

---

## PWYLLGOR CYNLLUNIO DYDD LLUN, 19 HYDREF 2015

---

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

**Y Cynghorwyr:** Elwyn Edwards, Simon Glyn, Gwen Griffith, June Marshall, W. Tudor Owen, John Pughe Roberts, Eirwyn Williams, Gruffydd Williams, Hefin Williams ac Owain Williams.

**Eraill a wahoddwyd:** Y Cynghorwyr John Brynmor Hughes, Jason Humphreys, Aeron Maldwyn Jones a John Wynn Jones (Aelodau lleol).

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

**Ymddiheuriadau:** Y Cynghorwyr Endaf Cooke, Dilwyn Lloyd (eilydd), Eurig Wyn, a'r Cynghorwyr Jean Forsyth, Sian Gwenllian (oherwydd ei bod yn datgan buddiant personol) ac Ioan C. Thomas (Aelodau lleol).

### 1. DATGAN BUDDIANT PERSONOL

(a) Datganodd yr aelodau canlynol fuddiant personol am y rhesymau a nodir:

- Y Cynghorydd Michael Sol Owen yn Eitem 5 ar y rhaglen – Ceisiadau Cynllunio (Cais Cynllunio Rhif C15/0337/11/AM) oherwydd ei fod yn Aelod o Fwrdd Cartrefi Cymunedol Gwynedd
- Y Cynghorydd Anne Lloyd Jones yn Eitem 5 ar y rhaglen – Ceisiadau Cynllunio: (i) Cais Cynllunio Rhif C15/0337/11/AM - oherwydd ei bod yn Aelod o Fwrdd Cartrefi Cymunedol Gwynedd  
(ii) Cais Cynllunio Rhif C15/0662/09/LL – oherwydd ei bod yn Aelod o Gyngor Tref Tywyn a fydd yn derbyn cyfraniad ariannol gan yr ymgeisydd

Roedd yr Aelod o'r farn eu bod yn fuddiannau a oedd yn rhagfarnu a gadawodd 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 Elwyn Edwards (a oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5 ar y rhaglen - Ceisiadau cynllunio rhifau C14/0291/04/LL a C15/0517/04/LL
- Y Cynghorydd Aeron Maldwyn Jones (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5 ar y rhaglen - Cais cynllunio rhif C14/0386/24/LL
- Y Cynghorydd John Brynmor Hughes (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5 ar y rhaglen - Cais cynllunio rhif C15/0341/39/LL
- Y Cynghorydd Simon Glyn (a oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5 ar y rhaglen – Cais cynllunio rhif C15/0424/46/LL
- Y Cynghorydd John Wynn Jones (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5 ar y rhaglen – Cais cynllunio rhif C15/0507/11/LL
- Y Cynghorydd Jason Humphreys (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn),

yn eitem 5 ar y rhaglen – Cais cynllunio rhif C15/0748/44/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 28 Medi 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 polisiâu.

### PENDERFYNWYD

#### 1. Cais Rhif C14/029/04/LL – Tir ger Bodelith Isaf, Llandderfel, Y Bala

**Cais llawn i godi 2 tyrbin gwynt 57m i'r hyb gyda chyfanswm uchder o 92.5m (yn lle 115m) at frig y llafnau (uchafswm allbwn 5MW) ynghyd a thrac, adeilad ac offer atodol.**

**'Roedd aelodau'r Pwyllgor wedi ymweld â'r safle cyn y cyfarfod.**

- (a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi bod y cais yn cynnwys gosod sylfeini, newidydd, ceblau tандаaeryddol, adeiladu is-orsaf drydan, creu trac mynediad, creu compownd diogelwch dros dro ac iard storio. Cyflwynwyd gyda'r cais asesiad amgylcheddol sydd yn ystyried effeithiau posibl y datblygiad. Cyfeiriwyd at y prif bolisiâu ac ymgynghoriadau cyhoeddus a oedd wedi eu nodi yn yr adroddiad. Tynnwyd sylw at brif bolisi C26 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd ynghyd a meini prawf perthnasol sydd yn ymdrin â datblygiadau melinau gwynt. Oherwydd byddai'r datblygiad arfaethedig yn gallu cynhyrchu 5MW, nodwyd bod y cais o faint sydd ar drothwy'r hyn sy'n dderbyniol o fewn polisi'r Cynllun Datblygu Unedol a thynnwyd sylw bod Nodyn Cyngor Technegol 8 yn datgan ei fod yn dderbyniol gwrthod ceisiadau cynllunio am ddatblygiadau dros 5MW. Tynnwyd sylw'r Pwyllgor bod rhaid pwysu a mesur yn ofalus os yw'r cynllun arfaethedig yn dderbyniol o safbwynt polisi datblygiadau tu allan i Ardaloedd Chwilio Strategol gan mai prif nod y polisi yw gwarchod y tirlun.

Ystyriwyd bod modd rheoli datblygiadau ategol a datgomisynu gydag amodau perthnasol. Nodwyd nad oedd gan Uned Bioamrywiaeth nac ychwaith Cyfoeth Naturiol Cymru unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad heblaw am amodau perthnasol a cwblhau y datblygiad yn unol â'r datganiad amgylcheddol.

O safbwynt mwynderau preswyl a chyffredinol, nodwyd y derbyniwyd nifer o wrthwynebiadau ynghylch sŵn ond nid oedd gan Uned Gwarchod y Cyhoedd wrthwynebiad i'r bwriad a bod modd rheoli hyn drwy amodau perthnasol. Pe byddai'r cais yn cael ei ganiatáu byddai angen amodau priodol i sicrhau bod y tyrbinau yn cael eu diffodd ar adegau pe byddai cysgodion symudol yn peri problem.

Prif bryder y swyddogion cynllunio ydoedd effaith ar fwynderau preswyl y tai cyfagos sef Cistfaen a Cae Iago ac mewn ymateb i'r pryder yma mae asiant yr ymgeisydd wedi cyflwyno dau gynllun "wireframe" i ddangos graddfa effaith potensial y tyrbinau ar y ddau

eiddo. Cyfeiriwyd hefyd at dyrbinau gwynt cyfagos yn Syrion a'r potensial o effaith o sŵn cronol a gaiff y tyrbinau sydd yn destun y cais gerbron ar y tai cyfagos.

Yng nghyswllt materion priffyrdd a thrafnidiaeth, nodwyd bod dipyn o wrthwynebiadau wedi eu derbyn yn seiliedig ar bryder o ddiogelwch ar y briffordd yn enwedig yn ystod y cyfnod adeiladu. Roedd camau lliniaru wedi eu cynnwys yn yr asesiad amgylchedd a oedd yn cynnwys cynllun rheoli traffig ond mewn ymateb i hyn ni dderbyniwyd gwrthwynebiad i'r bwriad gan Uned Trafnidiaeth y Cyngor. Ers ysgrifennu'r adroddiad, roedd Adran Cefnffyrdd Llywodraeth Cymru wedi cyflwyno sylwadau yn datgan ni chaniateir rhoddi caniatad hyd nes derbynnir gwybodaeth ychwanegol gan yr ymgeisydd.

Tynnwyd sylw y ceir nifer o henebion cofrestredig wrth ymyl y safle gyda CADW a Gwasanaeth Archeolegol Gwynedd yn gwrthwynebu'r cais yn seiliedig ar effaith y datblygiad ar osodiad yr henebion. Yn ychwanegol cyfeirwyd at Gapel rhestredig ym Methel lle mae blaen y capel yn wynebu'r safle.

O safbwynt effaith ar y tirlun, nodwyd y byddai'r tyrbinau yn weladwy o Barc Cenedlaethol Eryri ac o'r AHNE. Nodwyd bod Cyfoeth Naturiol Cymru wedi codi pryder am effaith lleol ond ddim yn gwrthwynebu ar sail golygfeydd ehangach ar y tirweddau dynodedig.

O safbwynt effaith ar y dirwedd, er bod y Parc Cenedlaethol wedi gwrthwynebu'r cais nodwyd bod Cyfoeth Naturiol Cymru a'r awdurdod lleol wedi asesu'r cais ac o'r farn er nad oedd yn cael effaith niweidiol o'r Parc Cenedlaethol a'r AHNE y byddai'n cael effaith ar y dirwedd leol a'i edrychiad yn y dirwedd. Pwysleisiwyd y gall cymeriad tirwedd Bethel a dyffryn Glanrafon newid yn sylweddol oherwydd y bwriad ac hefyd o safbwynt effaith cronol tyrbinau gwynt ac yn unol ag arweiniad TAN8 ni ddylai datblygiadau o dyrbinau gwynt achosi newid sylweddol i gymeriad tirwedd.

Argymhelliad y swyddogion cynllunio ydoedd gwrthod y cais yn seiliedig ar effaith:

- I'r dirwedd lleol
- I osodiad adeilad rhestredig
- I osodiad henebion cofrestredig
- Ar fwynderau preswyl

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

- Bod y cais arfaethedig o'r cychwyn yn groes i ganllawiau cynllunio'r Cyngor ar ddatblygiadau tyrbinau gwynt ac yn enwedig C26 sy'n nodi mai dim ond datblygiadau cymunedol bychan neu ddomestig fyddai'n derbyn caniatad - nid yw'r cais gerbron yn ddatblygiad bychan
- Ceir tystiolaeth arbenigol sylweddol yn nodi y byddai'r datblygiad yn cael effaith andwyol ar y tirwedd ac yn gwrth-ddweud honiad yr ymgeisydd na fyddai'n cael effaith gronol gyda'r datblygiadau sy'n bodoli eisoes
- Bod y ddatl uchod wedi cael ei wrthod gan CADW a hefyd yn yr adroddiad arbenigol
- Ymhellach bod adroddiad diweddar gan gwmni Gillespies yn dod i'r casgliad nad oes gan yr ardal unrhyw gapasiti ar gyfer datblygiadau ynni gwynt pellach ac yn gweithredu fel byffer rhwng y tirweddau gwarchodedig o gwmpas
- Nodir yn yr adroddiad hefyd bod y cais yn groes i ganllawiau TAN8 sy'n nodi y tu allan i ardaloedd chwilio strategol na ddylai fod unrhyw newid sylweddol i dirwedd sy'n deillio o dyrbinau gwynt – yn bendant byddai newid sylweddol yn deillio o'r cais hwn
- Bod y Weinyddiaeth Amddiffyn wedi gofyn am osod goleuadau coch ar ben y mastiau a fyddai'n fflachio 60 gwaith y funud - byddai hyn yn bendant yn newid i gymeriad y tirwedd

- O ystyried yr aflonyddwch yn deillio o'r prif waith adeiladu, yna trac, craen ac adeiladau allanol parhaol yn ogystal â'r tyrbinau gwynt byddai hyn yn diwydiannu cefn gwlad agored o ansawdd uchel ac nad oedd lle i ddatblygiad o'r fath mewn cornel brydferth o Wynedd

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

- Diolchwyd i'r swyddogion cynllunio am y broses adeiladol mewn ymdrin â'r cais a theimlwyd bod y cwmni wedi dod i fyny gyda chynllun sydd wedi llwyddo i osgoi effeithiau ar y Parc Cenedlaethol a'r AHNE
- Yr unig faterion sy'n achosi pryder rhwng yr ymgeisydd a'r swyddogion cynllunio ydoedd materion lleol. Tra ddim yn gwadu bod yna effaith sylweddol yn lleol ond o ystyried cyd-destun newid hinsawdd a'r gorchymyn cenedlaethol ar gyfer ynni adnewyddol a gyflwynwyd yn ddiweddar gan Weinidog Adnoddau Naturiol, Llywodraeth Cymru, teimlwyd nad oedd effeithiau lleol mor ddigonol i orbwysio argymhelliad cadarnhaol i ganiatáu'r cynllun
- O safbwynt effaith ar eiddo preswyl cyfagos, nodwyd bod y tiffeddiannwr sydd yn hyrwyddo'r cynllun yn berchen un o'r eiddo ac o'r fframiau gwifren (wireframes) a gynhyrchwyd roedd yn amlwg mai dim ond blaen y llafnau a welir ac y byddai'r tyrbinau wedi eu sgrinio'n dda o ran topograffeg
- Sylweddolir bod CADW yn pryderu o ran henebion hanesyddol, ond nid ydynt yn sicr os yw'r henebion yn gyn-hanesyddol neu ganoloesol sy'n awgrymu y bydd yn anodd diffinio lleoliad a hefyd pwysigrwydd y lleoliad
- Bod CADW hefyd yn cydnabod effeithiau newid hinsawdd ar henebion hanesyddol

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

- Ei fod yn anodd iddo wrthwynebu'r cais gan ei fod wedi cefnogi cais tyrbinau gwynt ym Mraich Ddu gydag uchder o 94m
- Tynnwyd sylw bod y Cyngor Cymuned yn gwrthwynebu'r cais
- Bod y Capel ym Methel yn wag ers o leiaf 20 mlynedd ac mewn cyflwr gwael
- Bod y Cwmni yn cynnig arian sylweddol i'r gymuned

(d) Mewn ymateb i'r sylw wnaed ynglŷn â chyfraniad ariannol, cynghorwyd yr Uwch Gyfreithiwr y Pwyllgor Cynllunio na ddylid cymryd hyn i ystyriaeth o gwbl gan ei fod tu allan i'r drefn cynllunio.

(dd) Cynigiwyd ac eiliwyd i'w wrthod yn unol ag argymhelliad y swyddogion.

(e) Nodwyd y sylwadau canlynol yn groes i'r argymhelliad i'w wrthod:

- Bod y cais yn gyffelyb i gais cynllunio tyrbinau gwynt Braich Du ac sydd wedi derbyn caniatad
- Bod y Gweinidog Adnoddau Naturiol, Llywodraeth Cymru, yn gefnogol i ddatblygiad o dyrbini gwynt
- Pryder pe byddai'r ymgeisydd yn ei gyfeirio am apêl, y tebygolrwydd y byddai'r awdurdod yn colli'r apêl

**PENDERFYNWYD: Gwrthod am y rhesymau a ganlyn:**

1. Byddai'r bwriad ar ei ben ei hun ac ar y cyd gyda'r tyrbinau sydd eisoes yn agos i'r safle yn niweidiol i gymeriad ac edrychiad yr ardal leol oherwydd maint, lleoliad ac amlygrwydd y datblygiad arfaethedig a byddai'n cael effaith andwyol ar fwynderau gweledol trigolion gerllaw a'r rhai hynny sy'n defnyddio'r safle a'r ardal o'i gwmpas

at ddibenion hamdden/mwynderol. Ystyrir bod y bwriad yn groes i bolisïau B23 ac C26, Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol Ynni Gwynt ar y Tir ac arweiniad sydd yn NTC 8.

2. Oherwydd ei faint, ei leoliad a'i amlygrwydd, byddai'r bwriad yn cael effaith andwyol ar leoliad yr adeilad rhestredig Graddfa II a adwaenir fel Capel Bethel. O'r herwydd, ystyrir bod y bwriad yn groes i bolisïau C26, B3 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd, Pennod 6 Polisi Cynllunio Cymru, Adran 66(1) y Ddeddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) ac i Gylchlythyr 61/96 Cynllunio a'r Amgylchedd Hanesyddol: Adeiladau Hanesyddol ac Ardaloedd Cadwraeth.
3. Oherwydd ei faint, ei leoliad a'i amlygrwydd, byddai'r bwriad yn cael effaith andwyol ar leoliad yr Henebion Cofrestredig a adwaenir fel Clostir Mynydd Mynyllod, Gwersyll Euni, Cylchoedd Cerrig Caer Euni a Charnedd Gron Cern Caer Euni. Nid yw, ychwaith, yn glir a gaiff y datblygiad effaith annerbyniol ar archeolegol nad yw wedi'i hadnabod ac a ellid lliniaru'r effeithiau'n foddhaol. O'r herwydd, ystyrir bod y cais yn groes i bolisi C26 a B7 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd, Pennod 6 Polisi Cynllunio Cymru a Chylchlythyr 60/96 Cynllunio a'r Amgylchedd Hanesyddol: Archeoleg.
4. Oherwydd nad oes digon o wybodaeth am yr effaith ar fwynderau preswyl o ran yr effeithiau gweledol, sy'n benodol gysylltiedig â'r eiddo a adwaenir fel 'Cistfaen' a 'Cae Iago', ystyrir bod y cais yn groes i bolisïau C26 a B23 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd.

## 2. Cais Rhif C14/0386/24/LL - Tir yng nghefn Tan y Celyn, Sŵn y Môr a Talardd, Llanwnda

**Adnewyddu caniatad rhif C08A/0568/24/LL ar gyfer codi 24 o dai, newidiadau i fynedfa bresennol a chreu lonydd stad.**

(a) Cyflwynwyd y cais uchod i'r Pwyllgor Cynllunio i ddiweddarau Aelodau gan eu hatgoffa y caniatawyd y cais ym Mhwyllgor Cynllunio dyddiedig 28.07.14 yn ddarostyngedig bod yr ymgeisydd yn arwyddo cytundeb cyfreithiol o dan Adran 106 yn ymwneud a sicrhau bod 6 o'r 24 tŷ yn dai fforddiadwy ar gyfer angen lleol cyffredinol ynghyd â darparu cyfraniad addysgol gan yr amcangyfrif nad oedd digon o gapasiti o fewn ysgol Felinwnda yn y flwyddyn academaidd 2013-14 ar gyfer cynnydd ychwanegol dros 30 o ddisgyblion.

Fodd bynnag, yn ystod y flwyddyn 2014 adolygwyd capasiti ysgolion Gwynedd gan gynnwys yr ysgol uchod ac o ganlyniad i'r adolygiad hyn mae'r Adran Addysg wedi cadarnhau fod capasiti'r ysgol wedi cynyddu o 30 i 56 disgybl. Golygai hyn felly bod capasiti ar gael yn yr ysgol ar gyfer ychwaneg o ddisgyblion fydd yn deillio o'r datblygiad yma. I'r perwyl hwn, ni fydd angen mwyach i'r ymgeisydd ddarparu cyfraniad ariannol.

Cyfeiriwyd at y polisïau perthnasol a'r ymgynghoriadau cyhoeddus o fewn yr adroddiad ac argymhellwyd i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i amodau cynllunio perthnasol.

(b) Nododd yr Aelod Lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), y prif bwyntiau canlynol:

- Nad oedd ar y cyfan yn gwrthwynebu'r cais ond ei fod yn cwestiynu cynnydd yng nghapasiti yr ysgol i 56 ac oherwydd bod y datblygiad yn un modern rhagwelir y byddai mwy o blant na 3 plentyn yn debygol o fynd i'r ysgol ac roedd wedi gofyn i'r Cyfarwyddwr Addysg sut bod y capasiti wedi cynyddu
- Apeliwyd ar y Pwyllgor Cynllunio i ymweld â'r safle yn ogystal â'r ysgol sy'n cynnwys dau ddosbarth a neuadd

- Ei fod o blaid y datblygiad yn amodol i drafodaethau gyda'r adeiladwr i ddarparu parc chwarae i'r pentref a chyfraniad ariannol i'r ysgol
  - Byddai'r uchod yn galluogi'r adeiladwr i adeiladu un tŷ ychwanegol ar y llecyn man chwarae ar y stad arfaethedig a fyddai'n gwneud cyfanswm o 25 o dai yn lle 24
  - Pe byddir yn rhoi man chwarae ar y stad bod y lôn yn beryglus
  - Ni ragwelir unrhyw broblem gyda pholisi A2 gan mai Cymraeg yw iaith pentref Dinas
  - Bod y dyluniad o safon dda ond nad oedd dim wedi digwydd ers cyflwyno'r cais yn 2009 a bod gwir angen am dai i bobl ifanc yn y pentref
  - Bod y Cyngor Cymuned wedi gwrthwynebu'r cais gwreiddiol gan nad oedd y fynedfa a'r ffordd sy'n arwain heibio'r datblygiad yn addas ar gyfer nifer o dai ond deallir ers hynny bod y datblygwr wedi cytuno i ledu'r brif fynedfa
- (c) Mewn ymateb i rai o'r sylwadau uchod, eglurodd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio mai'r brif ystyriaeth yn y cais gerbron ydoedd bod y Pwyllgor Cynllunio wedi caniatáu'r union gais yng Ngorffennaf 2014 ar gyfer 24 tŷ (gyda 6 ohonynt yn fforddiadwy) ond ers hynny bod Adran Addysg y Cyngor wedi cynnal asesiad o gapasiti'r ysgol a bod modd gwneud gwell defnydd o'r gofod sydd ar gael yn yr ysgol. Felly yn seiliedig ar y dystiolaeth a gyflwynwyd gan yr Adran Addysg bod posib i ganiatáu'r cais am 24 tŷ gyda'r llecyn chwarae heb gyfraniad ariannol addysgol.
- (ch) Cynigwyd ac eiliwyd i ganiatáu'r cais yn unol â'r argymhelliad.
- (d) Cynigwyd gwelliant i'r cynnig sef i ymweld â'r safle ac fe nodwyd y pwyntiau canlynol o blaid y gwelliant:
- Bod yr Aelod lleol wedi crybwyll negodi gyda'r adeiladwr i adleoli'r man chwarae ar gyfer y gymuned gyfan
  - Pryder ar sut mae'r Awdurdod Addysg wedi cyrraedd ffigwr o 56 a bod goblygiadau i hyn a olygai bod yr ysgol yn hanner gwag ar hyn o bryd. Os oes 56 o blant yn yr ysgol bod potensial i ddenu mwy o gyllideb i'r ysgol
  - Ei fod yn ddyletswydd ar y Pwyllgor Cynllunio i fynd i ymweld â'r safle
  - Y byddai plant y stad yn gwarchod y parc chwarae ar y stad ac o bosib yn rhwystro plant y pentref gael defnydd ohono
- (dd) Pe byddir yn caniatáu'r cais nododd Aelod ei dymuniad i ychwanegu amod i ddiogelu rhan helaeth o'r gwrych presennol ar y lôn i Rhos Isaf.
- (e) Esboniodd yr Uwch Gyfreithiwr mewn ymateb i sylw wnaed ynglŷn ag ymweld â'r ysgol, ar sail y materion ger bron na ellir cyfiawnhau mynd i weld yr ysgol gan na fyddai hyn yn effeithio ar y dystiolaeth sydd wedi ei gyflwyno gan y Cyngor ynglŷn a chapasiti yr ysgol. Eglurwyd efallai y byddai yn ddoeth i'r Pwyllgor ofyn am wybodaeth ychwanegol gan yr Adran Addysg ynglŷn â chyfiawnhad o'r cynnydd yng nghapasiti yr ysgol os nad oedd y wybodaeth yma yn glir iddynt.. Nodwyd hefyd bod angen i'r Pwyllgor ystyried yn ddwys os oedd cyfiawnhad iddynt gynnal ymwleidiad safle er mwyn ystyried y llecyn agored o fewn y sfale gan fod hwn yn unol a pholisïau'r Cyngor.

Pleidleisiwyd ar y gwelliant i ymweld â'r safle ac fe gariodd y gwelliant hwn.

**PENDERFYNWYD: Gohirio ystyried y cais a gofyn i'r Pwyllgor Cynllunio ymweld â'r safle.**

**3. Cais Rhif C14/0532/14/LL – Plas Brereton, Ffordd Bangor, Caernarfon**

**Addasu adeilad ar gyfer bwyty a gwesty (9 ystafell wely), newidiadau i'r fynedfa, torri coed, tirlunio, manau parcio, addasu Bwthyn Glan y Môr i gaffi a chodi unedau gwyliau newydd i greu cyfanswm o 18 uned wyliau.**

(a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi mai'r bwriad ydoedd trosi, ymestyn ac addasu'r eiddo fel amlinellir uchod. Lleolir yr eiddo tu allan i ffin datblygu Caernarfon fel y'i cynhwysir yng Nghynllun Datblygu Unedol Gwynedd ac yn ffinio i'r gorllewin gyda'r Fenai sydd wedi ei ddynodi fel Safle Cadwraeth Natur o Bwysigrwydd rhyngwladol. Ymhellach draw i'r gorllewin ceir AHNE Arfordir Ynys Môn. Ceir llwybr troed/beics cyhoeddus Lôn Las Menai rhwng Bwthyn Glan y Môr a Phlas Brereton. Mae'r rhan yma o'r Fenai wedi ei adnabod gan Gyfoeth Naturiol Cymru fel ardal sydd yn rhannol o fewn Parth C2 fel y'i cyfeirir ato yn Nodyn Cyngor Technegol 15 ar "Datblygu a Pherygl Llifogydd" (2004) a bod rhan o safle'r cais o fewn cyrraedd llifogydd eithafol.

Cyfeiriwyd at y polisiau perthnasol a'r ymgynghoriadau cyhoeddus o fewn yr adroddiad.

O safbwynt mwynderau gweledol, ni ystyrir y byddai'r bwriad yn cael effaith sylweddol nac arwyddocaol ar osodiad gweledol yr AHNE a bod y bwriad yn dderbyniol yn seiliedig ar ofynion y polisiau perthnasol.

Nodwyd bod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt mwynderau cyffredinol a phreswyl ac yn cydymffurfio a gofynion y polisiau perthnasol

Nodwyd bod Llywodraeth Cymru yn gefnogol i'r cais yn ddarostyngedig i gynnwys nifer o amodau sy'n ymwneud a dyluniad i wella'r fynedfa bresennol.

O safbwynt materion bioamrywiaeth, nodwyd bod tystiolaeth wedi ei gyflwyno sy'n cadarnhau bod clwydfannau ystlumod ym Mhlas Brereton ac fe fydd angen i'r ymgeisydd ymgymryd â mesurau lliniaru perthnasol i'w diogelu.

Sicrhawyd bod y bwriad yn cydymffurfio a pholisiau perthnasol o safbwynt materion ieithyddol a chymunedol.

Pe byddai'r cais yn cael ei ganiatáu byddai'r datblygiad yn hwb i'r economi leol ac yn osgoi i'r adeilad ddirywio ymhellach.

Tynnwyd sylw bod safle'r caffi bwriadedig oddi fewn Parth C2 ac o fewn cyrraedd llifogydd ond fe gyflwynwyd asesiad canlyniadau sy'n datgan gellir rheoli canlyniadau llifogydd gydol oes y datblygiad drwy ymgorffori mesurau lliniaru yn y cynllun i addasu'r adeilad ar gyfer y caffi.

Derbyniwyd sylwadau gan yr Aelod Lleol yn datgan nad oedd ganddo unrhyw wrthwynebiad i'r cais ond bod ganddo ychydig o bryder am ddiogelwch wrth Fwthyn Glan y Môr oherwydd bod strwythur y doc yn fregus mewn rhai llefydd ac angen diogelu na fydd cwsmeriaid / cyhoedd yn syrthio i'r dŵr. Hefyd roedd yn pryderu am y fynedfa.

Argymhellir i ganiatáu'r cais oherwydd ystyrir bod y bwriad yn dderbyniol ac yn cydymffurfio a pholisiau a chanllawiau perthnasol.

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

- Bod y safle yn wag ar hyn o bryd mewn cyflwr gwael
- Bwriad yw adfer y Plas fel gwesty 9 ystafell gydag estyniad cymedrol i anheddu tŷ bwyty
- Caffi arfaethedig ar gyfer Bwthyn Ceidwad y Doc ar lannau'r Fenai gyda'r porthdy ar y brifodd yn cael ei adfer ar gyfer cyfleusterau staff
- Bydd clwydfan addas yn cael ei adeiladu ar gyfer ystlumod
- Bydd y safle yn cael ei reoli yn briodol
- Byddai'r datblygiad arfaethedig yn atyniad ar gyfer twristiaeth gwerthfawr i'r ardal ac yn gyflogwr pwysig ac yn cael effaith gadarnhaol ar yr economi leol
- Bydd safon uchel y dyluniad a gorffeniadau'r adeilad yn denu ymwelwyr lleol ac o bell ac yn creu gwariant o fewn y datblygiad ac i'r ardal gyfagos
- Bydd y datblygiad yn bodloni gofynion lleol a chymunedol drwy ddarparu cyfleusterau hamdden sef caffi a thŷ bwyty mewn adeilad sy'n adnabyddus ac yn cael ei werthfawrogi yn lleol
- Bod y cais yn cydymffurfio a pholisïau lleol a phob pwynt perthnasol wedi cael ystyriaeth
- Bod y safle yn agos i dref Caernarfon a Bangor gyda hygyrchedd gwych i'r A55 gerllaw a'r dyluniad wedi cael ei ddylunio i eistedd yn gyfforddus o fewn y cyd-destun presennol a'r amgylchedd
- Bod galw mawr am ddatblygiad llwyddiannus i'r eiddo i arbed dirywiad parhaol ac er mwyn darparu golygfa ddeniadol ar gyfer mynediad i Gaernarfon

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

(ch) Yn ystod y drafodaeth ddilynol, amlygwyd y pwyntiau canlynol:

- Trist nad yw Plas Coch yn rhan o'r datblygiad
- A ddylid derbyn asesiad amgylcheddol i dawelu pryderon ynghylch posibilrwydd bod asbestos yn treiddio i mewn i'r môr o gyn safle ffatri Friction Dynamics (Ferodo)
- Pryder ynglŷn â pherygl trafndiaeth o safbwynt troi i mewn i fynedfa'r safle o ystyried y lôn gul a chynnydd traffig yn ystod yr haf ac oni ddylid creu llain weledd
- A fyddai modd cynnwys amodau ar gyfer y canlynol:
  - i blannu coed yn lle'r rhai a fyddir yn torri;
  - sicrhau nad yw'r unedau gwyliau yn newid i unedau parhaol;
  - lliniaru sŵn ac aflonyddwch goleuadau o gychod a fydd yn glanio i'r caffi

(d) Mewn ymateb i'r uchod, esboniodd y swyddogion:

- Bod Uned Cefnffyrdd, Llywodraeth Cymru, wedi cynnal trafodaethau gyda'r ymgeisydd ynglŷn â'r fynedfa ac wedi cyflwyno amodau sy'n datgan nad oes rhaid cael ffordd ychwanegol mwyach ond yn hytrach lledu'r fynedfa bresennol i gael gweledd addas tuag at Gaernarfon. Yn ogystal, bydd ffordd osgoi arfaethedig Caernarfon yn lleihau'r baich trafndiaeth yn y tymor hir.
- Bod y swyddogion wedi ymgynghori gydag Adran Gwarchod y Cyhoedd y Cyngor ac nad oedd pryderon penodol wedi codi o safbwynt llygredd tir a sicrhawyd bod asesiadau wedi eu cwblhau gyda'r cais o ran draenio'r dŵr wyneb.

**PENDERFYNWYD:** **Caniatáu'r cais yn ddarostyngedig i amodau :-**

1. **5 mlynedd.**
2. **Yn unol â'r cynlluniau.**



3. **Llechi naturiol.**
4. **Tirweddu.**
5. **Diogelwch ffyrdd (amodau Llywodraeth Cymru – Trafnidiaeth).**
6. **Amodau mesuriadau lliniaru bioamrywiaeth yn ymwneud ac ystlumod, llystyfiant ac ymlusgiaid.**
7. **Amodau Cyfoeth Naturiol Cymru parthed mesuriadau lliniaru rhag llifogydd, goleuo, draenio ynghyd a diogelu rhywogaethau gwarchoddedig (ystlumod).**
8. **Deunyddiau allanol ynghyd a samplau.**
9. **Manylion y manau caled i'w cymeradwyo.**
10. **Tynnu hawliau datblygiad a ganiateir o'r llety gwyliau.**
11. **Cyfyngu defnydd yr unedau i ddefnydd gwyliau yn unig ynghyd â chadw cofrestr.**
12. **Trosi'r gwesty fel ei fod yn agored i'r cyhoedd cyn preswyllo'r 9 uned gwyliau cyntaf.**
13. **Cyfyngu ar oriau agor y caffi.**

#### **4. Cais Rhif C15/0337/11/AM – Plas Llwyd, Stryd Fawr, Bangor**

**Cymerwyd y Gadair gan y Cynghorydd Gwen Griffiths ar gyfer y cais hwn oherwydd bod y Cadeirydd wedi datgan buddiant personol.**

**Cais amlinellol ar gyfer dymchwel adeilad presennol ynghyd a chodi adeilad newydd yn darparu cyfanswm o 9 fflat (6 x 1 ystafell wely ac 3 x 2 ystafell wely).**

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi bod y cais wedi ei ohirio yng nghyfarfod mis Medi o'r Pwyllgor Cynllunio er mwyn cadarnhau'r sefyllfa perchnogaeth tir a derbyn cadarnhad o union fwriad yr ymgeiswyr ynghlyn a datblygu'r safle. Nodwyd bod y safle wedi ei leoli o fewn ardal breswyl ar y stryd fawr ym Mangor, sy'n ffurfio rhan o ardal breswyl Hiracl.

Cyfeiriwyd at y polisïau perthnasol ynghyd â'r ymgynghoriadau cyhoeddus o fewn yr adroddiad.

Nodwyd er mai cais amlinellol a gyflwynwyd, bod yr holl faterion a gadwyd yn ôl wedi eu cynnwys, gyda'r cynlluniau llawn gan gynnwys edrychiadau, fel rhan o'r cais.

Cyflwynwyd y cais gan Cartrefi Cymunedol Gwynedd ar gyfer tir sydd yn eu perchnogaeth gyda'r bwriad o ddatblygu'r safle eu hunain i ddarparu fflatiau i bobl leol ar rent fforddiadwy. Gan gymryd i ystyriaeth bod yr ymgeisydd yn paratoi tai newydd cymdeithasol ar rent i drigolion lleol o dan eu cyfrifoldebau statudol, credir y gellir ymdrin â'r cais fel eithriad i bolisi CH6. Pwysleisiwyd gan mai Cartrefi Cymunedol Gwynedd fydd y datblygyr ni fydd angen cytundeb 106.

Ystyrir bod y bwriad yn cydymffurfio gyda holl bolisïau perthnasol y Cynllun Datblygu Unedol a chyngor cenedlaethol perthnasol ac nad yw'r bwriad yn debygol o achosi effaith andwyol sylweddol ar fwynderau'r ardal leol nac ar unrhyw eiddo cyfagos.

(b) Yn manteisio ar y cyfle i siarad, nododd yr ymgeisydd y pwyntiau canlynol:

- Bod ychydig o ansicrwydd yn y cyfarfod diwethaf o'r Pwyllgor Cynllunio o'r hyn a fwriedir ac fe ymhelaethodd ar y bwriad o ddatblygu 9 fflat fforddiadwy ar gyfer rhent cymdeithasol yn benodol ar gyfer pobl leol yn ardal Bangor ac nid i fyfyrwyr
- Bod cryn angen yn ardal Bangor am fflatiau un llofft a bod oddeutu 100 ar y rhestr aros tai Cyngor Gwynedd

- Bod Adran Strategol Tai y Cyngor yn gefnogol i'r cynllun
- Bod y cynllun wedi ei raglennu ar raglen wrth gefn a hyderir y bydd grant ar gael yn ystod y flwyddyn gyfredol
- Hyderir y bydd y materion a gadwyd yn ôl hefyd yn cael ystyriaeth ffafriol gan y Pwyllgor Cynllunio

(c) Cynigwyd ac eiliwyd i ganiatáu'r cais yn unol â'r argymhelliad.

(ch) Cefnogwyd y cais gan y Pwyllgor gan nodi bod gwir angen tai i bobl leol yn ardal Bangor.

#### **PENDERFYNWYD: Caniatáu gydag amodau**

1. **Amod amser caniatâd amlinellol**
2. **Amod cyflwyno gwybodaeth ychwanegol ar ffurf cais materion a gadwyd yn ôl.**
3. **Amodau Dwr Cymru**
4. **Dim ffenestri**
5. **Rhaid cwblhau'r lle parcio fel y dangoswyd ar y cynllun amgaeedig.**
6. **Rhaid cyflwyno, cytuno a gweithredu cynllun ar gyfer gwaredu gwastraff**
7. **Deunyddiau allanol**
8. **Llechi ar y to.**

**Nodyn: Priffyrdd, Dwr Cymru, Wal Gydrannol ac ystlumod/adar sy'n nythu.**

#### **5. Cais Rhif C15/0341/39/LL – Ynys Sant Tudwal (Gorllewin), Abersoch**

##### **Gwaith peirianyddol i greu llithrfa.**

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Datblygu Rheolaeth ar gefndir y cais sy'n ymwneud ag adeiladu llithrfa fyddai'n gallu lansio dau gwch. Nodwyd bod llawer o drafodaethau wedi mynd rhagddynt ac yn benodol gyda swyddogion Cyfoeth Naturiol Cymru ar y cais er mwyn cael datrysiad derbynol i'r mater. Roedd y swyddogion hefyd wedi ymweld â'r safle er mwyn gallu rhoi barn gadarn ar y datblygiad.

Cyfeiriwyd at yr holl bolisiâu perthnasol ynghyd a'r ymgynghoriadau cyhoeddus o fewn yr adroddiad.

O safbwynt egwyddor y datblygiad, tynnwyd sylw bod polisi CH47 yn gefnogol i gynigion sydd yn gwella a helaethu'r amrywiaeth o gyfleusterau morwrol yn y marinau presennol. Fodd bynnag, er bod y polisi yn gefnogol i gynigion i wella darpariaeth bod hyn yn ddarostyngedig i gydymffurfio gyda gweddill meini prawf y polisi sy'n nodi "cyn belled ag y bod graddfa a dyluniad y datblygiad o'r safon uchaf ac yn addas ar gyfer y safle dan sylw.

Gwerthfawrogir bod y lleoliad yn eithaf sensitif o safbwynt bioamrywiaeth a sicrhawyd bod y bwriad arfaethedig wedi ei asesu yn llawn yn erbyn y polisiâu cynllunio perthnasol yn ogystal a'i fod wedi ei asesu yng nghyd destun 'Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd' ac 'Asesiad Priodol'. Cyflwynwyd fel rhan o'r cais asesiad amgylcheddol anstatudol sydd yn cynnwys arolygon ac asesiadau yn ymwneud gyda sgil effeithiau'r bwriad ar yr holl ddynodiadau perthnasol. Ystyrir bod y bwriad yn cydymffurfio a'r polisiâu perthnasol gyda Chyfoeth Naturiol Cymru yn cefnogi'r farn.

O safbwynt mwynderau gweledol, cadarnhawyd yn dilyn asesiadau llawn a gwblhawyd ynglŷn ag effaith gweladwy'r datblygiad arfaethedig ar y tirlun a'r morlun, mai effaith dibwys niweidiol fyddai'r bwriad yn ei gael. Tynnwyd sylw'r Aelodau at bwyntiau 5.8 - 5.26

o'r adroddiad sy'n cyfeirio at y dynodiadau a sylwadau Cyfoeth Naturiol Cymru a'r Uned AHNE.

Cyfeiriwyd yn ogystal at effaith y datblygiad ar yr AHNE, gan nodi bod Cyfoeth Naturiol Cymru wedi dod 'r casgliad y byddai'r llithrfa arfaethedig ar adegau yn gwrthdaro gyda chadwraeth statudol a phwrpas mwynhad dynodiad yr AHNE. Fodd bynnag, o ystyried dylanwad llanw ar y bwriad a'r ffaith na fyddai'r llithrfa ond yn weledol i raddau amrywiol ar adegau o lanw is ni fyddai effaith cyflawn y llithrfa o'r llwybr arfordirol yn cael effaith andwyol sylweddol ac o'r herwydd ni wrthwynebai Cyfoeth Naturiol Cymru i ganiatâd cynllunio gael ei roi.

Ystyrir felly bod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt bioamrywiaeth ac y byddai angen cynnwys amodau perthnasol pe caniateir y cais. O gymryd yr holl sylwadau a gwybodaeth a gyflwynwyd ni ystyrir y byddai'r bwriad yn achosi niwed arwyddocaol i'r dirwedd na'r morlun ychwaith.

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

- Byddai'r llithrfa wedi ei orchuddio yn rhannol drwy dirwedd yr ynys ac yn rhannol drwy effaith y môr yn ôl cyflwr y llanw ac ar rai adegau bydd rhan fwyaf y strwythur o dan y dŵr
- Bod y ddarpariaeth ar gyfer dau gwch "rib" yn unig ac yn ôl anghenraid yn cael eu cadw uwchlaw'r llanw uchaf ar ben uchaf y llithrfa a byddent wedi eu cuddio drwy effaith y tirwedd
- Ategwyd paragraph 5.26 o adroddiad y swyddogion cynllunio
- Bod hyd y llithrfa yn ystod llanw uchel yn cael ei gwtogi i lawr i oddeutu 13m
- Bod golygfeydd yr ynys yn aml yn cael eu cuddio drwy niwl, tARTH ac amodau tywydd gwael
- Nid yw'r llithrfa yn ffurfio rhan o farina neu harbwr fel y mae ac nid oes bwriad gan yr ymgeisydd i'w gynnwys fel rhan o ddarpariaeth o'r fath i'r dyfodol
- O safbwynt angen, bod yr ymgeisydd angen mynediad i ac o'r ynys ar gyfnodau o amrediadau a chyfyngiadau ac nid yw strwythur glanfa Trinity House yn darparu hyn
- Bod yr ymgeisydd wedi cydweithio gyda'r ymgynghorwyr statudol a darparwyd tystiolaeth ychwanegol drwy asesiad tirlun a gweledol yn unol â rheolau cenedlaethol
- Bod paragraph 5.25 o'r adroddiad yn casglu bod y bwriad yn ei gyfanrwydd yn ei hanfod yn strwythur statig ac na fyddai yn cael effaith ehangach ar y dirwedd hanesyddol
- Bod yr ymgeisydd wedi ceisio dyluniad sensitif a darpariaeth bositif tuag at gymeriad yr ynys ac nid yw'r bwriad yn groes i bolisiâu cynllunio perthnasol

(c) Nododd yr Aelod Lleol (nad oedd yn Aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), nad oedd neb wedi cysylltu ag ef fel yr Aelod Lleol ond yn hytrach wedi cysylltu â'r Cynghorydd R H Wyn Williams ac o ganlyniad ei fod wedi trafod y cynllun yn fanwl gyda'r Cynghorydd Wyn Williams a'u bod i'll dau yn gefnogol i'r cais. Amlinellwyd eu sylwadau fel a ganlyn:

- Ers y storm enfawr yn 2004 bod y llithrfa wedi dirywio a'i fod yn anodd glanio ar yr ynys
- Bod gan Trinity House sydd yn goruchwyllo'r goleudy hawl glanio a nhw yw perchnogion y glanfa presennol a deallir bod cydweithrediad rhwng Trinity House a pherchennog yr ynys i wneud y gwelliannau
- Bod adroddiad cynhwysfawr gan yr Uned Bioamrywiaeth yn ymateb i unrhyw bryderon ac nad oedd y bwriad yn amharu ar fwynderau gweledol
- O ran iechyd a diogelwch bod gwir angen llithrfa newydd

- Bod angen i'r llithrfa gael ei baentio gyda lliw sy'n gweddu
- bod yr ymgeisydd yn cydymffurfio a gofynion ac amodau'r cais

(ch) Cynigwyd ac eiliwyd i ganiatáu'r cais yn unol â'r argymhelliad.

(d) Yn ystod y drafodaeth ddilynol, nodwyd y pwyntiau canlynol gan Aelodau unigol:

- Faint o bwyslais a fyddir yn rhoi ar farn Cyfoeth Naturiol Cymru
- A fyddai modd amodi lliw llwyd ar gyfer darpariaeth y ddau gwch "rib"
- Tra'n ymwybodol bod y lanfa ym mherchnogaeth Trinity House, a fyddai modd rhoi amod bod arwydd dwyieithog "Dim Tresbasu / Dim mynediad i'r cyhoedd" yn cael ei roi ar y lanfa rhag i gychod eraill lanio ar yr ynys

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

- Bod cydweithio a thrafodaethau trylwyr wedi digwydd gyda Chyfoeth Naturiol Cymru a bod y swyddogion cynllunio yn rhoi gwerth i'w barn a'u harbenigedd
- Y byddai'n amhosib amodi lliw'r cychod "rib"
- Y byddir yn anfon nodyn i'r ymgeisydd i'w annog i roi mesurau priodol dwyieithog yn eu lle o safbwynt defnydd yr ynys

**PENDERFYNWYD: Caniatáu yn unol â'r amodau canlynol:**

1. Cychwyn o fewn 5 mlynedd.
2. Unol gyda chynlluniau.
3. Cyflwyno a chytuno Cynllun Adeiladu Rheolaeth Amgylcheddol cyn i'r gwaith ddechrau.
4. Cwblhau'r gwaith yn unol gyda'r mesurau lliniaru ceir yn rhan 2.2 o'r Aseiad Rheoliadau Cynefin.
5. Cytuno ar y lliw paent llwyd ar gyfer gorchuddio'r llithrfa.

**6. Cais Rhif C15/0424/46/LL – Tir ger Garreg Lwyd, Dinas**

**Adeiladu adeilad amaethyddol gyda storfa slyri oddi tano (gyda darn o'r storfa slyri tu allan i'r adeilad) ynghyd a chreu mynedfa amaethyddol.**

(a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi y byddai'r adeilad arfaethedig yn mesur 30.5 metr wrth 36.6 metr, gyda rhan isaf waliau allanol yr adeilad yn baneli concriid gyda'r rhan uchaf o fyrddau Swydd Efrog. Lleolir y safle yng nghefn gwlad ac oddi fewn i'r AHNE Llyn ac Ynys Enlli. Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor yn sgil derbyn 3 neu fwy o lythyrau o wrthwynebiad.

Cyfeiriwyd at y polisiau perthnasol ynghyd a'r ymgynghoriadau cyhoeddus.

O safbwynt egwyddor y datblygiad, nid oedd amheuaeth bod angen wedi ei brofi ar gyfer yr adeilad amaethyddol newydd sy'n destun y cais ac ystyrir ei fod yn rhesymol angenrheidiol ar gyfer dibenion amaethyddiaeth.

Er nad yw'r bwriad wedi ei leoli gerllaw adeiladau presennol nodwyd ei bod yn rhesymol disgwyl y byddai daliad o dir sy'n cynnwys 110 acer gydag adeilad amaethyddol wedi ei leoli arno ac ystyrir fod y rhesymau'r ymgeisydd am yr angen i gael sied ar y tir yn rhai rhesymol a theilwng o ran hwyluso'r drefniadaeth ar y fenter amaethyddol.

O safbwynt mwynderau gweledol, nodwyd er bod y sied yn sylweddol ei faint bod y math yma o strwythur yn un sydd yn ddisgwyliedig ei weld yng nghefn gwlad ac ni ystyrir y byddai'r bwriad felly'n sefyll allan fel nodwedd estron o fewn lleoliad gwledig o fewn yr AHNE. Yn sgil newidiadau a gynigwyd a drwy roddi amod i sicrhau bod clawdd pridd yn cael ei godi er mwyn plannu draenen ddu ystyrir na fyddai'r bwriad yn achosi niwed arwyddocaol i'r dirwedd a'i fod felly yn dderbyniol o ran Polisi B8 CDUG.

Ni ystyrir y byddai'r bwriad yn debygol o achosi niwed arwyddocaol i fwynderau'r gymdogaeth leol a'i fod yn dderbyniol o safbwynt y polisiau perthnasol.

O safbwynt materion trafndiaeth a mynediad, ni ystyrir y byddai'r bwriad yn amharu ar ddiogelwch ffyrdd yn ddarostyngedig i amod priodol ynglŷn â sicrhau nad yw dwr wyneb yn llifo o'r safle i'r briffordd.

Yng nghyd-destun materion bioamrywiaeth, ystyrir bod y bwriad yn dderbyniol yn ddarostyngedig i amodau o ran cyflwyno a chytuno manylion y clawdd, cynllun cyfadferiad bioamrywiaeth ynghyd a gwneud y gwaith i'r llethr y tu allan i'r tymor nythu adar.

Yn seiliedig ar yr holl ystyriaethau perthnasol, ystyrir bod y bwriad arfaethedig yn dderbyniol ac argymhellir i'w ganiatáu.

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

- bod y cais gerbron oherwydd llythyr o wrthwynebiad gan berchennog eiddo oddeutu hanner milltir i ffwrdd
- bod y swyddogion cynllunio wedi trafod gyda'r ymgeisydd ac wedi cytuno ar gyfaddawd sy'n bodloni'r ddwy ochr
- o safbwynt materion bioamrywiaeth, nodir na fydd unrhyw fygythiad i rywogaethau
- bod y Cyngor Cymuned yn gefnogol i'r cais

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

**PENDERFYNWYD: Caniatáu yn ddarostyngedig i'r amodau canlynol:**

1. **Cychwyn o fewn 5 mlynedd.**
2. **Unol a'r cynlluniau.**
3. **To i fod o liw llwyd siarcol RAL 7016.**
4. **Y byrddau Swydd Efrog i gael eu gadael i hindreulio yn naturiol.**
5. **Defnydd amaethyddol o'r adeilad yn unig.**
6. **Rhaid adeiladu'r cloddiau ger y fynedfa i fanyleb a gytunir ymlaen llaw gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol.**
7. **Cyn i unrhyw waith ddechrau dylid cyflwyno cynllun cyfadferiad bioamrywiaeth sy'n argeisio i drawsleoli'r glaswelltir iseldir asid a'i reoli ar gyfer bioamrywiaeth.**
8. **Dim gwaith i'w wneud i'r llethr yn ystod y tymor nythu adar sef rhwng 1 Ebrill a 1 Awst oni bai y gellir dangos i'r Awdurdod Cynllunio Lleol nad oes adar yn nythu.**
9. **Cytuno cynllun tirlunio o amgylch yr adeilad a'r ffordd fynediad newydd a fydd yn cynnwys clawdd pridd gyda phlannu ar ei ben.**
10. **Yr ymgeisydd i gymryd pob cam posibl i atal dŵr wyneb o'r safle rhag arllwys i'r briffordd.**

**Nodiadau-**

1. **Rhedeg y safle yn unol gyda dogfen DEFRA "A Code of Good Agricultural Practice for Farmers, Growers and Land Managers" 2009.**

2. **Adeiladu a gweithredu'r safle yn unol gyda chanllawiau Cyfoeth Naturiol Cymru a gynhwysir yn eu llythyr dyddiedig 11 Medi 2015.**
3. **Angen hawl o dan Adran 171/184 Deddf Priffyrdd ar gyfer gwaith sydd i'w wneud o fewn y ffordd / palmant / ymyl glas.**

**7. Cais Rhif C15/0507/11/LL – 390 Stryd Fawr, Bangor**

**Cais i ddymchwel adeilad presennol ynghyd a chodi adeilad 4 llawr sy'n darparu 7 uned byw hunan gynhaliol ynghyd a darparu mynedfa a pharcio cysylltiol.**

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi bod y safle ar ran isaf Stryd Fawr, Bangor ac o fewn ffiniau datblygu'r ddinas. Nodwyd bod y safle presennol o ran ei ddefnydd yn cael ei ddisgrifio fel canolfan busnes toeau'r ymgeisydd gyda defnydd yr adeilad fel swyddfeydd a'r iard i'r cefn yn cael ei ddefnyddio i barcio cerbydau a chadw deunyddiau ag offer.

Cyfeiriwyd at y polisïau perthnasol ynghyd a'r ymgynghoriadau cyhoeddus a thynnwyd sylw i'r wybodaeth a gyflwynwyd gan yr Asiant ar y daflen sylwadau ychwanegol a ddosbarthwyd i'r Pwyllgor.

O safbwynt mwynderau gweledol, nodwyd bod y safle wedi ei leoli mewn man gymharol amlwg, yn gyfochrog gyda rhan isaf Stryd Fawr, Bangor gyda'r safle yn cael ei amgylchynu gan adeiladau o amrywiol faint, dyluniad ac edrychiadau gyda defnydd preswyl yn bennaf iddynt.

Nodwyd ei fod yn anorfod y byddai unrhyw ddatblygiad ar y safle yn debygol o gael peth effaith ar fwynderau gweledol yr ardal ond fe fyddai'r bwriad yn yr achos yma yn sylweddol gan greu gwahaniaeth o oddeutu 6 metr ychwanegol mewn uchder o'i gymharu gydag uchder to'r adeilad presennol.

Nodwyd y byddai llwyddiant datblygu'r safle yn ddibynnol ar ystyriaeth lawn o effaith unrhyw adeilad ar edrychiadau presennol gan gynnwys yr adeiladau rhestredig cyfochrog, ystyrir bod modd creu adeilad addas a thrawiadol na fyddai'n dominyddu'r strydlyn na'r adeiladau rhestredig cyfochrog ond ni chredir fod hynny wedi ei gyflawni yn yr achos yma.

Tynnwyd sylw bod yr adeilad sydd i'w ddymchwel ynghlwm i ran o dalcen a blaen rhif 1 Rhesdai Friars, sydd yn ffurfio rhan o res o dri adeilad trawiadol rhestredig gradd II. Mae cais ar wahân wedi ei gyflwyno ar gyfer caniatâd adeilad rhestredig i gynnal y gwaith yma.

Datgan yr Uwch Swyddog Cadwraeth bod rhesdai Friars a Phlas Meuryn yn adeiladau traddodiadol eu hedrychiad ac y byddai'r datblygiad newydd yn hollol fodern. Ystyrir bod y bwriad yn rhy fawr i'r safle ac na fyddai'n ategu at werth a chymeriad y rhesdai rhestredig ond yn hytrach y byddai yn tansilio'r cymeriad presennol. Fe fyddai codi adeilad newydd 4 llawr yn dominyddu'r safle ac yn cael effaith andwyol ar gymeriad a gosodiad y rhesdai rhestredig cyfochrog.

Yn seiliedig ar yr holl ystyriaethau, nodwyd nad oedd egwyddor y datblygiad yn annerbyniol, ond bod angen diwygiadau sylweddol yn nhermau dyluniad a graddfa'r adeilad a hynny er mwyn creu cynllun sy'n addas a derbyniol ar gyfer y safle arbennig hwn ac sydd yn mateb i bryderon y swyddogion. Ystyrir y bwriad felly yn annerbyniol gan nad yw yn cydymffurfio a gofynion polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol.

(b) Deallwyd bod yr aelod lleol yn gefnogol i argymhelliad y swyddogion cynllunio i'w wrthod.

(c) Cynigwyd ac eiliwyd yr argymhelliad.

**PENDERFYNWYD:** Gwrthod am y rhesymau canlynol:

1. Mae'r bwriad yn groes i holl ofynion Polisiau B22, B23 a B25 o GDUG gan nad yw'r dyluniad yn ymgorffori egwyddorion dylunio da trwy ddefnyddio dulliau sy'n gyson â natur, lleoliad a graddfa'r datblygiad.
2. Byddai'r bwriad, oherwydd ei ddyluniad, maint, uchder, graddfa, ffurf a'i leoliad i ochr yr adeiladau rhestredig yn ymddangos fel nodwedd anghydweiddol gyda'r adeiladau hyn ac yn cael effaith andwyol ar edrychiad, cymeriad a gosodiad y safle hanesyddol. Mae'r bwriad felly yn groes i bolisiau B2 a B3 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd a chyingor o fewn pennod 6 Polisi Cynllunio Cymru a pharagraff 11 o gylchlythyr 61/96 Y Swyddfa Gymreig sy'n datgan na ddylai cynigion achosi niwed arwyddocaol i gymeriad pensaernïol neu hanesyddol arbennig adeiladau rhestredig na'u gosodiad.

**8. Cais Rhif C15/0533/11/LL – Railway Institute, Ffordd Euston, Bangor**

**Cais ar gyfer dymchwel adeilad presennol ynghyd a chodi adeilad 3 llawr i greu cyfanswm o 27 fflatiau ar gyfer myfyrwyr, ail osod pafin a chreu cilfan a pharcio ar gyfer 7 cerbyd.**

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi bod y safle wedi ei leoli o fewn ardal breswyl yn Ninas Bangor a thu mewn i'r ffin datblygu, ar dir serth ar hyd Ffordd Euston, ger Swyddfa Sortio Post a'r rheilffordd.

Cyfeiriwyd at y polisiau perthnasol ynghyd a'r ymgynghoriadau fel y nodwyd yn yr adroddiad.

O safbwynt egwyddor y datblygiad, nodwyd:

- Nad yw'r adeilad bellach mewn defnydd
- Nad oedd CADW yn ystyried bod yr adeilad yn cwrdd y meini prawf ar gyfer ei restru
- bod y bwriad ar gyfer codi adeilad newydd ar gyfer darparu llety myfyrwyr ac nad oedd polisi penodol yn y CDU sy'n ymdrin gyda datblygiad o'r math hwn
- bod angen pwysu a mesur yr ystyriaethau materol wrth benderfynu os yw'r egwyddor y datblygiad yn y lleoliad penodol hwn yn dderbyniol
- ffigyrau a thablau yn dangos sefyllfa ddiweddaraf yn ymwneud a datblygiadau llety myfyrwyr ym Mangor

O ganlyniad i ddatganiadau ychwanegol a gyflwynwyd fel rhan o'r cais, ystyrir bod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion y polisiau perthnasol.

Nodwyd bod yr Uned Trafnidiaeth yn fodlon gyda'r ddarpariaeth parcio ar y stryd ynghyd a chadw'r palmant.

Cyflwynwyd datganiad effaith leithyddol a Chymunedol gyda'r cais ac wedi ymgynghori gyda'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd ystyriwyd bod y bwriad yn unol â'r polisiau perthnasol ac na fyddai'r bwriad yn cael effaith ar yr iaith Gymraeg.

Yn seiliedig ar yr holl ystyriaethau, ystyrir bod y cais yn dderbyniol o safbwynt polisïau lleol a chenedlaethol perthnasol ac nad oes unrhyw ystyriaeth materol arall yn datgan i'r gwrthwyneb ac argymhelliad y swyddogion ydoedd caniatâu'r cais yn ddarostyngedig i amodau perthnasol.

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

- bod gormodedd o lety myfyrwyr ym Mangor ac nid oes angen mwy
- nad oedd y neuaddau preswyl yn llawn
- bod nifer sylweddol o lefydd gwag ar gael mewn tai sector preifat
- bod dirywiad yng nghyfanswm poblogaeth myfyrwyr Bangor ers sawl blwyddyn
- mai'r prif wrthwynebiad ydoedd dymchwel yr adeilad sy'n rhan bwysig o Fangor a Chymru gan fod treftadaeth bensaernïol yn diflannu'n gyflym
- bod yr ystyriaeth cynllunio yn nodi "bod yr adeilad ar y safle yn un hanesyddol, gydag elfennau pensaernïol pwysig a hanes cymunedol i'r ardal"
- nad oedd CADW wedi rhoi statws rhestredig i'r adeilad oherwydd bod y tu fewn wedi colli llawer o'i nodweddion
- bod dros 1,000 o bobl wedi arwyddo deiseb ar-lein yn erbyn dymchwel yr adeilad gan gynnwys y Gymdeithas Fictoraidd a Chymdeithas Ddinesig Bangor. Fodd bynnag, pe byddir yn penderfynu rhoi caniatâd ar gyfer yr anheddau i fyfyrwyr anogwyd y Pwyllgor i'w wneud yn amodol i ail-ddefnyddio'r adeilad ac nid i'w ddymchwel
- gwnaed cais i'r Cadeirydd dderbyn y ddeiseb

(c) Yn dilyn derbyn cyngor cyfreithiol, gwrthododd y Cadeirydd dderbyn y ddeiseb oherwydd y dylai fod wedi bod yn rhan o'r ffeil o wybodaeth cynllunio.

(ch) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd asiant yr ymgeisydd fel a ganlyn:

- Bod y cais hwn ar gyfer 27 fflat sydd yn wahanol iawn i'r nifer uchel o lety bychan iawn adeiladwyd mewn mannau eraill yn y ddinas ac y byddai yn cynnwys stiwdios hunangynhaliol gyda'r llawr uchaf yn cynnwys fflatiau ac i'w targedu ar gyfer myfyriwyd aeddfed ac nid myfyrwyr flwyddyn gyntaf
- Byddai'r llety myfyrwyr o safon uchel yn cyfrannu at y stoc dai lleol drwy ganiatáu myfyrwyr fyddent fel arall yn meddiannu'r ystafelloedd i adael ystafelloedd hynny sy'n darparu llety cost isel i bobl lleol eu rhentu
- Nodir sylw Cyngor Tref o bryder ynglyn a'r datblygiad mewn ardal breswyl ond byddir yn cael gwared a chlwb nos swnllyd
- Bod Clwb y Rheilffordd a ddefnyddia'r adeilad bellach wedi symud i safle newydd
- Sicrheir strategaeth rheoli lym i ddelio a myfyrwyr allai achosi unrhyw niwsans i gymdogion lleol
- Bod y Gymdeithas Archeoleg wedi awgrymu cadwraeth neu gofnod a bod yr ymgeisydd yn hapus i gynnig strategaeth gofnodi ond nad oedd cadw'r adeilad yn opsiwn gan fod diffygion strwythurol difrifol ac ni ellir ei inswleiddio'n ddigonol i safonau modern
- Bod y Llywodraeth yn annog defnydd o safleoedd tir llwyd ar gyfer datblygiad a bod y safle hwn ar gyrion ardal ddiwydiannol
- Bod ail-ddatblygu yn ateb cadarnhaol i'r hyn sy'n adeilad adfeiliedig segur ar hyn o bryd



(d) Nododd yr Aelod lleol (nad oedd yn Aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn) y prif bwyntiau canlynol:

- Bod Cyngor Dinas Bangor yn gwrthwynebu yn seiliedig ar or-ddatblygiad
- Noda'r Swyddog Cadwraeth bod hanes i'r adeilad gyda chysylltiad gyda'r rheilffordd ac yn awgrymu i'r ymgeisydd y dylid ystyried cadw'r adeilad a'i drosi yn hytrach na'i ddymchwel
- Datganwyd siom nad oedd ymdrech wedi ei wneud i gadw'r adeilad gan ei fod yn un hardd gyda nodweddion sydd yn haeddu cael eu cadw sydd yn holl bwysig a bod gan yr adeilad werth hanesyddol a diwylliannol lleol
- Cynhaliwyd cyfarfod cyhoeddus ond deallir mai dim ond un unigolyn a fynychwyd gan nad oedd pobl yn ymwybodol o'r cyfarfod.
- Bod dros 1,000 o bobl wedi arwyddo deiseb ac ni ddylid diystyru hyn
- Bod rhan helyw o fyfyrwyr yn byw yn ward Deiniol / Menai ac ni ddylid ehangu'r ddarpariaeth myfyrwyr i bob rhan o'r ddinas ac oni ddylid dynodi Pont y Rheilffordd fel y terfyn
- Bod digon o lety a neuaddau wedi eu hadeiladu i gyfarch y ffigyrau a ddynodir gan yr Arolygydd yn 2015

(dd) Mewn ymateb i'r uchod, esboniodd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio

- Materion hanesyddol a statws yr adeilad – bod ystyriaeth wedi ei roi i hyn gan swyddogion ond yn dilyn ystyriaethau yn sgil archwiliad CADW nid yw yn dod o fewn criteria rhestru nac ychwaith o fewn ardal Cadwraeth felly nid oes angen caniatad cynllunio i ddymchwel yr adeilad
- O safbwynt yr angen am lety myfyrwyr, cyfeiriwyd at y tablau yn yr adroddiad ac yn benodol at dabl 4 ac fe welir bod angen o'r math yma o ddatblygiad yn helpu i ddiwallu'r angen.

(e) Cynigwyd ac eiliwyd i wrthod y cais yn groes i argymhelliad y swyddogion cynllunio oherwydd gorddatblygiad ac effaith ar fwynderau preswyl.

(f) Nodwyd y pwyntiau canlynol o blaid y cynnig i wrthod:

- Bod yr adeilad yn hanesyddol o safbwynt diwydiant y rheilffordd ac yn colli cymeriad y Ddinas
- Siomedig nad oedd ymdrech wedi ei wneud i drosi'r adeilad
- Dros 1,000 o drigolion Bangor yn gwrthwynebu a rhaid gwrandao ar lais y bobl a'r Aelod lleol
- Anghytunir hefo'r ffigyrau yn yr adroddiad am y galw am lety myfyrwyr ym Mangor ac y dylid cefnogi hyn gyda thystiolaeth gadarn i'r dyfodol
- Ni ddylid lleadaenu llety myfyrwyr ar draws y Ddinas

(ff) Mewn ymateb i'r sylw ynglyn â'r galw am lety myfyrwyr, nododd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio bod y broses o ddatblygu'r Cynllun Unedol ar y Cyd yn mynd rhagddo ac y bydd yn cyfarch polisiau llety myfyrwyr a thai amlbreswyliaeth a bod y wybodaeth o fewn yr adroddiad yn dystiolaeth gyfredol fel rhan o'r broses hwnnw.

**PENDERFYNWYD:** Gwrthod y cais yn groes i argymhelliad y swyddogion cynllunio oherwydd y byddai'r datblygiad arfaethedig yn or-ddatblygiad ac yn cael effaith ar fwynderau preswyl trigolion cyfagos.

**9. Cais Rhif C15/0662/09/LL – Tir yn Morfa Camp, Sandilands, Tywyn**

**Gosod paneli solar PV (3.6MW) i gynnwys adeiladau atodol, tirlunio a mynedfa i'r safle.**

- (a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi bod safle'r cais yn mesur oddeutu 6.7 hectar ac mae'n cynnwys tir pori amaethyddol gradd 4 sydd wedi ei leoli ar y morfa ar gyrion tref Tywyn. Mae'r safle yn rhan o hen wersyll Awyrlu Morfa Camp. Nodwyd bod Ardal Gadwraeth Arbennig Pen Llyn a'r Sarnau wedi ei leoli ym Mae Ceredigion sydd oddeutu 0.7km i'r gorllewin o'r safle, ac mae dwy Ardal o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig wedi ei lleoli cyfagos, y naill ar y Morfa Gwyllt sydd o fewn 0.6km i'r safle i'r gogledd a'r llall sef y Dyfi o fewn 1.4km i'r de. Tynnwyd sylw bod henebion Caer Llechrwyd a Gwersyll Tal y Garreg wedi ei lleoli i ogledd y safle, ac mae nifer o adeiladau rhestredig wedi eu lleoli nid nepell o'r safle yn nhref Tywyn. Golygai'r bwriad osod paneli solar ar gyfer creu parc solar fyddai'n creu 3.6MW o drydan i'r Grid Cenedlaethol.

Cyfeiriwyd at y polisiau perthnasol ynghyd a'r ymgynghoriadau cyhoeddus fel amlinellwyd yn yr adroddiad.

O ran egwyddor y datblygiad, nodwyd polisi C1 o'r Cynllun Datblygu Unedol yn ymwneud â lleoli datblygiad newydd, ac mae'n datgan mai tir o fewn ffiniau datblygu trefi a phentrefi a ffurf ddatblygedig pentrefi gwledig fydd y prif ffocws ar gyfer datblygiadau newydd. Ystyrir bod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt polisiau perthnasol y CDUG ac yn cydymffurfio a'r polisi priodol ar gyfer darparu ynni o ffynonellau adnewyddadwy.

O safbwynt dyluniad a deunyddiau, tynnwyd sylw nad oedd y cynlluniau yn manylu ar ddeunyddiau na'r gorffeniadau bwriedig y strwythuron ond roedd modd cytuno defnyddio deunyddiau sy'n dderbyniol ac yn gweddu i'r safle.

Bwriedir tirweddu'r safle drwy fesurau priodol ac ystyrir bod y bwriad felly yn cydymffurfio a pholisiau perthnasol yn ddarostyngedig i amodau.

O safbwynt mwynderau cyffredinol a phreswyl, nodwyd bod dogfennau ychwanegol wedi eu cyflwyno fel rhan o'r cais ac mae'r wybodaeth sy'n cael ei gynnwys yn y dogfennau yn datgan na fydd y datblygiad yn achosi unrhyw niwsans neu lacharedd anaddas o ganlyniad i'r haul ddisgleirio, ac na fydd y bwriad yn achosi effaith weledol niweidiol arwyddocaol. Yng nghyd-destun llygredd golau a goleuni ystyrir bod casgliadau'r adroddiad gerbron yn cadarnhau y gallai adlewyrchiadau solar oddi ar y datblygiad effeithio ar dai a defnyddwyr ffyrdd cyfagos, serch hynny ni ystyrir y byddai'r effaith hyn yn cael niwed arwyddocaol ar fwynderau trigolion eiddo preswyl na diogelwch defnyddwyr ffyrdd cyfagos.

Nodwyd mai dim ond yn ystod y cyfnod adeiladu bydd unrhyw gynnydd mewn llif traffig, ac mae'r ymgeisydd wedi darparu cynllun rheoli llif traffig er mwyn bodoli gofynion Adran Drafnidiaeth Cyngor Gwynedd.

Ni dderbyniwyd ymateb gan Uwch Swyddog Cadwraeth y Cyngor, serch hynny mae ymateb CADW yn nodi ei bod yn annhebygol y bydd y datblygiad arfaethedig yn cael mwy nag effaith leol ar y dirwedd hanesyddol cofrestredig

O sicrhau y derbynnir cytundeb i weithredu mewn modd a fydd yn amddiffyn diddordeb bioamrywiaeth y safle drwy amod, fe ystyrir y byddai'r cynllun yn cwrdd ag amcanion polisi B20 o'r Cynllun Datblygu Unedol.

Yn seiliedig ar yr holl ystyriaethau perthnasol, ni ystyrir bod y bwriad yn groes i unrhyw un o'r polisiâu perthnasol ac felly bod y bwriad yn dderbyniol. Argymhella'r swyddogion cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i amodau perthnasol.

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

- Bod y cynllun ar ymyl yr anheddiad ar dir o ansawdd amaethyddol gwael ac mae'r cynllun wedi'i gynllunio gydag ystyriaeth i'r tirwedd a bioamrywiaeth ac felly bod yr ymgeisydd yn fodlon cytuno ar gynllun tirwedd ar gyfer oes y datblygiad
- Byddai hyn yn edrych ar wella cyfleoedd i ehedydd ac ymlusgiaid
- Cynhaliwyd ymgynghoriad cyhoeddus eang ac er nad yn fater cynllunio bydd cyfraniad ariannol yn cael ei gyflwyno i'r gymuned leol
- O ran y carthffosydd sy'n croesi'r safle, rhoddwyd sicrwydd bod cysylltiad wedi ei wneud â Dŵr Cymru i ddiogelu asedau'r

(c) Nododd y Cadeirydd bod y ddau aelod lleol wedi gorfod datgan diddordeb oherwydd cyfraniad ariannol i'r gymuned.

(ch) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y pwyntiau canlynol gan Aelodau unigol:

- Bod barn y Cyngor Tref wedi ei rannu ar y mater
- Ni chytunai rhai gyda'r argymhelliad yn wyneb y ffaith bod y Parc Cenedlaethol yn amgylchynu'r safle ac ardal gadwraeth arbennig Pen Llyn a'r Sarnau oddeutu 0.7km i'r gorllewin o'r safle ynghyd a dwy ardal o ddiddordeb gwyddonol arbennig wedi ei lleoli gyfagos, ac felly ni welir sut y gellir cyfiawnhau caniatáu'r cais
- Awgrymwyd y dylid ymweld â gwaith cyffelyb sydd wedi dechrau ar safle Tyddyn Cae ym Mhen Llyn a oedd ym marn Aelod yn llanast ar y dirwedd
- Bod ceisiadau cyffelyb yn cynyddu a phryderwyd am yr effaith gweledol a chytunwyd gyda'r awgrym uchod bod y Pwyllgor yn ymweld â'r safle ym Mhen Llyn gydag meddwl agored er mwyn deall yn iawn beth yw'r effaith gweledol ar y tirlun.
- Gwnaed cais i'r swyddogion cynllunio i lunio adroddiad ardrawiad am y math yma o geisiadau ar y tirlun ac iddynt ddarparu canllawiau / rheoliadau yn union fel y gwnaed gyda melinau gwynt.

(d) Eglurodd yr Uwch Gyfreithiwr mai holl bwrpas cais cynllunio yw asesu'r safle sydd yn destun y cais a mynegwyd pryder sylweddol i'r awgrym o fynd i weld safle arallwr mwyn gallugoi gwneud penderfyniad ar y cais gerbron. Cynghorwyd y Pwyllgor Cynllunio bod risg sylweddol i wneud penderfyniad ar safle yn Nhywyn yn seiliedig ar weld safle ym Mhen Llyn.

(dd) Mynegodd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio ei fod yn deall y sylw yn sgil bod y math yma o ddatblygiad yn newydd i'r Cyngor. O safbwynt tyrbinau gwynt trefnwyd ymweliad safle i'r Pwyllgor Cynllunio mewn Sir arall fel rhan o hyfforddiant ac fe ellir gwneud trefniadau cyffelyb gyda'r math yma o ddatblygiadau ond pwysleisiwyd bod rhaid ystyried pob cais ar ei haeddiant.

O ran asesiad ardrawiad tirlun, pwysleiswyd bod adroddiad swmpus gerbron sydd yn rhoi barn proffesiynol swyddogion ynghyd a'r cyrff statudol eraill ar yr effaith weledol. Nodwyd ymhellach bod gwaith penodol wedi ei wneud gan Gallespies sydd yn edrych ar gapasiti y tirwedd yng Ngwynedd ac Ynys Mon a bod cynnwys yr adroddiad yn rhoi ystyriaeth i'r ymchwil uchod. Nodwyd bod yr argymhellion gerbron yn seiliedig ar sylwadau yr ymgynghoriadau gyda'r swyddogion cynllunio wedi ystyried y sylwadau ac wedi dod i'r farn bod y cais yn dderbyniol.

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

**PENDERFYNWYD:** (a) **Caniatáu gyda'r amodau canlynol:**

1. 5 mlynedd
2. Cwblhau'r datblygiad yn unol â'r cynlluniau
3. Rhaid lleoli'r paneli yn y lleoliadau a ddangosir ar y cynlluniau neu fel y cytunwyd mewn ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol.
4. Cytuno deunyddiau/lliwiau'r fframiau a'r gorchudd di-llacharedd.
5. Cytuno ar ddeunyddiau/lliwiau'r ffens a'r polion camerâu
4. Cytuno a chwblhau cynllun tirlunio a chynllun rheolaeth tirlunio
5. Cytuno a gweithredu Cynllun Rheolaeth Dŵr Wyneb a Chynllun Rheolaeth Adeiladu Amgylcheddol.
6. Cytuno a gweithredu Cynllun Rheolaeth Bioamrywiaeth
7. Cytuno a gweithredu cynllun rheoli llif traffig gwaith
8. Cytuno a gweithredu Rhaglen Waith Archeolegol
10. Dylid gosod unrhyw geblau trydan o'r datblygiad i'r cysylltiad trydanol o dan ddaear, a'i gytuno yn gyntaf gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol.
11. O fewn 25 mlynedd i gwblhau'r datblygiad neu o fewn 12 mis i'r paneli solar a ganiateir drwy hyn beidio cael ei ddefnyddio ar gyfer cynhyrchu trydan, rhaid eu tynnu'n barhaol oddi ar y tir ac adfer y safle yn ôl i'w gyflwr gwreiddiol.
12. Amodau safonol Dŵr Cymru
13. Cytuno deunyddiau allanol yr holl adeiladau.
14. Amodau Priffyrdd.
15. Rhaid gyrru manylion system goleuo'r safle, gan gynnwys math, union leoliad, lefel goleuedd a'r modd o ddiogelu rhag llygredd neu gorlif golau i'r Awdurdod Cynllunio Lleol am gymeradwyaeth ysgrifenedig ac i fod yn gwbl weithredol cyn fo'r datblygiad a ganiateir trwy hyn yn cael ei gwblhau a'r safle yn dod yn weithredol

(b) Gofyn i'r swyddogion cynllunio drefnu hyfforddiant i'r Pwyllgor Cynllunio i'r dyfodol i gyfarch canllawiau / rheoliadau ceisiadau am osod paneli solar.

**10. Cais Rhif C15/0748/44/LL – Cyn safle Carafanau Hamdden, Porthmadog**

**Trosi ac ehangu cyn safle trwsio carafanau i leoliad gwerthu ceir, canolfan MOT a modurdy trwsio cerbydau.**

(a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi bod y bwriad yn cynnwys helaethu prif adeilad y safle drwy ei ymestyn 2.3m ymlaen tuag at ffin y briffordd. Fe fyddai'r estyniad i'r adeilad yn creu 37m<sup>2</sup> ychwanegol o arwynebedd llawr. Lleolir y safle tu fewn i ffin datblygu Porthmadog a nodwyd bod y cais wedi ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio ar gais yr Aelod Lleol.

O safbwynt mwynderau gweledol, gan fod y datblygiad ar safle a ddefnyddiwyd o'r blaen at ddefnydd cyffelyb a'i fod gerllaw adeiladau o'r un raddfa, ni ystyrir y byddai'n edrych allan o le ac fe ystyrir y byddai edrychiad y datblygiad yn dderbyniol ac yn cydymffurfio gyda gofynion polisïau perthnasol. Ni ystyrir ychwaith y byddai newid arwyddocaol yn effeithiau'r defnydd ar fwynderau'r ardal.

Nodwyd y gellir sicrhau darpariaeth a threfniadau parcio derbyniol ar y safle er cwrdd â gofynion yr Uned Drafnidiaeth ynghylch yr effaith ar ddiogelwch priffyrdd .

Yn seiliedig ar yr holl ystyriaethau, nodwyd bod y bwriad yn dderbyniol ar sail ei ddefnydd, lleoliad, gosodiad, dyluniad, deunyddiau, graddfa ac unrhyw effaith bosibl ar fwynderau cyffredinol yr ardal ac yn cwrdd â gofynion y polisïau perthnasol.

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

- Mai cyn garej Pennant Motors oedd ar y safle yn y gorffennol a bod y bwriad yn creu 4 swydd newydd ac wedi cael ei llenwi gan Gymry lleol
- Bod y bwriad i greu y garej yn cydfynd hefo busnes presennol yr ymgeisydd yn Nolgellau ac yn fodd o helpu i wneud y busnes yn gynaliadwy a diogelu 20 swydd presennol
- Noder bod yr estyniad yn gymharol fach ond yn angenrheidiol i gael lleoli ceir i'w harddangos o fewn yr ystafell arddangos
- Cychwynnwyd y gwaith addasu i gael gwared ag asbestos cyn gynted a bo modd
- Bod caniatad cynllunio i ddatblygu ac ymestyn yr adeilad yn bodoli eisoes
- Ymatebwyd i'r ymgynghoriadau cyhoeddus drwy nodi o safbwynt gorddatblyu bod y bwriad yn syml iawn i'r addasiad ar y cyn-ddefnydd sydd wedi ei gymeradwyo gan y cynllunwyr yn barod
- Creu mwy o drafnidiaeth – bod ystyriaeth yr arbenigwr priffyrdd yn cadarnhau nad yw'r busnes yn mynd i greu ychwanegiad sylweddol o draffig
- Effaith mwynderau trigolion cyfagos – nodir bod y safle wedi ei ddefnyddio yn y gorffennol fel garej, safle trwsio carafanau a hefyd fel garej Pennant Motors
- Sylwadau trafndiaeth – bod cynlluniau wedi addasu'n barod ar gyfer manau parcio ac wedi eu derbyn i fod yn addas a'r gofynion
- Gwarchod y cyhoedd – dim cwynion ar gyfer defnydd o drwsio carafanau sy'n gyffelyb i'r bwriad arfaethedig
- Y byddai cyfyngu oriau gwaith yn creu pryder oherwydd bod y busnes angen bod ar gael i drwsio ceir Heddlu Gogledd Cymru mewn argyfwng
- Manylion o lefelau isel o ddisgleirio gan y goleuadau wedi eu cyflwyno ac sy'n dangos na fyddai mwynderau trigolion yn cael eu heffeithio drwy lygredd golau
- Bod y datblygiad yn cael ei weld i fod yn wellhad o'r edrychiad presennol a'r bwriad yn cydymffurfio gyda pholisïau cynllunio

(c) Nododd yr Aelod Lleol (nad oedd yn Aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), y prif bwyntiau canlynol:

- Ei fod yn gyndyn i wrthwynebu cais gan fusnes lleol ond yn croesawu y cyfle i nodi pryderon preswylwyr lleol a'r Cyngor Tref

- Y byddai llygredd goleuni o safbwynt tai gyferbyn sy'n wynebu'r safle yn annerbyniol - tra'n cydnabod bod busnesau eraill ar y stryd does dim goleuadau yn cael eu goleuo o'r busnesau hyn
- Pryder am golli golau yn nhai Heol Wyddfa - wedi ymweld ag un o'r tai a thystiolaeth bod y cegin wedi tywyllu
- Y byddai cynnydd sylweddol mewn sŵn yn y gweithdy
- Pryderon am barcio gan mai dim ond lle i un cerbyd sydd yna
- Cwynion wedi eu derbyn am oryrru ar y stryd ac nad oedd ddigon o fesurau i liniaru goryrru
- Gofynnwyd i'r Pwyllgor Cynllunio wrthod y cais

(d) Mewn ymateb, nododd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio tra'n cydymdeimlo gyda'r pryderon rhaid ystyried y defnydd o'r cais yma a'i fod yn gyfle i gael rheolaeth well o'r oriau gweithredu na'r hyn sydd wedi bod yn y gorffennol. Nodwyd bod hanes cynllunio i'r cais ac ni fyddai cynnydd o safbwynt yrr effaith ar drigolion lleol ac y byddai mwy o reolaeth na'r hyn sy'n bodoli yn bresennol. Nodwyd ymhellach bod caniatad wedi ei gytuno yn 2013 ar gyfer ymestyn blaen y siop.

(e) Ateggodd yr Uwch Beiriannydd (Rheolaeth Datblygu) yn dilyn yr ymgynghoriad cyntaf, gwnaed sylwadau ond ers hynny derbyniwyd gwybodaeth ychwanegol ar sut y rheolir cerbydau a pharcio cerbydau staff ac roedd yn fodlon gyda'r trefniadau. Cyfeiriwyd at yr ynys ynghanol ffrynt y safle a bod cyfle i dynnu'r ynys ac o ganlyniad yn ennill dipyn o le parcio ar gyfer trigolion a chwsmeriaid.

(f) Nododd Aelod bod y Cyngor Tref yn gwrthwynebu ac fe gynnigwyd ac eilwyd i ymweld a'r safle.

**PENDERFYNWYD:** Gohirio ystyried y cais a threfnu ymweliad i'r safle.

**11. Cais rhif C15/0807/20/CR – Menai Marina, Hen Gei Llechi, Y Felinheli**

Cais ôl-weithredol i gadw pontŵn o fewn y cei.

**PENDERFYNWYD:** Gohirio ystyried y cais oherwydd gweithredu'r drefn siarad yn y Pwyllgor.

**12. Cais rhif C15/0808/20/LL – Menai Marine, Hen Gell LLechi, Y Felinheli**

Cais ôl-weithredol i gadw pontŵn o fewn y cei.

**PENDERFYNWYD:** Gohirio ystyried y cais oherwydd gweithredu'r drefn siarad yn y Pwyllgor

**13. Cais rhif C15/0517/04/LL – Coed y Foel Uchaf, Frongoch**

Codi tyrbin gwynt gyda mesur o 30.5m i'r hwb (48.01m i frig y llafn), blwch rheoli a gwaith cysylltiedig (ail gyflwyniad o gais a dynnwyd yn ôl).

'Roedd aelodau'r Pwyllgor wedi ymweld â'r safle cyn y cyfarfod.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi bod y safle wedi ei leoli ar dir uchel gerllaw ffordd yr A4212 sydd yn rhedeg fel prif gyswllt rhwng tref Y Bala a phentref Trawsfynydd. Nodwyd bod ffin Parc Cenedlaethol Eryri wedi ei leoli oddeutu 750 metr i'r gorllewin gyda Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Arbennig Y Bala a Glannau Tegid wedi ei leoli oddeutu 2km i dde'r safle, ac mae ardal eang o Dir Mynediad Agored a ddynodwyd dan Ddeddf Cefn Gwlad a Hawliau Tramwy (2005) wedi ei leoli o fewn 300 metr i ddwyrain y safle. Tynnwyd sylw bod y tir yn borfa amaethyddol sydd wedi ei wella, gyda pheilonau trydan wedi eu lleoli tua 450 metr i'r de o'r safle a cheir golygfeydd panoramig o'r mynyddoedd o amgylch y safle hwn.

Cyfeiriwyd at y polisiau perthnasol ynghyd a'r ymgynghoriadau cyhoeddus o fewn yr adroddiad.

Cyfeiriwyd at y sylwadau ychwanegol a gyflwynwyd i'r Pwyllgor.

Tynnwyd sylw bod Asesiad Sensitifrwydd a Chynhwysedd Tirwedd Ynys Mon, Gwynedd a Pharc Cenedlaethol gan gwmni Gillespies yn cadarnhau bod safle'r cais o fewn Ardal G12 Llandderfel ac yn disgrifio'r tirwedd yr ardal yn gyffredinol fel un o raddfa ganolig sydd â chymeriad tirwedd wledig a thonnog, sydd â sensitifrwydd canolig i uchel i ddatblygiadau ynni gwynt.

Rhagdybia'r polisi yn erbyn datblygiadau sy'n ymwthio'n sylweddol yn weledol ac sydd wedi ei lleoli yn ansensitif ac yn anghydnaws o fewn y tirwedd. Oherwydd amlygrwydd y datblygiad o fewn y tirlun ac o ardal eang iawn o du fewn y Parc, ystyrir y byddai'r amharu yn sylweddol ar fwynhad defnyddwyr y Parc Cenedlaethol. Ystyrir y byddai'r tyrbîn yn y lleoliad arfaethedig yn amharu ar y tirlun, tynnu sylw oddi ar y Parc ac yn amharu ar ddynodiad y tir sydd o bwysigrwydd rhyngwladol.

Pwysleisiwyd oherwydd natur datblygiadau o'r math ei bod yn anodd ei integreiddio gyda'r dirwedd a bod rhaid pwysu a mesur yn ofalus ei effaith gweledol, statws y tirwedd, buddiannau economaidd a'r nod cenedlaethol o hybu datblygiadau sydd yn creu ynni adweinyddol.

Nodwyd yr ystyrir nad yw'r bwriad yn cwrdd â gofynion y polisiau perthnasol a byddai'r tyrbîn yn cael effaith sylweddol arwyddocaol ar nodweddion a chymeriad arbennig y Parc Cenedlaethol. Argymhelliad y swyddogion cynllunio ydoedd gwrthod y cais yn unol â'r rheswm amlinellir yn yr adroddiad.

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

- Bod y cais yn ail-gyflwyniad gyda'r ymgeisydd wedi colli rhai misoedd a'r gwrthwynebiad yn parhau gan y swyddogion
- Nad oedd y datblygiad yn amharu ar y dirwedd
- O safbwynt toriad i'r gorwel, nodwyd bod oddeutu dwy res o beilonau yn rhedeg drwy diriogaeth y Parc Cenedlaethol sydd bron 'run maint â'r tyrbîn arfaethedig ond nid yw'r rhain yn weladwy oherwydd bod y llygaid wedi cynefino a hwy
- Teulu ifanc a gyflwynir y cais sydd yn dechrau ffarmio
- Cyngor Cymuned yn gefnogol i'r cais
- Pe byddai'r tyrbîn yn cael ei baentio yn llwyd teimlir y byddai'n gweddu'n naturiol gyda'r adeiladau, peilonau, a.y.b.
- Mai dim ond dau wrthwynebiad a gyflwynwyd sef gan Swyddog y Parc Cenedlaethol a Chyfeillion y Parc

- Nad oedd Cyfoeth Naturiol Cymru yn gwrthwynebu a'r swyddogion wedi nodi mewn cais cynharach bod sylwadau Cyfoeth Naturiol Cymru o bwys sylweddol
- Apeliwyd i'r Pwyllgor gefnogi'r cais

(c) Yng nghyswilt y sylwadau uchod, pwysleisiodd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio yn wahanol i'r peilonau bod y strwythur yn un symudol a ddim yn dderbyniol o safbwynt effaith weledol.

Cynigwyd ac eiliwyd yr argymhelliad i'w wrthod.

(ch) Nododd Aelod ei gefnogaeth i'r cais oherwydd bod y datblygiad yn gyfle i deulu ifanc fedru cynyddu incwm. Yn dilyn yr ymweliad safle, nid oedd yr Aelod o'r farn y byddai'r datblygiad arfaethedig yn ymwthiol ac y byddai'n siomedig iawn pe bai'r cais yn cael ei wrthod.

**PENDERFYNWYD:** Gwrthod y cais oherwydd ystyrir y byddai natur estron a graddfa'r tyrbin yn ogystal â'i leoliad ansensitif ac anghydnaws o fewn y dirwedd yn ymwthio'n sylweddol yn weledol yn y dirwedd o gwmpas gan gael effaith niweidiol ar olygfeydd amlwg a phanoramig sydd gan y cyhoedd i mewn, allan, ac ar draws y tirwedd o gwmpas sy'n cynnwys Parc Cenedlaethol Eryri a chefn gwlad agored a thrwy hynny niweidio nodweddion a chymeriad arbennig Parc Cenedlaethol Eryri yn groes i Bolisïau B14 a C26, a Pholisïau Strategol 2 a 9 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd (2009), Canllawiau Cynllunio Atodol: Ynni Gwynt ar y Tir (2014), Pholisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 7, Gorffennaf 2014) a Nodyn Cyngor Technegol 8:Ynni Adnewyddadwy (2005).

Dechreuodd y cyfarfod am 1.00 p.m. a daeth i ben am 4.40 p.m.