PWYLLGOR CYNLLUNIO 27.07.15

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

Y Cynghorwyr: Stephen Churchman (Eilydd), Endaf Cooke, Elwyn Edwards, Gwen Griffith, W. Tudor Owen, John Pughe Roberts, Eirwyn Williams, Gruffydd Williams, Hefin Williams ac Eurig Wyn.

Eraill a wahoddwyd: Y Cynghorwyr Sian Gwenllian a Elfed Wyn Williams (Aelodau lleol).

Hefyd yn bresennol: Gareth Jones (Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio), Cara Owen (Rheolwr Rheolaeth Datblygu), Idwal Williams (Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu), Rhys Roberts (Swyddog Rheolaeth Datblygu), Gareth Roberts (Uwch Beiriannydd Rheolaeth Datblygu), Iwan Evans (Pennaeth Gwasanaethau Cyfreithiol) a Glynda O'Brien (Swyddog Cefnogi Aelodau a Chraffu).

Ymddiheuriadau: Y Cynghorwyr June Marshall, Owain Williams a Dilwyn Lloyd (Eilydd).

1. DATGAN BUDDIANT PERSONOL

(a) Datganodd y Cynghorydd Gruffydd Williams fuddiant personol yn Eitem 5 ar y rhaglen yn y ceisiadau canlynol am y rhesymau a nodir:

- Cais Cynllunio Rhif C15/0485/46/LL oherwydd ei fod yn ffrindiau gyda'r sawl sy'n adeiladu'r darpariaeth glampio
- Cais Cynllunio Rhif C15/0495/43/LL oherwydd ei fod yn fab i'r 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 Elfed Wyn Williams (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5 ar y rhaglen (cais cynllunio rhif C13/0611/18/AM)
- Y Cynghorydd Sian Gwenllian (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5 ar y rhaglen (cais cynllunio rhif C15/0416/20/AM)
- Y Cynghorydd Eirwyn Williams (a oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5 ar y rhaglen (cais cynllunio rhif C15/0429/35/LL

Ymneilltuodd yr Aelodau i ochr arall y Siambr yn ystod y drafodaeth ar y ceisiadau dan sylw ac ni fu iddynt bleidleisio ar y materion hynny.

2. COFNODION

Llofnododd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod diwethaf o'r pwyllgor hwn a gynhaliwyd ar 6 Gorffennaf 2015, fel rhai cywir.

3. CEISIADAU CYNLLUNIO

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

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

PENDERFYNWYD

1. Cais Rhif C13/0611/18/AM – Rhiwgoch, Clwt-y-Bont, Caernarfon

Cais amlinellol ar gyfer datblygiad preswyl o 17 o dai (yn cynnwys 2 uned fforddiadwy) ynghyd â mynedfa newydd.

(a) Atgoffwyd y Pwyllgor gan yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio y bu i'r cais gael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio ar 02.03.15 a bwriad y Pwyllgor oedd gwrthod y cais yn groes i argymhelliad y swyddogion ar sail dau reswm sef gor-ddatblygu a diffyg darpariaeth llecyn chwarae. Oherwydd, ym marn yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio, bod risg sylweddol i'r Cyngor o ran y penderfyniad i wrthod y cais a oedd yn groes i argymhelliad swyddogion, cyfeiriwyd y mater i gyfnod cnoi cil yn unol â rheoliadau sefydlog y Pwyllgor. Pwrpas adrodd yn ôl i'r Pwyllgor yw er mwyn amlygu'r materion polisi cynllunio, risgiau posib a'r opsiynau posib i'r Pwyllgor cyn iddynt ddod i benderfyniad terfynol ar y cais.

Ymhelaethwyd ar genfdir y cais gan nodi mai cais amlinellol yw hwn ar gyfer codi 17 o dai deulawr gan gynnwys 2 dŷ fforddiadwy ar safle sydd i'r de-orllewin o Ddeiniolen/Clwt y Bont ar lecyn o dir llwyd sydd wedi ei gynnwys oddi fewn i ffin datblygu'r pentref. Mae'r bwriad hefyd yn cynnwys creu agoriad cerbydol i'r ffordd sirol dosbarth III gyfochrog.Yn flaenorol roedd ffatri International Safety Components wedi ei leoli ar y safle ond erbyn hyn mae'r safle wedi ei glirio o adeiladwaith y cyn-ffatri cynhyrchu nwyddau dringo. Yn bresennol, defnyddir rhan blaen o'r safle ar gyfer man parcio anffurfiol.

Caniatawyd cais blaenorol am 17 o dai (gan gynnwys 2 dŷ fforddiadwy) yng Ngorffennaf, 2010 gyda chytundeb o dan Adran 106 er mwyn sicrhau fod 2 dŷ allan o'r 17 yn dai fforddiadwy. Fodd bynnag, ni chyflwynwyd cais materion a gadwyd yn ôl o fewn y cyfnod statudol ac mae'r caniatâd bellach wedi rhedeg allan.

Tynnwyd sylw at ymateb i'r pyderon amlygwyd gan y Pwyllgor ynglyn â gwrthod y cais yn seiliedig ar or-ddatblygu, darpariaeth o lecyn chwarae a thai fforddiadwy. Esboniwyd ymhellach o safbwynt gor-ddatblygu nad oes cynnydd yn y nifer o dai a fwriedir yn y cais diweddaraf hwn o'i gymharu â'r cais a ganiatawyd yn 2010. Esboniwyd bod y polisi perthnasol yn datgan y gellir caniatau datblygiadau o 30 tŷ i bob hectar o dir a bod y cais gerbron yn gofyn am 17 o dai gyda'r dwysedd yn 24 tŷ i'r hectar. Felly nodwyd bod y dwysedd yn llai na'r hyn a nodir yn y polisi cynllunio. Er mwyn ymateb i'r pryder ynglyn â pherygl i blant gerdded i gaeau chwarae cyfagos oherwydd diffyg palmant ar hyd y ffordd, bu i'r ymgeisydd ddiwygio'r cynllun safle i gynnwys darpariaeth o lecyn chwarae yng nghornel gogledd-dwyreiniol safle'r cais i greu man diogel i'r plant. Cyflwynwyd amcan gwerth marchnad / gwerthiant y tai ac ystyrir bod y prisiau yn fforddiadwy o'u cymharu â ffigyrau prisiau tai ar gyfartaledd yn Neiniolen / Clwt y Bont.

Cyfeiriwyd at y polisiau cynllunio perthnasol.

Ymhelaethwyd ar y risgiau i'r Cyngor wrthod y cais ac amlinellwyd opisynau i'r Pwyllgor pe byddir yn gwrthod y cais gan bwysleisio eu bod yn risgiau sylweddol sy'n cynnwys risgiau ariannol i'r Cyngor. Er mwyn sicrhau bod y Cyngor yn osgoi'r risgiau hyn, argymhelliad y swyddogion cynllunio yw caniatau'r cais yn ddarostyngedig i gwblhau cytundeb o dan

Adran 106 ar gyfer sicrhau bod 2 o'r tai yn rhai fforddiadwy ac yn unol ag amodau cynllunio perthnasol i gynnwys amod yn ymwneud â chytuno gwaith cynnal a chadw'r llecyn chwarae i'r dyfodol a darpariaeth offer chwarae.

(b) Nododd yr Aelod lleol ei wrthwynebiad i'r datblygiad oherwydd:

- Nad oedd y llecyn arfaethedig a neilltuwyd ar gyfer cae chwarae yn addas gan fod gwahaniaeth mewn lefel tir a bod angen sicrhau mwy na darn o dir megis cyfraniad ariannol ar gyfer offer chwarae drwy gytundeb 106 fel sydd wedi digwydd mewn sawl man arall
- Cyfeiria'r adroddiad at safle gwag ond ym marn yr Aelod roedd hyn yn anghywir gan ei fod yn cael ei ddefnyddio fel compownd diogel ar gyfer offer ac adeiladu
- O safbwynt prisiau tai ar gyfartaledd yn Neiniolen, canfuwyd ar y We bod 6 allan o 8 tŷ yn Deiniolen / Clwt y Bont ar werth am lai na £100,000
- Ym mhwynt 3.4 o'r adroddiad cyfeirir at bolisi cynllunio Cymru sy'n nodi'r angen i dai fforddiadwy integreiddio i batrwm bresennol ond nodwyd bod y safle hwn ar ben ei hun gyda thai unigol eraill wrth ymyl ond nid stad fel yr un a fwriedir ac fe fyddai yn ymwthio allan yn fwy nag unrhyw dŷ wrth ymyl
- Ni chytunir bod tystiolaeth glir wedi ei gyflwyno i gefnogi'r cais ac felly ni ellir cydymffurfio gyda'r polisiau
- Bod ymateb yr Uned Polisi Cynllunio yn arwynebol o safbwynt polisi A2 o GDUG oherwydd heb dystiolaeth sut y gellir asesu'r datganiad ieithyddol
- Ym mhwynt 3.25 nodir bod yn rhaid cyflwyno tystiolaeth gadarn i wrthdroi argymhelliad swyddogion ond roedd yr Aelod o'r farn nad oedd tystiolaeth gadarn gerbron yn cyfiawnhau bod angen y tai
- Cyfeirir ym mhwynt 4.1 bod ail-ddefnyddio safle yn cael ei gefnogi a chodi tai tu fewn i ffin ond roedd yr Aelod o'r farn nad yw pob safle yn addas ymhob achos a bod angen ystyried pob cais yn ôl ei haeddiant
- Rhestrwyd enghreifftiau o dai gwag ar werth ar draws y ward - rhai sy'n cael ei hadeiladu, caniatadau wedi eu caniatau a cheisiadau i'w cyflwyno i'r dyfodol
- Pryderwyd am gyflwr y ffordd o flaen y datblygiad a phe byddir yn caniatau'r cais golygai hyn fwy o gynnydd traffig ar y ffordd

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

- Mai dau reswm a roddwyd gan y Pwyllgor Cynllunio ar 2 Mawrth 2015 i wrthod y cais sef gor-ddatblygu a diffyg darpariaeth llecyn chwarae
- Bod y materion yn ymwneud â'r angen, asesiad ieithyddol, eisoes wedi derbyn trafodaeth lawn mewn manylder
- Mai cais amlinellol sydd gerbron ac y byddai amod rhif 8 yn yr adroddiad yn cyfarch yr angen i gytuno ar y manylion o safbwynt yr hyn a fwriedir fel rhan o'r llecyn agored

(ch) Ychwanegodd yr Uwch Beiriannydd Rheolaeth Datblygu o safbwynt rhwydwaith ffyrdd nad oedd cyflwr y ffordd yn berthnasol o safbwynt penderfyniad i ganiatau'r cais. 'Roedd o'r farn bod lleoliad y datblygiad arfaethedig yn fanteisiol o safbwynt trafnidiaeth cyhoeddus.

(d) Cynigiwyd ac eilwyd i ganiatau'r cais yn unol ag argymhelliad y swyddogion.

(dd) Yn ystod y drafodaeth ddilynol, nodwyd y sylwadau canlynol gan Aelodau unigol:

- Pryder ynglyn â diffyg gwybodaeth am faterion ieithyddol a chymunedol ac y dylai fod yn rhan ganolog o geisiadau
- Pryder ynglyn â diogelwch y cyhoedd yn cerdded ar y ffordd gan na fyddai modd rhoi palmant ar hyd y ffordd
- Nad oedd y caniatad a roddwyd yn 2010 yn berthnasol
- Tra'n cydymdeimlo gyda'r Aelod lleol, y byddai'n anodd gwrthod y cais oherwydd bod y tir o fewn ffin datblygu'r pentref ac yn cydymffurfio â holl bolisiau cynllunio ac mai'r unig bryder a ragwelir ydoedd addasrwydd y llecyn chwarae ac y dylid rhoi pwyslais am yr angen i gael offer chwarae ac nid ei adael fel llecyn agored

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

- Bod datganiad ieithyddol wedi ei gyflwyno gyda'r cais, fod ei gynnwys wedi derbyn ystyriaeth lawngan yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd ac fod ymateb yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd wedi ei gynnwys yn yr adroddiad i'r Pwyllgor Cynllunio. Mae'r wybodaeth yma ar gael ar Wefan y Cyngor. Yn ogystal ceir wybodaeth cyflawn yn ymwneud â'r cais ar y ffeil sydd ar gael i Aelodau i'w gweld cyn a / neu yn ystod y Pwyllgor Cynllunio. Os nad oes modd i Aelodau fedru cael mynediad hwylus i'r Wefan byddai'r swyddogion priodol yn yr Uned Cynllunio yn fwy na pharod i gynorthwyo a / neu i anfon linc i'r Aelodau i'r cyfeiriad cywir
- Byddai manylion ynglyn â diogelwch yn cael eu cynnwys fel rhan o'r cais llawn
- Bod y caniatad a roddwyd yn 2010 gan Bwyllgor Cynllunio Arfon yn berthnasol oherwydd ei fod yn rhan o hanes cynllunio i'r cais ac y dylid rhoi ystyriaeth i hyn
- Bod yr ymgeisydd wedi cynnig darparu llecyn chwarae ac fe sicrheir drwy amod ychwanegol y byddir yn derbyn mwy o wybodaeth mewn manylder pan gyflwynir y cais llawn am ystyriaeth. Pwysleislwyd na ellir gwneud cais am fwy o fanylion gyda'r cais hwn oherwydd mai cais amlinellol oedd gerbron i gytuno mewn egwyddor ar ddarpariaeth o lecyn chwarae

(f) Cynigwyd ac eilwyd gwelliant i ohirio cymryd penderfyniad ar y cais er mwyn i Aelodau dderbyn gwybodaeth ynglyn â'r asesiad ieithyddol.

(ff) Atgoffodd y Pennaeth Gwasanaethau Cyfreithiol yr Aelodau bod y Pwyllgor Cynllunio wedi gwrthod y cais yn ei gyfarfod ar 2 Mawrth 2015 yn seiliedig ar ddau reswm yn unig sef gorddatblygiad a darpariaeth o lecyn chwarae ac ni wrthodwyd y cais ar sail diffyg asesiad ieithyddol. Ychwanegwyd pe byddir yn gohirio'r cais fe gyflwynir yn union yr un adroddiad i gyfarfod nesaf y Pwyllgor Cynllunio.

Pleidleiswyd ar y gwelliant i ohirio cymryd penderfyniad ar y cais ac fe gariodd y bleidlais.

Penderfynwyd: Gohirio cymryd penderfyniad ar y cais er mwyn i Aelodau dderbyn gwybodaeth ynglyn â'r asesiad ieithyddol.

2. Cais Rhif C15/0377/22/LL – Bryn Llys, Nebo, Caernarfon

Cais llawn i gadw gwaith i ymestyn tŷ heb gydymffurfio â chaniatad rhif C13/0944/22/LL.

(a) Ymhelaethodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi bod y cais presennol yn dangos estyniad o ddyluniad tebyg i'r cynllun a ganiatawyd yn 2014 a'r ddyluniad allanol yn adlewyrchu lleoliad agoriadau y drysau a'r ffenestri fel y caniatad

blaenorol ac eithr bod yr estyniad yn uwch o tua 1.0m a bod hyd yr estyniad (yn cynnwys yr estyniad croes) tua 2.0m yn hirach na'r estyniad a ganiatawyd yn flaenorol. Noder bod waliau allanol yr estyniad bwriadedig yn cael eu gorchuddio gyda cherrig cae sylweddol a bod hyn yn ychwanegu at faint gorffenedig yr estyniad. Mae'r cais hwn, fel y caniatâd blaenorol yn cynnwys dymchwel rhan deulawr o'r tyddyn presennol ynghyd ac adeiladu estyniad unllawr yng nghornel deheuol y tyddyn.

Cyfeiriwyd at y polisiau cynllunio perthnasol ynghyd â'r ymgynghoriadau cyhoeddus.

Cyflwynwyd y cais diwygiedig i'r Cyngor o ganlyniad i'r Uned Gorfodaeth dderbyn cwyn yn datgan nad oedd y gwaith o adeiladu'r estyniad yn cydymffurfio gyda'r hawl cynllunio. O ganlyniad i archwilio'r safle ynghyd â'r cynlluniau a ganiatawyd daeth i'r amlwg nad oedd gwaith adeiladu yn gaeth unol â'r cynlluniau a ganiatawyd ac yn dilyn trafod y mater gyda'r perchennog cyflwynwyd cais ôl gweithredol i'r Cyngor am ystyriaeth.

Pwysleiswyd bod yr egwyddor i godi estyniad i'r tyddyn eisoes wedi ei sefydlu oherwydd bod y cais cynllunio a ganiatwyd yn 2014 dal mewn grym hyd 2019. Er bod maint yr estyniad sydd yn destun y cais presennol yn fwy na'r estyniad a ganiatwyd yn wreiddiol, ni ystyrir bod y gwahaniaeth yn ddigon i gyfiawnhau gwrthod y cais.

Tynnwyd sylw at y sylwadau ychwanegol a dderbyniwyd gan nodi bod adeilad wedi ei godi ar y tir ond yn dilyn trafod gyda'r perchennog deallir mai dros dro yn unig ydoedd er hwyluso'r gwaith ar y tŷ.

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

- Fel perchennog eiddo gyferbyn â'r datblygiad roedd yn pryderu am uchder yr adeilad arfaethedig oherwydd ei fod yn llawer iawn uwch na'r hyn sydd eisoes o amgylch yr ardal
- Mae'n gwrthddweud yr adran addasu ac ymestyn o Ganllawiau Dylunio Cyngor Gwynedd sy'n datgan na ddylai'r estyniad oruchafu'r adeilad gwreiddiol. Yn gyffredinol mai'n well eu bod yn llai o faint gyda llinellau crib isel a bod unrhyw fath o estyniad yn gyflenwol i'r adeilad gwreiddiol ac yn debyg yn gymesur â goleddf y to ac uchder
- bod rhan o'r maes datblygu wedi cael ei gynnwys yn y gofrestr o feysydd o dirlun o ddiddordeb eithriadol yng Nghymru
- Bod y datblygiad sydd heb ei ganiatáu yn sylfaenol wahanol i'r cynllun a ganiateir felly bod amheuaeth pam nad yw'r datblygiad anawdurdodedig wedi bod yn destun cais cynllunio llawn o dan adran 17 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref
- Bod yr adeilad eisoes wedi gosod cynsail yn rhinwedd estyniad a diffyg cydymffurfio â dogfennau adeiladu a dylunio a nodwyd gan y Cyngor, a bod unrhyw wyriad pellach o'r caniatâd cynllunio yn amhriodol
- Rydym yn byw mewn ardal o harddwch eithriadol ac yn warchodwyr y tir a deallir bod adeiladau yn gorfod cael eu hadeiladu ar gyfer budd y gymuned. Fodd bynnag, yn yr achos hwn nid yw o fudd i'r gymuned a byddai'r goblygiadau yn ymestyn i geisiadau adeiladu eraill mewn ardaloedd o harddwch

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

- Cyflwynwyd y cynlluniau ar fyrder er mwyn ystyriaeth am ganiatad a bu i'r adeiladwr dynnu sylw am yr angen i'r wal geudod fesur 100mm gyda 300mm o gerrig a dyna'r rheswm am y cynnydd yn hyd yr estyniad

- Bod cynnydd o ran uchder yn deillio o'r gwaith dur a maint y distiau oherwydd y dyluniad
- O ran effaith, teimlir nad oes gan yr adeilad arfaethedig unrhyw effaith ar eiddo cyfagos o ystyried bod yr estyniad wedi cael ei gymeradwyo ac mai'r unig destun sydd dan sylw yw ychwanegiad o 2m mewn hyd ac 1m mewn uchder
- Ni ellir ei ostwng a'i fod yn cydymffurfio â'r polisiau cynllunio ac ni theimlir y byddai'n cael effaith ar gymdogion oherwydd ei fod 170medr oddi wrth unrhyw eiddo

(ch) Cynigwyd ac eilwyd argymhelliad y swyddogion i'w ganiatau.

(d) Gwnaed y sylwadau canlynol:

- Rhaid bod yn ofalus nad yw ei ganiatau yn creu cynsail i ganiatau datblygiadau eraill sydd ddim yn cydymffurfio â'r cynlluniau a gymeradwywyd a nodwyd pwysigrwydd i Swyddog Gorfodaeth yr Uned Gynllunio sicrhau bod yr estyniad arfaethedig yn cydymffurfio â'r ychwanegiad mewn hyd ac uchder
- Cydymdeimla Aelod â'r gwrthwynebydd ac roedd hi'n ei chael yn anodd i ddeall sut nad oedd yr asiant / ymgeisydd yn ymwybodol o'r rheolau / polisiau cynllunio ac o'r herwydd fe fyddai'n atal ei phleidlais ar y cynnig i'w ganiatau gan ei bod o'r farn nad oedd hyn yn deg
- pe byddai'r cais yn un newydd i gynnwys y mesuriadau cyfredol, a fyddai'r swyddogion cynllunio yn ei ganiatau?

(dd) Mewn ymateb i'r uchod, eglurodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu mai asesu'r ychwanegiad mewn maint sydd gerbron ac nad yw yn faterol wahanol i'r caniatad blaenorol ac o'r herwydd argymhelliad y swyddogion ydoedd cefnogi'r cais.

Bu i'r bleidlais ar y cynnig i'w ganiatau gario gyda dau aelod yn atal eu pleidlais.

Penderfynwyd: Caniatau yn unol â'r amodau canlynol:

1. Adeiladu yr estyniad yn unol a'r cynlluniau a ganiateir.
2. Gosod llechi i'r to.
3. Gorchuddio muriau allannol yr adeilad gyda cherrig cae.
4. Cynllun tirlunio.
5. Rhaid cadw y llwybr cyhoeddus cyfochrog yn glir o unrhyw rhwystr yn ystod cyfnod adeilad ac wedyn.

3. Cais Rhif C15/0416/20/AM – Tir yn Ffordd Glan y Môr, Y Felinheli

Cais amlinellol gyda rhai materion wedi eu cadw yn ôl i godi 14 tŷ newydd, creu mynedfa gerbydol newydd a ffordd stad, creu rhandiroedd gyda mynedfa a pharcio cysylltiol.

(a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi mai cais amlinellol oedd gerbron i godi 14 tŷ, creu mynedfa gerbydol a ffordd stad ynghyd a darparu rhandiroedd gyda mynedfa a pharcio cysylltiol gyda rhai materion wedi eu cadw'n ôl i'w cynnwys oddi fewn i gais manwl (pe caniateir y cais amlinellol hwn). Yr unig fater sy'n ffurfio rhan o'r cais amlinellol hwn yw'r fynedfa arfaethedig ac mae'r materion sydd wedi'u cadw yn ôl yn ymwneud â thirweddu, edrychiadau, cynllun a graddfa.

Nodwyd y prif elfennau i'r cais sef:

- darparu tai i gynnwys 8 byngalo, 4 tŷ dormer ynghyd a 2 dy ddeulawr ac wedi eu dylunio a'u gosod ar ffurf pâr gyda 4 o'r tai wedi eu cynnig fel tai fforddiadwy.

- Creu 5 rhandir a mannau parcio cysylltiedig ar y rhan gwaelod o'r safle
- Creu mynedfa newydd - er mwyn gwasanaethu'r tai bydd angen creu mynedfa newydd oddi ar y ffordd sirol ddi-ddosbarth cyfagos (Ffordd Glan y Môr). Er mwyn galluogi creu'r fynedfa a chael gwelededd safonol ynghyd a chreu llwybr troed newydd bydd y clawdd sy'n gwahanu'r safle o'r ffordd sirol yn cael ei ddymchwel ar hyd holl ffin ogleddol y safle.

Ymhelaethwyd ar y polisïau perthnasol a gan ystyried cyd-destun y polisïau a'r canllawiau lleol roedd yn glir nad yw'r bwriad yn dderbyniol mewn egwyddor a'i fod yn groes i bolisïau a chanllawiau lleol ynghyd â chyngor a gynhwysir yn nogfennau Llywodraeth Cymru ar sail lleoliad, mwynderau gweledol, effaith ar safleoedd o bwysigrwydd archeolegol, bioamrywiaeth a bywyd gwyllt.

O ystyried yr holl asesiadau argymhelliad y swyddogion cynllunio ydoedd gwrthod y cais oherwydd nad yw'n dderbyniol ar sail yr egwyddor o ddatblygiad tai yn y lleoliad dan sylw, effaith ar heneb gofrestredig, effaith ar fwynderau gweledol, effaith ar ddiogelwch ffyrdd a cholled o glawdd a gwrych.

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

- Apeliwyd i'r Pwyllgor ohirio rhag penderfynu ar y cais
- Bod safle'r cais gyferbyn â ffin datblygu y Felinheli fel amlinellir yng Nghynllun Datblygu Unedol Gwynedd
- Bod y bwriad yn cynnig 14 tŷ gyda 4 ohonynt yn rhai fforddiadwy sydd yn gyfatebol i 30% o'r cyfanswm
- Ceir amrywiaeth eang o gyfleusterau a gwasanaethau yn Felinheli a chredir bod rhain yn ddigonol ar gyfer tyfiant yn y boblogaeth all ddeillio o'r datblygiad arfaethedig
- Bod 64.3% o boblogaeth Ward y Felinheli yn siarad Cymraeg o'i gymharu a 65.4% yng Ngwynedd
- Bod yr amrywiaeth o dai sy'n cael eu cynnig yn debygol o ddenu pobl sengl, teuluoedd hŷn a theuluoedd gyda phlant a gall y datblygiad gael effaith bositif ar yr Ysgol gynradd leol drwy gynyddu'r nifer disgyblion
- Bod nifer o fewnfudwyr yn Ward y Felinheli wedi cynyddu o 191 i 280 - 46.6% rhwng 1991 a 2001sy'n cymharu â chynnydd Gwynedd o 47.5%
- mai dim ond gostyngiad o 2.6 o siaradwyr Cymraeg rhwng 2001 – 2011 sy'n golygu nad yw mewnfudiad yn bobl di-gymraeg
- bod y cynnig yn ddeniadol iawn o ran denu pobl i fyw yno oherwydd y cyfleusterau sydd ar gael yn y Felinheli yn ogystal ag agosatrwydd at Bangor a Chaernarfon
- gyda Bangor a Chaernarfon yn ganolfannau cyflogaeth pwysig byddai'r datblygiad yn hwyluso pobl at wasanaethau lleol a mannau gwaith
- bod y canrannau tai haf yn weddol isel yn y Felinheli o'i gymharu â'r canran Sirol a olygai bod y posibilrwydd o ddefnydd y tai arfaethedig i'r perwyl hwn yn weddol isel

(c) Gwnaed y pwyntiau canlynol gan yr Aelod Lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn):

- bod Cyngor Cymuned y Felinheli wedi datgan gwrthwynebiad i'r datblygiad arfaethedig am nifer o resymau i gynnwys bod y safle tu allan i'r ffin datblygu fel a nodir yn adroddiad y swydogion cynllunio
- gan mai cais amlinellol sydd gerbron nid oes sicrwydd pa fath o dai fwrieidir ddatblygu ar y safle ac o'r herwydd apeliwyd ar y Pwyllgor i beidio gohirio'r cais ac

i'w wrthod oherwydd nad oes galw am dai marchnad agored yn y Felinheli ar hyn o bryd

- rhestrwyd rhai o ddatblygiadau eisoes wedi eu cwblhau yn y Felinheli a / neu gyda chaniatadau i'w hadeiladu yn y dyfodol
- byddai'r datblygiad arfaethedig yn creu cynnydd mewn traffig a chreu tagfeydd ynghanol y pentref ac fe fyddai angen lledu'r ffordd i greu llwybr troed i wneud y safle yn ddiogel
- cyfeirwyd at y broblemau llifogydd ynghyd â rhesymau bioamrywaeth
- oherwydd y diffyg angen lleol am dai, gall hyn arwain yn ei dro at effaith ar yr iaith Gymraeg oherwydd bod y Felinheli yn un o'r cymunedau lle mae oddeutu gostyngiad o 8% ers y cyfrifiad diwethaf ac felly ni ellir derbyn yr asesiad iaith a gyflwynwyd gan y datblygwr

(ch) Mewn ymateb i'r sylwadau uchod, nododd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio nad oedd cyfiawnhad i ohirio'r cais oherwydd yn bennaf bod y safle tu allan i'r ffin datblygu yn ogystal â phryderon amgylcheddol.

(d) Cynigiwyd ac eilwyd i wrthod y cais yn unol ag argymhelliad y swyddogion cynllunio.

(dd) Mewn ymateb i ymholiad gan Aelod, eglurwyd bod barn yr Uned Polisi ar y Cyd ym mhwynt 5.16 wedi ei wneud yn sgil asesiad gyflwynwyd ac nad yw yn golygu bod yr Uned yn cefnogi'r cais ond yn hytrach bod y wybodaeth yn cyfarch materion o safbwynt ystyriaeth cynllunio perthnasol sy'n ymwneud â materion ieithyddol a chymunedol.

Penderfynwyd: Gwrthod am y rhesymau canlynol:

1. Mae'r bwriad yn annerbyniol mewn egwyddor ac yn groes i ofynion Polisi C1, CH7 a CH9 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd ac i Ganllawiau Cynllunio Atodol y Cyngor ar Dai Fforddiadwy ac Adeiladu Tai Newydd yng Nghefn Gwlad, Nodyn Cyngor Technegol 2 yn ymwneud a Thai Fforddiadwy, Nodyn Cyngor Technegol ar Gynllunio ar Gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy ynghyd a Pholisi Cynllunio Cymru, pennod 9 ar Dai gan ei fod yn golygu codi tai newydd yng nghefn gwlad agored heb gyfiawnhad.

2. Mae'r bwriad yn groes i ofynion Polisi , B23 a C1 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd, Canllaw Cynllunio Atodol ar Adeiladu Tai Newydd yng Nghefn Gwlad, Canllawiau Dylunio Gwynedd, Nodyn Cyngor Technegol 12 ar Ddylunio ynghyd a Pholisi Cynllunio Cymru, Pennod 9 ar Dai gan y buasai'r bwriad yn golygu creu nodwedd anghydnaws mewn tirlun sensitif.

3. Mae'r bwriad yn groes i ofynion Polisi B7 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd, Polisi Cynllunio Cymru Pennod 6 a Chylchlythyr 60/96 y Swyddfa Gymreig gan fydd y bwriad yn amharu'n andwyol ar osodiad ac integredd yr heneb gofrestredig a adnabyddir fel caer pentir Dinas.

4. Mae'r bwriad i ddymchwel y clawdd a'r gwrych presennol yn groes i ofynion Polisi A1 a B21 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd, Nodyn Cyngor Technegol 5 ar Gynllunio a Chadwraeth Natur a Pholisi Cynllunio Cymru Pennod 5 ar Warchod a Gwella'r Dreftadaeth Naturiol a'r Arfordir gan nad oes asesiad ecolegol wedi ei gyflwyno gyda'r cais a fyddai'n galluogi'r Awdurdod Cynllunio Lleol i asesu'n fanwl effeithiau ecolegol y datblygiad pwysig sydd yn cyfrannu'n helaeth tuag at gymeriad mwynderol yr ardal.

5. Mae'r bwriad yn groes i ofynion Polisi A1 a CH33 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd, Nodyn Cyngor Technegol 18 ar Drafnidiaeth a Pholisi Cynllunio Cymru Pennod 8 ar Drafnidiaeth gan nad oes digon o wybodaeth ar sail asesiad traffig wedi ei gyflwyno gyda'r cais sy'n dangos bod y rhwydwaith ffyrdd lleol yn gallu ymdopi gyda chynnydd mewn traffig fydd yn deillio o'r datblygiad.

4. Cais Rhif C15/0429/35/LL – Llwyn Madyn, Muriau, Cricieth

Cais llawn ar gyfer estyniad llawr cyntaf gan gynnwys codi lefel y to, creu balconi a newidiadau i'r ffenestri (ail-gyflwyniad yn dilyn gwrthod cais C14/1152/35/LL).

(a) Ymhelaethodd y Swyddog Rheolaeth ar gefndir y cais a'i fod yn ail-gyflwyniad o gais blaenorol a gafodd ei wrthod ym mis Ionawr eleni ar sail pwerau dirprwyedig. Golygai'r bwriad ymestyn byngalo gromen (dormer) presennol i greu ty sylweddol deulawr yn ei le. Byddai lefel to'r prif dy'n codi o 6m i 8m, tra byddai lefel to'r estyniad unllawr presennol 4.2m o uchder yn codi i 6.7m. Byddai gan yr adeilad doeau brig o lechi a waliau rendr wedi'u paentio.

Tra nad oes gwrthwynebiad i safon y dyluniad na'r deunyddiau ond ei fod yn bwysig ystyried lleoliad y bwriad gan ei fod wedi ei leoli mewn stad o dai gyda dyluniadau cyson, sef byngalos gromen ac yn unllawr neu unllawr a hanner. Byddai'r adeilad ar ôl ei ymestyn yn adeilad swmpus a fyddai'n gwbl wahanol i eiddo o amgylch ac fe ystyrir y byddai'n nodwedd anghydnaws i'r drefwedd ac i'r rhan yma o Gricieth. Noda'r polisiau y Cynllun Datblygu bod yn rhaid i ddatblygiadau newydd barchu eu safle a' cyffiniau o ran graddfa, maint a ffurf y datblygiad ac yn yr achos hwn ni ystyrir bod y cynnig yn gwneud hynny.

Lleolir y tŷ mewn cwrtil sylweddol a chytunir y byddai'n gwbl bosibl codi estyniad i'r tŷ o fewn y cwrtil heb niwed arwyddocaol i gymeriad a mwynderau gweledol yr ardal. Fodd bynnag ni gytunwyd bod y dyluniad a gynigir yn briodol ar gyfer y safle. Ystyrir felly bod y dyluniad yn gwbl anaddas ar gyfer y safle hwn ac yn groes i bolisiau cynllunio perthnasol. Gall ei ganiatau hefyd osod cynsail a all newid cymeriad y stad yn llwyr. O ystyried yr holl ystyriaethau argymhellir bod y Pwyllgor yn gwrthod y cais am y rhesymau a restrir yn adroddiad y swyddogion cynllunio.

Nodwyd ymhellach bod cais hwyr wedi ei gyflwyno gan yr ymgeisydd i ddangos lluniau o rannau o'r stad ond nodwyd bod yr hyn a gyflwynwyd ar ffurf sleidiau gan yr Adran Gynllunio yn adlewyrchu cyd-destun y safle yn gwbl eglur i'r Pwyllgor.

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

- Ei fod yn anhapus nad oedd wedi cael cyflwyno'r lluniau i'r Pwyllgor gan nad oedd lluniau'r Adran Gynllunio yn dangos bod dau dŷ eisoes ar y stad
- Bu i ddau dŷ gael eu hadeiladu ar y stad yn y 50au a rheiny yn dai deulawr 4 llofft
- Bod yr estyniad yn golygu codi'r lefel 2m yn unig
- Ni dderbyniwyd unrhyw wrthwynebiad gan gymdogion
- O safbwynt cysondeb, bod pob math o wahanol dai yn bodoli ar y stad ac ni ofynnir am unrhyw beth allan o'r cyffredin
- Bod llawer o dai wedi eu hadeiladu yng Nghricieth yn ddiweddar sy'n llawer iawn gwaeth na'r hyn a ofynnir ac nid oedd ym marn yr ymgeisydd yn or-ddatblygiad

(c) Nododd yr Aelod Lleol (a oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn) ei fod yntau yn anhapus nad oedd modd cyflwyno lluniau'r ymgeisydd a'i fod yn gefnogol i'r cais gerbron. Nododd ymhellach nad oedd gwrthwynebiadau gan yr ymgynghoriadau canlynol:

- Cyngor Tref Cricieth
- Trigolion Cricieth
- Cymdogion cyfagos
- Uned Trafnidiaeth y Cyngor

Cyfeiriwyd at bolisi B22 sy'n nodi bod y safle wedi ei leoli mewn safle amlwg ar gyffordd rhwng dwy ffordd gyhoeddus. Teimlwyd bod hyn yn gamarweiniol gan bod y ffordd yn ddi-ddosbarth, heb balmant ac yn ffordd mewnol a ddefnyddir gan drigolion y stad yn unig.

(ch) Cynigwyd ac eilwyd i'r Pwyllgor Cynllunio fynd i ymweld â'r safle.

Penderfynwyd: Gofyn i'r Pwyllgor Cynllunio ymweld â'r safle.

5. Cais Rhif C15/0460/15/LL – Bryn Padarn, 19 Rallt Goch, Llanberis.

Cais llawn i godi ty newydd ar ffurf byngalo dormer 3 ystafell wely, creu mynedfa gerbydol newydd a gwaith cysylltiol

(a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi bod y safle wedi ei leoli oddi mewn i ffiniau datblygu pentref Llanberis ac yn rhan o gwrtil eiddo domestig presennol, mae'n dir sydd yn ymestyn cryn dipyn i flaen yr eiddo hwn ag ar lefel uwch na'r ffordd gyhoeddus gyfochrog ag yn greigiog mewn mannau.

Cydnabyddir fod dyluniad yr adeilad yma yn gyfoes o fewn yr ardal leol yma o'i gymharu gydag adeiladau eraill. Er hynny, ni chredir fod un patrwm pendant i ffurf adeiledig yr ardal. Mae barn ynglŷn â beth sydd yn gwneud dyluniad da yn fater goddrychol ac yn yr achos yma, ni chredir y byddai yn amharu i raddau annerbyniol ar unrhyw ffurf bendant bresennol.

Credir felly fod y bwriad o ran ei ddyluniad a gorffeniad yn dderbyniol yn yr achos yma ac na fyddai ar sail y materion hyn yn effeithio'n niweidiol ar fwynderau gweledol yr ardal leol i raddau annerbyniol. Credir felly fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion polisïau B22 a B25 o'r CDU.

O safbwynt mwynderau cyffredinol a phreswyl, nodwyd bod y safle yn uwch na'r ffyrdd cyfagos ac felly mi fyddai adeiladu adeilad ar y tir hwn o edrych o gyfeiriad y lonydd yma, yn amlwg o fewn y dirwedd leol. Er hynny, mae patrwm adeiledig yr ardal leol yn cynnwys tai ar safleoedd dyrchafedig ac felly ni fyddai yn gwbl unigryw yn hynny o beth.

Nodwyd bod dyluniad yr eiddo wedi ystyried effeithiau gor-edrych ar gymdogion cyfagos. Mae'r elfen gwydr amlycaf ar flaen yr adeilad yn edrych dros ofod weddol agored bresennol ac felly ni chredir y byddai gor-edrych amlwg yn deillio o'r edrychiadau yma. Mae ffurf adeiledig ddwys yr ardal bresennol yn golygu fod gor-edrych yn anorfod i raddau, ond fe welir yn yr achos yma fod gwir ymgais wedi ei wneud i osgoi gor-edrych gormodol o ganlyniad i godi'r adeilad hwn yn y ffurf fel y bwriedir

O safbwynt materion trafnidiaeth a mynediad, codwyd pryderon ynglŷn â'r bwriad o safbwynt effaith niweidiol ar y rhwydwaith ffyrdd lleol a'i ddefnyddwyr. Nodwyd bod mynedfa gerbydol bresennol i mewn i'r safle gan ddarparu llecynnau parcio ar gyfer yr eiddo presennol. Mae'r fynedfa hon yn cael ei addasu er mwyn sicrhau mynedfa briodol ac mae'r ddarpariaeth parcio ar gyfer yr eiddo presennol yn cael ei symud i ran arall o'u cwrtil.

Ni dderbyniwyd gwrthwynebiad i'r bwriad gan yr Uned Drafnidiaeth gan awgrymu cynnwys amodau safonol ynghlwm a'r datblygiad. O ganlyniad, ni chredir y byddai'r bwriad yn annerbyniol o safbwynt materion priffyrdd a thrwy hynny yn cydymffurfio gyda gofynion polisïau CH33 a CH36 o'r CDU.

Yn unol â'r ystyriaethau uchod a'r holl faterion cynllunio perthnasol gan gynnwys polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn ogystal â'r holl sylwadau a dderbyniwyd, ni chredir fod y cais yma i godi un eiddo yn annerbyniol a'i fod yn cydymffurfio gyda gofynion yr holl bolisïau perthnasol ac argymhellir i'w ganiatau.

(b) Cynigiwyd, eilwyd a phleidleiswyd yn unfrydol i ganiatau'r cais.

Penderfynwyd: **Caniatau – amodau**

1. **Amser**
2. **Cydymffurfio gyda chynlluniau**
3. **Deunyddiau**
4. **Llechi**
5. **Priffyrdd gan gynnwys amod i sicrhau fod llecynnau parcio yn cael eu darparu ar gyfer yr eiddo presennol cyn dechrau unrhyw waith.**
6. **Amodau Dŵr Cymru**
7. **Tirlunio**
8. **Cyngor Cyfoeth Naturiol Cymru**
9. **Tynnu Hawliau Datblygiadau Cyffredinol a Ganiateir gan gynnwys peidio gosod unrhyw ffenestr newydd heb dderbyn caniatâd o flaen llaw.**
10. **Nodyn Deddf Wal Rannol**

6. Cais Rhif C15/0485/46/LL – Tir ger Ty Bwlcyn, Dinas, Pwllheli

Cais llawn i osod 5 pod "glampio" ac adeiladu bloc cyfleusterau cegin / toiledau ynghyd â safle parcio a newid defnydd llyn o amaethyddol i dwristiaeth.

(a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi ei fod ar gyfer gosod pump pod 'glampio' a thoiled compost ynghyd ag adeiladu bloc cyfleusterau cegin/toiledau a darpariaeth parcio ar dir yn Nhŷ Bwlcyn, Dinas. Gofynnir hefyd am newid defnydd llyn amaethyddol presennol i ddefnydd twristiaeth, er mwyn i ymwelwyr i'r safle ei ddefnyddio ar gyfer pysgota a hamdden. Byddai'r podiau o wneuthuriad pren ac wedi eu gosod ar gae i'r gogledd ddwyrain o'r llyn, ac wedi eu lleoli o amgylch ffiniau coediog y cae. Byddai'r adeilad a'r safle parcio wedi eu lleoli ar waelod llethr yn agos i fythynnod gwyliau eiddo Tŷ Bwlcyn a bwriedir gwella llwybr presennol i gysylltu'r parcio gyda'r cae ble lleolir y podiau. Bwriedir cysylltu i'r tanc septig presennol sydd ar y safle.

Lleolir y safle yng nghefn gwlad agored ac o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Bwriedir ail sefydlu mynedfa ddiddefnydd bresennol i'r ffordd ddi-ddosbarth fel mynediad i'r datblygiad, gan ei lledu a gwella'r gwelededd.

O ran egwyddor y datblygiad, nodwyd bod polisi D19 yn caniatáu cynigion i ddatblygu safleoedd carafanau teithiol, gwersylla ac unedau teithiol newydd os cydymffurfir â'r cyfan o'r meini prawf a nodir. Yn eu mysg yw'r angen bod dyluniad, gosodiad a gwedd y datblygiad o safon uchel a'i fod wedi ei leoli mewn man anymwthiol.

Ystyrir ceisiadau am 'bodiau' o dan bolisïau carafanau teithiol, gan mai unedau symudol/gwersylla ydynt i bob pwrpas. Byddant yn unedau o fath symudol, lle y gellir eu symud yn gymharol rhwydd o amgylch y cae. Credir bod y cae dan sylw yn addas i ddatblygiad o'r fath gan bod tir uwch i'r cefn a haen drwchus o lystyfiant ar y ffiniau, sy'n

golygu y byddant yn guddiedig ac allan o olwg y cyhoedd a’r tai agosaf. Ni ragwelir cynnydd sylweddol mewn trafnidiaeth yn sgil y cais, o ystyried graddfa fechan y bwriad ac mae'n debygol y bydd y drafnidiaeth wedi ei gyfyngu i geir a beiciau, yn hytrach na cherbydau tynnu fel safleoedd carafanau teithiol arferol. Gan mai ail sefydlu mynedfa bresennol yw’r nod i ffordd ddi-ddosbarth, nid oes angen caniatâd cynllunio a gellir ei gwella heb achosi niwed arwyddocaol i nodweddion y dirwedd. Ystyrir bod y bwriad yn dderbyniol yn nhermau maen prawf 2 polisi D19.

Bwriedir lleoli’r podiau ar y cae dros y tymor gwyliau yn unig, gyda’r ymgeisydd yn nodi bwriad i’w symud un ai i gornel cuddiedig o’r cae neu i’r maes parcio dros y gaeaf.

O bwyso a mesur y bwriad yn erbyn y polisïau perthnasol, ystyrir bod egwyddor o sefydlu safle glampio 5 pod, codi adeilad cyfleusterau a gwaith cysylltiedig yn dderbyniol yn y lleoliad anymwthiol hwn. Ystyrir bod y bwriad yn cydymffurfio a’r polisïau a drafodwyd uchod ac felly yn dderbyniol i’w ganiatáu gydag amodau cynllunio perthnasol.

(b) Cynigiwyd ac eilwyd i ganiatau’r cais.

(c) Yn ystod y drafodaeth, nodwyd y prif bwyntiau isod o blaid yr argymhelliad:

- bod y llywodraeth yn annog darpariaeth o’r fath ac i’w groesawu i Wynedd ond siomedig bod y ddarpariaeth yn cael ei ystyried o dan bolisiau carafanau teithiol ac oni ddylid sefydlu polisi unigryw ar gyfer darpariaeth glampio oherwydd nad yw’r podiau yn symudol
- bod darpariaeth o’r fath yn gweddu i fewn i’r tiroedd yn well na charafanau ond pryderwyd o safbwynt y cais gerbron am ddiogelwch plant o safbwynt defnydd y llyn

(ch) Mewn ymateb i’r sylwadau uchod, esboniodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu:

- o safbwynt y polisi bod y ddarpariaeth yn cael ystyriaeth fel cymhariaeth i garfanau teithiol ond gall hefyd gynnwys darpariaeth tipis
- nodwyd fod ystyriaeth polisi perthnasol yn ei le gan fod y Canllaw Cynllunio Atodol: Llety Gwyliau sydd wedi ei fabwysiadu gan y Cyngor yn ymwneud gyda ‘glampio’
- mai cyfrifoldeb gweithredwr y safle fyddai diogelwch y defnyddwyr

Penderfynwyd: Caniatáu gyda’r amodau canlynol:

1. **Cychwyn o fewn 5 mlynedd.**
2. **Unol â chynlluniau a gyflwynwyd.**
3. **5 pod yn unig i’w lleoli yn y mannau a ddangosir yn unig oni bai eu bod yn cael eu storio**
4. **Cyfyngu i dymor gwyliau penodol – 1 Mawrth – 31 Hydref ac yna rhaid eu symud i’r safle storio a gytunir**
5. **Unedau gwyliau yn unig a chadw cofrestr**
6. **Rhaid cytuno lleoliad storio cyn dechrau unrhyw ran o’r datblygiad a ganiateir**
7. **To lliw llwyd ar yr adeilad**
8. **Gorffeniad yr adeilad i’w gytuno**
9. **Tirlunio**
10. **Amodau ffyrdd**
11. **Defnyddir y Llyn ar gyfer defnydd preswylwyr y podiau/bythynnod gwyliau yn unig a dim yn agored i’r cyhoedd neu ar gyfer unrhyw ddefnydd busnes arall.**

Nodyn: Trwydded

7. Cais Rhif C15/0495/43/LL – Parc Carafanau a Cwrs Golff Gwynus, Pistill, Pwllheli

Cais llawn i uwchraddio - 10 carafan sefydlog bresennol gan ail-leoli 5 i gae 471 a'r 5 arall i gae 470, ymestyn y safle carafanau i ran o gae 470, gostwng y nifer o garafanau teithiol o 55 i 52, ail-leoli carafanau teithiol o gae 471 i gae 472, cynyddu'r arwynebedd ar gyfer storio 40 o garafanau teithiol ar gae 472 dros fisoedd y gaeaf, codi derbynfa newydd ar safle'r cytiau moch yn unol â'r caniatad roddwyd eisoes.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi y cynhaliwyd trafodaethau gyda asiant yr ymgeisydd ynglyn â'r bwriad. Fel rhan o'r uwchraddio byddai y niferoedd o garafanau teithiol o fewn y safle yn ei gyfanrwydd yn cael ei leihau o 55 i 52. Byddai'r bwriad hefyd yn fodd o reoleiddio lleoli 9 carafan deithiol ar gae 4942.

Yn bresennol mae caniatâd cynllunio yn bodoli ar gyfer lleoli cyfanswm o 10 carafán sefydlog a 55 carafán deithiol ar y safle. Mae caniatâd hefyd yn bodoli ar gyfer storio 40 o garafanau teithiol ar ran gogleddol cae 472 yn ystod misoedd y gaeaf. Yn bresennol mae caniatâd cynllunio ar gyfer defnyddio cae 470 fel cwrs golff a'r safle wedi ei leoli yng nghefn gwlad ac o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

O safbwynt egwyddor y datblygiad, nodwyd bod polisi D17 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd yn caniatáu cynigion i uwchraddio safleoedd carafanau sefydlog presennol gan gynnwys estyniadau bach i arwynebedd tir, adleoli unedau, cynnydd bychan yn y niferoedd a chyfnewid llecynnau teithiol am unedau carafannau gwyliau sefydlog os gellir cydymffurfio â'r 3 maen prawf perthnasol.

Esboniowyd bod y cais hefyd yn cynnwys bwriad i ymestyn y safle storio carafanau teithiol dros fisoedd y gaeaf i gynnwys cae 472 yn ei gyfanrwydd. Ni fwriedir cynyddu'r niferoedd o garafanau teithiol a fyddai'n cael eu storio. Mae y rhan o gae 472 y bwriedir ymestyn y safle storio iddo yn un gyda thyfiant o'i amgylch ac ni ystyrir y byddai'n safle ymwthiol yn y dirwedd. Ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o ran Polisi D21 CDUG.

Nodir hefyd fod yr Uned AHNE wedi datgan y byddai'r datblygiad i'w weld o'r lon rhwng Pistyll a Phentreuchaf. Er y cytunir y gellir cael cipolwg o'r safle o rannau o'r ffordd yma ni ystyrir yn sgil y plannu sydd wedi ei ymgymryd dros y blynyddoedd a lleoliad y safle sydd i'w ymestyn i'r gogledd o ffin y safle carafanau presennol y byddai'r bwriad i'w weld yn eglur o'r lon rhwng Pistyll a Phentreuchaf nag ychwaith o ffyrdd eraill yn y cyffiniau. Yn sgil yr uchod, y sefyllfa bresennol a'r hyn sy'n cael ei gynnig fel rhan o'r cais ni ystyrir y byddai'r bwriad yn cael effaith andwyol ar yr AHNE ac felly ei fod yn dderbyniol yng nghyd-destun polisi B8 CDUG.

Gorwedd y safle hefyd o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Llyn ac Ynys Enlli. Fodd bynnag ni ystyrir y byddai'r bwriad yn groes i Bolisi B12 CDUG gan na fyddai'n ddatblygiad ar y fath raddfa ac mor fawr fel y byddai'n cael effaith mwy nag effaith leol ar y dirwedd hanesyddol

Ystyrir y byddai'r bwriad yn gwella gosodiad y safle ac yn caniatáu lleoli'r unedau teithiol mewn un rhan o'r safle yn hytrach nag yn ei ffurf bresennol sy'n fwy gwasgaredig. Mae'r cais yma hefyd wedi cyflwyno cynllun manwl o sut y bwriedir gosod allan y safle a byddai cael un caniatâd ar gyfer y safle yn lanach ac yn haws i'w reoli na'r caniatadau tameidiog sydd wedi eu caniatáu dros y blynyddoedd. Byddai'r bwriad yn cael ei wneud mewn camau a fyddai'n sicrhau na fyddai newidiadau amlwg i'w gweld dros nos ac yn fodd o sicrhau fod y datblygiad yn cael ei wneud yn drefnus gan gadw at y niferoedd o garafanau fyddai wedi ei ganiatáu.

(b) Cynigiwyd, eilwyd a phleidleiswyd yn unfrydol i ganiatau'r cais.

(c) Mewn ymateb i ymholiad gan Aelod ynglyn â chyfrifoldeb o'r man pasio, esboniodd yr Uwch Beiriannydd Rheolaeth Datblygu bod y ffordd i'r safle wedi ei mabwysiadu yn rhannol ond bod angen ymgymryd â gwaith ychwanegol ar y man pasio (sef tarmacio) fel rhan o'r cais blaenorol cyn i'r Cyngor ei fabwysiadu.

Penderfynwyd: **Caniatáu gyda'r amodau canlynol:**

1. **5 mlynedd**
2. **Unol gyda'r cynlluniau.**
3. **Y gwaith uwchraddio i'w gwblhau yn unol gyda'r 6 rhan datblygu sydd wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais ac y dylid cwblhau un cam o'r gwaith uwchraddio cyn symud ymlaen i'r rhan nesaf.**
4. **Cyfanswm o 10 uned sefydlog yn unig.**
5. **Cyfanswm o 52 uned deithiol yn unig.**
6. **Tymor gwyliau carafannau sefydlog.**
7. **Tymor gwyliau carafannau teithiol.**
8. **Defnydd gwyliau yn unig – carafannau sefydlog a teithiol.**
9. **Cadw cofrestr o ddefnyddwyr.**
10. **Cytuno lliw'r unedau sefydlog newydd a rhai sy'n cael eu cyfnewid yn y dyfodol.**
11. **Y mannau pasio ar y trac fyny at y safle yn cael eu hadeiladu hyd at safon fabwysiedig cyn i'r carafannau sefydlog sydd yn cael eu hail leoli gael eu meddiannu.**
12. **Y trac dros dro sydd i'w greu i gael mynediad i gae 470 i gael ei ddileu a'r tir i gael ei adfer i'w gyflwr presennol cyn cychwyn ar bedwerydd cam y datblygiad.**
13. **Yn dilyn cael gwared o'r ffordd dros dro yn unol ag amod 13 uchod bydd mynediad i'r unedau a leoli'r ar gae 470 drwy gae 471 yn unig.**
14. **Cytiau moch i'w gofnodi drwy gofnod ffotograffau a drwy law a chyflwyno copi i'r ACLI a'r Comisiwn Brenhinol Henebion Cymru cyn eu dymchwel.**
15. **Llechi Cymreig i do'r adeilad dderbynfa newydd.**
16. **Ffenestri a drysau newydd yr adeilad derbynfa newydd o wneuthuriad pren**
17. **Nwyddau dŵr glaw'r adeilad derbynfa newydd i fod o wneuthuriad alwminiwm.**
18. **Edrychiadau gorllewinol a deheuol yr adeilad dderbynfa newydd i gael ei orffen gyda charreg i'w ail-ddefnyddio o'r cytiau moch presennol.**
19. **Cyfyngu defnydd o'r adeilad derbynfa newydd i ddefnydd sy'n gysylltiedig gyda'r safle carafannau yn unig.**
20. **Tirlunio.**
21. **Dim storio cychod ar y tir.**
22. **Uchafswm o 40 carafan teithiol i gael eu storio dros fisoedd y gaeaf yn cae rhif 472.**
23. **Y carafannau teithiol sy'n cael eu storio i'w lleoli o fewn 1 medr i'w gilydd.**
24. **Unrhyw olau i'w osod ym 'mhorch' yr adeilad newydd unai yn gweithio ar amserydd neu yn un sy'n ymateb i symudiad.**

Dechreuodd y cyfarfod am 1.00 pm a daeth i ben am 3.10 pm