PWYLLGOR CYNLLUNIO
29.07.13

Yn bresennol: **Y Cynghorydd Gwen Griffith – Cadeirydd**
Y Cynghorydd Michael Sol Owen – Is-gadeirydd

Y Cynghorwyr: Y Cynghorwyr Louise Hughes, Anne Lloyd Jones, Dilwyn Lloyd, Dafydd Meurig, Christopher O'Neal, William Tudor Owen, Hefin Williams, Owain Williams, Eurig Wyn a Gruffydd Williams (eilydd).

Eraill a wahoddwyd: Y Cynghorwyr Llywarch Bowen Jones a John Wyn Williams (Aelodau lleol).

Hefyd yn bresennol: Aled Davies (Pennaeth Adran Rheoleiddio), Gareth Jones, (Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio), Iwan Evans (Rheolwr Gwasanaeth Cyfreithiol), Cara Owen (Rheolwr Rheolaeth Datblygu Dros Dro), Gareth Roberts (Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu Trafnidiaeth), Glynda O'Brien a Ioan Hughes (Swyddogion Cefnogi Aelodau a Chraffu).

Ymddiheuriadau: Y Cynghorwyr Elwyn Edwards a Dyfrig Jones.

Croesawodd y Cadeirydd aelodau'r cyhoedd i'r cyfarfod.

1. DATGAN BUDDIANT PERSONOL

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

(i) Y Cynghorydd Dilwyn Lloyd (a oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn) yn Eitem 5 – Ceisiadau Cynllunio ar y rhaglen (Cais Rhif C11/1140/22/LL) oherwydd bod aelod o'r teulu yn berchen ar dir gyferbyn â safle'r cais.

(i) Y Cynghorydd Owain Williams (a oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn) yn Eitem 5 – Ceisiadau Cynllunio ar y rhaglen (Ceisiadau Rhifau C13/0532/43/LL a C13/0533/43/CR) oherwydd ei fod yn berchen y safle.

(ii) Y Cynghorydd Gruffydd Williams yn Eitem 5 – Ceisiadau Cynllunio ar y rhaglen (Ceisiadau Rhifau C13/0532/43/LL a C13/0533/43/CR) oherwydd ei fod yn fab i'r ymgeisydd.

Roedd yr aelodau o'r farn ei fod yn fuddiant oedd yn rhagfarnu a gadawsant y Siambr yn ystod y drafodaeth ar yr eitemau a nodir.

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

- Y Cyng. John Wyn Williams (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn) yn Eitem 5 – Ceisiadau Cynllunio ar y rhaglen (Cais Rhif C12/1347/25/LL a Chais Rhif C12/1161/25/LL)
- Y Cyng. Gruffydd Williams (a oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn fel eilydd) yn Eitem 5 – Ceisiadau Cynllunio ar y rhaglen (Cais Rhif C12/1372/42/LL a Chais Rhif C13/0547/42/LL)
- Y Cynghorydd Michael Sol Owen (a oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn) yn Eitem 5 – Ceisiadau Cynllunio ar y rhaglen (Cais Rhif C13/0398/45/LL)
- Y Cyng. Llywarch Bowen Jones (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn) yn Eitem 5 – Ceisiadau Cynllunio ar y rhaglen (Cais Rhif C13/0532/43/LL a Chais Rhif C13/0533/43/CR)

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 8 Gorffennaf 2013, 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 C11/1140/22/LL – Tir ger Bro Silyn, Talysarn, Caernarfon

Adeiladu rhodfa newydd i wasanaethu'r domen lechi ynghyd â chreu mynedfa newydd.

(a) Ymhelaethodd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio ar gefndir y cais gan nodi mai cais oedd ger bron i greu mynedfa newydd a thrac oddeutu 300 medr o wastraff llechi i wasanaethu hen domen lechi i'r de-orllewin o Stad Bro Silyn ar gyrion dwyreiniol Talysarn. Tynnwyd sylw bod caniatâd yn bodoli'n barod ar gyfer gweithio'r domen lechi drwy'r broses safonol sydd yn rhan o gyfundrefn cynllunio. Pwrpas y fynedfa fyddai cludo deunydd llechi allan o'r domen ond byddai cyfyngiad o oddeutu 6 llwyth y diwrnod sydd gyfystyr a 12 symudiad.

Yng nghyd-destun yr ymgynghoriadau, nodwyd na dderbyniwyd gwrthwynebiad. O safbwynt yr Uned Trafnidiaeth nodwyd bod y fynedfa'n dderbyniol ar sail gofynion priffyrdd yn ddarostyngedig i amodau perthnasol. Derbyniwyd sylw pellach oddi wrth Wasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd yn nodi amod ychwanegol parthed unrhyw waith yn cael ei gario allan yn unol â manylion archeolegol i'w gytuno gyda'r Awdurdod Cynllunio lleol o flaen llaw.

Cyfeiriwyd at yr ystyriaethau cynllunio perthnasol a chredai'r swyddogion cynllunio bod y bwriad yn dderbyniol ac yn cydymffurfio â'r polisïau perthnasol ar sail lleoliad, dyluniad, mwynderau gweledol, bioamrywiaeth, y tirlun hanesyddol, mwynderau preswyl a diogelwch ffyrdd.

Cynigwyd ac eiliwyd i ganiatáu'r cais

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

1. **symud y rhodfa oddi fewn i 2 mlynedd o ddyddiad y caniatâd hwn.**
2. **yn unol â'r cynlluniau**
3. **amodau priffyrdd**
4. **amod bioamrywiaeth**
5. **Cyfyngu ar lif traffic ac amseroedd**
6. **defnyddio llechi o domen Dolbebin yn unig ar gyfer y fynedfa a'r rhodfa.**

2. Cais rhif C12/1347/25/LL – Tir ger Ffordd Penrhos, Bangor.

Codi 245 o unedau byw gan gynnwys tai ar wahân, tai par, fflatiau (yn cynnwys 86 uned fforddiadwy), mannau parcio a gerddi, gwaith cysylltiol, codi gorsaf bwmpio a dymchwel un adeilad allanol unllawr.

Ymwelwyd â'r safle gan Aelodau'r Pwyllgor cyn y cyfarfod hwn.

(a) Ymhelaethodd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio ar gefndir y cais sef i godi 245 o dai ar y safle uchod sy'n cynnwys cymysgedd o dai gwahanol o ran dyluniadau ac o ran maint. Yn gyffredinol byddai mwyafrif y tai yn rhai deulawr ond byddai rhai yn dri llawr gan gynnwys fflatiau. Tynnwyd sylw y byddai 86 o'r tai yn rhai fforddiadwy fel rhan o'r cynllun a rheiny hefyd yn gymysgedd o ran maint, dyluniad a deiliadaeth. Tynnwyd sylw at y nifer o ddatganiadau a gwybodaeth gefndirol a gyflwynwyd gyda'r cais a chyfeiriwyd at y nifer o bolisïau cynllunio perthnasol sydd ynghlwm i'r cais.

O safbwynt yr ymgynghoriadau, tynnwyd sylw at yr ymatebion penodol isod:

- nad oedd gan yr Uned Drafnidiaeth wrthwynebiad ond y byddai'n ofynnol rheoli'r datblygiad trwy gyfres o amodau ffurfiol
- yn yr un modd bod Uned Drafnidiaeth Llywodraeth Cymru yn gefnogol i'r bwriad yn ddarostyngedig i amodau a chyfarwyddyd penodol
- bod yr Uned Polisi Strategol Tai yn gefnogol i'r ystod o ddarpariaeth tai fel rhan o'r datblygiad

Derbyniwyd gwrthwynebiadau yn seiliedig ar sail faterion trafnidiaeth , is-adeiladedd, mwynderau cyffredinol a phreswyl ynghyd â materion

bioamrywiaeth. Derbyniwyd un gwrthwynebiad pellach yn cyfeirio at golli preifatrwydd/golau, gor-edrych, cynyddu perygl llifogydd a blocio pibelli carthffosiaeth. Er nad ydyw yn ystyriaeth berthnasol cyfeirir hefyd at benderfyniad y Cyngor i godi'r tai yma oherwydd diffyg ymrwymiad i godi tai fforddiadwy a newydd heb ymgynghori gyda thrigolion lleol a heb ystyried addasrwydd hir dymor yr adeiladu

O ran egwyddor nodwyd bod y safle wedi ei ddynodi yng Nghynllun Datblygu Unedol Gwynedd ar gyfer adeiladu tai gyda'r safle o fewn y ffin datblygu. Nodwyd bod nifer o ystyriaethau cynllunio perthnasol yn ymwneud â'r cais. O safbwynt yr effaith gweledol roedd y safle yn ffinio gyda Stad Ffordd Cynan a Ffordd Crwys gyda thiroedd ar lefel uwch tua'r gogledd ddwyrain yn cynnwys Ysbyty Gwynedd. Yn gyffredinol gwelir y datblygiad yn gweddu o safbwynt datblygiadau eraill ym Mhenrhosgarnedd ac yn ddatblygiad derbyniol.

O ran mwynderau cyffredinol a phreswyl, tra'n derbyn bod yr A55 gerllaw a pheth sŵn cefndir yn cael ei gynhyrchu ar rai ardaloedd penodol o'r datblygiad, bwriedir cyflwyno sgrin acwstig er mwyn lliniaru effaith sŵn nid yn unig i ddarpar breswylwyr y tai ond hefyd byddai'n gwella'r sefyllfa i breswylwyr presennol stadau eraill. Nodwyd ymhellach y byddai dipyn o dir agored rhwng y tai sy'n destun y datblygiad arfaethedig a thai presennol stad sy'n ffinio gyda Ffordd Crwys.

Nid oedd amheuaeth bod materion trafnidiaeth yn un o'r prif ystyriaethau cynllunio ond sicrhawyd bod trafodaethau eang a chynhwysfawr wedi digwydd rhwng Cyngor Gwynedd, Llywodraeth Cymru ac Asiantaeth y Cefnffyrdd a chyrhaeddwyd at sefyllfa lle nad oedd gwrthwynebiad gan yr asiantau penodol uchod ond y byddai'r caniatâd yn ddarostyngedig i amodau perthnasol a fyddai'n cael eu cyflawni drwy gynllunio, cytundebau 106 a deddfwriaeth priffyrdd.

Nodwyd bod llawer o waith wedi ei gyflawni o safbwynt ystyriaethau bioamrywiaeth, asesiadau coed, ystlumod, a.y.b. ac nad oedd gwrthwynebiad.

Cyfeiriwyd at drafodaethau ynglŷn ag effaith y datblygiad ar yr heneb gofrestredig sef Crug Goetra Uchaf sy'n ffinio hefo Ysbyty Gwynedd a bod pryder ar y cychwyn ynglŷn ag effaith y datblygiad ar osodiad yr heneb ond fe ail-ddyluniwyd ac addasu'r cynllun i greu mwy o ofod o amgylch yr heneb ac yn sgil hyn nid oedd gan CADW wrthwynebiad.

O ran y datblygiad ei hun, fe fyddai nifer o welliannau yn cael eu darparu trwy gyfundrefn 106 sef i gyflawni 86 tŷ fforddiadwy sydd gyfystyr a 35% a phwysleisiwyd bod Tai Clwyd yn rhan o'r broses hyn. Byddai'r datblygiad yn cynnig ystod amrywiol o dai fforddiadwy gwahanol o ran eu maint a'i deiliadaeth.

Cydnabuwyd y byddai rhyw gymaint o effaith ar ysgolion lleol ac yn dilyn trafodaeth gyda'r datblygwyr bu iddynt gytuno i gyfrannu £1,115m er mwyn sicrhau gwelliannau i'r ysgolion lleol er mwyn diwallu'r anghenion addysgol. Cynhaliwyd trafodaethau pellach gyda swyddogion yr adran addysg ynglŷn â'r mater hwn yn nhermau amseru'r taliadau ayyb. Cytunwyd y byddai manylion y taliadau yn cael eu cynnwys yn y cytundeb 106, fe ategwyd hyn

gan y datblygwr gan awgrymu y byddai manylion ag amseriad y cyfraniad yn cael ei drafod a'i gytuno arno rhwng swyddogion y cyngor a'r datblygwr.

O ran trafnidiaeth ac er mwyn sicrhau bod y datblygiad yn dderbyniol, golygir cynnwys gwelliannau i'r gylchfan yn ymyl Ysbyty Gwynedd, gwelliannau i'r groesfan wrth ymyl Ysgol y Faenol, ynghyd â chyfraniad ariannol o £140,000 tuag at gostau darpariaeth trac beiciau.

Nodwyd bod y ddarpariaeth llecynnau chwarae wedi cael eu hasesu yn unol â pholisïau a chadarnhawyd bod llawer o dir agored o fewn y safle gyda chae chwarae presennol gerllaw ac felly credir bod y ddarpariaeth yn briodol ar hyn o bryd.

O gymryd i ystyriaeth yr holl faterion cynllunio perthnasol, argymhelliad y swyddogion cynllunio ydoedd dirprwyo'r hawl i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i gytundeb 106 ar gyfer darpariaeth y tai fforddiadwy, gwelliannau trafnidiaeth a chyfraniad addysgol.

(b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd y gwrthwynebydd ar ran pentref Penrhosgarnedd:

- Tra'n gwerthfawrogi'r angen am dai newydd, gwrthwynebir y datblygiad ar sail y nifer o dai a fwriedir datblygu ar y safle hwn
- Byddai adeiladu tai ar raddfa sy'n fwy na'r angen lleol yn cael effaith niweidiol ar gymeriad yr ardal
- Bod Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd yn datgan i godi 802 o dai erbyn 2015 o fewn Bangor a chwestiynwyd pam bod traean o'r nifer hwn i'w hadeiladu yn Ward Pentir o Benrhosgarnedd.
- Bod y tir wedi ei werthu ar farchnad gaeedig am £10,000 fesul plot o dir sy'n golygu y byddai'r datblygwr yn gwneud swm sylweddol o arian yn deillio o werthiant y tai. Er nad yn fater cynllunio, teimlwyd bod y wybodaeth gefndirol hon yn berthnasol o ystyried natur gynhennus y cais.
- Cyfeirir ym mhwynt 5.3.5 o'r adroddiad y "derbynnir y bydd peth aflonyddwch i breswylwyr cyfagos yn ystod cyfnod adeiladu" ond o ystyried maint a natur y datblygiad fe gaiff effaith niweidiol ar fywydau pobl yn arbennig rheiny sydd yn byw yn Ffordd Crwys. Gofynnir i'r Pwyllgor Cynllunio ystyried ail-leoli'r unedau hyn oherwydd colled o breifatrwydd i'r preswylwyr presennol , colled golau a'r potensial i lifogydd gan ddŵr wyneb
- Cyfeirir hefyd at aflonyddwch lleiaf posibl i drigolion tra bod adeiladu yn cael ei gynnal sydd yn nonsens llwyr gan ei fod yn wybyddus y bydd swn, llwch a llygredd o'r safle gyda thagfeydd traffig ychwanegol drwy ddefnydd llwythwyr isel, cerbydau trwm, cludo deunyddiau a gweithwyr yn cymudo i'r datblygiad wrth ddatblygu'r safle.
- Gwrthwynebir i'r adwy fferm ger Ffordd Crwys gael ei defnyddio fel rhan o'r llwybr beicio ar gyfer y datblygiad newydd. Apeliwyd ar i'r adwy gael ei hadfer i'w ffurf wreiddiol a oedd yn ffens wrth-stoc oherwydd ni dderbyniodd y ffarmwr ganiatâd i'w defnyddio fel pwynt mynediad. Byddai'n creu defnydd afresymol ohoni ac o ganlyniad yn creu aflonyddwch a diffyg preifatrwydd i drigolion Ffordd Crwys / Cynan.

- Gan fod y datblygwr yn cyfrannu £140,000 tuag at wella'r llwybr beics, oni ddylid defnyddio cyfran o'r arian i wella'r llwybr cyhoeddus presennol sydd ddigon llydan i'w ddefnyddio fel llwybr beics gan ei fod yn fynediad gwreiddiol i Fferm Goetra Uchaf
- Yn ogystal, mae'r trigolion wedi defnyddio llwybr mynediad ers y 70au i Ysbyty Gwynedd ond ni ellir ei ddefnyddio rhagor gan fod y datblygwr wedi codi ffens ddur wyth troedfedd yn yr ardal hon
- Gwrthwynebir hefyd i'r unedau bwriadedig tri llawr sydd yn edrych dros y parc chwarae a fydd yn weledol.

(c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd cynrychiolydd yr ymgeisydd:

- Bod y cais wedi ei gyflwyno ers mis Hydref 2012 ac wedi bod yn destun archwiliad trwyadl a thrylwyr gan gynllunwyr, trigolion lleol ac ymgynghoriadau yn enwedig mewn perthynas â materion tir a phriffyrdd a bu'n rhaid i Redrow ddangos bod y datblygiad arfaethedig yn ddigonol a diogel i Gyngor Gwynedd, Cefnffyrdd Gogledd a Chanolbarth Cymru ac Adran Trafnidiaeth Llywodraeth Cymru.
- Casgliad o fwy na 12 mis o waith gan Redrow a'r ymgynghoriadau ydoedd bod y cynllun yn ddiogel, priodol a derbyniol.
- Tra'n deall yn llawn ac yn parchu pryderon y trigolion cyfagos y gallai datblygiad enfawr gael effaith ar yr ardal, sicrheir bod yr effeithiau negyddol yn cael eu cyfarch.
- Bod y safle eisoes wedi ei ddynodi ar gyfer datblygiad preswyl gyda theilyngdod ac addasrwydd y tai wedi cael ei sefydlu fel rhan o'r dyraniad yng Nghynllun Datblygu Unedol Gwynedd ac roedd cyfle i wrthwynebu bryd hynny a bod y datblygiad yn darparu'r cartrefi hynny yn unol ag ymchwiliad y Cyngor ei hun
- Bod y datblygiad arfaethedig yn cynnig cymysgedd eang o dai o ansawdd uchaf
- Bod Redrow yn ddatblygwr profiadol ac yn arfer delio gydag amgylchiadau heriol gyda phroblemau megis sustemau draenio, draenio presennol ac is-adeiladwaith.
- Bydd buddsoddi mewn cyfleusterau draenio yn darparu cyfleoedd i wella'r cyfleusterau ar gyfer preswylwyr presennol yn hytrach na'r canfyddiad y bydd yn dirywio'r sustem ddraenio bresennol
- Bod Redrow yn gwmni Cymreig gyda phrif swyddfa wedi ei lleoli yn Sir Fflint a theimlwyd bod preswylwyr yn haeddu lefel yr ansawdd a ddarparir gan y cwmni o fewn y rhanbarth yn hytrach nag ân gwmni tu allan i ffin Cymru.
- Bod budd eraill ar gyfer yr ardal mewn datblygu'r safle megis buddsoddiad i'r economi leol, addysg, gwelliannau i'r rhwydwaith priffyrdd a thrafnidiaeth gynaliadwy, creu cyflogaeth yn ogystal â chynyddu'r galw am fusnesau lleol sy'n bodoli eisoes a gwasanaethau lleol
- Apeliwyd ar i'r Pwyllgor Cynllunio ystyried y cais hwn yn sgil y cyfleoedd enfawr a'r buddsoddiad a ddaw i'r ardal yn erbyn pryderon y trigolion gan gadw mewn cof bod yr arbenigwyr wedi asesu'r cais ac wedi cyrraedd casgliad ei fod yn briodol a derbyniol.

(ch) Nododd yr Aelod Lleol (nad oedd yn aelod o'r pwyllgor cynllunio hwn):

- Bod y cais gerbron yn un o'r rhai mwyaf yng Ngwynedd a'r angen i fod yn wyliadwrus ynglyn â'r dewis gorau yn unol â rhesymau dilys gan mai dim ond un cyfle a geir i'w ystyried.
- Bod ganddo bryder ynglyn â thrafnidiaeth ac os mai'r unig welliant a gynigir i'r cylchdro yng Nglan Menai cwestiynwyd pam na wnaethpwyd hyn ers blynyddoedd o ystyried y clywir yn aml am dagfeydd traffig yn yr ardal
- Ni chytunai y byddai newid un cylchdro yn mynd i wneud gwahaniaeth i leihau'r traffig o ystyried bod Ffordd Penrhos yn boblogaidd a phrysur ar gyfer teithwyr i'r ysgolion, Ysbyty Gwynedd, swyddfeydd a busnesau yn yr ardal.
- O adnabod y tir rhagwelir problem gyda'r draenio o ystyried bod Ffordd Cynan / Crwys wedi eu hadeiladu ar dir corsiog gyda thai ar Ffordd Crwys yn dioddef o lifogydd yng nghefnau'r tai ac ni ddeallir sut y byddai'r sustem ddraenio yn gweithio'n effeithiol
- Pryderir am y gwahaniaeth yn y dirwedd gan y bydd rhai o'r tai arfaethedig gymaint yn uwch ac yn edrych i lawr ar y tai presennol. Cwestiynwyd ymhellach pam bod angen dau o'r tai mor agos at ffin gyda'u talcen yn gorchfygu'r tai presennol
- Bod Penrhosgarnedd yn bentref ar ben ei hun a phwysleisiwyd pwysigrwydd i ystyried ardrawiad ar yr iaith Gymraeg ac yn benodol ar Ward Pentir
- Bod llawer iawn o faterion angen eu hymateb fel amlinellir uchod cyn i'r cynllun fod yn aeddfed.

Cynigwyd ac eiliwyd yr argymhelliad i'w ganiatáu.

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

- Yr angen i ystyried egwyddor ragofalus yng nghyswllt cais mor enfawr o ystyried pryderon yr Aelod lleol ynglŷn â thrafnidiaeth a'r sustem draenio, ardrawiad ieithyddol ac awgrymwyd y dylid gohirio cymryd penderfyniad ar y cais er galluogi trafodaethau pellach ynglŷn â'r pryderon amlygwyd uchod
- Y dylid rhoi ystyriaeth a gwneud asesiad o ddigonolrwydd cyfleoedd chwarae diogel i blant. Cyfeiriwyd at statud gan Lywodraeth y Cynulliad a ddaeth i rym yn Ebrill 2013 sy'n annog datblygwyr i sicrhau cyfleoedd i chwarae ac ni ddeallir nad yw hyn yn rhan integredig o'r cais hwn. Cyfeiriwyd yn benodol at bolisi CH43 sydd yn nodi bod datblygiadau tai newydd o 10 neu fwy mewn ardaloedd lle na fydd y ddarpariaeth llecynnau agored presennol yn diwallu anghenion y datblygiad ddarparu llecynnau agored addas o werth adloniadol fel rhan hanfodol o'r datblygiad.
- Nad oedd yr angen lleol wedi cael ei brofi
- Bod y datblygiad yn golygu cynnydd o 5% at nifer y tai a'r boblogaeth ym Mangor a theimlwyd mai mewnfudwyr fyddai'n

symud i'r datblygiad gyda brodorion yr ardal a fyddai'n dymuno tai fforddiadwy yn gorfod byw yng nghefn y safle
- a oedd mynedfa Ffordd Crwys yn ddilys
- pryder ynglŷn â goredrych o'r tai tri llawr

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

- Bod y safle o fewn y ffin datblygu ac yn cynnig 86 o dai fforddiadwy wedi eu gwasgaru o fewn y safle
- O ystyried bod yr egwyddor wedi ei sefydlu i adeiladu tai ar y safle pe byddai'r datblygwr yn mynd i apêl y byddai'n gost ychwanegol i'r Cyngor
- Bod arbenigwyr o dri chorff sef Cyngor Gwynedd, Asiantaeth Cefnffyrdd a Llywodraeth Cymru, wedi trafod yn drylwyr am hyd at flwyddyn ac wedi dod i gyfaddawd ac ni fyddai diben gohirio penderfynu'r cais
- y dylid fod wedi trafod materion megis trafnidiaeth ac asesiad ieithyddol wrth drafod cynnwys y safle ar gyfer datblygu o fewn y Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd
- bod yr adroddiad gerbron yn un cynhwysfawr ac y byddai'n ofynnol amlygu rhesymau penodol cadarn dros ohirio cymryd penderfyniad ar y cais

(e) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Gwasanaeth Cynllunio a'r Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu Trafnidiaeth i'r pryderon amlygwyd yn (d) uchod fel a ganlyn:

(i) bod materion trafnidiaeth yn un o brif ystyriaethau cynllunio a bod llawer iawn o drafodaethau wedi digwydd hefo'r asiantau perthnasol gyda'r datblygwr wedi cyflwyno manylion eang er mwyn gallu asesu effaith y datblygiad o ran symudiadau cerbydau, a.y.b. Yn dilyn y trafodaethau, ni dderbyniwyd gwrthwynebiad ar sail materion trafnidiaeth yn ddarostyngedig i nifer o amodau perthnasol a chytundeb 106 a fyddai'n caniatáu gwelliannau i'r rhwydwaith ffordd.

(ii) ymhellach bod proses drylwyr wedi ei gyflawni a thrwy'r broses hon adnabuwyd problem botensial i'r cais pryd trafodwyd ymhellach sut i'w goresgyn a pha welliannau i'w rhoi ar y gweill. Daethpwyd i'r casgliad na fyddai mwy o effaith i'r ffyrdd sirol nac i'r cefnffyrdd o ganlyniad i'r datblygiad. Ni fyddir yn gwella'r cylchfan wrth ymyl Ysbyty Gwynedd ond yn hytrach uwchraddio'r capasiti i fedru ciwio i fyny at y cylchfan, sef lledu'r lon i gael dwy ffordd i fyny at y gylchfan. Byddir yn gwneud gwelliannau tebyg ar gylchfan Parc Menai a'r gylchfan wrth ymyl Modurdy JLS. Byddai hyn yn golygu lleihau un ffordd o 4 medr i 3 medr ac ychwanegu ffordd arall ati a fydd yn haneru hyd ciw y traffig i wella'r sefyllfa o amgylch yr ardal yma i gyd. Byddai potential i breswylwyr y stad newydd arfaethedig ddefnyddio Ffordd Caergybi neu fynd i lawr am Fangor. Felly ni chredir y byddai'r datblygiad yn creu cynnydd sylweddol mewn traffig.

(iii) O safbwynt y pryder amlygwyd ynglyn â draenio tir, deallir mai'r bwriad ydoedd darparu sustem dwr wyneb cynaliadwy ("suds"). Awgrymwyd y gellir gohirio cymryd penderfyniad ar y cais er mwyn

derbyn rhagor o wybodaeth i egluro mewn manylder sut fyddai'r sustem yn gweithio ac effaith ehangach o safbwynt y datblygiad.

(iv) O safbwynt goredrych o'r fflatiau tri llawr, byddai'r unedau hyn wrth ymyl y cae chwarae a bod dipyn o ofod rhwng y tai tri llawr a thai presennol ac felly credir bod y gosodiad yn dderbyniol. Cyfeiriwyd at y ffigwr dangosol yng Nghynllun Datblygu Unedol Gwynedd o 270 o dai ar y safle yma ac mae'r dwysedd drwy'r cais cynllunio ger bron wedi lleihau i 245. Pwysleisiwyd bod y cynllun yn cynnwys amrywiol dai o ran dyluniad a maint i gwrdd â'r angen.

(v) Nad oedd yr Adran Gynllunio wedi llwyr diystyru cyfleoedd chwarae i blant a chyfeiriwyd at y rhan o'r adroddiad sy'n nodi hyn. Aseswyd y cais yng nghyd-destun polisïau perthnasol yn ogystal â chanllaw cynllunio atodol sydd wedi ei fabwysiadu gan y Cyngor sy'n cyfeirio at ddarpariaeth llecynnau agored. Nodwyd ymhellach bod llecynnau o wyrddni yn bodoli o fewn yr ardal ac ni ellir cyfiawnhau mynnu darpariaeth chwarae tu allan i'r safle.

(vi) O safbwynt tai fforddiadwy sicrhawyd bod y rhain yn dai teras, tai parau yn ogystal â fflatiau ac ar wasgar o fewn y safle sy'n cwrdd â'r angen o fewn dalgylch Bangor.

(f) Ategodd y Pennaeth Adran Rheoleiddio a'r Rheolwr Cyfreithiol bod angen cymryd gofal os argymhellir i ohirio cymryd penderfyniad ar y cais a bod yn benodol a chlir ynglyn â'r rhesymau dros wneud hynny. Tra'n cydnabod y gellir derbyn mwy o wybodaeth dechnegol am y sustem draenio fe fyddai'n anodd cyfiawnhau mwy o wybodaeth ynglyn â thrafnidiaeth gan fod gwybodaeth drylwyr eisoes wedi ei gyflwyno. Derbyniwyd hefyd fanylion ynglyn ag asesiad ieithyddol ond y byddai'n bosibl derbyn eglurhad pellach ynglyn a'i effaith ar Ward Pentir ond pwysleisiwyd y rhoddwyd ystyriaeth i faterion o'r fath wrth fabwysiadu Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd. Nodwyd bod yr adroddiad ger bron yn un cynhwysfawr ac wedi bod yn destun trafodaeth faith rhwng y swyddogion a'r datblygwr. Pwysleisiwyd nad oedd cyfiawnhad i wrthod y cais ond pe dymunir gellir gofyn am fwy o wybodaeth ond bod yn rhaid bod yn glir o'r math o wybodaeth a ddymunir.

Yn unol â Rheol Gweithdrefn 22 (6), cofnodwyd y bleidlais ganlynol ar welliant i'r cynnig sef i ohirio penderfynu ar y cais yn unol ag egwyddor ragofalus hyd nes derbynnir gwybodaeth ychwanegol ynglyn â phryderon ar effaith y datblygiad ar lif trafnidiaeth yn yr ardal, gwybodaeth dechnegol ynglyn â sustem draeniad y tir yn unol â phryderon yr Aelod Lleol, asesiad ardrawiad ieithyddol yn benodol ar gyfer Ward Pentir, ynghyd â darpariaeth llecynnau diogel i blant chwarae o ystyried bod y datblygiad cyfystyr â phentref bychan.

<u>O Blaid y gwelliant (8)</u>

Y Cynghorwyr Louise Hughes, Dafydd Meurig, Christopher O'Neal, W. Tudor Owen, Gruffydd Williams, Hefin Williams, Owain Williams ac Eurig Wyn.

Yn erbyn y gwelliant (4)

Y Cynghorwyr Gwen Griffith, Anne Lloyd Jones, Dilwyn Lloyd, Michael Sol Owen.

Penderfynwyd: Gohirio cymryd penderfyniad ar y cais hyd nes ceir gwybodaeth ychwanegol i gyfarch y pryderon amlygwyd ynglyn â llif trafnidiaeth, gwybodaeth dechnegol ynglyn â sustem draeniad y tir yn unol â phryderon yr Aelod Lleol, asesiad ardrawiad ieithyddol yn benodol ar gyfer Ward Pentir, ynghyd â gwybodaeth ynglyn â darpariaeth llecynnau diogel i blant chwarae o ystyried bod y datblygiad cyfystyr â phentref bychan.

3. Cais rhif C12/1161/25/LL – Tir yn Ffordd Penrhos, Penrhosgarnedd, Bangor.

Creu mynedfa a chylchfan newydd ynghyd â ffordd fynedfa i hwyluso datblygiad tai newydd.

Penderfynwyd: Gohirio ystyried y cais hwn yn wyneb y ffaith bod y Pwyllgor Cynllunio wedi gohirio cymryd penderfyniad ar y cais blaenorol (sef Cais rhif C12/1347/25/LL).

4. Cais rhif C12/1372/42/LL – Rhandiroedd Nefyn, Stryd Fawr, Nefyn

Adeiladu 10 tŷ annedd deulawr gyda 3 yn dai fforddiadwy a gan gadw rhandiroedd i'r cefn.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu Dros Dro ar gefndir y cais ar gyfer 10 tŷ deulawr ar ffurf teras (6 tŷ i un ochr o'r safle a 4 tŷ ochr arall) gyda 3 ohonynt yn dai fforddiadwy ar gyfer angen lleol. Byddai'r tai yn ddeulawr gyda 3 ystafell wely, wedi eu rendro a tho llechi sydd yn edrychiad eithaf traddodiadol i'r ardal. Byddai lle parcio canolog ar gael ar gyfer 20 o geir.

Nodwyd bod y safle o fewn ffin ddatblygu Nefyn ac roedd mwyafrif o'r safle wedi ei glustnodi fel llecyn chwarae i'w warchod yng Nghynllun Datblygu Unedol Gwynedd gyda'r safle wedi bod yn cael ei ddefnyddio fel rhandiroedd ond nad oedd bellach yn cael ei ddefnyddio fel rhandiroedd ers rhai blynyddoedd a'r safle wedi gordyfu.

Fel rhan o'r cais bwriedir ail-sefydlu 16 o'r rhandiroedd yng nghefn y safle er mwyn parhau i ddiwallu'r anghenion ac i warchod y llecyn chwarae.

Tynnwyd sylw bod Cyngor Tref Nefyn wedi datgan eu bod wedi brwydro hefo'r tirfeddianwyr i gadw'r rhandiroedd. Nid oedd gan Dwr Cymru, Uned Drafnidiaeth na'r Gwasanaeth Archeolegol Gwynedd unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad.

O'r wybodaeth a gyflwynwyd nodwyd bod Cymdeithas Rhandiroedd Nefyn yn datgan bod galw am randiroedd yn yr ardal ac roeddynt yn fodlon gyda

12 rhandir ond bellach mae'r ffigwr wedi cynyddu i 16 yn ddarostyngedig i drafodaethau pellach a sicrwydd o ddwr i'r safle.

Er bod pryder lleol ynglyn â pharcio ar y briffordd ystyrir bod y cynllun yn diwallu ddigon o fannau parcio i ddatblygiad o'r fath a'r cais yn un derbyniol ac felly argymhellir i'w ganiatáu yn ddarostyngedig i amodau perthnasol ac nid yw yn groes i bolisïau.

(b) Nododd yr aelod lleol (a oedd yn aelod o'r pwyllgor cynllunio hwn fel eilydd)

- Bod y tir ar gyrion Nefyn wedi ei ddefnyddio ar gyfer rhandiroedd am gyfnod o 110 o flynyddoedd o 1898 hyd at 2008 pryd y gorfodwyd ildio'r tir i'r tirfeddiannwr
- Bod y llecyn wedi ei glustnodi fel llecyn chwarae i'w warchod yn unol â pholisi CH42 sy'n datgan gwrthod cynigion a fyddai'n arwain at golli llecynnau agored o werth adloniadol oni ellir bodoli'r awdurdod lleol nad yw'r gymuned leol angen y cyfleusterau.
- Bu i Gerddi Pawb ystyried tri safle amgen ac roedd dau yn anaddas gyda'r 3ydd safle wedi ei glustnodi yn y Cynllun Datblygu Unedol ar gyfer adeiladu tai
- Deallir bod Gerddi Pawb yn cytuno i barhad darpariaeth rhandiroedd ar ran o'r safle sy'n destun y cais yn ddarostyngedig ar gynnig les o 25 mlynedd a darpariaeth dwr i'r safle
- Pryder nad oedd cyfeiriad at gyfleoedd diogel i blant chwarae yn yr adroddiad yn unol â statud gan Lywodraeth Cymru sy'n gorfodi datblygwyr i roi pwyslais ar ddarpariaeth safleoedd diogel i chwarae mewn unrhyw ddatblygiad.

Cynigwyd ac eiliwyd yr argymhelliad i'w ganiatáu.

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

- Tra'n derbyn bod angen safleoedd diogel i blant chware, nodwyd nad oedd Nefyn yn brin o lefydd i blant chwarae ac y dylid ystyried yr angen am dai fforddiadwy o'i gymharu â llecynnau agored.

Penderfynwyd: Dirprwyo'r hawl i'r Rheolwr Cynllunio ganiatau'r cais yn ddarostyngedig i arwyddo cytundeb 106 yn clymu 3 uned fel tai fforddiadwy angen lleol cyffredinol ac i amodau:

1. **Cychwyn o fewn 5 mlynedd**
2. **Llechi ar y to**
3. **Cytuno edrychiad allanol**
4. **Fframiau o liw llwyd i'r paneli solar**
5. **Cydymffurfio gyda gofynion lefel 3 o'r Cod Cartrefi Cynaliadwy – tystysgrif interim**
6. **Cydymffurfio gyda gofynion lefel 3 o'r Cod Cartrefi Cynaliadwy – tystysgrif derfynol**
7. **Tynnu hawliau datblygu a ganiateir yn ôl ar gyfer y tair uned fforddiadwy**
8. **Adeiladu'r fynedfa gyda lled dim mwy na 8 medr a gosod yn ôl 8 medr**

9. Darparu troedffordd o naill ben i'r llall o linellau lleiniau gwelededd
10. Y fynedfa i fod heb giât trwy'r adeg
11. darparu man troi o fewn y safle cyn i'r defnydd cychwyn
12. cwblhau'r lle parcio cyn i'r defnydd gychwyn

5. Cais rhif C13/0398/45/LL – Cyn Llys Ynadon, Troed yr Allt, Pwllheli

Adeiladu 6 tŷ annedd gyda llefydd parcio.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu Dros Dro ar gefndir y cais gan dynnu sylw at y ffaith fod y safle o fewn ffin datblygu tref Pwllheli ac o fewn ardal breswyl.

Byddai'n bosib darparu llecynnau parcio o fewn y safle presennol. Yn ogystal, byddai mynedfa gerbydol bresennol yn cael ei defnyddio gyda mynedfa droed, o'r safle i'r rhwydwaith ffyrdd cyfagos, yn cael ei hail agor.

Ychwanegwyd bod ffurf y datblygiad yn adlewyrchu datblygiadau tai cyfagos a nodwyd nad oedd y swyddogion cynllunio'n ystyried bod goredrych yn achos pryder. Nid oeddynt ychwaith yn ystyried y byddai'r datblygiad yn cael effaith andwyol ar yr ardal gadwraeth.

Cadarnhawyd bod y llecynnau parcio, y fynedfa a'r fynedfa droed yn dderbyniol gan yr Uned Drafnidiaeth.

Nodwyd ymhellach fod y Swyddog Tai Fforddiadwy yn datgan fod cael un uned yn dderbyniol gyda disgownt o 25%.

(b) Nododd yr aelod lleol (a oedd yn aelod o'r pwyllgor cynllunio hwn) mai'r tŷ mwyaf o'r 6 fyddai'n cael ei ddefnyddio fel tŷ fforddiadwy a bod y Swyddog Tai Fforddiadwy yn fodlon gyda'r bwriad. 'Roedd yr aelod felly'n gefnogol i'r cais.

(c) Mewn ymateb i ymholiad, nodwyd mai'r drefn arferol gyda datblygiad o fwy na 5 tŷ oedd gofyn am i gyfartaledd o 30% fod yn fforddiadwy. Fodd bynnag, oherwydd bod y safle yma yng nghanol tref, gyda'r safle presennol a'r costau ail ddatblygu'n cael ystyriaeth, 'roedd y swyddogion cynllunio, yn dilyn ymgynghoriad gyda'r Uned Strategol Tai, yn ystyried bod cael un tŷ allan o'r 6 yn fforddiadwy, yn dderbyniol.

Penderfynwyd: Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatau'r cais yn ddarostyngedig i arwyddo cytundeb 106 yn clymu 1 o'r unedau fel tŷ fforddiadwy ac i amodau:

1. **Cychwyn o fewn 5 mlynedd**
2. **Llechi ar y to**
3. **Cytuno gorffeniad waliau allanol**
4. **Ffenestri a drysau pren**
5. **Fframiau paneli solar o liw llwyd a phroffil isel**
6. **Ffenestri gwydr afloyw yn ffenestri talcen llawr cyntaf ac ail ar yr edrychiad gogledd dwyreiniol**
7. **Cydymffurfio gyda gofynion lefel 3 o'r Cod Cartrefi Cynaliadwy – tystysgrif interim**

8. Cydymffurfio gyda gofynion lefel 3 o'r Cod Cartrefi Cynaliadwy – tystysgrif derfynol
9. Tynnu hawliau datblygu a ganiateir yn ôl ar gyfer yr uned fforddiadwy
10. arllwysiad dwr aflan a dŵr wyneb ar wahân o'r safle
11. dwr wyneb ddim i gysylltu i'r garthffos gyhoeddus
12. dwr ffo draenio tir ddim i arllwys i'r system garthffos gyhoeddus
13. amodau ffyrdd os bydd angen

6. Cais rhif C13/0459/15/CC – The Heights Hotel, 74 High Street, Llanberis.

Gwaith i goed wedi eu diogelu o dan Orchymyn Gwarchod Coed.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu Dros Dro ar gefndir y cais gan nodi fod y gwaith wedi ei asesu gan arbenigwr coed gyda mewnbwn gan Swyddog Coed y Cyngor.
Cyfeiriwyd at yr angen i gynnal iechyd y coed, ac yr oedd y swyddogion cynllunio'n ystyried fod y bwriad yn dderbyniol ac na fyddai'n cael effaith andwyol ar fwynderau gweledol a phreswyl yr ardal

(b) Cadarnhawyd nad oedd sylwadau wedi eu derbyn oddi wrth yr aelod lleol.

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

1. Cychwyn ar y gwaith o fewn 2 flynedd
2. Diogelu ffyrdd cyhoeddus yn ystod cyfnod y gwaith

7. Cais rhif C13/0532/43/LL - Parc Carafanau a Chwrs Golff Gwynus, Pistyll, Pwllheli.

Uwchraddio carafanau sefydlog presennol am gabanau gwyliau a'u hail leoli i gae 471, symud yr unedau teithio o'r cae hynny i gae'r carafanau sefydlog 472 ynghyd â dymchwel cytiau moch ac adeiladu derbynfa newydd yn ei le gyda chownter gwerthu man nwyddau.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu Dros Dro ar gefndir y cais gan nodi na fyddai gostyngiad yn nifer y carafanau teithiol fel ag yr oedd wedi ei dybio'n wreiddiol.

(b) Eglurwyd fod caniatâd ar gyfer 17 carafán deithiol ar gae 471. Nodwyd yn wreiddiol y byddai'r bwriad yn golygu lleihad o 7 yn y nifer yma. Fodd bynnag, daeth yn glir na fyddai gostyngiad yn y nifer, ac nid oedd gwybodaeth wedi ei dderbyn ynglŷn â lleoliad bwriadedig y saith carafán. Nodwyd bod angen gwybodaeth ynglŷn â lleoliad y rhain er na fyddai'r safle'n cael ei hymestyn.

Ychwanegwyd bod y cais yn bodloni meini prawf perthnasol i Bolisi D17. Nodwyd y byddai'r cabanau gwyliau'n gweddu'n well i'r safle na'r carafanau sefydlog presennol a chyfeiriwyd yn benodol at safon uchel y gwaith tirweddu sylweddol a wnaed ar y safle eisoes. Yn ogystal, ystyrir y byddai'r newid yn creu gosodiad gwell gyda rhaniad rhwng yr unedau statig a'r rhai teithiol.

(c) Er nad yw'r cytiau moch yn rhestredig ar ben eu hunain, maent wedi eu rhestru oherwydd eu bod o fewn cwrtil y tŷ sy'n adeilad rhestredig. Oherwydd ei wneuthuriad a'i ddyluniad, 'roedd y swyddogion cynllunio'n fodlon na fyddai'r adeilad newydd yn cael effaith negyddol ar yr adeilad rhestredig. Er cryfhau hyn, galwyd ar i amod pellach gael ei osod er mwyn sicrhau fod dwy ochr i'r adeilad yn cael eu hwynebu gyda charreg fyddai'n cael eu hailddefnyddio o'r cytiau moch.

Derbyniwyd adroddiad ystlumod ar 24 Gorffennaf 2013, mewn perthynas â'r rhan o'r cais oedd yn ymdrin â dymchwel cytiau moch, ac ymgynghorwyd gyda'r Uned Bioamrywiaeth.

(ch) Yn sgil y datblygiadau diweddaraf, 'roedd y swyddogion cynllunio'n argymell y dylid awdurdodi Uwch Reolwr y Gwasanaeth Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i dderbyn ymateb ffafriol i'r arolwg ystlumod ac i gytuno ar leoliad y 7 carafán deithiol fydd yn cael eu disodli o fewn y safle. Yn ogystal, rhestrwyd amodau priodol.

(d) Nododd yr aelod lleol (nad oedd yn aelod o'r pwyllgor cynllunio hwn)

- Fod carafanau wedi bod ar y safle ers y 1940au a bod y safle wedi cael ei wella'n gyson;
- Y dylid cefnogi busnesau bach o'r math yma;
- Bod y cwt moch mewn cyflwr gwael iawn;
- Na ddylid cynnwys amod er gwahardd storio cychod ar y safle;

O safbwynt amod oedd yn cael ei argymell ynglŷn ag adeiladu mannau pasio ar y trac i fyny at y safle, nododd yr aelod lleol ei fod ar ddallt fod y Cyngor wedi mabwysiadu'r ffordd yn 2002.

Mewn ymateb, nodwyd y byddai angen cyflwyno cais cynllunio gwahanol mewn perthynas â'r posibilrwydd o gadw cychod ar y safle.

Nodwyd bod amod ynglŷn ag adeiladu 2 fan pasio hyd at safon fabwysiedig wedi ei osod mewn perthynas â chaniatâd blaenorol ond nad oedd y gwaith yma wedi ei wneud.

Penderfynwyd: Dirprwyo'r hawl i Uwch Reolwr y Gwasanaeth Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i dderbyn ymateb ffafriol i'r arolwg ystlumod ac i gytuno ar leoliad y 7 carafán deithiol fydd yn cael eu disodli o fewn y safle.

Amodau:

1. **5 mlynedd**
2. **Cyfanswm o 10 uned sefydlog yn unig ar gae 471**
3. **Cyfanswm o 55 uned deithiol yn unig o fewn y safle**
4. **Tymor gwyliau carafanau sefydlog**
5. **Tymor gwyliau carafanau teithiol**
6. **Defnydd gwyliau yn unig – carafanau sefydlog a theithiol**
7. **Cadw cofrestr o ddefnyddwyr**
8. **Cytuno lliw'r unedau sefydlog newydd a rhai sy'n cael eu cyfnewid yn y dyfodol**

9. **Y mannau pasio ar y trac fyny at y safle yn cael eu hadeiladu hyd at safon fabwysiedig cyn i'r carafanau sefydlog sydd yn cael eu hail leoli gael eu meddiannu**
10. **Cytiau moch i'w gofnodi drwy gofnod ffotograffau a drwy law a chyflwyno copi i'r ACLl a'r Comisiwn Brenhinol Henebion Cymru cyn eu dymchwel**
11. **Rheoli cyfnod dymchwel y cytiau moch/cyfnod adeiladu'r adeilad derbynfa newydd**
12. **Llechi Cymreig i do'r adeilad dderbynfa newydd**
13. **Ffenestri a drysau newydd yr adeilad derbynfa newydd o wneuthuriad pren**
14. **Nwyddau dwr glaw'r adeilad derbynfa newydd i fod o wneuthuriad alwminiwm**
15. **Edrychiadau gorllewinol a deheuol yr adeilad dderbynfa newydd i gael ei orffen gyda charreg i'w ail-ddefnyddio o'r cytiau moch presennol**
16. **cyfyngu defnydd o'r adeilad derbynfa newydd i ddefnydd sy'n gysylltiedig gyda'r safle carafanau yn unig**
17. **Tirlunio**
18. **Dim storio cychod ar y tir**
19. **Uchafswm o 40 carafan teithiol i gael eu storio dros fisoedd y gaeaf yn rhan ogleddol cae rhif 472**
20. **y carafanau teithiol sy'n cael eu storio i'w lleoli o fewn 1 medr i'w gilydd.**

8. Cais rhif C13/0533/43/CR - Parc Carafanau a Chwrs Golff Gwynus, Pistyll, Pwllheli.

Dymchwel cytiau moch presennol ac adeiladu adeilad newydd i'w ddefnyddio fel derbynfa.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu Dros Dro ar gefndir y cais gan nodi mai cais rhestredig, yn berthnasol i ddymchwel cytiau moch a chodi adeilad newydd, oedd dan sylw. Nid oedd felly'n ymwneud yn uniongyrchol â charafanau.

Er nad yw'r cytiau moch yn rhestredig ar ben eu hunain, maent yn cael eu gwarchod oherwydd eu bod o fewn cwrtil y tŷ, sy'n adeilad rhestredig. 'Roedd bwriad i osod amod er mwyn sicrhau y byddai'r 2 ochr weladwy'n cael eu hwynebu gyda cherrig.

Nid oedd y swyddogion cynllunio'n ystyried y byddai'r bwriad yn cael effaith andwyol ar yr adeilad rhestredig, ond byddai'n ofynnol anfon y cais at CADW am eu cymeradwyaeth.

'Roedd y swyddogion cynllunio'n argymell gosod amod er sicrhau y byddai'r gwaith dymchwel yn cael ei wneud law yn llaw â'r gwaith o godi'r adeilad newydd. Byddai hyn yn sicrhau na fyddai'r cytiau moch yn cael eu dymchwel a'r safle'n cael ei gadael yn segur.

Penderfynwyd: Caniatáu'r cais yn ddarostyngedig i dderbyn cymeradwyaeth CADW i'r cais.

Amodau:

1. **5 mlynedd**
2. **Unol â'r cynlluniau**
3. **Cytiau moch i'w cofnodi drwy gofnod ffotograffig ac i gyflwyno copi i'r ACLl a'r Comisiwn Brenhinol Henebion Cymru cyn eu dymchwel**
4. **Llechi Cymreig**
5. **Ffenestri a drysau newydd o wneuthuriad pren**
6. **Nwyddau dwr glaw o wneuthuriad alwminiwm**
7. **Edrychiad gorllewinol a deheuol i'w orffen gyda charreg i'w ail-ddefnyddio o'r cytiau moch presennol**
8. **Y gwaith o ddymchwel yr adeilad i'w wneud law yn llaw ag adeiladu'r adeilad newydd.**

9. Cais rhif C13/0547/42/LL – Botacho Wyn, Morfa Nefyn, Pwllheli.

Addasu adeilad amaethyddol yn dy amaethyddol.

Cadarnhawyd bod y cais hwn wedi cael ei dynnu'n ôl.

Dechreuodd y cyfarfod am 1pm a daeth i ben am 3.15pm