PWYLLGOR CYNLLUNIO 18/5/15

Yn bresennol:

Y Cynghorwyr: Endaf Cooke, Elwyn Edwards, Gwen Griffith, Anne Lloyd Jones, June Marshall, Michael Sol Owen, Eirwyn Williams, Hefin Williams, John Wyn Williams (Eilydd), Owain Williams ac Eurig Wyn.

Eraill a wahoddwyd: Y Cynghorwyr E. Selwyn Griffiths, John B. Hughes, Gweno Glyn, (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 Beiriannydd Rheolaeth Datblygu), Rhun ap Gareth (Uwch Gyfreithiwr) a Glynda O'Brien (Swyddog Cefnogi Aelodau a Chraffu).

Ymddiheuriadau: Y Cynghorwyr Craig ab Iago, Dyfrig Wynn Jones, W. Tudor Owen, John Pughe Roberts, Eric Merfyn Jones (Eilydd) a Gethin Glyn Williams (Aelod Lleol).

1. ETHOL CADEIRYDD

Penderfynwyd: Ail-ethol y Cynghorydd Michael Sol Owen yn Gadeirydd i'r Pwyllgor Cynllunio am y flwyddyn 2015/16.

2. ETHOL IS-GADEIRYDD

Penderfynwyd: Ail-ethol y Cynghorydd Anne Lloyd Jones yn Is-gadeirydd i'r Pwyllgor Cynllunio am y flwyddyn 2015/16.

3. DATGAN BUDDIANT PERSONOL

(a) Datganodd y Cynghorydd Owain Williams fuddiant personol yn Eitem 7 ar y rhaglen (cais cynllunio rhif C14/1107/34/LL oherwydd ei fod yn berchen darn o dir gerllaw Fferm Graianog, Llanllyfni, lle mae gan yr ymgeisydd safle carafanau arall a'i fod hefyd yn berchennog safle carafanau ei hun.

Roedd yr Aelod o'r farn eu bod yn fuddiannau a oedd yn rhagfarnu a gadawodd y Siambr yn ystod y drafodaeth ar y cais a nodir.

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

- Y Cynghorydd John Wyn Williams (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 7 ar y rhaglen (cais cynllunio rhif C14/1111/25/LL)
- Y Cynghorydd June E. Marshall (a oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 7 ar y rhaglen (cais cynllunio rhif C14/1234/11/LL)
- Y Cynghorydd John B. Hughes (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 7 ar y rhaglen (cais cynllunio rhif C15/0158/39/AM)
- Y Cynghorydd E. Selwyn Griffiths (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 7 ar y rhaglen (cais cynllunio rhif C15/0164/44/LL)
- Y Cynghorydd Gweno Glyn (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 7 ar y rhaglen (cais cynllunio rhif C15/0201/32/RC)

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.

(c) Datganodd yr Uwch Gyfreithiwr fuddiant personol yn Eitem 7 ar y rhaglen (cais cynllunio rhif C14/1012/14/LL) oherwydd cysylltiad personol agos gyda'r gwrthwynebydd ac fe adawodd y Siambr yn ystod y drafodaeth ar y cais hwn.

4. COFNODION

Llofnododd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod diwethaf o'r pwyllgor hwn a gynhaliwyd ar 27 Ebrill 2015, fel rhai cywir.

5. CEISIADAU AM GANIATÂD 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 C14/0240/15/MG - TIR GER FFORDD TY DU ROAD, LLANBERIS, CAERNARFON

Cais materion a gadwyd yn ôl ar gyfer codi 11 annedd preswyl fel a ganiatawyd o dan gyfeirnod C11/1103/15/AM.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi bod y cais yn ymwneud â materion a gadwyd yn ôl i gynnwys maint, ymddangosiad a thirlunio. Bwriedir codi 11 tŷ deulawr gyda mynediad a ffordd gerbydol oddi ar y ffordd gyhoeddus gyfagos gyda'r tai yn amrywio mewn maint i gynnwys cymysgedd o dai 4 a 3 ystafell wely.

Cyfeiriwyd at y polisïau lleol a chenedlaethol perthnasol. Tynnwyd sylw at yr ymgynghoriadau cyhoeddus a oedd yn cynnwys gwrthwynebiadau gan drigolion lleol ond yn dilyn rhoi ystyriaeth lawn i'r pryderon ni chredir y byddai dyluniad a gosodiad y tai yn debygol o amharu ar fwynderau cyffredinol a phreswyl yr ardal i raddfa annerbyniol. Nodwyd ymhellach bod y safle wedi gordyfu a thrwy ddatblygu'r safle y byddir yn gwaredu rhywogaethau ymwthiol mewn ffordd ddiogel.

Ystyrir bod materion trafnidiaeth yn dderbyniol ynghyd ag asesiadau ffurfiol bioamrywiaeth a gyflwynwyd. Nodwyd bod y safle yn wlyb oherwydd y diffyg cynnal a chadw dyfrffos yn y gorffennol. Cyflwynwyd pryderon ynglŷn ag effaith llifogydd yn enwedig ar dai cyfagos ac ar diroedd yn is i lawr o'r safle ond er hyn, ni wrthwynebwyd y cais gan Gyfoeth Naturiol Cymru, Dŵr Cymru nag ychwaith Uned Draenio Tir y Cyngor a bod amodau priodol wedi eu cynnig er mwyn gwarchod y sefyllfa. Yn sgil y pryderon a gyflwynwyd, gofynnwyd i Cyfoeth Naturiol Cymru am wybodaeth ychwanegol mewn perthynas â strategaeth gwaredu dŵr wyneb tu fewn ac i ffwrdd o'r safle a chyflwynwyd y wybodaeth yn ddiweddarach gan yr ymgeisydd a oedd yn dderbyniol.

Tynnwyd sylw at sylwadau ychwanegol a dderbyniwyd gan Uned Draenio Tir y Cyngor ar y ffurflen sylwadau hwyr a ddosbarthwyd i'r Pwyllgor sydd yn gefnogol i'r bwriad arfaethedig yn ddarostyngedig i amodau priodol. Yn seiliedig ar yr holl

ystyriaethau, argymhelliad y swyddogion cynllunio ydoedd caniatáu'r cais yn ddarostyngedig i amodau yn ymwneud â draenio'r safle, a chario allan gwaith yn unol ag argymhellion yn yr adroddiad coed a Bioamrywiaeth.

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

(c) Mewn ymateb i ymholiad ynglyn â diffyg cyfeiriad i dai fforddiadwy, nododd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu mai cais yn ymwneud â materion a gadwyd yn ôl oedd gerbron a bod yr egwyddor o sefydlu'r 11 tŷ wedi ei ganiatáu yn 2012 a'r rheswm pennaf dros beidio neilltuo canran o'r tai yn rhai fforddiadwy ydoedd hyfywdra'r datblygiad o ystyried natur y tir a materion draenio fyddai'n gostu

(ch) Ychwanegodd Aelod bod prinder tai a thir yn Llanberis ar gyfer adeiladu a'i bod yn ymwybodol bod yr Aelod Lleol yn gefnogol i'r cais.

Penderfynwyd: Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatau'r cais yn ddarostyngedig i dderbyn ymateb ffafriol gan yr Uned Draenio Tir ynglyn a threfniadau gwarchod y dyfrffos ar y safle ac i amodau perthnasol yn ymwneud gyda:

1. **Amod traenio perthnasol**
2. **I gario allan y gwaith yn unol gyda'r argymhellion yn yr Adroddiad Coed a Bioamrywiaeth (fel y'i diweddarwyd ers y cais amlinellol)**

2. CAIS RHIF C14/1012/14/LL - WELCOME FURNITURE, STAD DDIWYDIANNOL CIBYN, CAERNARFON

Cais llawn i osod uned llosgi biomas newydd oddi fewn i gysgodfan presennol, codi simdde newydd ynghyd â chreu estyniad i gadw peiriant rhwygo.

(a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi bod tair elfen i'r datblygiad sef gosod uned biomas newydd yn lle'r uned bresennol, gosod simdde newydd uwchben yr uned biomas a chreu estyniad bach yng nghefn yr eiddo ar gyfer peiriant rhwygo. Ystyriwyd nifer o agweddau wrth asesu'r cais yng nghyd-destun mentrau presennol a chredir bod yr egwyddor yn dderbyniol. Ni chredir y byddai'r datblygiad yn achosi difrod arwyddocaol i'r ardal o amgylch y safle er gwaethaf derbyn gwrthwynebiadau sy'n cyfeirio at broblemau presennol sy'n achosi pryder i drigolion lleol ar sail aflonyddwch sŵn a llygredd. Pwysleisiwyd bod yr egwyddor o sefydlu'r safle wedi ei ganiatau ers 2002 a bod y cynnig diweddaraf wedi ei leoli oddi fewn i gwrtil safle diwydiannol. Credir ymhellach na fyddai graddfa'r bwriad yn amharu'n arwyddocaol ar yr amgylchedd o ystyried lleoliad y gwaith union gyferbyn â'r adeiladwaith presennol. Cyfeiriwyd hefyd bod yr amcanion uchod wedi eu hadlewyrchu yn genedlaethol gan Lywodraeth Cymru.

O safbwynt mwynderau gweledol, er bod rhan fwyaf o'r offer wedi eu lleoli o dan gribau'r toeau'r uned bod un simdde/echdynnydd eisoes wedi ei leoli oddeutu 2m uwchben un crib. Nodwyd bod lleoliad yr offer a'r strwythurau cysylltiol wedi eu rheoli a'u siapio gan ofynion statudol cyrff rheoleiddio ac nid yw'n bosib eu gorchuddio gydag arwisg. Nid yw'n hawdd ceisio cymhathu strwythurau diwydiannol o'r fath i'r amgylchedd oherwydd natur yr adeiladau eu hunain. Er hyn, nodwyd bod yr ymgeisydd wedi ceisio lleihau effaith gweledol y strwythurau ychwanegol er mwyn i'r estyniad arfaethedig gydweddu i'r estyniad presennol.

Derbyniwyd gwrthwynebiadau i'r cais hwn yn ymwneud â sŵn ac aflonyddwch a phryder bod y biomas presennol yn rhedeg 24 awr am 7 diwrnod yr wythnos sydd

yn groes i'r amodau cynllunio ar y ceisiadau blaenorol sydd yn cyfyngu ar bryd y gellir defnyddio'r offer ynghyd ag isafswm lefelau sŵn. Yn amlwg o dderbyn y gwrthwynebiadau bod tor-amod wedi digwydd. Nodwyd bod Adran Gwarchod y Cyhoedd y Cyngor ynghyd â'r Uned Gorfodaeth yn ymwybodol o'r sefyllfa ond gan fod y cais cyfredol wedi ei gyflwyno byddir yn atal cymryd camau gorfodaeth ar hyn o bryd. Pe byddir yn caniatáu'r cais, gwelir bod cyfle i ymgymryd â mesuriadau lliniaru er mwyn sicrhau bod yr offer newydd yn cydymffurfio â gofynion lefelau swn statudol gan obeithio na fydd ardrawiad sylweddol ar fwynderau preswyl a chyffredinol trigolion cyfagos. Gellir gosod amodau cynllunio ar gyfer oriau gweithio'r offer ynghyd â gosod lefelau uchafswm swn a fydd yn deillio o'r uned biomas a'r peiriant rhwygo. Pe bai sefyllfa yn codi yn y dyfodol ynglyn â thor-amod, gellir ymgymryd â mesurau gorfodaeth priodol bryd hynny.

Yn ogystal, derbyniwyd gwrthwynebiadau ynglyn a gollyngiadau llygryddion i'r awyr a chadarnhawyd bod yr Adran Gwarchod y Cyhoedd wedi ymgymryd ag asesiadau ac wedi dod i gasgliad nad oes perygl i'r boblogaeth leol ar sail dirywiad yn ansawdd yr aer.

Mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau, nodwyd bod yr ymgeisydd wedi cyflwyno cynlluniau diwygiedig sydd yn dangos bod y peiriant rhwygo wedi ei osod tu fewn i'r cysgodfan.

Nodwyd bod argymhelliad y swyddogion cynllunio yn wahanol i'r hyn sydd o fewn yr adroddiad sef:

- newid amod safonol o 5 mlynedd i flwyddyn fel bo'r ymgeisydd yn gweithredu'r caniatad gyn gynted a phosibl ac er mwyn dod dros y broblem tor-amod cynllunio sy'n digwydd ar hyn o bryd.
- gofyn i'r Pwyllgor roi hawl i'r swyddogion drafod ymhellach gydag Adran Gwarchod y Cyhoedd ynglyn â chynnwys amodau (4 a 5 yn yr adroddiad) ynglyn ag oriau gweithredu'r y caniatad a lefelau swn (gan hefyd ystyried yr oriau gwaith sydd eisoes wedi derbyn caniatad cynllunio drwy geisiadau blaenorol).

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

- Ei fod yn cynrychioli preswylwyr Llain y Felin, Rhosbodrual, Caernarfon
- Tra'n derbyn bod y tai yn ffinio â stad ddiwydiannol a bod gan Welcome Furniture hawl i redeg busnes ac yn cyflogi pobl leol, nid oedd y gwrthwynebiad yn un afresymol
- Nid oedd gan y gwrthwynebydd broblem hefo'r sŵn yn ystod oriau gwaith yn ystod yr wythnos ond gwrthwynebai am y swn tu allan i oriau gwaith a thros y penwythnos, fin nosau a gwyliau banc
- Bod y broblem yn hanesyddol gyda'r gweithredwr yn torri amod cynllunio ers 2002
- Derbyniwyd hawl cynllunio yn 2011 i osod llosgwr coed a chytunwyd i'r oriau gweithredu ond er hynny gweithredir 24 awr am 7 diwrnod o'r wythnos
- Disgrifiwyd y sŵn fel sŵn haid o wenyn drwy'r adeg ac ni ellir agor y ffenestri yn ystod yr haf nac ychwaith medru eistedd allan yn yr ardd ar fin nosau
- Er bod y gweithredwr yn nodi y byddai'r sŵn ddim mwy na 23dB nid yw yn wybyddus beth fyddai arwyddocâd hynny a bod y sŵn ar hyn o bryd yn broblem ac yn creu niwsans
- Apeliwyd ar i'r Pwyllgor wrthod y cais neu gyfyngu ar oriau gweithio yn enwedig yn ystod y nos, penwythnosau a gwyliau banc

(c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nodd yr ymgeisydd y prif bwyntiau canlynol:

- Bod bwriad i leihau'r lefel sŵn yr uned biomas i 23dB ac y byddai'n cael ei ddefnyddio ar gyfer gwastraff sydd fel arall yn gorfod mynd i safle tirlenwi sydd yn gostus
- Bod y busnes yn cyflogi 140 unigolion ar hyn o bryd
- Gweithredwyd yr uned echdynnu am 24 awr ac er mwyn lliniaru'r broblem sŵn lleolwyd yr uned mewn lleoliad pellaf posibl i ffwrdd o'r tai
- Bod yr uned biomas yn bodoli'n barod a'r cynllun gerbron ydoedd i roi uned biomas newydd fel y byddai yn llawer mwy effeithiol

(ch) Cynigwyd ac eiliwyd i ganiatau'r cais yn ddarostyngedig i amodau priodol i liniaru sŵn i'r trigolion cyfagos a gofynnwyd bod y safle yn cael ei fonitro er mwyn sicrhau cydymffurfiaeth o'r amodau gweithredu.

(d) Mewn ymateb, eglurodd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio bod gan Adran Gwarchod y Cyhoedd arbenigedd o safbwynt lefelau sŵn a chyfeiriwyd at farn yr Adran honno o fewn yr adroddiad eu bod yn fodlon gyda'r datblygiad arfaethedig ond rhaid sicrhau amodau llym o ran gweithrediad yr unedau. Tynnwyd sylw bod sgil effeithiau'r sŵn yn amrywio ac yn ddibynnol ar weithrediad y gwahanol unedau megis yr uned biomas a fydd yn 23dB a'r gweithgaredd echdynnu sydd yn hanesyddol wedi bod yn broblemus. Rhaid cofio bod hwn yn ymgais i resymoli gweithgaredd sydd wedi bod yn broblemus dros y blynyddoedd a'i fod yn anodd cloriannu'r effaith i'r trigolion gyda chyflogaeth ar stad ddiwydiannol sydd yn bodoli ers blynyddoedd. Fodd bynnag, rhaid gwneud yn sicr nad yw'r gweithgareddau yn cael effaith annerbyniol ar fwynderau trigolion cyfagos. Ystyrir bod y cais gerbron yn gyfle i resymoli'r sefyllfa a phe byddir yn caniatau'r cais byddai'n gyfle i sicrhau amodau gan Adran Gwarchod y Cyhoedd a fyddai'n rheoli amseroedd gweithredu'r unedau bwriedig ac o ganlyniad yn sicrhau gwarchodaeth i'r trigolion lleol ac yr un pryd yn sicrhau na fyddai'n cael effaith ar hyfywdra'r busnes.

(e) Gwnaed y sylwadau canlynol gan Aelodau:

- Cydymdeimlwyd â'r ymgeisydd yn sgil bo cyflogaeth yn hynod bwysig i'r ardal a chydymdeimlwyd hefyd â'r gwrthwynebydd o safbwynt mwynderau ac y dylid cael cydbwysedd a modd i fonitro'r safle
- Pryder nad yw'r ymgeisydd wedi glynu at yr amodau yn y gorffennol a bod cyfnod o flwyddyn yn amser hir i fod yn dioddef swn
- Y byddai Ymweliad Safle yn ddefnyddiol er mwyn i'r Aelodau fedru clywed y sŵn eu hunain
- Tra'n derbyn bod yr uned biomas i'w weithredu am 24 awr a bod llawer o weithgareddau o'i gwmpas, oni ellir dadansoddi yn union yr elfen sŵn o'r safle yn ei chyfanrwydd ac a yw'n bosibl lleihau'r swn i 23dB fel awgryma'r ymgeisydd

(f) Mewn ymateb i'r sylwadau uchod, esboniodd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio:

- Mai'r rheswm o gyfyngu'r gweithrediad i flwyddyn ydoedd bod yr ymgeisydd yn awyddus i weithredu ar drefniadau sy'n rhesymoli'r sefyllfa sŵn mor fuan ag sy'n bosibl ac y byddai'n afresymol i roi caniatâd dros dro
- Byddir yn llunio amod, mewn ymgynghoriad ag Adran Gwarchod y Cyhoedd i sicrhau bod y gwaith sy'n lliniaru effeithiau sŵn yn cael ei weithredu o fewn cyfnod byrraf posibl

- Y byddai modd cymryd camau o safbwynt gorfodaeth cynllunio neu o dan ddeddfwriaeth Gwarchod y Cyhoedd pe na fyddir yn cydymffurfio â'r amodau perthnasol ac y byddai'n ofynnol bod yn llawer mwy cadarn ynglyn ag unrhyw elfennau o dor-amod.
- Ni fyddai o fudd ymweld â'r safle heblaw i glywed y sŵn cefndirol sy'n bodoli'n barod ac y byddai hyn yn oedi ar weithrediad i liniaru'r broblem sŵn sy'n destun o'r cais gerbron
- Bod asesiad sŵn trylwyr wedi ei gwblhau gan Adran Gwarchod y Cyhoedd gyda'r lefelau sŵn yn amrywio yn ddibynnol ar y gweithgaredd.
- Bod yr uned biomas arfaethedig yn fwy modern a gellir gofyn i'r ymgeisydd gadarnhau bod ffigyrau lefelau'r sŵn yn gywir
- Bod yr Aelod lleol wedi datgan ar lafar ei fod yn gefnogol i'r cais

(ff) Nododd un Aelod ei wrthwynebiad i'w ganiatau ac yn siomedig bod yr ymgeisydd ac Adran Gwarchod y Cyhoedd yn ymwybodol bod tor-amod wedi digwydd yn y gorffennol a chwestiynwyd a ellir bod yn ffyddiog na fyddai hyn yn digwydd eto

Penderfynwyd: Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i ail-ymgynghori ymhellach gydag Adran Gwarchod y Cyhoedd y Cyngor ynglyn ag amodau priodol yn ymwneud â lefelau swn / amseroedd gweithredu'r uned biomas, uned echdynnu llwch a'r peiriant rhwygo ac yn unol â'r amodau canlynol:

1. **1 flwyddyn.**
2. **Yn unol â'r cynlluniau.**
3. **Cyflwyno manylion parthed gorffeniadau allanol.**
4. **Ni chaniateir i'r uned biomas, peiriant rhwygo na'r uned echdynnu llwch cael eu defnyddio ar unrhyw ddydd Sul na Gwyliau Banc.**
5. **Cyn defnyddio'r uned biomas at unrhyw ddiben rhaid cwblhau asesiad monitro swn llawn gan gwmni annibynnol sydd i'w gytuno'n ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol. Bydd hyn yn galluogi'r Awdurdod i sicrhau na fydd unrhyw swn a gynhyrchir o ganlyniad i weithredu'r uned biomas ac unrhyw offer cysylltiedig fod yn uwch na'r lefelau swn cytunedig...**
6. **Dim ond tanwydd sy'n cael ei gydnabod yn addas gan wneuthurwyr yr uned biomas ac sy'n deillio o'r busnes Welcome Furniture gaiff ei losgi yn yr uned biomas. Ni chaniateir i danwydd gael ei gario i mewn o unrhyw darddiad allanol heb dderbyn yn gyntaf caniatâd ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol**
7. **Ni chaniateir i loriau sydd yn sefyll yn y man llwytho (yn yr ardal a amlinellir mewn gwyrdd ar y cynllun sydd ynghlwm a'r caniatâd hwn) neu sy'n dadlwytho adael yr injan yn rhedeg tra ar y safle.**
8. **Ni chaiff uchder y simdde fod yn llai na 5m uwchben cribau toeau'r uned ddiwydiannol (uchder cyfunol o 15m) er mwyn sicrhau gwasgariad digonol o allyriadau llygryddion o'r simdde ei hun.**
9. **Unrhyw amodau fydd yn deillio o drafodaethau pellach gyda Adran Gwarchod y Cyhoedd yn ymwneud gyda dyddiau ac oriau gweithredu yr unedau/peiriannau sy'n destun y cais a gweithredu o fewn lefelau swn perthnasol**

3. CAIS RHIF C14/1107/34/LL - TOURING CARAVAN AND CAMPING SITE, CAE CLYD, CLYNNOG ROAD, PONTLLYFNI, CAERNARFON, LL54 5EE

Cais llawn i amrywio amod Rhif 3 o ganiatâd cynllunio C11/0863/34/LL i ganiatau 15 carafán symudol a 15 uned symudol gymysg yn lle 15 carafán symudol a 30 pabell.

(a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi bod y cais yn cynnwys trefniant mewnol newydd ar gyfer yr unedau sy'n defnyddio'r safle ynghyd â gwaith tirlunio a phlannu coed er mwyn gwella'r sgrinio o'r tu allan a chodi ansawdd yr amgylchedd mewnol.

Cyfeiriwyd at y polisiau lleol a chenedlaethol perthnasol a'r sylwadau ychwanegol a dderbyniwyd gan y Cyngor Cymuned ac Uned Polisi'r Cyngor.

Ystyrir bod y cais i amnewid 30 pabell am 15 o unedau gwyliau cymysg yn dderbyniol ac argymhelliad y swyddogion cynllunio ydoedd caniatáu yn unol â'r amodau amlinellwyd yn yr adroddiad ynghyd â dau amod ychwanegol sef cyfyngu'r defnydd i wyliau teithiol yn unig ac i'r perchennog gadw cofrestr.

(b) Cynigwyd ac eiliwyd i ganiatau'r cais.

(c) Mewn ymateb i bryder gan Aelod ynglyn â sicrwydd nad yw'r carafanau yn cael eu gadael ar y safle, nododd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu bod y ddau amod a grybwyllwyd uchod yn cyfarch hyn.

Penderfynwyd: Caniatau'r cais yn unol â'r amodau canlynol:

1. **5 mlynedd**
2. **Gwaith yn unol â'r cynlluniau**
3. **Amodau Tirlunio**
4. **Cyfyngiad niferoedd – 15 carafan symudol a 15 uned symudol gymysg yn unig**
5. **Cyfyngiad tymor – 1 Mawrth hyd 31 Hydref**
6. **Cyfyngu'r defnydd i wyliau teithiol yn unig**
7. **Perchennog i gadw cofrestr**

4. CAIS RHIF C14/1111/25/LL - COED FODOL, Y FELINHELI, GWYNEDD.

Cais llawn i ddarparu safle sipsiwn parhaol sy'n cynnwys 8 llecyn caled gydag unedau parhaol, creu mynedfa a thrac cerbydol a phont, codi bloc toiledau a storfa biniau, ynghyd â gwaith draenio a gwaith trin carthffosiaeth a gwaith tirweddu.

(a) Adroddodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu bod y cais uchod wedi ei ohirio ac y bydd yn cael ei drafod yng nghyfarfod nesaf y Pwyllgor Cynllunio oherwydd cyfarwyddyd a dderbyniwyd gan Lywodraeth Cymru yn ymwneud â safleoedd preifat i sipsiwn.

Penderfynwyd: Gohirio ystyried y cais.

5. CAIS RHIF C14/1234/11/LL - MAES GLAS, CANOLFAN BRAILSFORD, FFRIDDOEDD ROAD, BANGOR, GWYNEDD.

Cais llawn i gadw llawr caled a lloches beics arfaethedig.

(a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi bod y cais gerbron yn rhannol ôl-weithredol gyda'r bwriad i gadw llain galed o wastraff llechi ac i osod wyth bolard ar hyd ochr ogledd dwyreiniol yr ardal ynghyd â lloches beics sy'n ffurfio rhan o gampws Prifysgol Bangor.

Nodwyd bod yr ardal wedi ei ddefnyddio yn ddiweddar fel maes parcio anffurfiol yn achlysurol.

Cymeradwywyd cais cynllunio blaenorol i wella'r ganolfan ac yn ystod y cyfnod adeiladu, sefydlwyd llain galed ar lecyn o dir gwyrdd er mwyn lleoli cynwysyddion. Ar ôl y gwaith cafodd y cynwysyddion eu symud i ffwrdd ond erys y llain galed sy'n destun y cais hwn ynghyd â'r lloches beics arfaethedig.

Cyfeiriwyd at y polisiau strategol perthnasol ac ystyrir bod y cais yn dderbyniol ar sail egwyddor.

O ran mwynderau gweledol, ystyrir bod y datblygiad yn dderbyniol ac nad yw'n cael effaith andwyol annerbyniol ar ffurf a chymeriad y drefwedd gyfagos na'r amgylchedd hanesyddol.

Nodwyd y codwyd pryderon gan breswylwyr cyfagos y byddai'r tir yn cael ei ddefnyddio ar gyfer parcio cerbydau. Derbyniwyd llythyr gan y brifysgol yn datgan nad oes unrhyw fwriad i ddefnyddio'r llain galed fel maes parcio ac y bydd bolardiau'n cael eu codi i rwystro mynediad ar gyfer y pwrpas hwn. Fodd bynnag, nododd y Brifysgol bod bwriad i'w ddefnyddio ar gyfer "gweithgareddau" awyr agored, sef digwyddiadau gan fyfyrwyr ar ddiwrnodau agored. Er mwyn datrys pryderon y trigolion, ystyrir y dylid atodi amodau ar unrhyw ganiatâd yn rhwystro'r llain galed rhag cael ei ddefnyddio fel ardal parcio cerbydau neu ar gyfer cynnal digwyddiad, achlysur neu weithgaredd gan y Brifysgol. Petai'r fath amodau'n cael eu gosod, byddent yn goresgyn unrhyw wrthwynebiad cynllunio i'r cais ac o ganlyniad byddai'r datblygiad yn dderbyniol a byddai'n cydymffurfio â'r polisi perthnasol. Argymhelliad y swyddogion ydoedd caniatau'r cais yn ddarostyngedig i'r amodau amlinellir yn yr adroddiad.

(b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd cynrychiolydd ar ran preswylydd rhif 26 Ffordd Ffriddoedd y prif bwyntiau canlynol:

- Bod y tir yn flaenorol heb ei ddatblygu ac asiant y Brifysgol yn camgymryd wrth gyfeirio ato mewn termau polisi fel tir a ddatblygwyd o'r blaen
- Rhagdybiaeth y polisi yw ei fod yn cael ei ddychwelyd i'w statws fel tir heb ei ddatblygu a bod amheuaeth bod y Brifysgol yn ennill caniatâd ar gyfer datblygiadau drwy ymgripio ychydig ar y tro
- Yn nhermau polisi'r prif gyfiawnhad a gyflwynwyd yw parcio beiciau a chredir bod asiant y Brifysgol wedi awgrymu parcio beiciau am yr union bwrpas a heb fod cyfiawnhad nid oes cefnogaeth polisi ar gyfer y cais hwn
- Bod yr ardal ar gyfer y beiciau yn fychan o'i gymharu â'r llecyn llechi a'i fod ger y neuadd chwaraeon ac y gellid ei ddarparu heb lain galed neu lecyn llechi
- Bod digon o fannau cadw beics yn bodoli'n barod ac sydd yn wag ac os oes angen rhai ychwanegol mai'r lle gorau i'w gosod yw wrth y brif fynedfa i'r Neuadd Chwaraeon ac nid ar y safle arfaethedig sydd wrth ochr yr adeilad
- Os yw'r Brifysgol wedi bod eisiau mwy o le ar gyfer beiciau gallent fod wedi eu cynnwys wrth ail-ddatblygu'r safle hwn yn ddiweddar
- Bod gardd Rhif 26 Ffordd Ffriddoedd ar ddwy lefel, un o dan dir y Brifysgol a'r llall yn is lawr
- Fe fydd preswylydd Rhif 26 a chymdogion yn cael eu poeni gyda sŵn parhaus ac yn colli preifatrwydd pe ganiateir y cais
- Pe byddai'r lloches beics yn cael ei roi yno byddai'n annog pobl i ymgynull wrth ymyl gardd rhif 26
- Bod gardd rhif 26 wedi cael ei ddefnyddio yn y gorffennol fel llwybr byr i'r safle bws sydd gyferbyn â rhif 26

- Gwelwyd yn y gorffennol pobl yn taflu gwastraff llechi i'r ardd
- Noda'r Brifysgol y byddai'n gyfle i greu safle sydd heb ei ddefnyddio o'r blaen i ddefnydd mwy buddiol megis safle gweithgareddau awyr agored sydd wedi digwydd ac wedi ei ddefnyddio ar gyfer plygu tarpolin yn ogystal â dosbarth "bootcamp" a bod y swn yn erchyll ac a fydd yn cynyddu
- Er gwaethaf i'r Swyddog Prosiect y Brifysgol nodi ar 14 Rhagfyr y byddai'n atal mynediad ar gyfer parcio ceir, roedd cerbydau wedi bod yn parcio'n rheolaidd ar y safle gyda thystiolaeth ddiweddar iawn ar 16 Ebrill
- Nid oedd problem gyda pharcio cerbydau pan oedd y llecyn yn laswellt a'r ateb syml a mwyaf amgylcheddol i'r Brifysgol fyddai adfer y llecyn yn ôl yn dir glas
- Pe byddir yn caniatau'r cais bydd yn gyfle i ddatblygu'r safle ymhellach i'r dyfodol

(c) Nododd yr Aelod Lleol (a oedd yn Aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn) fel a ganlyn:

- Roedd y tir dan sylw yn dir glas ac yn gweithredu fel byffer rhwng Canolfan Chwaraeon Brailsford a'r eiddo preswyl
- Yn ddiweddar mae'r brifysgol wedi ymgymryd â gwaith ac wedi defnyddio'r tir i storio cynwysyddion ar yr amod bod y tir yn cael ei adfer fel tir glas cyn gynted â bod y gwaith wedi'i gwblhau
- Ni fu i'r tir gael ei adfer yn ôl i'w gyflwr gwreiddiol, ac fe'i ddefnyddiwyd ar gyfer maes parcio heb awdurdod ar gyfer cerbydau a bysiau
- Yn dilyn derbyn cwynion ni ddefnyddiwyd y tir fel maes parcio a chyflwynodd y Brifysgol y cais cynllunio
- Mae'r adroddiad yn datgan bod y tir hwn yn dir a ddatblygwyd o'r blaen a bod ail-ddatblygu yn cael ei ganiatáu o dan bolisi strategol 6 ond nodwyd bod eithriad i'r polisi os bydd y tir yn cael ei ddefnyddio fel tir byffer yna ni ddylid ei ddatblygu
- Bod gan bolisi Strategol 6 nod o warchod mwynderau a thir glas - i sicrhau nad yw tir newydd yn cael ei ddatblygu a bod angen ail-ddefnyddio tir sydd eisoes wedi cael ei ddatblygu yn y gorffennol
- Pwysleisir hefyd bod yn rhaid i'r ardal a gwmpesir gan wastraff llechi o dan hawl datblygu a ganiateir gael ei adfer i'w gyflwr gwreiddiol unwaith y bydd y defnydd dros dro wedi dod i ben ac felly dylai'r brifysgol ail-hadu'r ardal hon
- Croesawir yr amodau i gadw gwrychoedd, codi bolardiau ac i wahardd parcio
- Os bydd yr amodau hyn yn cael eu gosod pam y dylai'r ardal fod yn ardal lechi ac oni ddylid ei adfer yn ôl i'w gyflwr gwreiddiol
- Gofynnwyd i'r pwyllgor sicrhau bod y Brifysgol yn adfer y tir glas

(ch) Cynigiwyd ac eilwyd i wrthod y cais am y rhesymau canlynol:

- Nad oedd y tir glas wedi ei adfer yn ôl fel ag yr oedd yn wreiddiol
- Y byddai ei ganiatau yn effeithio ar fwynderau preswyl trigolion cyfagos

(d) Mewn ymateb i'r uchod, esboniodd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio mai cais ôl-weithredol yw'r cais i gadw'r llain galed a bod y Brifysgol yn ceisio rheoleiddio'r sefyllfa yn dilyn gwneud gwaith. Nid oes gofyn i'r datblygwr roi'r tir yn ôl yn dir glas ac nad oedd yn rheswm cynllunio dilys i wrthod y cais. Rhaid ystyried beth yw effaith y llecyn caled hefo amodau cynllunio sydd yn atal parcio a digwyddiadau gan y Brifysgol o'i gymharu â'i effaith yn flaenorol pan oedd yn lecyn gwyrdd heb unrhyw amodau cynllunio i reoli ei ddefnydd. Eglurwyd ymhellach o'i

ddefnydd blaenorol fel llecyn glas, tebygolrwydd ydoedd bod rhan ohono yn gallu cael ei ddefnyddio heb unrhyw fath o ganiatâd cynllunio o gwbl. Tynnwyd sylw'r Pwyllgor bod yr amodau cynllunio yn goresgyn amhariaeth ar fwynderau trigolion. Eglurwyd ymhellach bod yn rhaid bod yn ofalus oherwydd pe byddir yn ail-hadu'r safle ni fyddai angen unrhyw ganiatâd gan y Brifysgol i'w ddefnyddio ar gyfer digwyddiadau. Roedd y cais cynllunio gerbron er mwyn hwyluso ac yn sgôp i fedru rheoli defnydd y tir.

(dd) Esboniodd yr Uwch Gyfreithiwr ymhellach nad oedd yn briodol i ohirio ystyried newid lleoliad y cais oherwydd bod y safle yn rhannol weithredol beth bynnag ac gan mae hwn oedd y cais ger bron i'w ystyried.

(e) Yn ystod y drafodaeth ddilynol, gwnaed sawl sylw i gynnwys:

- tynnu'r cais yn ôl a chynnal trafodaeth bellach ynghylch ail-sefydlu'r llecyn glas
- pryder ynglyn a thynnu'r bolardiau mewn amser
- gwell sgrinio ac awgrym i ofyn i'r Brifysgol godi ffens rhwng ffin y tai preswyl a'r llecyn dan sylw

(f) Yn dilyn y trafodaethau uchod, tynnodd yr eilydd ei gynnig yn ôl. Cynigwyd ac eilwyd i ganiatau'r cais yn ddarostyngedig i drafodaethau pellach gan y swyddogion ar gyfer mwy o dirlunio a chodi ffens ychwanegol ar y ffin. Pleidleisiwyd ar y cynnig hwn ac ar bleidlais y Cadeirydd fe gariwyd y cynnig.

Penderfynwyd: Caniatau'r cais yn ddarostyngedig i drafodaethau pellach gyda'r ymgeisydd ynglyn â thirlunio a chodi ffens ychwanegol ynghyd â'r amodau canlynol:

1. **Yn unol â'r cynlluniau**
2. **Cadw'r gwrych**
3. **Y bolardiau i'w gosod o fewn 1 mis**
4. **Nid yw ardal y llain galed i gael ei defnyddio ar gyfer parcio cerbydau ar unrhyw adeg.**
5. **Ni chaiff y safle ei ddefnyddio ar gyfer unrhyw ddigwyddiad, achlysur na gweithgareddau awyr agored.**

6. CAIS RHIF C15/0051/00/LL - LLEINIAU 31-32 FFORDD PENTRE MYNACH, ABERMAW, GWYNEDD.

Cais llawn i amrywio amod Rhif 8 ar ganiatad cynllunio cyfeirnod C09M/0060/00/LL sydd yn cyfeirio at gwblhau'r ffordd stad ynghyd â goleuo.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi y rhoddwyd amod yn wreiddiol ar ganiatâd yn 2011 i godi tri annedd preswyl ar wahân ar leiniau oedd yn ffurfio rhan o stad o dai annedd er mwyn gwarchod buddiannau'r briffordd. Gofynnir y cais gerbron am ddileu'r angen i ddarparu golau stryd drwy ddiwygio'r rhan hwn o'r amod. Ymwelwyd â'r safle gan swyddogion a gweld bod y gerbydlon a'r palmentydd wedi eu hwynebu'n derfynol gyda tharmac.

Cyfeiriwyd at y polisiau perthnasol ynghyd â'r ymgynghoriadau cyhoeddus fel amlinellir yn yr adroddiad, ynghyd â'r ffurflen sylwadau hwyr a gyflwynwyd i'r Aelodau.

O ystyried bod y ffordd stad wedi ei chwblhau credir mai'r brif ystyriaeth cynllunio wrth ddelio â'r cais gerbron yw effaith dileu darparu golau stryd ar ddiogelwch

ffyrdd a mwynderau'r gymdogaeth leol. Yn ystod ymchwilio'r cais, derbyniwyd cadarnhad gan asiant yr ymgeisydd nad oedd y tir a oedd yn destun yr amod ym mherchnogaeth yr ymgeisydd a ddim yn gallu derbyn caniatâd y cwmni a oedd yn berchen ar y tir i ddarparu golau stryd ar safle. Trafodwyd y mater hwn gan y swyddogion cynllunio a swyddogion yr Uned Trafnidiaeth a'r datblygwr gan benderfynu cyflwyno cais i ddiwygio amod.

Nodwyd nad oedd yr Uned Trafnidiaeth yn ystyried bod angen darparu golau stryd er mwyn cymhwyso trafnidiaeth o'r datblygiad yn ddiogel ac effeithlon gan na fyddai cynnwys darpariaeth o'r fath yn amau ar ddiogelwch ffyrdd. Cadarnhawyd nad oedd yr Uned Trafnidiaeth yn gwrthwynebu'r cais.

Yn ogystal roedd amheuaeth os gellid gorfodi'r amod o gwbl oherwydd nad oedd y tir yn ffurfio rhan o'r stad ac ym mherchnogaeth yr ymgeisydd.

O safbwynt ymateb i bryderon sydd wedi eu codi am effaith peidio darparu golau stryd ar ddiogelwch defnyddwyr y ffordd a chynnydd mewn achosion o dor cyfraith yn sgil peidio darparu golau stryd, ni ystyrir bod sail wirioneddol i bryderu oherwydd bod nifer o dai preswyl yn gor edrych y fordd sydd yn golygu fod gwyliadwriaeth naturiol yn bodoli gyda'r stad yn weddol agored ei natur.

Tra'n derbyn bod pryderon wedi eu lleisio, ni ystyrir bod y gwrthwynebiadau yn gorbwyso'r ffaith bod y ffordd stad yn ei ffurf orffenedig yn dderbyniol o safbwynt diogelwch ffyrdd ac na fyddai diffyg darpariaeth golau stryd yn amharu ar fwynderau'r gymdogaeth leol. Argymhelliad y swyddogion cynllunio ydoedd caniatau'r cais yn ddiamod.

(b) Cynigwyd ac eilwyd i ganiatau'r cais.

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

- Byddai ei ganiatau yn gosod cynsail i'r dyfodol
- Pryder o ystyried nifer y tai ar y stad ynglyn â diogelwch plant ar y stad yn enwedig ar nosweithiau yn ystod y gaeaf
- Nad oedd y Cyngor wedi gwneud ymgais i orfodi'r amod
- Gofynnwyd beth yw 'r nifer o dai ar stadau lle mae angen golau stryd yn statudol?

(ch) Mewn ymateb i'r sylwadau uchod, esboniodd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio bod yn rhaid bod yn gyson ac ymdrin â phob cais ar ei haeddiant. O edrych yn ôl ar hanes y caniatad gwreiddiol, efallai mai dymuniad y Pwyllgor bryd hynny oedd cael gwelliant i'r ffordd. Ceir esiampl yma lle mae swyddogion gorfodaeth wedi cydweithio gyda'r datblygwr er mwyn dod i ddatrysiad derbyniol, gan mai annodd buasai gorfodi'r amod gan nad oedd y datblygwr / ymgeisydd yn berchennog ar y rhan yma o'r ffordd stad oedd destun yr amod cynllunio Nodwyd bod y datblygwyr eisoes wedi cydymffurfio hefo'r hyn a ofynnir amdano yn y cais ger bron a bod hyn yn ddatrysiad derbyniol a rhesymol dan yr amgylchiadau.

(d) O safbwynt materion trafnidiaeth, esboniodd yr Uwch Beiriannydd Swyddog Rheolaeth Datblygu bod amodau yn cael eu defnyddio ar gyfer ceisiadau am stadau lle ceir 6 neu fwy o dai a lle mae bwriad gan ddatblygwr i drosglwyddo ffordd drosodd i'r Cyngor i'w mabwysiadu. Yn yr achos gerbron, ategwyd nad oedd modd gorfodi rhoi golau stryd ac nad oedd hynny'n angenrheidiol o safbwynt diogelwch defnyddywr y ffordd.. Cadarnhawyd bod y Cyngor wedi mabwysiadu darn o'r ffordd ac y byddir yn barod i'w derbyn pe byddai'r ymgeisydd yn gwneud cais drwy'r broses statudol.

Pleidleisiwyd ar y cynnig i'w ganiatau.

Penderfynwyd: Caniatau'r cais yn ddiamod.

7. CAIS RHIF C15/0158/39/AM - TIR GER MINFFORDD, LON ENGAN, LLANENGAN, PWLLHELI, GWYNEDD.

Cais amlinellol i adeiladu tŷ annedd tair ystafell wely a modurdy.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi mai cais amlinellol oedd gerbron ar gyfer codi tŷ deulawr sy'n cynnwys modurdy cysylltiol. Er bod y materion wedi eu cadw yn ôl cyflwynwyd cynlluniau ar gyfer rhoi syniad o'r math o dŷ y bwriedir ei leoli ar y safle.

Derbyniwyd ymholiad cyn cyflwyno cais ar gyfer adeiladu'r tŷ ar y safle dan sylw a rhoddwyd neges glir a phendant bod y safle yn gorwedd bryn bellter y tu allan i'r ffin datblygu ac na fyddai modd cefnogi'r cais.

Cyfeiriwyd at y polisiau lleol a chenedlaethol perthnasol ynghyd â'r sylwadau i'r ymgynghoriadau cyhoeddus.

Ystyrir na fyddai'r bwriad yn dderbyniol gyda'r dyluniad yn rhy fawr a swmpus i'r lleoliad dan sylw. Byddai'n debygol o arwain at or-edrych ac yn groes i bolisïau perthnasol. Argymhelliad y swyddogion cynllunio ydoedd gwrthod y cais am y rhesymau amlinellir yn yr adroddiad gerbron.

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

- Bod ef a'i ddarpar briod yn bobl leol i'r ardal, yn rhentu tŷ ar y funud ac nad oedd llawer o siawns i brynu tai o gwmpas yr ardal oherwydd eu bod allan o'u cyrraedd yn ariannol
- Eu bod fel cwpl yn gweithio'n lleol ac yn awyddus i fyw o gwmpas y pentref ac ar ôl priodi yn dymuno magu teulu yn yr ardal
- Ei fod yn rhentu ers oddeutu 6 mlynedd a'u bod wedi cael cynnig prynu'r tir dan sylw ac yn gyfle gwych i fedru adeiladu tŷ eu hunain

(c) Cefnogwyd y cais gan yr Aelod Lleol (nad oedd yn Aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn) ac fe wnaed y prif bwyntiau canlynol:

- Rhestrwyd nifer o dai sydd wedi eu datblygu o gwmpas y tir dan sylw ac ni chredir ei fod wedi ei leoli mewn cefn gwlad
- Ni dderbyniwyd unrhyw wrthwynebiad gan y cyrff statudol i'r datblygiad arfaethedig heblaw ynglyn â deunyddiau a fwriedir ei ddefnyddio ond rhaid ysytried bod y dyluniad yn un modern
- Mai dim ond dau le sydd i'w ddatblygu yn Llanengan
- Derbyniwyd un gwrthwynebiad gan berchennog eiddo Minffordd ynglyn ag uchder y modurdy a phe byddai'r ymgeisydd yn ei leihau byddai'r gwrthwynebydd yn hapus
- Bod digon o le parcio
- Nad oedd modd i'r cwpl brynu tŷ a'u bod yn gweithio'n lleol ac yn cadw'r iaith Gymraeg yn fyw yn yr ardal
- Bod Llanengan yn bentref bywiog a chredir bod y datblygiad arfaethedig yn cyfarch anghenion y cwpl ac y dylid eu cefnogi

(ch) Mewn ymateb i'r sylwadau uchod, cadarnhaodd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth

Cynllunio bod y datblygiad arfaethedig wedi ei leoli yng nghefn gwlad ac yn gwbl groes i bolisiau cynllunio ac nad oedd cyfiawnhad i'w ganiatau. Atgoffwyd yr Aelodau mai polisiau'r Cyngor oedd yn rhwystro'r math yma o ddatblygiad o ran egwyddor.. Awgrymwyd ymhellach y gallasai'r ymgeiswyr gael eu hasesu gan Tai Teg i weld os oeddent yn cymhwyso am dy fforddiadwy ac i weld os oedd eiddo priodol ar gael fyddai'n cwrdd a'u anghenion. Pwysleiswyd pe byddai'r Pwyllgor yn caniatau'r cais yn groes i argymhelliad y swyddogion cynllunio ni fyddai dewis ond i'w gyfeirio i gyfnod cnoi cil.

(d) Cynigwyd ac eilwyd i ganiatau'r cais oherwydd yr angen lleol, prinder tai a bod yr ymgeiswyr yn gweithio'n lleol.

(dd) Nodwyd y sylwadau canlynol o blaid y cynnig i'w ganiatau:

- Bod tai yn Abersoch dros £250,000 ac allan o gyrraedd pobl leol
- Y dylid brwydro i gadw cyplau ifanc yn lleol
- Bod y Cyngor Cymuned yn gefnogol i'r datblygiad
- Tra'n derbyn bod polisiau cynllunio, dylid trafod opsiynau er mwyn helpu pobl ifanc i aros yn lleol
- Gofynnwyd a fyddai'n bosibl caniatau'r cais a gosod amod Cytundeb 106 ar y caniatad?

(e) Mewn ymateb i'r sylwadau uchod, eglurwyd fel a ganlyn:

- Nad oedd tystiolaeth ysgrifenedig wedi ei dderbyn gan Tai Teg i gefnogi'r angen lleol am dy fforddiadwy
- Nad oedd y datblygiad wedi ei gyflwyno fel tŷ fforddiadwy a'i fod yn gais ar gyfer tŷ ar y farchnad agored
- Bod y cais yn gwbl groes i'r polisiau cynllunio

(f) Pleidleiswyd ar y cynnig i ganiatau'r cais ond fe syrthiodd y cynnig hwn.

(ff) Cynigwyd, eilwyd a phleidleisiwyd i wrthod y cais ac awgrymu ymhellach, tra'n cydymdeimlo â'r cwpl ifanc, eu bod yn cyflwyno cais i Dai Teg ar gyfer cael eu hasesu I weld os oeddent yn cymhwyso am dŷ fforddiadwy. Fe gariodd y bleidlais i wrthod y cais yn unol ag argymhelliad y swyddogion cynllunio.

Penderfynwyd: Gwrthod y cais am y rhesymau canlynol:

1. Mae'r bwriad ar gyfer adeiladu tŷ annedd newydd yng nghefn gwlad heb unrhyw gyfiawnhad ar ei gyfer ac felly yn annerbyniol ar sail egwyddor ac yn groes i ofynion Polisi C1 a CH9 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd ynghyd a'r canllawiau a geir yng Nghanllaw Cynllunio Atodol: Adeiladu Tai Newydd yng Nghefn Gwlad, Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar Gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy ynghyd â Pholisi Cynllunio Cymru, Pennod 9 ar Dai.

2. Mae'r dyluniad darluniadol a gyflwynwyd o raddfa rhy fawr a swmpus i'r safle ac yn cynnwys nifer o nodweddion anghydweddol gyda'r ardal oddi amgylch ac felly ni ystyrir fod dyluniad y tŷ na'r cyfuniad o ddeunyddiau yn addas ar gyfer y safle sydd wedi ei leoli o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ac Ardal Cadwraeth ac felly ei fod yn groes i Bolisïau B4, B8, B22 a B25 CDUG.

2. Byddai'r bwriad fel a ddangosir ar y cynlluniau darluniadol a

gyflwynwyd yn rhan o'r cais yn debygol o arwain at or-edrych a cholli preifatrwydd i dai cyfagos. Ystyrir felly fod y bwriad yn groes i Bolisi B23 CDUG.

8. CAIS RHIF C15/0164/44/LL - 23 RALPH STREET, BORTH-Y-GEST, PORTHMADOG.

Cais llawn ar gyfer estyniad i adeilad allanol presennol.

(a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi bod y cais i ymestyn dau adeilad gardd to fflat presennol sydd wedi'u gosod mewn siâp L i greu un adeilad to brig ym mhendraw gardd tŷ teras. Eglurwyd na fyddai hyd na lled yr adeilad ddim mwy na'r ddwy ochr i'r "L" presennol (5.6m x 6.2m) ac ni fyddai'r to ddim uwch na tho adeilad gardd y ty drws nesaf. Nodwyd oherwydd natur yr ardal a'r lefelu tir mai'n anorfod fod peth gor-edrych yn bodoli rhwng y tai a'r gerddi.

O safbwynt pryderon amlygwyd gan berchennog y ty drws nesaf i'r gogledd (Rhif 25) ynglyn a gor-edrych, ni ystyrir y byddai'r bwriad yn gwaethygu'r sefyllfa bresennol i'r fath raddau ei fod yn cael effaith annerbyniol ar fwynderau preswyl / preifatrwydd tai cyfagos. Gan i'r datblygiad redeg ar hyd rhan o ffin gardd rhif 25 drws nesaf, derbynnir yr achosir peth cysgodi i ben gardd yr eiddo hwn ond ni ystyrir y byddai niwed arwyddocaol i fwynderau gweledol ty na gardd rhif 25 nac unrhyw dy arall ychwaith.

Datganwyd pryder ynghylch effaith y ffenestri to yn llethr cefn to'r adeilad a'r posibilrwydd o or-edrych neu lygredd olau, ac fe nodwyd bod modd rhoi amod priodol ynghylch ffenestr to afloyw i oresgyn y pryder.

Yn dilyn ystyried yr holl ystyriaethau perthnasol, argymhelliad y swyddogion cynllunio ydoedd caniatau'r cais yn ddarostyngedig i amodau amlinellir yn yr adroddiad.

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

- Bod gwendid gyda'r cynllun yn yr ystyr nad yw'n rhoi proffil cywir o'r tir
- Bod y tir yn disgyn yn sydyn i'r chwith o'r adeilad ac os yw'n ymestyn 3m oddi wrth y wal byddai'n effeithio ar yr ardd gyfagos
- Nid yw'n ddefnyddiol bod lefel y llawr ar yr un uchder ag ystafelloedd gwely Rhif 25
- Ni chytunir â phwynt 5.6 o'r adroddiad sy'n nodi bod goredrych yn bodoli eisoes - nid yw hyn yn gywir
- Bod gardd rhif 23 yn is na rhif 25
- Bod gan Rif 25 patio sy'n mesur 1.25m islaw lefel yr adeilad arfaethedig felly bod rhywfaint o breifatrwydd yn cael ei ddileu oherwydd bod yr adeilad yno
- Yn ogystal bod hyn yn gwaethygu'r broblem o gysgodi - mae dau fan lle gellir eistedd y tu allan yn rhif 25 a pe byddir yn caniatáu adeilad i fod 3.6m o uchder ac ymestyn 3m o'i flaen golygai y bydd hyn yn creu i'r lle fod yn dywyll
- Bod patio rhif 25 yn is na'r lefel ac felly yn cael ei effeithio yn sylweddol
- Bod y to yn rhy uchel, o'i gymharu â rhif 21 a bod gweddill y stryd gyfan yn is ac nid oes yr un yn ymestyn i'r prif dŷ fel sy'n digwydd gyda'r cais hwn
- Cyfeiriwyd at Bolisi B22 a thynnu sylw bod gan y cyhoedd fynediad i gefn yr adeilad hwn ac os bydd crib yr adeilad hwn yn uchel byddent yn colli'r olygfa honno

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

- Bod camddealltwriaeth sylweddol o ran beth yw'r bwriad
- Ei fod wedi cyfarfod â chymaint o drigolion lleol ag y bo modd, ond nid preswylydd rhif 25 er ei fod wedi ceisio trefnu cyfarfod
- Bod maint gwirioneddol yr adeilad yn golygu mai'r to yw'r agwedd sy'n dylanwadu ond ni fydd yn uwch na'r eiddo cyfagos sef rhif 21 sydd wedyn yn pennu lle mae lefel llawr o fewn yr estyniad
- Bod lefel yr ardd yn eithaf gwastad yr holl ffordd o'r wal gefn presennol i ble mai'n ymestyn ar hyn o bryd, ac yna yn disgyn i ffwrdd y tu hwnt i'r ardd isaf
- Ni fydd lefel y slab mor uchel â'r wal
- Gwelir fudd i rhif 25 gan y bydd lefel yr ardd yn cael ei leihau – ni fwriedir cynyddu uchder y lefel gardd a gwneir pob ymdrech i geisio cynnal cysylltiadau cymdogol
- Byddir yn defnyddio'r ardal patio sydd yn 3m is na chefn y tŷ
- Bod rhai o'r materion yn y gwrthwynebiad yn gamarweiniol a byddir yn gwneud popeth i sicrhau sgrinio ychwanegol os oes angen

(ch) Cefnogwyd y cais gan yr Aelod lleol (nad oedd yn Aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn) ond mynegodd bryder ynglyn â'r ffenestr yn y to ac a fyddai modd lliniaru'r pryder ynglyn â goredrych.

(d) Mewn ymateb i'r uchod, sicrhaodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu y byddai modd goresgyn y broblem gor-edrych drwy gyflwyno amod ar gyfer rhoi ffenestr afloyw ac sydd ddim yn agor.

(dd) Cynigwyd ac eilwyd i ganiatau'r cais yn unol ag argymhelliad y swyddogion cynllunio.

(e) Mewn ymateb i ymholiad gan Aelod ynglyn ag amod ar gyfer defnydd yr adeilad, nododd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu na fydd angen rhoi amod gan mai adeilad atodol i'r tŷ a fwriedir sy'n cynnwys un ystafell.

(f) Pleidleiswyd i ganiatau'r cais yn unol ag argymhelliad y swyddogion cynllunio.

Penderfynwyd: Caniatau'r cais yn unol â'r amodau canlynol:

1. **5 mlynedd**
2. **Datblygiad yn cydymffurfio gyda'r cynlluniau a gyflwynwyd**
3. **To llechi a deunyddiau**
4. **Ffenestri to afloyw sydd wedi'u cau'n barhaol yn unig**

Nodyn: Deddf Wal Gydrannol

9. CAIS RHIF C15/0201/32/RC - STAD CONGL MEINCIAU, BOTWNNOG, PWLLHELI.

Cais i ddiddymu Cytundeb 106 Tai Fforddiadwy.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi bod y bwriad yn ymwneud â thynnu Cytundeb 106 er mwyn i Grŵp Cynefin fedru benthyca arian ar gyfer cyllido datblygiadau tai cymdeithasol / fforddiadwy newydd. Tynnwyd i sylw nad oedd yn fwriad gwerthu'r tai arstad Congl Meinciau a phwysleisir y byddai polisiau gosod lleol Grŵp Cynefin yn parhau i fod mewn grym

i reoli'r denantiaeth y stad i'r dyfodol i rai mewn angen cymunedol am dai fforddiadwy.

Noda'r ddeddfwriaeth berthnasol bod angen i awdurdod sy'n derbyn cais i newid neu ddiddymu ymrwymiad cynllunio ystyried os yw'r ymrwymiad yn cyflawni pwrpas defnyddiol yn nhermau cynllunio. Nid yw'r ddeddfwriaeth yn dweud bod y rhaid i'r pwrpas defnyddiol fod yr un peth â'r gwreiddiol. Bydd yn bwysig felly ystyried os yw'r amgylchiadau cynllunio wedi newid ers y caniatâd gwreiddiol.

Nodwyd ymhellach nad yw cefndir polisi cynllunio lleol wedi newid ers i'r cais gael ei ganiatáu yn 2009 ac mae Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd yn parhau i fod yn weithredol. Mae maint y tai yn disgyn o dan ganllawiau maint a nodir yng Nghanllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy (Tachwedd, 2009) ac i bob pwrpas mae eu maint yn rheoli eu fforddiadwyedd i'r dyfodol. Cyfyngir ar eu maint i'r dyfodol trwy amod cynllunio, sydd wedi ei osod i dynnu rhai nodweddion o hawliau datblygu cyffredinol a ganiateir yn ôl.

Caniatawyd sawl cais gan y Pwyllgor Cynllunio yn ddiweddar ar gyfer tai newydd i gymdeithasau tai mewn sawl man yng Ngwynedd megis dau gais ym Maesgeirchen, Bangor, Lon Abererch, Pwllheli, Pendre Gardens, Tywyn a'r Wern yn y Felinheli. Mae'n bwysig nodi na ofynnwyd am Gytundebau 106 Fforddiadwy ar y rhain oherwydd ystyriwyd bod rheoliadau statudol y cymdeithasau tai a'u polisïau gosod yn ddigonol i reoli tenantiaeth/ preswyliaeth i rai mewn angen lleol/ cymunedol fforddiadwy (fel y buasai'r Cytundebau 106 hefyd wedi ei wneud).

Yn yr achos hwn nodwyd bod Grŵp Cynefin yn paratoi tai cymdeithasol ar rent i drigolion lleol dan ei gyfrifoldeb statudol ac fe adlewyrchir hyn yn eu Polisi Gosod. Ni fydd y polisi gosod yng Nghongl Meinciau yn newid yn sgil tynnu'r cytundeb, a bydd y gymdeithas dai yn parhau i asesu tenantiaid ar sail eu hanghenion, sef eu bod gyda chysylltiad â'r gymuned leol ers deng mlynedd ac yn erbyn eu system bwyntiau. O ystyried bod polisi gosod mewn grym, gellir dadlau felly bod y cytundeb 106 fforddiadwy yn ddianghenraid gan fod trefniadau priodol a boddhaol ar gael i gyfyngu meddiannaeth, yn unol â maen prawf 4 polisi CH7 CDUG.

Ar sail yr wybodaeth sydd wedi dod i law, gan gynnwys Polisi Gosod Lleol Grŵp Cynefin a'r eglurhad a gyflwynwyd ganddynt, ynghyd a hanes cynllunio a'r ffaith na roddir cytundebau 106 ar geisiadau tai cymdeithasol newydd, ni ystyrir bod gan yr ymrwymiad sy'n destun i'r cais hwn unrhyw ddiben cynllunio defnyddiol yn ymwneud a pholisïau cyfredol mwyach ac mae modd cyflawni hyn drwy bolisi Grŵp Cynefin ei hun.

Argymhelliad y swyddogion cynllunio ydoedd caniatáu'r cais yn ddiamodol.

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

- Sicrhawyd nad oedd unrhyw risg i golli tai Congl Meinciau i bobl leol
- Rheswm dros wneud y cais ydoedd i alluogi'r Gymdeithas Tai i godi arian ar gyfer darpariaeth o gartrefi ychwanegol i bobl leol
- Bod Cymdeithasau Tai yn ariannu cartefi ychwanegol drwy gyfuniad o grant gan Lywodraeth Cymru a benthyciadau preifat yn erbyn y stoc dai bresennol
- Ni ymgynghorwyd gyda'r tenantiaid oherwydd nad oedd newid yn y berthynas rhwng y tenantiaid a'r Gymdeithas Tai nac ychwaith dim newid i'w hawliau
- Pe byddai newid sicrhawyd y byddir wedi ymgynghori fel yw'r gofyn yn

gyfreithiol

- Pan godwyd y tai, cytunwyd ar bolisi lleol a sicrhawyd bod hyn yn parhau ynghyd â'r trefniadau enwebu'r Cyngor Sir ac amodau grant a gofynion rheoleiddio sy'n cyfeirio at fodloni'r angen lleol
- Bod amcanion fel rhan o gyfansoddiad Grwp Cynefin yn amlinellu cefnogi cymunedau a'r iaith Gymraeg a sicrhawyd na fydd diddymu'r amod yn newid y sefyllfa hon
- Bod sefyllfa ariannol Cymdeithasau Tai yn cael ei orchwylio'n ofalus gan Lywodraeth Cymru
- Sicrhawyd na fyddai gan y benthycwyr unrhyw ddylanwad ar ddyfodol y tai, pris, rhent na pherchnogaeth nac ychwaith bydd modd iddynt alw arian yn ôl i ariannu busnes ei hunain na neb arall

(c) Gwrthwynebwyd y cais gan yr Aelod lleol (nad oedd yn Aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn) ac fe nododd y prif bwyntiau canlynol:

- Deallir bod Grwp Cynefin mewn dyled ac nad oedd hyn yn fodel busnes iach i roi stad Congl Meinciau mewn benthyciad ar gyfer benthyca mwy o arian
- Pryder gwirioneddol i'r benthyciad fynd o'i le ac ni ellir rhoi sicrwydd y byddai'r tai yn cael eu hadfeddiannu
- Roedd yn wybyddus bod materion o'r fath wedi mynd o'i le mewn pentrefi / trefi cyfan yn Iwerddon gyda'r arian wedi sychu
- Poendod pe byddai tai Congl Meinciau yn cael eu hadfeddiannu fe fyddai'r benthycwyr yn sicr o fynnu pris uwch pe byddir yn tynnu'r amod Cytundeb 106 ac o ganlyniad yn effeithio ar bris y farchnad
- Tra'n derbyn bod y polisi gosod yn ei le pryderwyd y gellir yn hawdd ail-addasu'r polisi gosod
- Bod y tai dan sylw i'w gosod ar gyfer wardiau Botwnnog, Tudweiliog ac Aberdaron ac os nad oedd neb yn dangos diddordeb y gellid eu hymestyn ar gyfer Pen Llŷn - ni phrofwyd unrhyw drafferth i'w gosod
- Pwysleisiwyd bod y tai yn gartrefi i unigolion
- Bod yr ysgol wedi elwa ac yn llawn
- O ystyried yr hinsawdd economaidd sydd ohoni fe all achosion newid ac apeliwyd ar y Pwyllgor i ystyried yn ddwys beth yw goblygiadau i ildio'r hawl o Gytundeb 106 er mwyn i Grwp Cynefin fynd i fwy o ddyled ariannol

(ch) Mewn ymateb, esboniodd yr Uwch Gyfreithiwr yn nhermau cyfreithiol bod Cymdeithasau Tai yn wahanol i ddatblygwyr cyffredinol gyda rheoliadau llym i'w dilyn. Yn ogystal, bod cymalau hynod graff o fewn y Ddeddf Tai a phe byddai ansicrwydd yn digwydd gall y Llywodraeth gamu fewn a gall yn y pen draw olygu y gall asedau drosglwyddo i'r Llywodraeth.

(d) Cynigwyd ac eiliwyd i ganiatau'r cais.

(dd) Nodwyd y pryderon canlynol gan Aelodau unigol:

- Pryderwyd i beidio cynnwys amod 106 ac oni ellir caniatau'r cais ond sicrhau bod yr amod yn cael ei adfer ar y tai pe byddir yn gorfod gwerthu
- Bod hwn yn benderfyniad pwysig a phe byddir yn gwneud camgymeriad bod goblygiadau aruthrol
- Byddai ymatebion gan yr ymgynghoriadau cyhoeddus i gyd wedi bod yn fuddiol
- Deallir bod yn rhaid buddsoddi'r arian a bod rhaid mentro i gronni ac ni welir yr adenillion yn syth

- Bod yr angen am dai yn fwy nag sydd ar y rhestrau aros
- Tra'n derbyn bod risg, bod rheoliadau yn bodoli ac yn sicr angen am dai rhent fforddiadwy sydd mor bwysig i bobl leol a'r unig ffordd i'w darparu yw trwy'r cymdeithasau tai

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

- Bod dau opsiwn yn unig i'r Pwyllgor sef i'w ganiatau yn unol â'r argymhelliad neu wrthod ond ni ellir ei ganiatau a rhoi'r amod yn ôl pe byddir yn gorfod gwerthu. Nodwyd ymhellach bod risgiau i newid polisi hefo unrhyw ddatblygiad ond rhaid gwneud penderfyniad ar sail y wybodaeth sydd gerbron ac nad ellir gwneud penderfyyniad ar sail beth all ddigwydd yn dyfodol. Roedd y Pwyllgor wedi sefydlu egwyddor yn y gorffennol o fod yn peidio rhoi cytundeb 106 ar geisiadau gan Gymdeithasau Tai. Nododd yr Uwch Gyfreithiwr ymhellach bod modd i unigolion gyflwyno cais i ddiddymu'r amod Cytundeb 106 ond bo'r cais i bwrpas penodol.
- Nad oedd caniatau cais i'w ddiddymu yn gwanhau'r egwyddor o Gytundeb 106 ac ni fyddir yn sefydlu cynsail mewn perthynas a datblygiadau gan ddatblygwyr nad ydynt yn gymdeithasau tai.

(b) Pleidleisiwyd ar y cynnig i ganiatau'r cais yn unol ag argymhelliad y swyddogion cynllunio.

Penderfynwyd: Caniatau'r cais yn ddiamodol.

Dechreuodd y cyfarfod am 1.00 y.h. a daeth i ben am 4.15 y.h.

CADEIRYDD