

---

## PWYLLGOR CYNLLUNIO 9/11/15

---

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

**Y Cynghorwyr:** Endaf Cooke, Elwyn Edwards, Simon Glyn, Gwen Griffith, Dyfrig Wynn Jones, June Marshall, W. Tudor Owen, John Pughe Roberts, Eirwyn Williams, Gruffydd Williams, Hefin Williams, Owain Williams ac Eurig Wyn.

**Eraill a wahoddwyd:** E Selwyn Griffiths, Dilwyn Lloyd, John Wynn Jones (Aelodau lleol).

**Hefyd yn bresennol:** Gareth Jones (Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio), Cara Owen (Rheolwr Rheolaeth Datblygu), Aneurin Rhys (Swyddog Rheolaeth Datblygu), Gareth Roberts (Uwch Beiriannydd Rheolaeth Datblygu), Rhun ap Iarll (Uwch Gyfreithiwr) a Lowri Haf Evans (Swyddog Cefnogi Aelodau a Chraffu).

1. **YMDDIHEURIADAU:** Cynghorwyr Lesley Day, Aled Ll Evans, Sian Gwenllïan, Peter Read a Gethin Glyn Williams (Aelodau lleol).

### 2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL

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

- Y Cynghorydd Tudor Owen, (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5 ar y rhaglen (ceisiadau cynllunio rhif C15/0808/20/LL a C15/0807/20/CR) oherwydd ei fod yn Aelod o Ymddiriedolaeth Harbwr Caernarfon.

Ymneilltuodd yr Aelod o'r Siambr yn ystod y drafodaeth ar y ceisiadau dan sylw ac ni fu iddo bleidleisio ar y materion hynny.

### 3. COFNODION

Llofnododd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod diwethaf o'r pwyllgor hwn a gynhaliwyd ar 19 Hydref 2015 yn ddarostyngedig ar gywiro *Pwynt 4; Penderfyniad / tud 10* fel rhai cywir. Nodir yn y cofnodion 'Dim ffenestri'. Cywiriad - 'Dim ffenestri ychwanegol'.

### 4. CEISIADAU CYNLLUNIO

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

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

### PENDERFYNWYD

#### 1. Cais rhif C13/1143/11/AM – Tir yn Pen y Ffridd, Bangor

Cais amlinellol i godi hyd at 366 o unedau byw, gyda datblygiadau cysylltiol gan gynnwys ffordd fynedfa, llecynnau parcio ag adnoddau cysylltiol

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

- (a) Nododd y Cadeirydd mai dyma'r cais mwyaf oedd wedi ei gyflwyno i Cyngor Gwynedd.
- (b) Tynnwyd sylw at y sylwadau ychwanegol a dderbyniwyd.
- (c) Cynigiwyd ac eiliwyd i ohirio y cais gan nad oedd Aelod Lleol ar ward Dewi (etholiad lleol i'w gynnal 19.11.15)

**PENDERFYNWYD gohirio er mwyn cyflwyno'r cais i'r Pwyllgor Cynllunio nesaf gan y bydd Aelod Lleol newydd wedi ei ethol.**

## **2. Cais rhif C14/0248/30/LL – Rhan o gae AO 8825, Cae Clyd, Manod, Blaenau Ffestiniog**

Adeiladu 5 tŷ deulawr ynghyd a ffordd ystâd ac addasiadau i'r fynedfa bresennol

- (a) Ymhelaethodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi mai cais llawn ydoedd ar gyfer adeiladu 5 tŷ (gan gynnwys 2 dŷ fforddiadwy ar gyfer angen lleol) ynghyd a ffordd 'stad a newidiadau i fynedfa bresennol. Nodwyd y byddai tri o'r tai yn rhai ar wahân a'r ddau arall ar ffurf tai par. Amlygwyd bod y safle wedi ei ddynodi ar gyfer tai ac mae Briff Datblygu wedi ei ddatblygu ar ei gyfer sydd yn nodi bod y safle wedi ei ddynodi ar gyfer 18. Er hynny, mae rheswm cynllunio yn bodoli dros beidio cynnig 18 tŷ a hynny oherwydd natur a statws y tir fel safle bywyd gwyllt. Nid yw'r safle yn unffurf nac yn wastad ac mae cyfyngiadau o safbwynt lefelau tir, presenoldeb nant yn rhedeg drwy'r safle yn golygu nad yw yn rhesymol bosib datblygu'r holl dir.

Nodwyd bod y safle yn dir agored gydag un tŷ eisoes wedi ei adeiladu arno. Mae'r safle wedi ei adnabod fel glaswelltir asidaidd gyda thir sydd yn rhan ffen, cors a chors siglennaidd sydd tu allan ac yn gyfochrog i'r cais. Nodwyd bod yr hyn sydd wedi ei gynnig yn dderbyniol gan yr Uned Bioamrywiaeth.

O ran materion trafndiaeth a mynediad amlygwyd bod nifer o bryderon ynglŷn â defnydd ychwanegol tebygol o gyffordd y safle gyda'r A470. Er hynny, nid oedd gan yr Uned Drafndiaeth wrthwynebiad i'r bwriad a bod argymhelliad wedi ei wneud i wella'r mynediad yn gyffredinol. O ran materion llifogydd, amlygwyd bod y cais yn cynnwys mesurau o reoli llif dŵr wyneb o'r safle ac o ran materion ieithyddol bod y cais yn cwrdd â'r gofynion priodol. Ystyriwyd bod y cynnig yn cwrdd gyda'r holl bolisiau lleol a chenedlaethol perthnasol a nodwyd yn yr adroddiad.

- (b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr ymgeisydd
  - Bod y cais wedi ei liniaru ac wedi ei addasu i ymateb i bryderon
  - Bod adeiladu tai gyda phedair llofft yn adlewyrchu'r gofynion lleol
  - Ei fod yn ymateb i ofynion tai fforddiadwy
  - Bod llefydd parcio digonol wedi eu cynnwys
  - Ei fod wedi ei eni a'i fagu yn yr ardal ac felly addaswydd y safle yn bwysig iddo
- (c) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu y cais yn unol â'r argymhelliad
- (ch) Mewn ymateb i ymholiad gan aelod a oedd yn pryderu ynglŷn â'r posibilrwydd i gais pellach gael ei gyflwyno am 13 o dai, nododd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu byddai yn rhaid cyflwyno cais cynllunio o'r newydd a fyddai'n debygol o gael ei wrthod oherwydd bod gwarchodaeth i'r gwlybtir sydd yn gyfochrog i safle'r datblygiad.

**PENDERFYNWYD**

**Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r ymgeisydd gwblhau Cytundeb 106 yn ymwneud gyda sicrhau fod 2 o'r 5 tŷ yn dai**

**fforddiadwy ar gyfer angen lleol cyffredinol ac amodau cynllunio perthnasol yn ymwneud gyda:**

1. **Amser cychwyn y datblygiad**
2. **Deunyddiau i'w cytuno**
3. **Llechi to**
4. **Dŵr / Carthffosiaeth / Draeniad**
5. **Amodau priffyrdd**
6. **Amod tirlunio**
7. **Tynnu hawliau datblygu cyffredinol oddi ar y tai fforddiadwy**
8. **Amodau bioamrywiaeth/gabions/trefniadau gweithio**

### **3. Cais rhif C14/0919/11/AM – Bron Derw, Ffordd Garth / Garth Road, Bangor**

Cais amlinellol i godi llety myfyrwyr pwrpasol i gynnwys 33 llofft ynghyd â chyfleusterau megis cegin ac ystafell hamddena

- (a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi mai cais amlinellol ydoedd ar gyfer codi un adeilad pwrpasol fel llety myfyrwyr. Nodwyd ei fod yn gais wedi ei ddiwygio o'r cais blaenorol a dynnwyd yn ôl a oedd ar gyfer codi 3 adeilad ar wahân gyda darpariaeth cysgu i 64 o fyfyrwyr. Nodwyd bod y safle wedi ei leoli o fewn ffiniau datblygu'r ddinas ac yn safle sydd eisoes wedi cael ei ddatblygu - yn safle sydd yn bodloni gofynion sylfaenol polisiau C1 a C3 yn ogystal â pholisiau strategol 6 o'r CDU. Er hynny amlygwyd, er bod gwelliannau wedi eu gwneud i leihau maint y datblygiad roedd y bwriad yn parhau i fod yn or-ddatblygiad o'r safle ac y byddai yn cael ardrawiad annerbyniol ar fwynderau gweledol a chyffredinol yr ardal ac yr adeiladau cyfochrog.
- (b) Tynnwyd sylw at y sylwadau ychwanegol a dderbyniwyd.
- (c) Cynigiwyd ac eiliwyd i wrthod yn gais yn unol ar argymhelliad
- (ch) Yn ystod y drafodaeth nodwyd y sylwadau canlynol
  - Bod y Cynghorydd Lleol wedi mynegi gwrthwynebiad yn unol ag argymhelliad y swyddogion
  - Bod y datblygiad yn orddatblygiad.
  - Bod rhaid cydnabod bod adeiladau o'r fath yn 'tagu' dinas Bangor ac yn ei anharddu ar gyfer y dyfodol

## **PENDERFYNWYD**

### **Gwrthod – rhesymau**

1. **O ystyried cymeriad ac edrychiadau presennol yr ardal gyfagos ystyrir fod y bwriad ar y graddfa a'r ffurf a ddangosir yn ormesol ac yn or-ddatblygiad o'r safle. Mi fyddai'r datblygiad arfaethedig yn anghydnaws gyda ffurf yr ardal gyfagos gan effeithio yn andwyol ar gymeriad cyffredinol yr ardal ac felly yn groes i ofynion polisiau B22 a B23 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd ( 2009 ) a rhannau 3 a 5 o Ganllawiau Dylunio Gwynedd.**
2. **Ystyrir y byddai'r datblygiad yma ar sail graddfa a ffurf yn effeithio yn andwyol ar osodiad adeiladau rhestredig cyfagos Erw Fair i raddau annerbyniol sy'n golygu na fyddai'r bwriad yn bodloni gofynion polisi B3 o'r CDU na chanllawiau Cylchlythyr y Swyddfa Gymreig 61/96.**

**4. Cais rhif C15/0421/41/LL – Elephant Works King Street, Abermaw**

Addasu ac ymestyn yr adeilad presennol (i gynnwys adeiladu llawr ychwanegol) er mwyn creu 9 uned gwyliau a dwy uned adwerthu.

- (a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi'r byddai'r bwriad yn cynnwys darparu llawr ychwanegol ar yr adeilad gyda'r unedau gwyliau i'w lleoli ar lawr cyntaf ac ail yr adeilad ar unedau manwerthu ar y llawr cyntaf yn wynebu Stryd King Edward. Bydd gweithdy presennol yn cael ei ddymchwel er mwyn darparu ardaloedd storio biniau a beics ac 8 llecyn parcio. Amlygwyd bod y dyluniad yn parchu strwythur yr adeilad gwreiddiol ac yn welliant sylweddol o ran dyluniad yr adeilad presennol sydd erbyn hyn yn ddolur llygad. Amlygwyd fod y cais yn gofyn am lety gwyliau ac felly bod amod wedi ei gynnwys yn sicrhau mai defnydd gwyliau yn unig fydd i'r unedau. Yn ogystal, petai'r angen yn codi i ddiwygio'r defnydd i unedau fforddiadwy buasai hyn yn dderbyniol gan yr ystyrir fod lleoliad canol tref yr adeilad yn ogystal a maint yr unedau yn golygu fod yr unedau yn debygol o fod yn fforddiadwy beth bynnag.

Nodwyd bod y bwriad yn dderbyniol ar safle sydd yn amlwg ac ar un o brif strydoedd Abermaw a'i fod yn cydymffurfio gyda holl bolisiâu perthnasol y Cynllun Datblygu Unedol yn ogystal â pholisiâu a chanllawiau cynllunio Cenedlaethol.

- (b) Cynigwyd a eiliwyd i ganiatáu y cais yn unol â'r argymhelliad

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

- Sut fydd defnydd yr unedau gwyliau yn cael eu monitro? A oes modd cynnwys amod llai cyffredinol?
- Ydi 8 llecyn parcio yn ddigonol ar gyfer defnydd gwyliau a staff y siopau?

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

- Yr ymgeisydd sydd wedi gwneud cais am ddefnydd gwyliau ac felly amod wedi ei gynnwys i gyfarch hyn.
- Bod cadw cofrestr defnydd gwyliau yn amod cynllunio safonol cenedlaethol ac o ganlyniad bod gan y Cyngor hawl i weld cofrestr ar unrhyw adeg. Os bydd amheuaeth o gam ddefnydd o'r unedau bydd hawl gan y swyddogion gorfodaeth i ymchwilio ymhellach. Nid oes adnoddau digonol i wirio pob cofrestr / defnydd gwyliau, ac felly bydd yr Uned Gorfodaeth yn gwneud hyn drwy sampl neu os y derbynir cwyn. Yn ychwanegol, nodwyd y byddai'r unedau yn dderbyniol ar gyfer anheddau byw parhaol ac felly anodd deall y pryderon.

Mewn ymateb i'r sylw ynglŷn â llecynnau parcio, nododd yr Uwch Beiriannydd Rheolaeth Datblygu bod hyd at un lle ar gyfer pob uned gwyliau a bod digon o fannau parcio derbyniol eraill ar gael i'r staff, yn ogystal mae manau parcio cyhoeddus ar gael mewn pellter hwylus o'r safle.

**PENDERFYNWYD caniatáu'r cais.****Caniatáu – amodau**

1. 5 mlynedd;
2. unol a chynlluniau;
3. amod defnydd gwyliau yn unig/cadw cofrestr;
4. llechi ar y to;
5. gorffeniadau allanol i gytuno;

6. rhaid i'r canllaw a sgrin afloyw ar y teras/gardd do ar edrychiad gogledd ddwyreiniol y datblygiad fod mewn lle cyn yr anheddir y datblygiad;
7. rhaid cwblhau'r lle parcio ceir yn gwbl unol fel y dangoswyd ar y cynllun a gyflwynwyd a cyn yr anheddir y datblygiad;
8. wal allanol ar edrychiad de-ddwyreiniol y datblygiad i gael ei gorffen mewn lliw golau, a'i chynnal yn y cyflwr hynny yn barhaol wedi hynny;

#### Nodyn

Petai ystlumod yn cael ei darganfod yn ystod gwaith adeiladu dylid atal gwaith pellach ar yr adeilad a chysylltu gyda Cyfoeth Naturiol Cymru ar unwaith.

#### 5. Cais rhif C15/0700/22/LL – Parc, Penygroes

Gosod paneli solar pv ar gyfer creu parc solar ynghyd a gwaith atodol sy'n cynnwys ffens diogelwch a strwythurau

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

- (a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi mai cais llawn ydoedd ar gyfer gosod rhesi o baneli solar er mwyn creu parc solar wedi ei leoli i'r Gorllewin o Cilgwyn. Amlygwyd bod y safle yn mesur 12 acer mewn arwynebedd ac yn cynnwys 3 cae sydd yn cael eu defnyddio yn rhannol at ddiben pori defaid. Disgrifiwyd y lleoliad fel safle o fewn Tirlun o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Dyffryn Nantlle fel y'i cynhwysir o fewn Rhan 2, Cofrestr Tirweddau, Parciau a Gerddi o Ddiddordeb Hanesyddol Arbennig gyda nifer helaeth o adeiladau rhestredig yn gyfagos ynghyd â nifer o henebion wedi eu lleoli o fewn 2km i safle y cais

Eglurwyd yng nghyd destun y polisiau cynllunio lleol a chyngor cenedlaethol sy'n ymwneud a datblygiadau ar gyfer cynhyrchu ynni adnewyddadwy a chynaliadwy ei bod yn hanfodol cloriannu'r angen am ddatblygiadau o'r fath yn erbyn eu heffaith bosibl ar ansawdd y dirwedd ac ystyriaethau amgylcheddol a chymdeithasol eraill.

Yng nghyd-destun y cais yma amlygwyd nad oedd y safle yn dir rhesymol i osod paneli solar arno oherwydd ei natur anwastad ac agored - nid oedd modd lliniaru'r datblygiad na chuddio'r safle a rhagwelwyd y buasai gosod 9000 o baneli solar yn dirywio gwerth gweledol yr ardal ac y byddai'n ddatblygiad estron ac amlwg iawn. Credwyd hefyd bod y bwriad, oherwydd ei faint a'i natur yn debygol o gael effaith andwyol ar fwynderau trigolion cyfagos ac effaith ar fwynderau cyffredinol cerddwyr sy'n defnyddio llwybrau cyhoeddus poblogaidd cyfagos gyda golygfeydd agored a chllir o'r ardal.

Tynnwyd sylw at y sylwadau ychwanegol a dderbyniwyd.

- (b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd gwrthwynebydd y prif bwyntiau canlynol:-
- Bod y canllawiau yn mynegi tir gwastad ar gyfer datblygiad o'r fath
  - Bod cynllun yn amlygu ffens 3m i'w hadeiladau tu ôl i waliau traddodiadol
  - Bydd y paneli solar yn amlwg i'w gweld ymysg y grug ac yn elfen estronol i'r tirlun
  - Y safle wedi ei leoli o fewn tirwedd hanesyddol
  - Adnewyddu hen fythynnod i'w gymeradwyo, ond y paneli solar yn amlwg am anharddu'r ardal agored
  - Y paneli solar yn gorchuddio llwybrau cyhoeddus
  - Teledu cylch cyfyng ar y datblygiad yn atal preifatrwydd trigolion cyfagos
  - Damcaniaeth yn unig yw ynni glan
- (c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd asiant ar ran yr ymgeisydd y prif bwyntiau canlynol:-
- Datgan siom bod swyddogion yn gwrthod y cais

- Yn gynllun da ac yn gyfle teg i'r tîrfeddiannwr arallgyfeirio
- Gall defaid barhau i bori'r tir
- Effaith gyfyngedig ar y rhostir
- Bod y cynllun yn annog bioamrywiaeth a bod bwriad i wella'r llwybrau cyhoeddus
- Sawl ymgais wedi ei wneud i liniaru'r sefyllfa gyda thrigolion cyfagos
- Nifer o lythyrau cefnogi'r cais wedi eu derbyn
- Y tîrfeddiannwyr yn gefnogol i'r gymuned leol

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

- Nad oedd ganddo wrthwynebiad i ynni gwyrdd, ond nid oedd y lleoliad dan sylw yn addas
- Cefnogwyr a gwrthwynebwyr i'r cais - braf fuasai cytuno, ond polisïau Cyngor Gwynedd yn argymhell gwrthod y cais
- Pryder y byddai'r paneli solar yn amlwg a gweladwy
- Rhwydwaith o lwybrau cyhoeddus yn mynd drwy'r safle
- Llawer o dai traddodiadol yn yr ardal - y datblygiad yn ddolur llygad
- Dyffryn Nantlle wedi gwneud cais am Safle Treftadaeth y Byd - y datblygiad yn groes i'r egwyddor yma.

Cynigwyd a eiliwyd i wrthod y cais yn unol ar argymhelliad

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

- Cefnogol i ynni adnewyddol, ond y datblygiad yma yn weladwy ac yn creu effaith andwyol ar y tirlun
- Angen cysondeb wrth drafod ceisiadau. Angen cysondeb ar draws Cymru gyfan. Rhaid sicrhau bod aelodau yn derbyn gwybodaeth o bolisïau pwrpasol ac nid rhai sydd bellach wedi dyddio.
- Awgrym i gysylltu gyda'r Aelodau Seneddol i brysuro proses o bolisïau pendant i sicrhau arweiniad clir ar y mater
- Cyfoeth Naturiol Cymru yn gefnogol i'r cais – a fuasai modd ystyried safle datblygiad sydd yn llai o ran maint?
- Angen sicrhau bod llefydd hardd yn cael eu gwarchod ynghyd a'r economi leol.

(dd) Mewn ymateb i'r sylwadau uchod, nododd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio bod y wybodaeth a gyflwynwyd yn yr adroddiad yn rhoi argymhelliad clir a chyfredol. Eglurwyd bod asesiad tirlun diweddar wedi ei gwblhau a oedd yn asesu tirlun sydd â chapasiti i dderbyn datblygiadau o'r fath. O ran polisïau, Cynllun Unedol Gwynedd yw'r cynllun mabwysiedig ar hyn o bryd. O ran effeithiau, bydd rhain yn sicr o amrywio o gais i gais yn ddibynnol ar y safleoedd. Ategwyd ymhellach y byddai hyfforddiant am ddatblygiadau paneli solar yn cael ei drefnu ar gyfer yr aelodau yn fuan yn 2016.

Mewn ymateb i ystyried cais llai o faint, nodwyd bod yr ymgeisydd yn ymwybodol o bryderon swyddogion ond nid oedd unrhyw ystyriaeth wedi ei roi i'r argymhellion / sylwadau hyn. Cadarnhawyd y buasai cais am safle llai o faint yn destun cais o'r newydd.

## PENDERFYNWYD

**Gwrthod – rhesymau :-**

- 1. Mae'r bwriad yn annerbyniol o ystyried ei leoliad, graddfa a'i amlygrwydd yn y tirlun lleol, ei effaith andwyol ar fwynderau gweledol trigolion cyfagos ynghyd a'r cyhoedd hynny sy'n cerdded y mannau tramwy cyhoeddus cyfagos at ddibenion hamdden a mwynderol. O'r herwydd, ystyrir fod y bwriad yn groes i ofynion Polisi Strategol 1, 2, 4 a 9, Polisi A1, A3, B14, B22,**

**B23, B25 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd, Nodyn Cyngor Technegol 8 a 12, Canllawiau Cynllunio Atodol: Cymeriad y Dirwedd (2009) a'r Arweiniad Ymarferol: Cynllunio ar Gyfer Ynni Adnewyddadwy a Charbon Isel (2011).**

2. **Mae'r bwriad yn annerbyniol o ystyried ei leoliad, graddfa a'i amlygrwydd yn y tirlun hanesyddol pwysig ynghyd a'i effaith andwyol ar osodiad adeilad rhestredig gradd II Parc gerllaw. O'r herwydd, ystyrir fod y bwriad yn groes i ofynion Polisi Strategol 3, Polisi B3, B7 a B12 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd, Cylchlythyrau 60/96 a 61/96 y Swyddfa Gymreig, Polisi Cynllunio Cymru, Nodyn Cyngor Technegol 12 Dylunio (2014) a'r Arweiniad Ymarferol: Cynllunio ar Gyfer Ynni Adnewyddiadwy a Charbon Isel (2011).**
3. **Mae'r bwriad yn annerbyniol ar sail ei leoliad, gwneuthuriad, ffurf a'i raddfa gan y byddai'n golygu colli ac achosi difrod parhaol i rhostir sy'n gynefin o bwysigrwydd Ewropeaidd a chenedlaethol. O'r herwydd, ystyrir fod y bwriad yn groes i ofynion Polisi Strategol 1, 2 a 9, Polisi A3, B15, B16, B17, B20 a B21 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd, Canllawiau Cynllunio Atodol: Safleoedd Bywyd Gwyllt (2010), Polisi Cynllunio Cymru, Nodyn Cyngor Technegol 5 Cynllunio a Chadwraeth Natur ac Arweiniad Ymarferol: Cynllunio ar Gyfer Ynni Adnewyddiadwy a Charbon Isel (2011).**

#### **6. Cais rhif C15/0755/41/LL – Tyddyn Gwyn, Llangybi**

Gosod a gweithredu fferm solar ffotofoltaidd (pv) ar y tir ar 6.9 hectar o dir amaethyddol ynghyd a chyfarpar cyswllt, ffens diogelwch, camerâu cylch cyfyng, thoilet compostio, strwythurau/cabannau trawsnewid, storio, is-orsaf a rheoli a chreu trac newydd

- (a) Ymhelaethodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi bod y safle yn mesur oddeutu 6.9 hectar ac yn cynnwys tir porfa sydd wedi ei leoli ar lwyfandir eithaf gwastad. Ategwyd bod y safle mewn cefn gwlad agored o fewn tirwedd tonnog rhwng ucheldiroedd canol Llŷn a Bae Ceredigion gyda chloddiau a gwrychoedd aeddfed o'i amgylch. Nodwyd bod y safle yn weladwy o ambell i dŷ preifat ond bod bwriad i atgyfnerthu'r gwrychoedd ac i blannu mwy o goed i sicrhau na fydd effaith niweidiol arwyddocaol ar dirwedd yr ardal. Amlygwyd bod yr Uned Bioamrywiaeth wedi codi rhai pryderon ynghylch effaith posib y datblygiad ar gynefinoedd a rhywogaethau a'u hamddiffynnir yn statudol, fodd bynnag credid y gellid goresgyn hyn drwy sicrhau mesurau lliniaru a rheolaethol ar gyfer y safle - ategwyd bod trafodaethau yn parhau rhwng yr Uned a'r datblygwyr.

O ganlyniad, ystyriwyd nad oedd y bwriad yn groes i bolisïau perthnasol ac yn dderbyniol yn ddarostyngedig i amodau perthnasol.

Tynnwyd sylw at y sylwadau ychwanegol a dderbyniwyd.

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

- Bod y cais yn unol â chanllawiau lleol a chenedlaethol
- Bod y safle wedi ei sgrinio yn dda gyda bwriad i blannu mwy o wrychoedd, gweirgloddiau llawn blodau gwyllt a gosod bocys nythod i adar ac ystlumod
- Trafodaethau ynglŷn â chynlluniau bioamrywiaeth yn cael eu cynnal
- Bod defnydd pori yn parhau ar y safle ac ar ddiwedd cyfnod y cais bydd y tir yn dychwelyd yn ôl i ddefnydd amaethyddol llawn.
- Bod mynediad addas i'r safle
- Llauer o wybodaeth wedi ei rannu gyda'r gymuned leol
- Ynni glan yn adnodd gwerthfawr sydd i'w groesawu.

(c) Cynigiwyd ac eiliwyd i gynnal ymweliad safle.

Pleidleisiwyd ac fe syrthiodd y cynnig

Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu yn unol â'r argymhelliad

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

- Bod patrymau cynnal cefn gwlad yn newid - nid parc yw Gwynedd, rhaid derbyn mai bywoliaeth ydy hyn i drigolion cefn gwlad sydd yn sicrhau eu dyfodol.
- Pwysig cadw 'tirwedd del' ond hefyd rhaid sicrhau bod tirwedd ar gyfer cynnal bywoliaeth.

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

- Annog ymweliad safle gan fod tai preifat gerllaw

Mewn ymateb i'r sylwadau uchod, nododd y swyddogion nad oedd gwrthwynebiad wedi ei dderbyn gan y cyhoedd i'r cais

## **PENDERFYNWYD**

**Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r ymgeisydd gytuno ar fesurau lliniaru priodol er amddiffyn nodweddion bioamrywiaeth ac er cytuno ar y llwybr ffordd fwyaf priodol i gyrraedd y safle ynghyd ag amodau cynllunio perthnasol yn ymwneud gyda:**

1. **Amser cychwyn y datblygiad**
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 ysgrifen 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**
6. **Cytuno a chwblhau cynllun tirlunio a chynllun rheolaeth tirlunio**
7. **Cytuno a gweithredu Cynllun Rheolaeth Dŵr Wyneb a Chynllun Rheolaeth Adeiladu Amgylcheddol.**
8. **Cytuno a gweithredu Cynllun Rheolaeth Bioamrywiaeth.**
9. **Cytuno a gweithredu Rhaglen Waith Archeolegol**
10. **Dim gwaith adeiladu yn ystod y tymor nythu adar**
11. **Cynllun Rheolaeth Priddoedd**
12. **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.**
13. **O fewn 30 mlynedd a 6 mis 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.**
14. **Amodau safonol Dŵr Cymru**
15. **Cytuno deunyddiau allanol yr holl adeiladau**
16. **Amodau Priffyrdd**
17. **Cytuno cynllun goleuo**

## **7. Cais rhif C15/0769/34/LL – Graianog, Llanllyfni**

Codi tyrbîn gwynt 24.8 i'r hwb a 36.6m i frig y llafn ynghyd â gosod blwch rheoli a gwaith cysylltiedig

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



- (a) Ymhelaethodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi bwriad i godi tyrbin gwynt 85kw gyda chwt i gadw peirianwaith cysylltiol ger ei waelod ynghyd a chysylltiadau grid. Byddai mynediad newydd yn cael ei greu i arwain at y tyrbin o drac mynediad chwarel presennol. Ategwyd y byddai'r tyrbin wedi ei leoli ar lwyfandir bychan mewn cae a ddefnyddi'r fel porfa a fu gynt yn rhan o chwarel Graianog, rhwng y chwarel weithredol bresennol ac iard storio / prosesu. Ar wahân i'r chwarel, mae'r tirlun yn un amaethyddol tonnog sydd yn codi yn raddol i gyfeiriad Bwlch Mawr a Pharc Cenedlaethol Eryri tua 2km i'r dwyrain.
- (b) Amlygwyd bod y Parc Cenedlaethol yn nodi pryder ar effaith cronnus datblygiadau gydag elfennau fertigol yn yr ardal yma a fuasai yn achosi niwed arwyddocaol i olygfeydd i mewn ac allan o'r Parc Cenedlaethol (ac yn yr un modd gydag ANHE Llŷn ac ar Osodiad Henebion Cofrestredig yn yr ardal ac ar dirwedd hanesyddol Dyffryn Nantlle). Mewn ymateb nodwyd bod asesiad diweddar yn mynegi y gall y dirwedd ymdopi gyda'r datblygiad hwn ac nad ydyw effaith y tyrbin yn un o niwed arwyddocaol. Amlygwyd bod effaith dynol yn amlwg ar y tirwedd a nodwyd na fyddai'r datblygiad yn cael effaith negyddol arwyddocaol ar y tirlun yn gyffredinol.
- (c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr ymgeisydd y prif bwyntiau canlynol:-
- Bod ganddo deulu ifanc a bod angen mentro er mwyn edrych i'r dyfodol
  - Bod y tyrbin yn bwysig o ran elfennau cynladwyedd
  - Bod trac mynediad eisoes yn bodoli
  - Bod modd cydweithio gyda Gwriad gerllaw
  - Bod polisïau lleol a chenedlaethol yn hyrwyddo datblygiadau o'r fath
  - Bod gosodiad y tyrbin mewn lle cyn cuddiedig er mwyn lleihau effaith gweledol a bod Cyfoeth Naturiol Cymru wedi nodi mai cyfyngedig fuasai'r effaith oherwydd y tirlun tonnog.
  - Bod mast Nebo gerllaw a pheilonau trydan – y tyrbin dipyn llai o ran maint
  - Nifer o lythyrâu wedi ei derbyn yn gefnogol i'r cais
  - Byddai caniatáu'r cais yn sicrhau hyfywdra i'r fferm deuluol
- (ch) Gwnaed y prif bwyntiau canlynol gan yr aelod lleol (a oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn) a oedd yn gwrthwynebu'r cais:
- Bod uchder y tyrbin yn sylweddol
  - Bod y tyrbin yn creu effaith weledol ar yr ANHE a'r Parc Cenedlaethol cyfagos
  - Bydd maint y tyrbin yn creu effaith ar safle cyfagos hanesyddol Bryn Derwin

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

- (d) Yn ystod y drafodaeth nodwyd y prif sylwadau canlynol:
- Bod nifer o strwythurau fertigol eraill yn bodoli yn yr ardal ac felly ni fuasai'r tyrbin yn sefyll ar ben ei hun
  - Bod y tyrbin yn sicrhau hyfywdra
  - Bod hyn yn fodd i'r teulu ifanc arallgyfeirio
  - Cryfhau diwylliant ac iaith cefn gwlad
- (dd) Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn â phroffion anemometer, nodwyd nad oedd rheidrwydd cael y wybodaeth yma gyda chais cynllunio am dyrbin. Cais oedd hwn am dyrbin 36.6m i frig y llafnau ac felly dyna'r hyn oedd yn cael ei ystyried. O ran buddion cymunedol a chyfraniadau ariannol, pwysleisiodd yr Uwch Gyfreithiwr nad oedd cyfraniad ariannol yn rhan o'r drefn cynllunio

Gwnaed cais am bleidlais gofrestrredig a cefnogwyd hyn.

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

**O blaid y cynnig i ganiatau y cais, (11)** Y Cyngorwyr: Endaf Cooke, Elwyn Edwards, Gwen Griffith, Anne T. Lloyd Jones, Dyfrig Wynn Jones, June Marshall, Tudor Owen, John Pughe Roberts, Eirwyn Williams, Hefin Williams ac Eurig Wyn.

**Yn erbyn y cynnig i ganiatau y cais, (2)** Y Cyngorwyr: Seimon Glyn a Gruffydd Williams

**Atal, (1)** Y Cyngorydd Michael Sol Owen

**PENDERFYNWYD caniatáu'r cais.**

#### **Amodau**

1. **dechrau gwaith o fewn 2 flynedd**
2. **caniatâd am gyfnod o 25 mlynedd**
3. **yn unol â'r cynlluniau**
4. **lliw llwyd i'r tyrbin a'r uned rheoli i weddu**
5. **sŵn**
6. **dadgomisiynu**
7. **cytuno manylion ac edrychiad unrhyw offer/peirianwaith ar y safle**
8. **ceblau tanddaearol**

#### **8. Cais rhif C15/0808/20/LL - Menai Marina, Hen Gei Llechi, Y Felinheli**

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

- (a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi mai cais llawn, olweithredol ydoedd i gadw pontŵn o fewn y cei (gohiriwyd y cais ym Mhwyllgor 19.10.15 oherwydd gweithrediad y drefn siarad). Ategwyd bod y pontŵn wedi ei leoli ar y wal ogleddol ac yn mesur 30m o hyd a 2m o led fydd wedi ei gysylltu â wal yr harbwr mewn 3 lleoliad gyda braced haearn a fydd yn gadael i'r pontŵn godi gyda'r llanw. Ychwanegwyd bod wal yr harbwr wedi ei restru fel adeilad rhestredig gradd II. Nodwyd bod y pontŵn newydd yn gweddu i'r ardal o agwedd dyluniad ac edrychiad ac ei fod mewn marina gweithredol. Nid oedd oblygiadau ar edrychiad na chymeriad y strwythur rhestredig na mwynderau'r ardal na thrigolion cyfagos, ac ystyriwyd bod yr adroddiad peirianyddol a gyflwynwyd yn datgan cryfder y wal i allu cynnal y pontŵn. Ystyriwyd felly bod y bwriad yn dderbyniol ac yn unol â pholisïau B2, B3, B22, B23, B24 a B25 CDUG.
- (b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd gwrthwynebydd i'r cais y pwyntiau canlynol:-
  - Bod yr harbwr yn un hanesyddol
  - Bod pontwnau wedi eu hadeiladu yn 2001 heb ganiatâd cynllunio
  - Bod y morglawdd wedi ei chwalu yn 2008 gyda difrod i erddi trigolion cyfagos. Y trigolion rannodd y costau atgyweirio.
  - Pontŵn wedi ei adeiladu Mawrth 2015 - eto heb ganiatâd
  - Pryder, gan mai cais ôl-weithredol ydyw, y bydd cwmp arall a bydd trigolion cyfagos yn erlyn y Cyngor am y difrod.
- (c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd asiant i'r cais y pwyntiau canlynol:
  - Bod ardal y doc yn Felinheli yn un llwyddiannus
  - Bod basn y doc wedi ei ddylunio ar gyfer gwaith diwydiannol trwm a llongau masnachol
  - Bod y pontŵn efallai wedi cael effaith ar gwmp y wal
  - Bod y doc o fudd i'r economi leol ac i'r gymuned
  - Bod y wal dan sylw mewn cyflwr da heb unrhyw arwydd o ddirwasgu
  - Bydd cynllun rheoli gorfodaeth yn ei le
  - Dim tystiolaeth i wrthod y cais

- (ch) Gwnaed y prif bwyntiau canlynol gan aelod oedd yn gweithredu ar ran yr aelod lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn) a oedd yn gwrthwynebu'r cais:
- Ei fod wedi cyfarfod gyda thrigolion cyfagos a'u bod yn bryderus i ddigwyddiad tebyg i'r un a ddigwyddodd yn 2008 - hynny yw bod y pontŵn yn rhyddhau'r wal ac yn achosi difrod fydd yn gostus i'r trigolion.
  - Bod y pontŵn dan sylw yn agosach i'r tai ac felly'r pryder yn fwy
  - Bod crac difrifol yn y wal a bod y wal yn eithaf bregus.
  - Ei fod yn anghytuno gyda'r adroddiad peirianyddol a gyflwynwyd gyda'r cais oedd yn nodi nad oedd gosod pontŵn yn debygol o gael effaith andwyol o safbwynt strwythur peirianyddol.
  - Bod angen adroddiad peirianyddol mwy cynhwysfawr er mwyn lleddfu ofnau'r trigolion
  - Os caniatáu, dylid cynnwys amod clir am arolwg peirianyddol trylwyr.

Mewn ymateb i'r sylwadau nodwyd bod rhaid cydymdeimlo gyda thrigolion lleol o ran difrod i'r wal yn y gorffennol. Er hynny amlygwyd yr angen i ystyried y cais yn ei gyd-destun. Ar sail y dystiolaeth oedd i law, ni ystyriwyd bod y pontŵn yn cael effaith andwyol ar gyfanrwydd y wal.

Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu y cais yn unol â'r argymhelliad

- (d) Yn ystod y drafodaeth nodwyd y prif sylwadau canlynol:
- Bod sylwadau'r aelod lleol yn amlygu pryderon
  - Os cwmp y wal, pwy fydd yn gyfrifol am ei hadnewyddu? Oes lle yma i dystiolaethu bod y Cyngor yn ddiffygiol yn eu cyfrifoldebau?
  - Nad oedd y dystiolaeth yn ddigonol - cynnig yr angen am adroddiad mwy cynhwysfawr, technegol a manwl i osgoi erlyniad
  - Nad oedd y dystiolaeth fecanyddol yn ddigonol
- (dd) Cynigiwyd ac eiliwyd gwelliant i ohirio'r penderfyniad ar sail nad oedd y dystiolaeth beirianyddol sydd wedi ei gyflwyno gyda'r cais yn ddigonol i gyfiawnhau caniatáu y cais.

Mewn ymateb, nododd yr Uwch Gyfreithiwr bod y gwelliant yn briodol gan fod ceisio gwybodaeth yn briodol ac yn dderbyniol. Ategwyd, os byddai unrhyw ddifrod yn digwydd i'r wal, mai mater sifil fuasai hynny tu allan i gylch gwaith y Pwyllgor Cynllunio.

Ategodd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio y buasai'n briodol gofyn am ragor o wybodaeth peirianyddol a chael barn yr Uned Rheolaeth Adeiladu ar ei gynnwys er mwyn derbyn cadarnhad os yw'r adroddiad sydd wedi ei dderbyn yn briodol ac yn ddigonol.

## **PENDERFYNWYD**

**Gohirio'r penderfyniad a gwybyddu'r ymgeisydd fod angen cyflwyno diweddariad i'r asesiad strwythurol/peirianyddol er mwyn cyfeirio at y crac yn y wal. Wedi derbyn hyn bydd angen ymgynghori gyda'r Uned Rheolaeth Adeiladu er mwyn derbyn cadarnhad os yw'r adroddiad strwythurol/gwybodaeth ychwanegol a dderbyniwyd yn ddigonol a derbyniol.**

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

### **PENDERFYNWYD**

**Gohirio gwneud penderfyniad ar y cais rhestredig ar sail penderfyniad ar gais rhif 8 ar yr agenda sef cais cynllunio rhif C15/0808/20/LL (uchod) - Menai Marina, Hen Gei Llechi, Y Felinheli.**

**10. Cais rhif C15/0810/40/LL – Tir / Land by Fferm Llwyndyrys Farm, Y Ffôr**

Adeiladu fferm solar gyda gwaith cysylltiol i gysylltu â'r rhwydwaith dosbarthu trydan, ffordd fynediad, compownd adeiladu dros dro, ffensys diogelwch a gwelliannau ecolegol a thirweddu

- (a) Ymhelaethodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi bod safle'r cais yn mesur oddeutu 11.56 hectar ac yn cynnwys chwe cae amaethyddol graddfa 3 a 4. Disgrifiwyd y caeau fel caeau pori gwastad gyda llethr ysgafn wedi eu rheoli yng nghefn gwlad agored gyda rhes drwchus o goed aeddfed i'r dwyrain o'r safle a gwrychoedd o amgylch mwyafrif o ffiniau'r caeau. Ategwyd bod y safle o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llyn ac Ynys Enlli ac mae'r ANHE oddeutu 2km i'r gogledd orllewin.

Nodwyd bod polisi C27 CDUG yn caniatáu cynigion am gynlluniau ynni adnewyddadwy cynaliadwy a rheoli ynni cyn belled ag y gellir cydymffurfio a chyfres o feini prawf sydd yn ymwneud ag effaith ar ansawdd gweledol y dirwedd a ffactorau amgylcheddol a chymdeithasol. O ran tirlunio'r safle adroddwyd bod bwriad gadael yr ardal o dan y paneli solar fel tir pori ac ystyriwyd bod y manylion tirlunio a gyflwynwyd yn dderbyniol., Er hynny, amlygwyd bod angen cyflwyno a chytuno ar gynllun rheolaeth tirlunio i sicrhau bod tirlunio yn cael ei gynnal a'i gadw i safon uchel dros oes y cynllun. Bydd angen atgyfnerthu gwrychoedd a phlannu coed ychwanegol ac unwaith bydd y rhain wedi datblygu, bydd y sgrinio yn effeithiol.

Er bod y safle wedi ei leoli o fewn 200m i dri beudy rhestredig gradd II fferm Llwyndyrys ni ystyriwyd y byddai'r datblygiad yn cael effaith niweidiol ar osodiad yr adeiladau rhestredig nac ar berthynas yr adeiladau rhestredig a'r tir amaethyddol cyfagos. Nodwyd bod bwriad y datblygiad yn dderbyniol a rhannau o'r datblygiad yn unig fydd yn weledol. Ni dderbyniwyd gwrthwynebiadau lleol i'r cais. Ni ystyriwyd bod y bwriad yn groes i bolisiau perthnasol ac felly ei fod yn dderbyniol i'w ganiatáu yn ddarostyngedig i amodau cynllunio.

- (b) Yn manteisio ar ei hawl i siarad, nododd yr ymgeisydd y sylwadau canlynol:
- Bod yr ynni yn ynni glân ac adnewyddadwy
  - Bod y tir yn dir amaethyddol o ansawdd isel, ond bod modd parhau i bori defaid arno
  - Bod cyfathrebu da gyda'r gymuned leol - Nid oedd gwrthwynebiad lleol i'r cais
  - Bod bwriad plannu gwrychoedd ychwanegol
  - Bod y tir yn cael ei ddatblygu drwy hyrwyddo cynllun bioamrywiaeth
  - Bod tri defnydd i'r tir – ar gyfer pori defaid, gwasanaethau ecolegol ac ynni adnewyddadwy

Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu y cais yn unol â'r argymhelliad

- (c) Yn ystod y drafodaeth nodwyd y prif sylwadau canlynol:
- Angen herio'r datganiad bod ansawdd tir Llŷn o safon isel – gwahanol ydyw ac nid salach. Y tir yn gynefin prin i rywogaethau
  - Pryder ar ardrawiad ffermydd solar ar y Sir ac felly angen adroddiad llawn ar y nifer sydd yn cael eu cyflwyno / caniatáu
  - Bod y datblygiad yn creu effaith weledol o'r ANHE
  - Pryder bod y ffordd yn gul drwy Llwyndyrys ac felly angen sicrhau bod llif y traffig o dan reolaeth
  - Nad oedd newid i ddefnydd y tir - defaid yn parhau i gael pori.
  - Bod angen cynnal amaeth fel diwydiant – creu arian ychwanegol i ffermwyr

**PENDERFYNWYD caniatáu'r cais yn unol â'r argymhelliad**

**Amodau**

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 ysgrifenedd gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol
4. Cytuno deunyddiau allanol yr holl adeiladau, ffens a pholion camerâu
5. Cytuno deunyddiau/lliwiau'r fframiau a'r gorchudd di-llacharedd.
6. Ymgymryd â'r gwaith yn unol gyda'r cynllun tirlunio yn y tymor plannu cyntaf ar ôl cychwyn.
7. Cyflwyno a chytuno ar gynllun rheolaeth tirlunio hir dymor.
8. Amodau priffyrdd
9. Cynllun rheoli llif ac amseroedd traffig gwaith
10. Amodau bioamrywiaeth – sy'n cynnwys, cyflwyno cynllun Dwr Wyneb, cyflwyno Cynllun Rheoli Bioamrywiaeth, dim clirio yn ystod y cyfnod nythu, cytuno manylion y ffens a chytuno ar gynllun goleuo.
11. Cyflwyno rhaglen archeolegol cyn dechrau'r gwaith.
12. Dylid gosod unrhyw geblau trydan o'r datblygiad i'r cysylltiad trydanol o dan ddaear ac fel y'i cytunir yn gyntaf gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol.
13. 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.
14. Diogelu cyrsiau dwr.
15. Gweithredu'n unol a'r Strategaeth Ddraenio
16. Cyfnod gweithredol y safle/dadgomisiynu
17. Cytuno cynllun goleuo

**11. Cais rhif C15/0847/35/LL Cilan, Caernarfon Road, Cricieth**

Codi estyniad deulawr cefn i annedd

- (a) Ymhelaethodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi bod y cais ar gyfer ymestyn tŷ deulawr presennol a chodi dwy elfen dau lawr sylweddol newydd ar gefn yr eiddo. Adroddwyd bod y tŷ presennol yn dŷ tair llofft ar wahân mewn rhes o dai o wahanol faint a dyluniadau mewn ardal anheddol ar y brif ffordd allan o Griccieth. Amlygwyd bod y cais wedi dod gerbron y Pwyllgor oherwydd y derbyniwyd mwy na thri o sylwadau yn groes i argymhelliad y swyddog.

Nodwyd mai 3m yn unig fyddai rhwng yr estyniad a ffin gardd drws nesaf. Yn ogystal nodwyd os cwblheir y datblygiad dim ond oddeutu 5m o ardd fyddai'n weddill ym mhen y safle ac fe fyddai hyn yn debygol o leihau'r lle gwag amwynder sydd o amgylch y tŷ mewn modd annerbyniol. Fe ystyriwyd bod y datblygiad yn or-ddatblygiad o'r safle ar sail ei swmp, maint, lleoliad, ffurf, graddfa a'r effaith annerbyniol y byddai'n cael ar fwynderau eiddo cyfagos oherwydd cysgodi a gor-edrych.

- (b) Yn manteisio ar ei hawl i siarad nodwyd ar ran yr ymgeisydd y pwyntiau canlynol:
- Ei fod yn gefnogol i gais ei deulu
  - Bod y teulu angen llofft, a stafell ychnwaegol ar gyfer gweithio / gwaith cartref
  - Barn y swyddog yn unig yw bod yr estyniad yn rhy fawr
  - Nid oes sylw yn yr adroddiad at yr ardd / lawnt sydd i flaen y tŷ a lle digonol i barcio pedwar car.
  - Ni fydd yr estyniad yn taflu cysgod ar dai cyfochrog
  - Y Gymraeg yw iaith yr aelwyd ac felly pwysig iawn i'r teulu gael aros o fewn eu cynefin
  - Adeiladu estyniad yw eu hymgyrch at aros yn lleol

- Y cais wedi derbyn cefnogaeth llawn gan y gymuned leol

- (c) Gwnaed y prif bwyntiau canlynol gan yr aelod lleol (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn) a oedd yn gefnogol i'r cais:
- Bod y tŷ presennol yn rhy fach i deulu o chwech
  - Bod y cais wedi derbyn cefnogaeth leol
  - Bod y Cyngor tref yn unfrydol yn eu cefnogaeth i'r cais
  - Bod digon o le i godi estyniad sydd allan o olwg pawb
  - Cefnogol i'r cais er mwyn sicrhau bod y teulu lleol yn cael parhau i fyw yn lleol

Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu y cais, yn groes i'r argymhelliad, gan fod y Pwyllgor yn ystyried fod dyluniad y bwriad yn dderbyniol ac nad oedd yn groes i'r polisiau perthnasol.

- (ch) Yn ystod y drafodaeth nodwyd y prif sylwadau canlynol:
- Nad oedd tai fforddiadwy ar gael yn lleol i'r teulu
  - Bod cadw teulu yn lleol yn cryfhau cymuned Gymraeg yng Nghricieth
  - Enghraifft o gais i gadw cymunedau yn fyw
  - Nifer o blaid y cais sydd yn arwydd o fywiogrwydd cymunedol
  - Dim gwrthwynebiadau wedi eu derbyn gan gymdogion
- (d) Mewn ymateb i'r sylwadau nododd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio bod caniatáu y cais yn gosod cynsail beryglus gan na ellid dewis a dethol os yw cais yn cael ei ganiatáu ar sail pwy yw'r ymgeisydd. Rhaid ystyried maint a dyluniad y datblygiad a pharchu mwynderau preswyl y gymdogaeth leol. Ategwyd bod yr estyniad yn sylweddol o ran maint a bod modd cynnal trafodaethau gyda'r ymgeisydd am gynllun amgen i gwrdd â'r angen a'r polisiau cynllunio perthnasol.

Cynigiwyd ac eiliwyd gwelliant drwy gynnal ymweliad safle.

### **PENDERFYNWYD cynnal ymweliad safle**

#### **12. Cais rhif C15/0872/44/LL Greenacres Caravan Site, Morfa Bychan**

Cais ôl-weithredol i osod 6 llwyfan bren a gwaith cysylltiol er mwyn lleoli 6 pabell safari i gymryd lle 6 safle carafán teithiol a ganiatawyd fel rhan o ganiatâd cynllunio cyfeirnod C13/0873/44/LL

- (a) Ymhelaethodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi mai cais cynllunio llawn ôl weithredol ydoedd i osod 6 llwyfan bren a gwaith cysylltiol er mwyn lleoli 6 'pabell safari' i gymryd lle 6 safle uned teithiol a ganiatawyd fel rhan o ganiatâd cynllunio cyfeirnod C13/0873/44/LL, yn ogystal â diwygiadau i'r gosodiad. Ategwyd y byddai'r pebyll yn ymestyn amrediad o wasanaethau gwyliau'r parc.
- (b) Nodwyd y byddai rhywfaint o'r safle i'w weld o anheddau sydd agosaf i'r safle yn enwedig yn ystod misoedd y gaeaf o ystyried y bydd y coed yn colli eu dail. Er hyn, pe caniateir y cais gellid lleihau'r effaith weledol drwy sicrhau cyfnod aros/lleoli carfanau teithiol ar y safle i gyfyngiad defnydd gwyliau rhwng Mawrth 1af a Hydref 31ain mewn unrhyw flwyddyn a bod y pebyll, ynghyd a'r llwyfannau pren, yn cael eu symud oddi ar y safle tu allan i'r cyfnod hwn. Credir, drwy amodau perthnasol i reoli'r tymor a'r cynllun tirlunio a phlannu sydd eisoes wedi ei weithredu, na fyddai unrhyw ardrawiad annerbyniol yn deillio o ddefnyddio'r safle ar gyfer y defnydd hwn. Ategwyd bod lleoliad, dyluniad, gorffeniad a ffurf y datblygiad yn dderbyniol a bod y pebyll yn cydweddu gyda'r lleoliad.

Tynnwyd sylw at y sylwadau ychwanegol a dderbyniwyd.

- (c) Yn manteisio ar ei hawl i siarad, nododd asiant ar ran yr ymgeisydd y sylwadau canlynol:
- Ei fod yn cytuno gydag adroddiad y swyddogion
  - Bod y pebyll yn cynyddu'r amrywiaeth a'r math o wasanaethau sydd gan y parc gwyliau i'w gynnig
  - Bod gwaith lliniaru'r tirwedd wedi ei weithredu i safon uchel
  - Bod symud y llwyfannau pren yn ymyrraeth ddiangen ac felly cais i addasu'r amod oherwydd bydd gofyn adeiladu llwyfannau newydd bob blwyddyn.
- (ch) Gwnaed y prif bwyntiau canlynol gan yr aelod lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn):
- Bod newid i'r bwriad gwreiddiol
  - Bod y parc wedi gwrthod gwrando ar gyngor bod angen caniatad i newid defnydd
  - Bod y pebyll yn parhau ar y safle er bod y cyfnod amser aros/tymor gwyliau wedi dod i ben
  - Bod y cwmni, yn barhaus, yn torri rheolau bychain
  - Angen sicrhau bod rheolau tynn ar fodolaeth 6 pabell yn unig
  - Os bydd yr amod yn nodi bod rhaid symud y llwyfannau pren, yna rhaid sicrhau bod y cwmni yn cadw at hynny.
- (d) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatau y cais yn unol ar argymhelliad.
- Nododd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu bod trafodaethau wedi eu cynnal i dynnu'r canfas a'r ffram yn unig, ond buasai hyn yn cadw'r platform sydd yn strwythur yn ei le. Nodwyd bod symud llwyfannau pren ar ddatblygiadau tebyg tu allan i gyfnod amser aros/ tymor gwyliau yn weithredol ar draws y Sir ac mai cynsail peryg fuasai caniatáu i'r llwyfannau pren hyn gael aros yn eu lle.
- (dd) Yn ystod y drafodaeth nodwyd y sylw canlynol:
- Bod rhaid sicrhau cysondeb

## **PENDERFYNWYD Caniatáu**

### **Amodau**

1. **Datblygiad yn unol â'r cynlluniau.**
2. **Lliw pebyll.**
3. **Amod cyfyngu amser aros/tymor gwyliau (1 Mawrth – 31 Hydref) a sicrhau fod y pebyll a llwyfannau pren yn cael eu symud oddi ar y safle tu allan i'r cyfnod hwnnw.**
4. **Amod gwyliau yn unig.**
5. **Amod rheoli cyfanswm nifer unedau ar y safle yn ei gyfarwydd**
6. **Cyfanswm o 6 pabell yn unig i'w lleoli ar y lleiniau a ddangosir**

### **13. Cais rhif C13/1298/11/AM Tir ger Lôn Popty, Lon Popty, Bangor**

Cais llawn ar gyfer codi adeilad deulawr sy'n darparu 18 uned hunan gynhaliol ar gyfer myfyrwyr, torri coed wedi eu gwarchod gan orchymyn gwarchod coed, newidiadau i'r fynedfa gerbydol bresennol ynghyd a chreu mynedfa newydd i gerddwyr, a thirlunio

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

- (a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi y gohiriwyd gwneud y penderfyniad ar y cais ym Mhwyllgor Cynllunio 28.9.15 er mwyn galluogi ymweliad safle. Ategwyd mai cais llawn am ganiatad cynllunio ydoedd i godi adeilad deulawr fyddai yn darparu 18 uned hunan gynhaliol ar gyfer myfyrwyr. Nodwyd bod y safle

yn wag ac wedi gordyfu, ei fod wedi ei leoli o fewn ardal breswyl ar gyrion y ddinas, ond tu fewn i'r ffin datblygu. Adroddwyd bod y safle wedi ei leoli ar dir serth ger ffordd gyhoeddus Lon Bopty ac o ganlyniad wedi derbyn nifer o wrthwynebiadau yn ymwneud a diogelwch ffyrdd, mynediad a chynnydd mewn traffig o ganlyniad i'r datblygiad dan sylw. Er y gwrthwynebiadau, amlygwyd nad oedd yr Uned Drafndiaeth yn gwrthwynebu'r bwriad.

Nodwyd na fyddai'r bwriad yn cael effaith andwyol ar yr adeilad rhestredig gerllaw oherwydd lefelau tir a graddfa'r bwriad. Yng nghyd-destun cynnwys torri coed sydd wedi eu gwarchod a phlannu coed newydd yn eu lle, nodwyd bod cynllun tirweddu wedi ei gyflwyno i gyfleu hyn. Amlygwyd hefyd bod yr Uned Bioamrywiaeth wedi cadarnhau fod y coed sydd wedi eu gwarchod o gyflwr gwael ac felly nid oes gwerth eu cadw ar y safle.

Ystyriwyd bod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt polisiau lleol a chenedlaethol a bod y bwriad yn ddefnydd addas o dir, gwag a blêr sydd ynghanol y ddinas.

(b) Cynigiwyd ac eiliwyd i wrthod y cais ar sail y rhesymau isod:

- Bod yr allt yn serth, yn gul a throellog
- Mynediad cyfyngedig
- Bydd cynnydd sylweddol mewn traffig ar sail cynnydd mewn myfyrwyr sydd wedi eu lleoli ar safle Santes Fair
- Cynnydd mewn traffig yn beryglus i gerddwyr a myfyrwyr
- Anodd gwneud y sefyllfa yn ddiogel (yn enwedig yn ystod misoedd yr Hydref a'r Gaeaf)

Mewn ymateb i'r cynnig amlygodd yr Uwch Beiriannydd Rheolaeth Datblygu nad oedd hanes damweiniau i'r safle ac roedd yn cydnabod bod y lleoliad yn beryglus i ddreifwyr a cherddwyr. Er hynny, nodwyd bod llwybrau eraill ar gyfer y cerddwyr a bod rhywfaint o welliannau i'r fynedfa ac i'r ffordd wedi eu cynnig. Ategwyd hefyd bod hyd at 6 man parcio yn ddigonol. Yng nghyd-destun cynnydd mewn traffig o ganlyniad i gynnydd mewn myfyrwyr ar safle Santes Fair, nodwyd bod y sefyllfa wedi ei hasesu yn ystod cyfnod diwethaf yr adeiladu ac yn ystod y cyfnod roedd myfyrwyr yn symud i mewn i'r neuaddau preswyl.

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

- Bod y datblygiad yn creu effaith ar y tŷ rhestredig cyfagos
- Bod rhaid ystyried y gorchymyn coed
- Bod y bwriad yn or-ddatblygiad
- Y dyluniad ei hun yn dderbyniol, ond y lleoliad dan sylw yn anaddas
- Rhaid asesu defnydd o'r Lôn ers i fyfyrwyr symud i neuaddau preswyl Santes Fair
- Nid yw effaith o'r cynnydd mewn nifer y myfyrwyr yn yr ardal wedi amlygu ei hun yn llawn
- Nifer o geisiadau blaenorol wedi eu gwrthod ar sail mynediad i'r safle
- Effaith niweidiol ar drigolion cyfagos

**PENDERFYNWYD gwrthod y cais ar sail gorddatblygiad fyddai'n cael effaith ar fwynderau'r ardal.**

Dechreuodd y cyfarfod am 1pm a daeth i ben am 5:20pm.