PWYLLGOR CYNLLUNIO 24/3/14

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

Y Cynghorwyr: Y Cynghorwyr Elwyn Edwards, Anne Lloyd Jones, June Marshall, Dafydd Meurig, William Tudor Owen, Eirwyn Williams, Hefin Williams, Owain Williams, ac Eurig Wyn.

Eraill a wahoddwyd: Y Cynghorwyr, Edward T. Dogan, Eric Merfyn Jones, John Wynn Jones, Siân Gwenllïan a Seimon Glyn (Aelodau lleol).

Hefyd yn bresennol: Gareth Jones, (Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio), Cara Owen (Rheolwr Rheolaeth Datblygu), Rhun ap Gareth (Uwch Gyfreithiwr), Gareth Roberts (Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu Trafnidiaeth) Glyn Llewelyn Gruffudd (Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu) a Lowri Haf Evans (Swyddog Cefnogi Aelodau a Chraffu).

Ymddiheuriadau: Y Cynghorwyr Dyfrig Wynn Jones, Louise Hughes a John Pughe Roberts
Bu i'r Cynghorydd Elwyn Edwards ymddiheuro am ei absenoldeb o'r ymweliad safle yn Safle'r Santes Fair a cyn Ysgol Glanadda, Bangor a gynhaliwyd ar fore'r Pwyllgor Cynllunio hwn.

1. DATGAN BUDDIANT PERSONOL

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

- Y Cynghorydd Owain Williams, yn eitem 5 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C13/1239/42/LL) oherwydd ei fod yn gydberchennog ar barc carafanau cyfagos.

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

2. COFNODION

Llofnododd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod diwethaf o'r pwyllgor hwn a gynhaliwyd ar 3 Mawrth 2014, 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.

1. Cais rhif C13/0223/46/LL – Safle Hen Iard Glo, Llaniestyn.

Dymchwel adeilad ffrâm ddur presennol a chodi adeilad newydd ar gyfer 2 uned gwyliau hunan gwasanaethol

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

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais i ddymchwel cyn adeilad iard lo Llaniestyn a chodi adeilad newydd yn ei le, i gynnwys dwy uned gwyliau hunan wasanaethol. Saif yr adeilad presennol yng nghanol pentref hanesyddol Llaniestyn sydd wedi ei ddynodi yn Bentref Gwledig. Mae'r safle yn ffinio gydag Ardal Cadwraeth Llaniestyn

ac yn dod o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (ANHE). Mae ystyriaeth dwys wedi ei roi i ddyluniad y datblygiad a'i osodiad o fewn y pentref. Nid yw'r bwriad, yn ei ffurf ddiwygiedig yn debygol o gael effaith andwyol arwyddocaol ar dirlun yr ANHE, felly ni ystyriwyd yn groes i bolisi B8. Gellir dadlau bod adeilad o'r fath yn welliant gweledol o fewn lleoliad sensitif.

Nodwyd bod polisïau'r Cyngor parthed adeiladu unedau gwyliau newydd yn caniatáu cynigion ar gyfer unedau ar dir addas a ddatblygwyd o'r blaen, ac felly ystyrir fod egwyddor y bwriad yn dderbyniol. Cymeradwyir cynigion sydd hefyd yn rhoi blaenoriaeth i ailddefnyddio tir neu adeiladau a ddatblygwyd o'r blaen (yn yr achos yma Hen Iard Lo) cyn belled ag y bo'r safle / adeilad yn addas (polisi C3).

Tra gwerthfawrogir pwyntiau'r gwrthwynebwyr am eu defnydd fel unedau gwyliau, nid oedd yr ymgeiswyr yn dymuno newid y cais i gynnwys un uned fel tŷ fforddiadwy. Ystyriwyd bod y bwriad o godi adeilad fel dwy uned gwyliau yn dderbyniol ac yn cydymffurfio gyda pholisïau Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd.

(b) Nodwyd y derbyniwyd y wybodaeth / sylwadau ychwanegol a ganlyn:-

Sylwadau Swyddog Cadwraeth:
Mae'r safle wedi lleoli wrth ffin Ardal Cadwraeth Llaniestyn ac mae dau adeilad rhestredig gerllaw. Ni ystyrir y byddai'r bwriad yn cael unrhyw effaith andwyol ar gymeriad yr Ardal Cadwraeth nac ychwaith ar yr adeiladau rhestredig gan fod digon o bellter yn gwahanu'r safle ynghyd a choed a thirlunio aeddfed sydd eisoes yn bodoli.

(c) Nododd yr Aelod Lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio) nad oedd yn gwrthwynebu'r cais ond ei fod;

- yn amheus o lwyddiant unedau gwyliau yn Llaniestyn.
- yn dyheu cael gwell rheolaeth ar gofrestriadau unedau gwyliau a'r angen i fonitro defnydd y datblygiad. Cynigodd y dylid rhoi amod ychwanegol yn y cais bod perchennog yr unedau gwyliau yn cofrestru'r datblygiad ac yn cyflwyno manylion i'r Cyngor bob chwarter; bod yr eiddo yn cael ei gyfyngu i ddefnydd gwyliau yn unig.

(ch) Mewn ymateb i gwestiwn, nododd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu nad oedd ymateb wedi ei dderbyn gan ANHE yn dilyn diwygiadau i'r dyluniad / cynllun.

Cynigwyd, eiliwyd a phleidleisiwyd i ganiatáu'r cais.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais yn unol â'r amodau canlynol:

1. Amser
2. Cydymffurfio gyda chynlluniau diwygiedig 16 Rhagfyr 2013
3. Llechi i'w cytuno
4. Deunyddiau i'w cytuno
5. Ffenestr afloyw llawr cyntaf ar ddrychiad gorllewinol
6. Defnydd gwyliau yn unig/cadw cofnod
7. Tirlunio
8. Creu darpariaeth parcio cyn preswylio yn yr uned
9. Amodau Dwr Cymru
10. Tynnu hawliau datblygu cyffredinol a ganiateir

2. Cais rhif C13/1232/46/LL - Tŷ Isaf, Tudweiliog

Cais ôl-weithredol ar gyfer safle carafanau teithiol gyda 15 llain ynghyd a throsi adeiladau yn doiledau/cawodydd.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais (ôl-weithredol) ar gyfer lleoli (o'r newydd)15 carafanau teithiol ynghyd â chadw adeiladau presennol sydd wedi'u trosi yn doiledau / cawodydd. Mae'r safle wedi ei leoli ar gyrion ffin datblygu pentref Tudweiliog ac o fewn Ardal Gwarchod y Tirwedd (AGT)

Nodwyd bod polisi D19 yn caniatáu cynigion i ddatblygu safleoedd carafanau teithiol ac unedau teithiol newydd os cydymffurfir â'r cyfan o'r meini prawf. Mae Polisi C4 yn gefnogol i gynigion i addasu adeiladau i'w hailddefnyddio. Ystyriwyd felly fod yr egwyddor o ddefnyddio'r adeiladau presennol ar y safle fel cawodydd, toiledau ac ati yn dderbyniol.

Oherwydd graddfa'r cais a'i leoliad ynghyd a'i nodweddion naturiol presennol ni ystyriwyd fod y safle yn ymwthiol yn y dirwedd ac yn debygol o gael effaith niweidiol arwyddocaol ar fwynderau gweledol AGT. Nodwyd bod 3 tŷ wedi eu lleoli yn union gerllaw ffin ddwyreiniol y safle. Mae banc pridd gyda gwrychoedd ar ei ben wedi ei leoli ar y ffin yma a fyddai'n gymorth i ddiogelu preifatrwydd rhesymol defnyddwyr tai cyfagos. Ni ystyriwyd y byddai safle o 15 carafán deithiol yn golygu gor-ddatblygu'r safle nac yn arwain at ychwanegiad mewn traffig fel y buasai'n cael niwed arwyddocaol ar fwynderau lleol (polisi B23).

(b) Nodwyd y derbyniwyd y wybodaeth / sylwadau ychwanegol a ganlyn:-

Derbyniwyd un ohebiaeth yn gwrthwynebu'r bwriad ar y seiliau canlynol :-

- *Effaith ar lefel sŵn yng nghanol y pentref a ble mae tai wedi ei leoli yn agos iawn i'r safle.*
- *Effeithio preifatrwydd.*
- *Achosi problemau anghymdeithasol.*
- *Nifer cynyddol o garafanau yn yr ardal a ni ystyrir fod pentref bychan fel Tudweiliog yn gallu cynnal y fath niferoedd.*
- *Cynyddu traffig.*
- *Dim gwrthwynebiad petai'r ymgeisydd yn dewis cae gwahanol ar y fferm yn bellach o ganol y pentref a thai cyfagos.*

Derbyniwyd ymateb yr Uned Polisi ar y Cyd i'r Datganiad Cymunedol ac Ieithyddol. Mae'r sylwadau yn datgan ar y cyfan na chredir fod natur a graddfa'r datblygiad arfaethedig yn debygol o gael effaith andwyol ar yr iaith Gymraeg ac yn datgan gan fod y cynnig yn gwbl gyfan ar gyfer lleiniau carafanau teithiol, ac nid lleiniau parhaol, mae'n annhebyg bydd y datblygiad yn cael ardrawiad arwyddocaol ar fewnfudiad i'r ardal.

(c) Nododd yr Aelod lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn) y pwynt canlynol:

- Bod gwrych gorllewinol y cae llawer yn is na'r gwrych dwyreiniol ac yn un sydd yn rhannu'r pentref a'r cae. Cynigiwyd amod ychwanegol i'r gwrych gael ei ail lunio gyda thyfiant newydd ac na ddylid defnyddio'r rhan uchaf o'r cae ar gyfer carafanau hyd nes bydd y gwrych wedi aeddfedu. Ychwanegu at amod 6 bod trafodaeth yn cael ei gynnal gyda'r ymgeisydd parthed tirwedd briodol.

Cynigwyd, eiliwyd a phleidleisiwyd i ganiatáu'r cais yn unol â'r amodau (gyda phwyslais ar dirlunio priodol)

PENDERFYNWYD dirprwyo'r hawl i'r Rheolwr Cynllunio i ganiatáu yn ddarostyngedig i dderbyn sylwadau ffafriol yr Uned Polisi ar y Cyd i'r Datganiad Ieithyddol a Chymunedol - amodau yn unol â'r amodau canlynol:

1. Unol â chynlluniau a gyflwynwyd.
2. Nifer o unedau ar y safle ar unrhyw un adeg i'w cyfyngu i 15.

3. Amodau cyfnod gosod carafanau/cyfnod gwyliau/symud y carafanau pan ddim mewn defnydd.
4. Dim storio ar y tir.
5. Rhestr cofnodi.
6. Tirlunio.
7. Amodau Dŵr Cymru/carthffosiaeth.

3. Cais rhif C13/1239/42/LL – Fferm y Wern, Nefyn

Cyfnewid 50 o bebyll am 20 carafán deithiol a 25 pabell ynghyd a bloc toiledau newydd.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu bod y cais yn ymwneud a chyfnewid 50 o bebyll, a ganiatawyd trwy dystysgrif defnydd cyfreithlon yn yr 1970au, am safle 20 carafán deithiol a 25 pabell. Bwriedid hefyd codi bloc toiledau, gosod tanc septig newydd, ynghyd â thirlunio ychwanegol ac atgyfnerthu gwrychoedd presennol.

Mae'r safle'n gweithredu fel safle gwersylla ers blynyddoedd, gyda thystysgrif gyfreithlon i ddefnyddio dau gae rhwng Ebrill a Hydref mewn unrhyw flwyddyn. Saif mewn llecyn arfordirol o fewn AHNE. Ceir safle carafanau sefydlog dros y ffordd sirol i safle'r cais.

Tynnwyd sylw at Bolisi D20 sydd yn caniatáu cynigion ymestyn, gosod lleiniau ychwanegol, adleoli a chyfnewid unedau ar safleoedd carafanau teithiol a gwersylla presennol cyhyd a bod y cynnig yn ffurfio rhan o gynllun a fydd yn arwain at welliannau amgylcheddol a gweledol o ran lleoliad, gosodiad, dyluniad a gwedd y safle.

Ni fwriedir ymgymryd ag unrhyw newidiadau i'r fynedfa sengl i'r hyn sy'n bresennol. Derbyniwyd nad yw'r fynedfa'n ddelfrydol, ond bod y safle'n gweithredu fel gwersyll ers blynyddoedd. Gan nad oedd y Swyddog Trafnidiaeth yn gwrthwynebu'r bwriad, ystyriwyd bod y bwriad yn dderbyniol yn nhermau polisi CH33 a CH36 CDUG.

Credir bod y cynnig yn dangos ymgais i ymgymryd â gwelliannau amgylcheddol a gweledol o ran lleoliad, gosodiad, dyluniad a gwedd yn y dirwedd a byddai caniatáu'r cais yn golygu y gellir rheoli'r safle gydag amodau perthnasol. Nid yw'r cais yn ymestyn y safle mewn unrhyw ffordd, ond yn cyfnewid yr unedau sydd eisoes wedi eu hawdurdodi.

(b) Nodwyd y derbyniwyd y wybodaeth / sylwadau ychwanegol a ganlyn:-

Ymateb Swyddog Iechyd a Diogelwch Cyngor Gwynedd:
Mae'r cais yn foddhaol, nid oes sylwadau.

Derbyniwyd ymateb yr Uned Polisi ar y Cyd i'r Datganiad Cymunedol ac Ieithyddol. Mae'r sylwadau yn datgan ar y cyfan na chredir fod natur a graddfa'r datblygiad arfaethedig yn debygol o gael effaith andwyol ar yr iaith Gymraeg. Gan fod y cynnig yn gwbl gyfan ar gyfer lleiniau carafanau teithiol, ac nid lleiniau parhaol, mae'n annhebyg bydd y datblygiad yn cael ardrawiad arwyddocaol ar fewnfudiad i'r ardal. Gan fod y cynnig yn cyfnewid lleiniau pebyll ar gyfer lleiniau carafanau teithiol, ar safle llety twristiaeth sydd eisoes yno, gellir dadlau na fydd y cynnig yn debygol o gael effaith sylweddol ar yr ardal gan gynnwys yr iaith Gymraeg.

Cynigwyd, eiliwyd a phleidleisiwyd i ganiatáu'r cais.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais yn unol â'r amodau canlynol:

1. Cychwyn o fewn 5 mlynedd
2. Gosodiad yn unol â'r cynlluniau

3. cyfyngu'r nifer o unedau ar y safle ar unrhyw un adeg
4. Amodau cyfnod gosod carafanau/cyfnod gwyliau/symud y carafanau pan ddim mewn defnydd
5. Dim storio
6. cofrestr
7. Codi'r cloddiau a thirlunio cyn gosod unrhyw garafanau ar y safle
8. Llechi i'w cytuno
9. Gorffeniadau'r bloc toiledau i'w cytuno.

4. Cais rhif C13/1301/11/LL – 319, Stryd Fawr, Bangor

Cais ar gyfer newid defnydd siop wag gyda swyddfa/storfeydd uwchben i ddefnydd bwyd poeth i'w gario allan gyda thŷ aml feddiannaeth 5 llofft uwchben.

(a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais i newid defnydd siop wag presennol i ddefnydd bwyd poeth i'w gario allan (defnydd A3). Nodwyd bod y cais wedi ei ddiwygio yn dilyn gwybodaeth ychwanegol gan yr ymgeisydd - dim bwriad i addasu'r lloriau uwch ar gyfer tŷ mewn aml - ddeiliadaeth.

Nodwyd bod nifer sylweddol o wrthwynebiadau (ar sail cystadleuaeth) wedi eu derbyn. Nid yw cystadleuaeth fasnachol yn ystyriaeth faterol ar gyfer cynllunio. Mae busnesau tebyg yn wasgaredig yn yr ardal, ond ni ystyriwyd bod cronni annerbyniol dwys o'r math yma o fusnes o fewn yr ardal benodol yma.

Mae'r bwriad yn gyfle i wneud defnydd o uned wag ar y stryd fawr ble mae nifer o unedau gwag yn bodoli - cyfle felly i gynnal hyfywdra'r ardal. O ganlyniad, ystyriwyd fod y cais yn dderbyniol ac yn cydymffurfio gyda gofynion y polisïau perthnasol.

(b) Nodwyd y derbyniwyd y wybodaeth / sylwadau ychwanegol a ganlyn:-

Derbyniwyd llythyr gan yr ymgeisydd mewn ymateb i wrthwynebiad Cyngor y Ddinas i'r cais. Mae yn anghytuno gyda'r farn am yr elfen bwyd poeth i fwyta allan a'i fod wedi rhoi ystyriaeth i bolisi D25 ag yn cadarnhau:
- *Mae'n cyd-fynd gyda defnydd cyfagos*
- *Ni chynhyrchir sŵn, ogleuon neu sbwriel gormodol ble fydd yn cael effaith andwyol ar gymeriad yr ardal, rhoddir opsiwn arall i gwsmeriaid yn hytrach na denu mwy o bobl i Fangor*
- *Ni fydd yn golygu crynhoad o'r math yma o ddatblygiad mewn un ardal benodol*

Mae wedyn yn datgan oherwydd y sylwad am newid defnydd y lloriau uwch, na fydd bellach yn bwriadu eu newid i Dŷ Mewn Amlddeiliadaeth ag y bydd yn ei ddefnyddio fel uned byw iddo fo a'i deulu gan felly gydymffurfio gyda pholisi CH15

(c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr ymgeisydd:
- Ei fwriad yw dod a uned wag yn nol i ddefnydd fydd yn gwella edrychiad y stryd
- Creu cyfleoedd am swyddi lleol i ailwampio'r siop ac i staffio'r siop os bydd y cais yn cael ei ganiatáu
- Dewis o fwyd ychwanegol i gwsmeriaid
- Ni fydd yn debygol o ddenu 'bobl newydd' gan fod siopau bwyd yno yn barod.
- Ystyriaeth wedi ei roi i bolisi D25 (Datblygiadau Bwyd Poeth i'w gario allan).

Cynigwyd ac eiliwyd i ganiatáu'r cais yn amodol ar oriau cau'r busnes. Nodwyd bod problemau eisoes yn bodoli ym Mangor gall fod yn niweidiol i fwynderau preswylwyr lleol. Rhoddwyd cynnig oriau cau o ddim hwyrach na 1:30am.

Penderfynodd Cadeirydd y Pwyllgor Trwyddedu, er bod hawl ganddo i fynegi barn a phleidlais, ymatal o'r siambr ar gyfer y drafodaeth a'r bleidlais.

Mewn ymateb i'r cynnig, nododd y cyfreithiwr bod trefniadau mewnol y Cyngor yn datgan mai'r Uned Trwyddedu fydd yn cynnal y drafodaeth am yr amseroedd er nad oedd dim yn nadu'r Pwyllgor i'w gynnig fel amod. Mynegodd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio, pe bai'r cais yn cael ei ganiatáu, mai priodol fuasai cynnal trafodaeth gydag Adran Gwarchod y Cyhoedd.

Ychwanegwyd bod angen sicrhau bod pawb yn cael eu trin yn gyfartal (yn y cyd-destun yma oriau agor busnesau eraill yn yr ardal) ac, pe bai amod oriau cau yn cael ei osod, bod rhaid cael tystiolaeth i gefnogi'r amod hynny.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais yn unol â'r amodau canlynol:

1. Amser
2. Cydymffurfio gyda chynlluniau
3. Cyflwyno manylion sustemau awyru, trefniadau sbwriel, gwarchod draeniau
4. Cynnal trafodaeth bellach gydag Adran gwarchod y Cyhoedd ynglŷn ag oriau agor.

5. Cais rhif C14/0041/11/LL - NWS Dock Management Ltd, Port Dinorwig, Y Felinheli.

Newid defnydd swyddfeydd presennol i fwyty ynghyd a gosod estyniad balconi wedi ei amgáu ar y blaen

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais i newid defnydd swyddfeydd presennol i fwyty ynghyd a gosod estyniad balconi wedi ei amgáu ar hyd y blaen.

Eglurwyd bod y safle ar ochr y cei yn Y Felinheli yn adeilad sylweddol - yn dri-llawr ar ei uchaf. Bwriedir newid defnydd rhan fwyaf o'r adeilad i fwyty, gan gadw 3 swyddfa (un ar bob llawr). Mae'r safle wedi ei leoli tu fewn i ffin ddatblygu pentref Felinheli, ac felly ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisi C1 (Lleoli Datblygiad Newydd).

Mae 7 o lecynnau parcio (gan gynnwys 2 anabl) ynghyd a 4 llecyn beic o fewn safle'r cais, gyda pharcio ychwanegol ar gyfer o leiaf 31 cerbyd o fewn perchnogaeth yr ymgeisydd ar gael mewn man hwylus gerllaw'r safle.

(b) Nodwyd y derbyniwyd y wybodaeth / sylwadau ychwanegol a ganlyn:

Mae sylwadau ychwanegol wedi eu derbyn yn nodi fod y sefyllfa parcio ar y fynedfa i'r safle yn ddifrifol ar hyn o bryd ac y buasai'r bwriad yn gwaethygu'r sefyllfa.

(c) Nododd yr Aelod lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn) y pwyntiau canlynol i gefnogi'r cais

- Datblygiad addas iawn fyddai'n adfywio'r ardal yma ar gyrion y pentref
- Creu gwaith yn lleol
- Y balconi yn ychwanegiad da i'r adeilad
- Pryderon ynglŷn â pharcio, yr ymgeisydd gydag ardal barcio ychwanegol digonol.

Cynigwyd, eiliwyd a phleidleisiwyd i ganiatáu'r cais

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais yn unol â'r amodau canlynol:

1. Cychwyn datblygiad o fewn 5 mlynedd
2. Cwblhau'r datblygiad yn unol â'r cynlluniau a gyflwynwyd
3. Dim cynnydd mewn dŵr wyneb
4. Cynllun delio gyda saim.
5. Darparu llecynnau parcio

6. Oriau agor rhwng 8 ysb a 00:00 ysb (hanner nos)
7. Cytuno system allyrru sŵn ac aroglau

6. Cais rhif C14/0035/11/LL – Safle Coleg Y Santes Fair, Lon Bobty, Bangor

Cais llawn ar gyfer ail-ddatblygu'r safle ar gyfer llety myfyrwyr trwy drosi adeiladau presennol, dymchwel a chodi adeiladau newydd gydag adnoddau cysylltiol, ynghyd a gwaith cysylltiol gan gynnwys creu mynedfa, creu llecynnau parcio, tirlunio a chreu llecyn parcio ar wahân i drigolion

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

(a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais (llawn) am ganiatâd cynllunio i ail-ddatblygu’r safle. Y bwriad yw creu campws preswyl i 602 o fyfyrwyr trwy ddymchwel rhai adeiladau presennol, trosi ag adnewyddu adeiladau presennol, codi adeiladau newydd, creu adnoddau cysylltiol, addasu mynedfa bresennol, creu llecynnau parcio, tirlunio a chreu safle parcio ar wahân i drigolion lleol.

Mae’r safle wedi ei leoli ar gyrion ffin adeiledig dinas Bangor (tu allan i’r ffin datblygu fel y dangosir ar Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd). Mae mewn lleoliad dyrchafedig ger ffordd gyhoeddus Lôn Pobty.

Ystyriwyd fod y bwriad yn gwneud defnydd addas o dir -llwyd, sef safle adeiladau presennol Santes Fair, a’i fod yn unol gydag amcanion Polisi CH39 sydd yn ymwneud gyda datblygiadau addysg bellach ac sy’n son yn benodol am lety preswyl i fyfyrwyr.

Mae’r cynlluniau niferus a gyflwynwyd gyda’r cais yn dangos fod graddfa’r adeiladau newydd a godir ar y safle yn amrywio o ran ffurf gydag uchafswm uchder o 4 llawr i rai o’r adeiladau newydd. Y bwriad yw gosod yr adeiladau newydd fel bod talcen yr adeiladau yn wynebu’r ddinas. Bydd y bwriad o adnewyddu’r hyn sydd yno yn barod yn gwarchod yr effaith gweledol.

Isel iawn oedd nifer y sylwadau a dderbyniwyd o ystyried bod y datblygiad yn un sylweddol. Derbyniwyd bod natur y ffyrdd sydd yn gwasanaethu’r ardal yn wael a chul - nid oedd posib ehangu oherwydd natur y tir o’u cwmpas.

Cydnabuwyd bod nifer o faterion angen eu datrys, ond bod yr hyn sydd yn cael ei gynnig yn dderbyniol. Adroddwyd bod amod ychwanegol o ddefnyddio 90% o’r gwastraff dymchwel o fewn y safle ei hun i’w gynnwys gyda’r bwriad.

(b) Nodwyd y derbyniwyd y wybodaeth / sylwadau ychwanegol a ganlyn:

Swyddog Coed – Mae’r adroddiad coed a gyflwynwyd yn dderbyniol ond mae angen cytundeb pellach trwy amodau ffurfiol ar rai agweddau penodol, megis:

- *Cynllun gwarchod coed*
- *Datganiad effaith coed*
- *Rhaglen monitro*
- *Cynllun tirlunio a rheoli*

Uned Bioamrywiaeth - Mae angen cynnwys amodau yn ymwneud a chyfnod clirio’r safle, angen dilyn mesurau diogelu coed, angen coed ychwanegol ar ffin ddeheuol y safle. Derbyniwyd gwybodaeth bellach ynglŷn â mesurau lliniaru ar gyfer rhywogaethau wedi eu gwarchod. Mae’r wybodaeth yn dderbyniol ag fe gytunir a’r argymhellion, dylid dilyn yr argymhellion yn drylwyr. Sonnir am bresenoldeb planhigion ymledol ar y safle, awgrymir

cynnwys amod i ddifa a rheoli rhywogaethau ar y safle i'w cytuno gyda'r awdurdod cyn y cychwynnir datblygu'r safle.

Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd - Cyfeirir at yr amrywiaeth yn nefnydd adeiladau'r ardal gyfagos, gwelir fod nifer o unedau preswyl yn cael eu defnyddio fel llety myfyrwyr preifat tra bod adeiladau wedi eu codi yn bwrpasol ar gyfer darparu llety myfyrwyr. Yn ôl strategaeth llety myfyrwyr y brifysgol, mae niferoedd sydd yn mynychu'r brifysgol yn debygol o fod yr un peth sef ychydig dros 9,000, mae lle ar gyfer tua 2,400 o fewn neuaddau preswyl pwrpasol y brifysgol. Yn ôl y strategaeth yma, mae angen darparu hyd at 800 o ystafelloedd o 2015-16, mae gwaith ail wampio neuadd breswyl Garth yn ogystal â'r datblygiad ar safle'r Santes Fair yn mynd i lenwi'r rhan fwyaf o'r bwlch o ran cyfraniad y Brifysgol ei hun. Cyfeirir at bolisïau perthnasol yn ymwneud a'r cais ag fe gydnabyddir fod yr egwyddor o ddefnyddio'r safle ar gyfer llety myfyrwyr eisoes wedi ei sefydlu. Credir ei bod yn rhesymol ystyried y posibilrwydd y gallai darparu llety pwrpasol olygu y bydd myfyrwyr yn dewis byw mewn llety pwrpasol yn lle tai confensiynol. Mae tystiolaeth yn dangos y bydd angen am lety i fyfyrwyr ym Mangor ag y bydd angen cyfarch anghenion yr un cyfanswm o fyfyrwyr dros y blynyddoedd i ddod.

Asesiad ieithyddol – Dengys ffigyrau'r cyfrifiad fod cyfran isel o siaradwyr Cymraeg o fewn ward Deiniol, er hynny, mae cynnydd bychan wedi bod ers 2001. Nid oes sicrwydd mai myfyrwyr 'lleol' a ddefnyddir y llety, er hynny, ni all y sustem gynllunio na'r brifysgol wahaniaethu ar sail iaith o ran defnyddwyr y safle. Nodir nad oes bwriad gan y Brifysgol i ychwanegu at gyfanswm y myfyrwyr yn ystod tymor addysg y brifysgol. Fe fydd y datblygiad yn cynnig dewis amgen yn nhermau math o lety a lleoliad ag y gall arwain at ryddhau tai i'r boblogaeth leol, gwelliannau economaidd ayyb. Awgrymir y dylai'r Brifysgol ystyried cynnig cyrsiau dysgu Cymraeg i fyfyrwyr newydd a gwarchod a meithrin yr iaith a'r diwylliant yn lleol

Uned Drafnidiaeth - Yn hytrach na darparu maes parcio costus ar wahân o fudd gwirioneddol isel, syniad arall fyddai gwella edrychiad a chyflwr y llwybrau troed rhwng y safle a'r Stryd Fawr.
Mae modd wynebu'r troedffyrdd trwy osod deunydd ag adnabyddir fel 'slurry seal', sy'n cael ei beintio dros y wyneb presennol ac yn ymestyn eu hoes. Yn ogystal, dylid edrych ar ddarparu 'tactile crossing point' ble rhaid croesi'r ffordd o un ochr i'r llall.

(b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd cynrychiolydd yr ymgeisydd, mai'r bwriad yw
- ail ddefnyddio adeiladau hanesyddol
- ail ddefnyddio safle sydd angen ei wella
- Creu cyflogaeth leol fydd â manteision economaidd i'r Sir
- defnyddio darparwyr lleol

(c) Cynigiwyd gohirio'r penderfyniad oherwydd maint y safle a'r goblygiadau ieithyddol. Syrthiwyd y cynnig.

(d) Nodwyd y sylwadau canlynol o blaid caniatáu'r cais:
- Datblygiad y campws yn rhyddhau tai preifat yn y ddinas
- Braf gweld gwell defnydd yn cael ei wneud o'r safle
- Y campws yn cynnig datblygiad o safon uchel ac o ganlyniad yn rhoi llety safonol i'r myfyrwyr (Adeiladau ansafonol ar safle George yn cael eu cau).
- Buddsoddiad sylweddol i'r ardal – angen sicrhau bod gweithwyr lleol yn cael eu defnyddio
- Pwysig cefnogi'r fenter

(dd) Nodwyd y sylwadau canlynol yn erbyn caniatáu'r cais:
- Effaith sylweddol ar yr iaith

Mewn ymateb i sylw ynglŷn ag effaith ar yr iaith, ategodd y Uwch Reolwr Cynllunio ac Amgylchedd bod Asesiad Iaith wedi ei gwblhau a bod sylw ar yr asesiad wedi ei wneud gan Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd.

Gwnaed sylw pellach nad oedd ymateb wedi ei dderbyn gan y Gwasanaeth Tan (yn enwedig o ystyried problemau mynediad i'r safle). Eglurwyd bod y Gwasanaeth Tan wedi cynnig sylwadau a bod posib cynnal trafodaeth o ran rhoi cyfyngiadau llinellau melyn os oes rhaid.

Cynigiwyd ac eiliwyd derbyn yr argymhelliad

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais yn unol â'r amodau canlynol ynghyd ag amod ychwanegol parthed gwastraff dymchwel.

1. Amser
2. Cydymffurfio gyda chynlluniau
3. Cytuno holl ddeunyddiau
4. Rheoli dŵr wyneb
5. Amodau Priffyrdd gan gynnwys cynllun rheoli traffig
6. Gwarchod coed
7. Cyflwyno gwybodaeth am system camerâu cylch cyfyng
8. Cyflwyno datganiad dull adeiladu
9. Tirlunio
10. Cofnod archeolegol
11. Cynllun goleuo/dodrefn stryd/cyfleusterau
12. BREEAM
13. Oriau gweithio/adeilad
14. Materion Bio-amrywiaeth

7. Cais rhif C14/0041/11/LL – Cyn Ysgol Glanadda, Ffordd Caernarfon, Bangor

Codi 2 floc o fflatiau sy'n cynnig cyfanswm o 8 uned byw

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

(a) Eglurodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu bod y cais ym Mhwyllgor 03.03.14 wedi ei ohirio er mwyn i'r Aelodau ymweld â'r safle cyn gwneud penderfyniad. Atgoffwyd pawb mai cais ydoedd i godi 2 floc o fflatiau sy'n cynnig 8 uned byw ar safle cyn Ysgol Glanadda. Bydd y fflatiau yn cynnwys 6 uned 2 llofft ar gyfer 3 person a 2 uned 1 llofft ar gyfer 2 berson.

Mynegwyd bod egwyddor y datblygiad yn dderbyniol, ond bod pryder gyda mynedfa i'r adeilad. Adroddwyd bod yr ymgeisydd wedi cyflwyno manylion pellach yn dilyn trafodaethau gyda'r Uned Briffyrdd yn dangos mesurau osgoi gwrthdaro rhwng cerddwyr a cherbydau Fodd bynnag, yn dilyn pryderon parthed lleoliad y fynedfa bwriedid, a'r posibilrwydd o agor mynediad newydd o Ffordd Caernarfon, ymatebodd yr ymgeisydd drwy gyfeirio at y pwyntiau canlynol :-

(i) Cyn cyflwyno'r cais cadarnhawyd mai'r opsiwn o ddefnyddio'r fynedfa bresennol oddi ar Tan y Graig fyddai'r opsiwn fyddai'n debygol o'i gael ei gymeradwyo gan yr Uned Drafnidiaeth.

(ii) Cysidrwyd 2 opsiwn arall i gael mynedfa i'r safle gyda'r opsiwn cyntaf yn golygu defnyddio a rhannu'r fynedfa bresennol i'r siop trin gwallt drws nesaf a'r ail opsiwn i greu mynedfa newydd yn uniongyrchol i'r safle drwy ddymchwel rhan o'r wal derfyn.

(iii) Nid oedd yr opsiwn o rannu'r fynedfa gyda'r siop trin gwallt yn ymarferol ar sail byddai angen caniatâd y busnes i groesi'r tir, byddai'r busnes yn colli mannau parcio, byddai angen talu iawndal sylweddol i'w digolledu parthed colli mannau parcio a byddai'n anodd i breswylwyr y fflatiau arfaethedig ddod allan i'r brif ffordd oherwydd ongl siarp y fynedfa.

(iv) Nid oedd yr opsiwn o greu mynedfa newydd yn ymarferol chwaith ar sail ni fyddai'r Uned Briffyrdd yn caniatáu hyn (gyferbyn a chylchfan) o'r ochr dechnegol a diogelwch ffyrdd, byddai angen ail-ddylunio gosodiad y fflatiau a'r mannau parcio gan adael dim ond 4 fflat ar y safle a byddai colli 50% o'r unedau disgwyliedig yn golygu na fydd y cynllun bellach yn hyfyw yn ariannol.

(v) Mae'r mynediad presennol wedi cael ei haddasu yn unol â gofynion yr Uned Drafnidiaeth a bod y newidiadau yma yn briodol i gynorthwyo diogelwch ffyrdd.

Gan gymryd i ystyriaeth y pwyntiau uchod ynghyd a chadarnhad gan yr Uned Drafnidiaeth fod y ffyrdd cyfagos sy'n gwasanaethu'r safle a'r niferoedd parcio oddi fewn i'r safle yn dderbyniol, ni ystyrir y bydd effaith andwyol sylweddol ar ddiogelwch ffyrdd a strydoedd pe bai'r cais yn cael ei ganiatáu. I'r perwyl hyn credir fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi CH30, CH33 a CH36 o GDUG.

Croesawyd y ddau aelod lleol i'r cyfarfod. Aelod dros y Ward gyffiniol oedd yn annerch y Pwyllgor.

(b) Nododd yr Aelod (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn) y pwyntiau canlynol:

- Datgan eu bod yn croesawu'r datblygiad ond yn gofyn am i'r fynedfa fod o gyfeiriad Ffordd Caernarfon sydd yn terfynu ar y safle er mwyn diogelu'r plant sydd yn cerdded i'r ysgol heibio i'r fynedfa bwriededig. Cyfeiriodd at ddeiseb oedd wedi ei chyflwyno yn y cyfarfod blaenorol.
- Teimliwyd y dylai'r datblygwr ystyried y mesurau ymhellach gan fod y safle wedi ei chlirio ac na fyddai wal o flaen y tai arfaethedig yn briodol – hyn yn annog pobl i gilio tu ôl i'r wal
- Ni ofynnwyd am symud y gylchfan ond yn hytrach cael mynediad i'r gylchfan
- Bod angen gwneud y gorau o'r datblygiad arfaethedig i edrych yn dda ac i'w wneud yn ddiogel o'r cychwyn cyntaf
- Ni ragwelwyd y byddai creu ramp yn dderbyniol
- Awgrymwyd cyfle i drafod gyda pherchennog y busnes trin gwallt ynglŷn â defnydd y tir tu ôl i'r adeilad
- Erfyniwyd ar y cyfle i wneud y safle a'r fynedfa yn iawn a diogel o'r cychwyn cyntaf ac y dylai'r ymgeisydd wneud mwy o ymdrech i ddatrys hyn.

(c) Mewn ymateb i'r sylwadau uchod, nododd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu Trafnidiaeth y bu i'r Adran ystyried y sylwadau o'r Pwyllgor blaenorol gan ddatgan,

- Bod mynedfa i'r safle eisoes yn bodoli
- Buasai mynedfa newydd ar Ffordd Gaernarfon yn rhy agos i gylchfan brysur
- Wrth ymadael ar datblygiad gyda cherbyd, buasai'r gweledėdd yn isel

Cynigwyd ac eiliwyd i ohirio'r cais. Gwnaed cais i'r ymgeisydd drafod ymhellach gyda'r busnes trin gwallt cyfagos – dim tystiolaeth bod trafodaethau wedi cymryd lle. Derbyniwyd y buasai'r ymateb yn debygol o gyfateb i'r hyn oedd eisoes wedi ei gyflwyno, ond teg oedd cyfarch pob opsiwn cyn dod i benderfyniad.

(ch) Amlygodd rhai Aelodau y buasai mynedfa i'r brif ffordd yn fwy perygl - yr opsiwn sydd yn cael ei gyflwyno yw'r un mwyaf diogel.

PENDERFYNIAD gohirio'r cais - yr ymgeisydd i drafod ymhellach gyda'r busnes trin gwallt am yr opsiwn o rannu mynedfa.

8. Cais rhif C14/0042/20/LL – Halfway House, Y Felinheli

Trosi tafarn i greu 6 uned byw gan gynnwys dymchwel estyniad cefn ac ochr a chreu mynedfa newydd

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu mai cais ydoedd i drosi tŷ tafarn i greu 6 uned byw gan gynnwys dymchwel estyniad a gwneud newidiadau allanol ynghyd a chreu 2 fynedfa gerbydol newydd a 13 llecyn parcio.

Nodwyd, er mwyn asesu'r cais yng nghyd destun polisïau perthnasol gwybuwyd yr asiant bod angen darparu arolwg ystlumod, cadarnhad o ddarpariaeth tai fforddiadwy, datganiad ieithyddol a chymunedol yn ogystal â phrawf fod y dafarn wedi bob ar y farchnad am gyfnod penodol o amser. Ni dderbyniwyd y wybodaeth angenrheidiol yma. Yn ychwanegol, nodwyd bod y cais yn un rhan o bedwar.

(b) Nodwyd y derbyniwyd y wybodaeth / sylwadau ychwanegol a ganlyn:

Mae ymateb i ymgynghoriad wedi ei dderbyn gan Dwr Cymru sy'n nodi amodau safonol.

Mae dau wrthwynebiad ychwanegol wedi ei dderbyn sy'n nodi fod y bwriad yn golygu colli cymeriad y tafarndy, ac yn gwrthwynebu'r llecynnau parcio bwriedig o fewn yr ardd gwrw presennol, y nifer o fynedfeydd bwriedig, a diffyg unedau fforddiadwy.

Mae llythyr wedi ei dderbyn gan yr ymgeisydd yn nodi ei fod yn ymwybodol o'r angen ar gyfer tai fforddiadwy, arolwg ystlumod a datganiad ieithyddol a chymunedol; ond ei fod yn gofyn i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ail -ystyried yr angen ar gyfer cydymffurfio a pholisïau CH11 a D28 sy'n ymwneud a diogelu gwasanaethau cymunedol a thafarndai yn yr achos yma.

(c) Nododd yr Aelod lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn) y pwyntiau canlynol;
- Cytuno gyda barn y swyddogion
- Rhaid edrych ar y safle yn ei gyfanrwydd ac mai un cais y dylid ei gyflwyno ac nid pedwar
- Siomedig nad oedd unrhyw gyfeiriad wedi ei wneud at dai fforddiadwy, datganiad ieithyddol a chymunedol ac arolwg ystlumod
- Angen tystiolaeth bod y dafarn wedi bod ar y farchnad - cyfleuster o'r fath i'w gyfarch yn y pentref. Hoffai weld cyfnod o amser i roi cyfle i rywun ddangos diddordeb
- Angen cynnal trafodaethau pellach gyda'r ymgeisydd

Cynigiwyd derbyn yr argymhellion i wrthod y cais. Os bydd yr ymgeisydd yn ymateb i'r gofynion yna bydd modd iddo ail gyflwyno cais. Ychwanegwyd y buasai cynnal trafodaeth am un cynllun yn fanteisiol.

PENDERFYNIAD gwrthod y cais am y rhesymau canlynol;

1. Nid oes Datganiad Cymunedol ac Ieithyddol wedi ei gyflwyno gyda'r cais er mwyn asesu effaith graddfa, lleoliad a maint y datblygiad ar wead cymdeithasol, ieithyddol a diwylliannol cymunedau ac felly mae'r bwriad yn groes i bolisi A2 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd a Chanllaw Cynllunio Atodol Cynllunio a'r Iaith Gymraeg (2009) sy'n datgan y dylid cynigion ar gyfer datblygiad preswyl o 5 uned breswyl neu fwy ar safle nad yw eisoes wedi ei ddynodi ar gyfer datblygiad tai mewn cynllun datblygu gyflwyno Datganiad Cymunedol ac Ieithyddol er mwyn galluogi'r Awdurdod Cynllunio Lleol

wneud penderfyniad gwybodus ar effaith y datblygiad ar gydlyniad cymdeithasol, ieithyddol neu ddiwylliannol cymunedau.

2. Nid oes tystiolaeth wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais ar gyfer profi fod yr uned wedi bod yn wag yn barhaus neu'n wag am gyfnod hir a bod yr uned wedi bod ar y farchnad fel uned fasnachol am gyfnod di-dor o 12 mis am bris neu rent rhesymol, ac nad oes cynnig rhesymol wedi cael ei wrthod ac felly mae'r bwriad yn groes i bolisi CH11 a D28 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd sy'n datgan na ddylid caniatáu cynigion sy'n arwain at golli adnodd neu wasanaeth cymunedol os nad oes tystiolaeth gref, berthnasol wedi ei chyflwyno i'r Cyngor fod yr eiddo wedi ei farchnata'n aflwyddiannus fel busnes ar werth am bris rhesymol a theg am gyfnod parhaol a di-dor o 12 mis.

3. Mae angen cyffredinol ar gyfer unedau fforddiadwy wedi ei adnabod o fewn pentref Felinheli, ac nid yw'r bwriad yn cynnig cyfran o unedau fforddiadwy ac felly mae'r bwriad yn groes i bolisi CH11 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd sy'n datgan y dylai cynigion i drosi adeiladau ar gyfer defnydd preswyl o fewn ffiniau datblygu pentrefi gynnwys cyfran o unedau (fydd yn amrywio o safle i safle) yn rhai sy'n cwrdd ag angen lleol cyffredinol a nodwyd am dai fforddiadwy, oni bai y gellir bodloni'r Awdurdod Cynllunio Lleol, ar ôl ystyried y ffactorau perthnasol i gyd, na fyddai'n briodol darparu tai fforddiadwy ar y safle.

4. Mae'r bwriad yn cynnig creu dwy fynedfa gerbydol newydd ar gyfer gwasanaethu'r safle ac yn ychwanegol i fynediad sy'n bodoli'n barod tu allan i safle'r cais yma. Mae lleoliadau a'r nifer o fynedfeydd a fwriedir yn anaddas ac yn debygol o achosi effaith andwyol ar ddiogelwch ffyrdd ac felly mae'r bwriad yn groes i bolisi CH33 o'r Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd sy'n datgan y dylai datblygiadau ddarparu mynedfa gerbydau i'r safle fydd yn ddiogel ac yn gweddu i'r ardal leol.

5. Mae'r safle wedi ei adnabod gyda photensial ar gyfer ystlumod ac nid oes adroddiad rhywogaethau wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais nac unrhyw gynnig ar gyfer lliniaru ac felly mae'r bwriad yn groes i bolisi B20 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd sy'n datgan y gwrthodir cynigion sy'n debygol o achosi aflonyddwch neu niwed annerbyniol uniongyrchol neu anuniongyrchol i rywogaethau a warchodir a'u cynefinoedd, oni bai gellir lleihau unrhyw effaith neu liniaru'n effeithiol.

9. Cais rhif C14/0074/17/LL – Cae Llywarch Caravan Park, Llandwrog

Cynyddu'r defnydd o safle carafanau teithiol o 5 i 15 uned gan gynnwys creu ffordd fewnol, lleiniau caled a mannau cysylltu trydan.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu bod y cais yn ymwneud â ffurfioli a chynyddu'r defnydd o safle carafanau teithiol presennol o fod yn safle Clwb Carafanau ar gyfer 5 uned i fod yn safle carafanau teithiol sydd yn agored i'r cyhoedd yn gyffredinol ar gyfer uchafswm o 15 carafán deithiol. Bwriedid hefyd ymgymryd â gwelliannau i'r ffordd fynediad ac i'r cyfleusterau. (Nodwyd bod gwelliannau yn digwydd i'r fynedfa fel rhan o'r gwaith i greu llwybr seiclo ar hyd ochr y ffordd).

Bwriedid atgyfnerthu'r sgrinio presennol ar gyfer y safle drwy blannu gwrychoedd draenen wen mewn mannau lle mae'r tyfiant presennol ar ei deneuaf. Mae cyfleusterau toiled/ymolchi eisoes yn bodoli ar y safle.

Er bod y safle eisoes yn cael ei ddefnyddio at ddibenion carafanau teithiol ar gyfer y Clwb Carafanau, fe ystyrir y datblygiad fel safle newydd oherwydd nad yw'r safle presennol yn agored i'r cyhoedd. Yn gyffredinol gan fod y Clwb Carafanau yn derbyn eithriad ar gyfer ei safleoedd nid ydynt felly angen caniatâd cynllunio ffurfiol er mwyn defnyddio safle ar gyfer

lleoli carafanau teithiol cyn belled ei fod yn cwrdd gydag amodau'r eithriad hwnnw. Wedi pwyso a mesur egwyddor y bwriad, fe'i hystyriwyd i fod yn cwrdd â gofynion polisi D19.

(b) Nodwyd y derbyniwyd y wybodaeth / sylwadau ychwanegol a ganlyn

Derbyniwyd ymateb gan yr Uned Bolisi ynghylch yr Asesiad Ieithyddol:
Ar y cyfan, ni chredir fod natur na graddfa'r datblygiad arfaethedig yn debygol o gael effaith andwyol ar yr iaith Gymraeg.
Awgrymir fod mesurau lliniaru er mwyn gwarchod a hyrwyddo'r iaith Gymraeg yn cael eu gweithredu fel rhan o'r cais.

(c) Nododd yr Aelod lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn) y pwyntiau canlynol i gefnogi'r cais;

- Bod yr ardal yn ddibynnol ar dwristiaeth
- Hanfodol cefnogi mentrau lleol
- Cyfarch datblygiad y llwybr beicio i wella'r mynediad
- Angen sicrhau mai ar gyfer carafanau teithiol yn unig y mae'r maes

(ch) Gwnaed sylw gan Aelod bod y cais yn gofyn am ychwanegiad o 30% yn hytrach na'r 10% statudol. Mewn ymateb i'r sylw nododd y Rheolwr Datblygu Rheolaeth bod y polisi yn berthnasol i garafanau sefydlog a bod y cais yma yn gais o'r newydd.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais yn unol â'r amodau canlynol

- 5 mlynedd,
- cydymffurfio gyda'r cynlluniau,
- 15 carafán deithiol yn unig ar y llecynnau a ddangosir ar y cynllun
- carfanau at ddefnydd gwyliau yn unig
- cofrestr cyfnod aros
- rhaid symud pob uned deithiol oddi ar y safle yn gyfan gwbl rhwng 1 Hydref a 1 Mawrth y flwyddyn ganlynol
- dim defnyddio'r safle hyd nes y cwblheir y gwelliannau mynediad gan gynnwys lledu'r adwy a sicrhau fod y mannau pasio yn ddigonol i dderbyn car a charafán
- amod tirlunio

Dechreuodd y cyfarfod am 1.00 pm a daeth i ben am 4.00pm