;
- Na fyddai'r cynllun yn hyfyw os gofynnwyd am ddarpariaeth tu hwnt i'r opsiynau a gynigwyd;
- Bod y tai o'r un raddfa a dyluniad a'r tai yn rhan 1 o'r datblygiad oedd eisoes wedi ei gymeradwyo gan y Pwyllgor Cynllunio.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais.

Amodau:
1. Cychwyn o fewn 5 mlynedd.
2. Unol â chynlluniau.
3. Llechi ar y to.
4. Cytuno manylion waliau allanol.
5. Cytuno ar garreg naturiol leol ar gyfer y wal caergawell.

6. Gweithredu'r datblygiad yn unol gyda rhan 6 o'r "Harbour Hotel Abersoch: C13/0736/39/LL and C15/0246/39/LL update to Ecology and Method Statement: 29 April 2015.
7. O fewn 6 mis o ddyddiad y caniatâd dylid cyflwyno a derbyn cymeradwyaeth yr Awdurdod Cynllunio Lleol i gynllun rheolaeth fel amlinellir ym mhwynt 9 o'r mesurau lliniaru a geir yn y datganiad "Harbour Hotel Abersoch: C13/0736/39/LL and C15/0246/39/LL update to Ecology and Method Statement: 29 April 2015.
8. Y gwaith o waredu llysiau'r dial i gael ei gwblhau yn unol â rhan 6 o'r Cynllun Rheoli Llysiau'r Dial dyddiedig 23 Hydref 2013 a baratowyd gan Ben Lindley o Japanese Knotweed Ltd.
9. Arllwysiad dŵr aflan a dŵr wyneb i ddraenio ar wahân o'r safle.
10. Dim caniatáu i ddŵr wyneb gysylltu, unai yn uniongyrchol neu yn anuniongyrchol i'r gyfundrefn garthffos gyhoeddus oni bai y cytunir yn ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol.
11. Dim caniatáu i ddŵr wyneb draenio tir gael ei arllwys un ai yn uniongyrchol neu yn anuniongyrchol i'r gyfundrefn garthffos gyhoeddus.
12 Cyn i'r unedau preswyl gael eu meddiannu am y tro cyntaf rhaid bydd cwblhau'r lle parcio yn gwbl unol â'r cynlluniau ac ni fydd yr ardal yma wedyn yn cael ei ddefnyddio ar gyfer unrhyw bwrpas arall.
13. Y defnydd o'r llefydd parcio llinellol cymunedol i'w cyfyngu i geir yn unig ac na chaniateir parcio cychod, jetiau sgïo, carafanau na 'motorhomes' arnynt.
14. Cwblhau'r cynllun tirlunio yn unol gyda'r cynllun a gyflwynwyd.

6. Cais rhif C15/0301/30/LL – Fferm Bryn, Aberdaron

Dymchwel adeilad amaethyddol presennol ac adeiladu sied amaethyddol newydd i gadw anifeiliaid yn ystod y gaeaf.

(a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi bod y safle yn gorwedd yng nghefn gwlad ac oddi fewn i'r AHNE a Thirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Sylweddol.

Adroddwyd y cyflwynir y cais gerbron y Pwyllgor gan fod perthynas i'r ymgeisydd yn gweithio i'r Gwasanaeth Cynllunio.

Nodwyd o ran materion archeolegol yr ystyrir ei fod yn briodol fod cofnod o'r adeilad yn cael ei wneud cyn dymchwel yr adeilad er mwyn lliniaru'r golled o dystiolaeth ffisegol ac i weithredu fel cofnod archif.

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

(b) Nodwyd bod yr Aelod Lleol yn gefnogol i'r cais.

Yn ystod y drafodaeth nodwyd y sylwadau canlynol:

- A fyddai'n bosib peidio dymchwel yr adeilad ac adeiladu sied ar ran arall o'r fferm?;
- Gan fod y safle wedi ei leoli yn yr AHNE bod gofyn statudol i warchod amcanion y dynodiad;
- Bod yr adeilad yn rhan o hanes yr ardal a'i fod yn drist ei fod yn cael ei ddymchwel;
- Ei fod yn siomedig bod llechi ar do'r adeilad wedi eu tynnu cyn i swyddog o'r Uned Bioamrywiaeth ymweld â'r safle a dylid gwybyddu'r ymgeisydd bod hyn yn gwbl annerbyniol;
- Nad oedd yr adeilad yn addas i bwrpas.

(c) Mewn ymateb i'r sylwadau uchod, nododd y swyddogion:-

- Nad oedd angen caniatâd i ddymchwel yr adeilad presennol;

- Nad oedd yr adeilad yn addas a bod angen am sied fodern yn cwrdd ag anghenion ffermio.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais.

Amodau:
1. Cychwyn o fewn 5 mlynedd.
2. Unol a'r cynlluniau.
3. Waliau allanol a tho i fod o liw gwyrdd tywyll BS 12 C 39.
4. Defnydd amaethyddol o'r adeilad yn unig.
5. O fewn mis o ddyddiad cwblhau'r adeilad dylid gosod bocs(ys) i adar y to nythu yn uchel ar wyneb gogleddol neu ddwyreiniol yr adeilad neu yn uchel y tu mewn i'r adeilad a dylai'r bocs(ys) gynnwys lleiafswm o 6 twll yn eu cyfanrwydd.
6. Cyn cychwyn y datblygiad (gan gynnwys unrhyw waith dymchwel, clirio safle neu stripio allan) dylid ymgymryd â gwneud cofnod ffotograffig o'r adeilad a chytuno ar y cofnod gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol.

7. Cais rhif C15/0375/44/LL – Tŷ Samson, Borth y Gest, Porthmadog

Codi garej domestig a newidiadau i'r mynediad troed.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi bod y safle wedi ei leoli gerllaw aber yr Afon Glaslyn sy'n Ardal Cadwraeth Arbennig ac yn Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig ac oddi mewn i Dirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Arbennig Aberglaslyn.

Ystyrir fod y bwriad o greu garej a lle parcio yn y man hwn yn dderbyniol o safbwynt diogelwch y ffordd fodd bynnag o ystyried ansawdd yr amgylchedd lleol a'i bwysigrwydd o safbwynt mynediad cyhoeddus a mwynhad y cyhoedd o'r ardal hon ni ystyrir fod y bwriad yn cwrdd â gofynion polisïau'r Cynllun Datblygu Unedol sy'n ymwneud gyda gwarchod y nodweddion hyn.

Nodwyd y derbyniwyd cais gan asiant yr ymgeisydd yn gofyn i ohirio ystyried y cais ond ni ystyrir bod sail i ohirio.

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

(b) Gwnaed y prif bwyntiau canlynol gan yr aelod lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn):-
- Ei fod yn cefnogi'r argymhelliad;
- Bod yr ardal yma yn ddistaw gyda nifer isel o geir yn teithio ar hyd y lôn;
- Bod perygl o osod cynsail os caniateir y cais;
- Ei fod yn ardal o harddwch a dylid ei warchod.

Nododd aelod nad oedd sail i ohirio'r cais gan nad oedd newid i fanylion y cais.

PENDERFYNWYD gwrthod y cais.

Rheswm:

Byddai adeiladu garej a chreu man parcio oddi ar y ffordd yn y lleoliad hwn yn niweidiol i fwynderau gweledol y drefwedd yn y rhan hwn o Borth y Gest ac i fwynhad y cyhoedd o'r ardal sydd ger Llwybr Arfordir Cymru ac sy'n ffurfio rhan o Dirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Arbennig Aberglaslyn ac fe fyddai'r datblygiad felly'n groes i bolisïau B12, B22, B23 a B25 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd.

8. Cais rhif C15/0421/41/LL – Llety Plu, Llangybi

Estyniad i fodurdy presennol (diwygiad i gynllun a wrthodwyd dan gais rhif C15/0012/41/LL).

(a) Adroddwyd y derbyniwyd cais gan yr Aelod Lleol i ohirio trafod y cais gan nad oedd ef nac asiant yr ymgeisydd yn gallu bod yn bresennol.

PENDERFYNWYD gohirio'r cais.

Dechreuodd y cyfarfod am 1.00 y.h. a daeth i ben am 2.50 y.h.

CADEIRYDD