PWYLLGOR CYNLLUNIO 19/5/14

Yn bresennol:

Y Cynghorwyr: Y Cynghorwyr: Endaf Cooke, Elwyn Edwards, Gwen Griffith, Louise Hughes, Anne Lloyd Jones, Eric Merfyn Jones (Eilydd), June Marshall, Dafydd Meurig, Michael Sol Owen, Eirwyn Williams, Gruffydd Williams (Eilydd), Hefin Williams ac Eurig Wyn.

Eraill a wahoddwyd: Y Cynghorwyr Aled Evans, Llywarch Bowen Jones, Mike Stevens, R H Wyn Williams (Aelodau lleol).

Hefyd yn bresennol: Aled Davies (Pennaeth Adran Rheoleiddio), Gareth Jones, (Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio), Cara Owen (Rheolwr Rheolaeth Datblygu), Eirion John (Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu), Rhun ap Gareth (Uwch Gyfreithiwr), Gareth Roberts (Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu Trafnidiaeth) a Glynda O'Brien (Swyddog Cefnogi Aelodau a Chraffu).

Ymddiheuriadau: Y Cynghorwyr W. Tudor Owen, John Pugh Roberts, Owain Williams, Ann Williams (Aelod Lleol).

1. ETHOL CADEIRYDD

Penderfynwyd: Ethol y Cynghorydd Michael Sol Owen yn Gadeirydd i'r Pwyllgor Cynllunio am y flwyddyn 2014/15.

Diolchodd y Cadeirydd i'w gyd-aelodau am ei ethol i'r Gadair a chymerodd y cyfle i ddiolch i'r cyn Gadeirydd sef y Cynghorydd Gwen Griffith am ei gwaith yn ystod y ddwy flynedd diwethaf.

2. ETHOL IS-GADEIRYDD

Penderfynwyd: Ethol y Cynghorydd Anne Lloyd Jones yn Is-gadeirydd i'r Pwyllgor Cynllunio am y flwyddyn 2014/15.

3. DATGAN BUDDIANT PERSONOL

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

- Y Cynghorydd Gruffydd Williams yn Eitem 7 ar y rhaglen – Ceisiadau Cynllunio – Cais Cynllunio Rhif C14/0118/43/CR oherwydd ei fod yn fab i'r ymgeisydd.
- Y Cynghorydd Dafydd Meurig yn Eitem 7 ar y rhaglen – Ceisiadau Cynllunio – Cais Rhif C14/0002/16/LL oherwydd ei fod yn gyfaill i'r ymgeisydd
- Y Cynghorydd Anne Lloyd Jones yn Eitem 7 ar y rhaglen – Ceisiadau Cynllunio – Cais Rhif C14/0330/HY oherwydd ei bod yn aelod o CTC
- Y Cynghorydd Mike Stevens yn Eitem 7 ar y rhaglen – Ceisiadau Cynllunio – Cais cynllunio Rhif C14/0330/09/HY oherwydd ei fod yn ymgeisydd ac wedi cyflwyno'r cais.

Roedd yr aelodau o'r farn ei fod yn fuddiant oedd yn rhagfarnu a gadawsont y Siambr yn ystod y trafodaethau ar y ceisiadau a nodir.

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

- Y Cynghorydd R H Wyn Williams, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 7 ar y rhaglen - (cais cynllunio rhif C13/0403/39/LL)
- Y Cynghorydd Gwen Griffith (a oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 7 ar y rhaglen – Cais cynllunio rhif C14/0002/16/LL
- Y Cynghorydd Eirwyn Williams (a oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 7 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C14/0038/35/LL)
- Y Cynghorydd Aled Evans (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 7 ar y rhaglen – Cais cynllunio rhif C14/0061/41/AM
- Y Cynghorydd Llywarch Bowen Jones (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 7 ar y rhaglen – Cais cynllunio rhif C14/0118/43/CR
- Y Cynghorydd Dafydd Meurig (a oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 7 ar y rhaglen – Cais cynllunio rhif C14/0205/16/LL
- Y Cynghorydd Gruffydd Williams (a oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 7 ar y rhaglen – Cais cynllunio rhif C14/0308/42/LL

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

2. COFNODION

Llofnododd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod diwethaf o'r pwyllgor hwn a gynhaliwyd ar 28 Ebrill 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 C13/0268/34/LL – Llwyngwnadl Uchaf, Clynnogfawr, Caernarfon

Cais diwygiedig ar gyfer codi tyrbin gwynt 50kw ar dwr 24.6m cyfanswm uchder o 34.2m i frig y llafnau a gosod cabinet rheoli yn lle tyrbin ar dwr 36.7m, hefo cyfanswm uchder o 46.3m

Adroddwyd bod y cais uchod wedi ei dynnu'n ôl gan yr ymgeisydd.

Penderfynwyd: Derbyn a nodi'r uchod.

2. Cais rhif C13/0403/39/LL – Gwesty Whitehouse, Abersoch, Pwllheli

(a) Cyflwynwyd adroddiad ar gais cynllunio llawn i ddymchwel gwesty presennol, adeiladu strwythur defnydd cymysg yn cynnwys cyfleuster sba a gwesty 42 ystafell wely, bwyty/bar ac 18 uned byw hunan-gynhaliol gan dynnu sylw at argymhelliad y swyddogion cynllunio i wrthod y cais ar sail polisi.

(b) Derbyniwyd sylwadau ychwanegol gan yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd, Uned Strategol Tai, Cyngor Cymuned ac Adran Economi a Chymuned.

(c) Ymhelaethodd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio bod y datblygiad yn cael ei ddarparu dros bum llawr ac yn gwneud defnydd o amrediad y tir, gyda'r dyluniad yn un cyfoes, addas a phriodol ar gyfer y lleoliad. Nodwyd bod llawer o ystyriaethau cynllunio yn berthnasol i'r cais a thynnwyd sylw at y ddau brif ystyriaeth sef budd i'r economi a darpariaeth o dai fforddiadwy. Byddai'r datblygiad arfaethedig yn fuddsoddiad o oddeutu £8m i'r economi leol yn sgil y cyfnod adeiladu, cyfnod gweithredu defnydd y datblygiad ynghyd â chreu swyddi anuniongyrchol drwy ddefnydd cyflenwyr a chynnyrch lleol. Nid oedd amheuaeth y byddai'r datblygiad arfaethedig yn creu cyflogaeth i'r ardal gydag Adran Economi a Chymuned y Cyngor yn gefnogol i'r datblygiad oherwydd y budd economaidd. Ar y llaw arall, o safbwynt tai fforddiadwy, nodwyd bod y datblygiad yn cynnwys 18 o unedau byw a fyddai'n cael eu gwerthu ar y farchnad agored. Rhaid ystyried felly a fyddai'r datblygiad yn gallu darparu tai fforddiadwy fel rhan o becyn y datblygiad. I'r perwyl hwn, nodwyd bod y datblygwr wedi cyflwyno asesiad ariannol manwl ynglŷn â hyfywdra i ddarparu tai fforddiadwy fel rhan o'r datblygiad. Fodd bynnag, yn dilyn derbyn barn arbenigol, roedd y swyddogion cynllunio o'r farn nad yw'r achos hyfywdra wedi cael ei brofi. Yn deillio o drafodaethau rhwng y datblygwr a'r awdurdod cynllunio cynigodd yr ymgeisydd £150,000 tuag at ddarparu tai fforddiadwy oddi ar y safle. Ar ôl pwyso a mesur y budd economaidd yn erbyn y ddarpariaeth tai fforddiadwy roedd y swyddogion cynllunio o'r farn bod yr angen am dai fforddiadwy yn gorbwyso'r buddeconomaidd ac y byddai cyfraniad o £150,000 yn annigonol i ddiwallu'r angen am dai fforddiadwy yn ardal Abersoch a Llyn ac nad oedd felly yn cwrdd â'r polisïau perthnasol a'r argymhelliad yn sgil hyn oedd gwrthod y cais.

(ch)Rhoddwyd sylw penodol i'r materion a ganlyn:

(i) <u>Yr Ymgeisydd</u> - Gwnaed amryw o bwyntiau o blaid y cais yn cynnwys bod yr egwyddor ar gyfer defnydd y datblygiad yn dderbyniol i'r swyddogion cynllunio o ran dyluniad, deunyddiau, graddfa, maint, siap, uchder ac edrychiad cyffredinol y datblygiad. Ni dderbyniwyd unrhyw wrthwynebiadau o safbwynt y cynllun na mynediad. Nodwyd bwysigrwydd bod y cais yn cydymffurfio â pholisiau Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd ag eithrio'r elfen sy'n ymwneud â thai fforddiadwy. Er gwaethaf y risgiau a chyfyngiadau amlwg yn deillio o'r datblygiad, tynnwyd i sylw'r cynnig o gyfraniad o £150,000 tuag at ddarpariaeth tai fforddiadwy oddi ar y safle. Pe na fyddir yn caniatau'r cais, ni fyddai'r gymuned leol yn manteisio ar y buddion canlynol:

- £7.8m o fuddsoddiad mewn adeiladu
- 65 o swyddi adeiladu llawn amser
- 65 o swyddi llawn amser yn y gwesty a rhwng 120 – 150 ar gyfnodau brig
- Defnyddio cynnyrch a gwasanaethau lleol a olygai gwariant o £1.5m y flwyddyn
- Gwariant yn yr ardal o £130,000 y flwyddyn gan westeion
- Cynnydd o 25% mewn stoc gwelyau o safon uchel
- Cynnig gwaith a hyfforddiant i bobl leol

(ii) <u>Aelod LLeol – (nad oedd yn Aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn)</u> - Nododd bod safle'r gwesty mewn lleoliad ardderchog a ddim yn aml y cyflwynir y math yma o fuddsoddiad i greu swyddi a hybu'r economi leol. Byddai'n ofynnol i'r ddarpariaeth gwesty ei hun fod yn hyfyw yn erbyn yr elfen risg o fuddsoddiad i'r fenter.

Cyfeiriwyd Aelodau at ran o Gynllun Strategol y Cyngor a fabwysiadwyd ar 1 Mai eleni ynglŷn â blaenoriaeth yr economi yng Ngwynedd ac yn sicr fe fyddai'r datblygiad arfaethedig yn hybu ac yn codi proffil yr ardal a'r Sir. Tynnwyd sylw nad oedd unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad. Nodwyd bod y Cyngor Cymuned ynghyd â chyrff eraill lleol yn eithaf hapus gyda'r datblygiad ac y byddai'n adnodd ar gyfer hybu'r diwydiant twristiaeth, gwyliau blynyddol megis Gŵyl Jazz, gweithgareddau golff, cynnig hyfforddiant a chydweithio gyda'r Coleg lleol.

(d) Cynigwyd ac eiliwyd i wrthod argymhelliad y swyddogion ac i ganiatau'r cais a gwnaed y sylwadau a ganlyn o blaid ac yn erbyn y cynnig i'w ganiatau:

O Blaid caniatáu:

- Bod y manteision economaidd yn gorbwyso'r dadleuon am dai fforddiadwy
- Nad oedd cyfleoedd o'r fath yn dod i fyny'n aml yng Ngwynedd o ddarpariaeth safonol a mawreddog
- Bod y datblygiad yn fodd o greu gwaith sydd wirioneddol ei angen yn yr ardal
- Byddai gwrthod y cais yn amddifadu'r cyfle i gael tai fforddiadwy yn deillio o gyfraniad yr ymgeisydd ac yn ei dro byddai hyn yn gwneud fwy o niwed i'r iaith Gymraeg gan y byddai pobl ifanc yr ardal yn gorfod symud o'u cymunedau oherwydd diffyg cyfleoedd a gwaith yn lleol
- Cyfle gwych i ddatblygu Pen-Llŷn a denu twristiaeth i'r ardal ac yn cryfhau'r economi lleol

Yn erbyn caniatau:

- Pryder ynglŷn â hyfywiaeth yr iaith Gymraeg o ganlyniad i ddatblygiad o'r fath a bod rhaid ystyried dyfodol Cymreictod cymunedau cefn gwlad.
- Bod y datblygiad yn rhy fawr i gymuned fel Abersoch
- Tra'n derbyn y byddir yn cynnig hyfforddiant yn y maes arlwyo yn y Gwesty, bod Colegau lleol yn cynnig hyfforddiant o'r fath hefyd
- Bod adnoddau twristiaeth o'r fath yn cael effaith ar yr iaith Gymraeg a'i fod yn groes i bolisi A2

(dd) Cynigiwyd ac eiliwyd gwelliant i'r cynnig uchod sef i ohirio penderfynu ar y cais er mwyn galluogi swyddogion i ofyn i'rymgeisydd i uchafu'r cyfraniad ariannol ar gyfer darpariaeth tai fforddiadwy oddi ar y safle.

(e) Mewn ymateb i'r uchod, nododd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio bod trafodaethau wedi digwydd gyda'r ymgeisydd ers dros ddwy flynedd bellach ac mai £150,000 yw'r cynnig a wnaethpwyd a hyd yn oed yn dilyn gohirio'r cais ar gyfer trafodaethau pellach, efallai mai'r union gynnig fydd gerbron eto.

(f) Pleidleiswyd ar y gwelliant i ohirio penderfynu ar y cais ac fe syrthiodd y cynnig gwreiddiol i ganiatau'r cais.

Penderfynwyd: Gohirio penderfynu ar y cais i'r swyddogion cynllunio ofyn i'r ymgeisydd i uchafu'r cyfraniad ariannol ar gyfer darpariaeth tai fforddiadwy.

3. Cais rhif C14/0002/16/LL – Ysgubor y Gelli, Lôn y Wern, Tregarth, Bangor.

Penderfynwyd: Gohirio ystyried y cais uchod.

4. Cais rhif C14/0038/35/LL – Modurdai a Thir, Lôn Dinas, Cricieth.

(a) Cyflwynwyd adroddiad ar gais cynllunio llawn i ddymchwel modurdai a chodi un tŷ annedd, gan dynnu sylw at argymhelliad y swyddogion cynllunio i'w ganiatáu gan ei fod yn cwrdd ag egwyddorion â pholisïau cynllunio perthnasol.

(b) Nododd yr Aelod Lleol (a oedd yn Aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn) ei fod yn gefnogol i'r cais sydd o ddyluniad modern ar gyfer pobl leol.

(c) Cynigwyd, eiliwyd a phleidleisiwyd yn unfrydol i ganiatáu'r cais.

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

(1) gwaith i gychwyn o fewn 5 mlynedd
(2) gwaith yn unol â'r cynlluniau
(3) llechi naturiol
(4)Cytuno defnyddiau
(5)cod 3 cynaliadwy
(6) tirlunio a choed
(7) priffyrdd
(8) dwr.

5. Cais rhif C14/0061/41/AM – Tir yng nghefn Madryn Arms, Madryn Terrace, Chwilog

(a) Cyflwynwyd adroddiad ar ganiatâd cynllunio amlinellol i godi 15 o dai annedd gyda mynediad o'r B5234 a phob mater arall wedi'i gadw'n ôl, gan dynnu sylw at argymhelliad y swyddogion cynllunio i ganiatáu'r cais.

(b) Nododd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu bod swyddogion wedi bod yn rhan o drafodaethau helaeth gyda'r asiant cyn cyflwyno'r cais amlinellol uchod a thynnwyd sylw'r Aelodau bod y safle wedi ei ddynodi o fewn Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd ar gyfer datblygu tai newydd ar gyfer marchnad gyffredinol. Mae'r Briff Datblygu yn nodi y gall y safle ymdopi gydag oddeutu 14 o unedau preswyl gyda oddeutu 35% ohonynt yn dai fforddiadwy. Pwysleisiwyd bod y cais yn cydymffurfio hefo polisi C1 sydd yn datgan y dylai datblygiadau newydd fod o fewn ffiniau datblygu trefi a phentrefi ynghyd â CH1 sydd yn caniatáu adeiladu tai ar safleoedd a ddynodwyd. Dynodwyd y tir yn y Cynllun Datblygu Unedol, nid yn unig i gwrdd ag anghenion tai pentref Chwilog ei hun, ond hefyd oherwydd ei fod yn safle hygyrch a chynaliadwy ar gyfer diwallu anghenion ehangach Ardal Dalgylch Dibyniaeth Llyn. Ymdrinnir â chanran o dai fforddiadwy yn unol â pholisi CH6 ac ystyrir bod 5 allan o'r 15 yn rhai fforddiadwy a gynigir yn dderbyniol ac yn unol â'r wybodaeth a dderbyniwyd bod angen am yr unedau fforddiadwy hyn. Ystyriwyd capasiti yr ysgol gynradd leol i gymryd y twf tebygol sydd yn deillio o'r bwriad arfaethedig ac ar sail hyn nodwyd bod yr ymgeisydd wedi datgan parodrwydd i gyfrannu £6,240 yn unol â'r dadansoddiad fel amlinellir yn adroddiad y swyddogion cynllunio.

(c) Rhoddwyd sylw penodol i'r materion a ganlyn:

(i) <u>Asiant yr ymgeisydd</u> - Gwnaed amryw o bwyntiau o blaid y cais yn cynnwys y byddai'r datblygiad yn cynhyrchu incwm ar gyfer cynnal hyfywdra'r ty tafarn yn y pentref. Yn ogystal, roedd yr ymgeisydd yn falch o fedru cynnig tai fforddiadwy a hefyd gwneud cyfraniad ariannol addysgiadol. Byddai'r datblygiad yn cynhyrchu cyflogaeth lleol a phwysleiswyd ei fod yn unol â gofynion y Cynllun Datblygu Unedol.

(ii) Aelod Lleol (nad oedd yn Aelod o’r Pwyllgor Cynllunio hwn) - Nododd bod yr angen lleol yn bwysig iawn ond mynegodd bryder ynglŷn â dehongliad a thystiolaeth o’r angen am dai lleol. Cwestiynwyd a oedd tystiolaeth fel y nodir mewn adroddiad o’r angen lleol gan yr ymgeisydd a oedd yn datgan yn unol â dadansoddiad meintiol bod poblogaeth Gwynedd wedi cynyddu rhwng 2001 - 2011 ar sail pobl yn symud i mewn yn hytrach na chynnydd naturiol. Yn ogystal nodir mewn tystiolaeth anecdotaidd gan werthwyr tai bod y galw am dai yn llai yn Chwilog. Ymddengys mai 4 ymgeisydd sydd ar restr Tai Teg ar gyfer tai yn Chwilog sydd ym marn yr Aelod Lleol yn fychan iawn. Deallwyd nad oedd y Gymdeithas Dai yn bartneriaeth fel rhan o’r datblygiad arfaethedig ac oni ddylid ystyried hyn cyn gwneud argymhelliad. Pryderwyd ymhellach am ddatblygiadau eraill sydd wedi eu dynodi o fewn y Cynllun Datblygu Unedol ar gyfer Chwilog a bod yr asesiad iaith yn nodi canrannau uchel sy’n siarad Cymraeg yn Chwilog ac yn rhoi argraff y byddai’r pentref yn gallu ymdopi gydag oddeutu 25% ym maint y pentref yn ddidrafferth. Nodwyd bod pryderon gan y Cyngor Cymuned a thrigolion lleol o’r angen lleol. Apeliwyd i’r Pwyllgor ohirio penderfynu ar y cais er mwyn gwneud fwy o waith ymchwil ar yr angen lleol.

(ch) Mewn ymateb i’r sylwadau am angen lleol, pwysleisiodd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio bod y safle wedi ei ddynodi ar gyfer tai yng Nghynllun Datblygu Unedol Gwynedd sydd yn creu fframwaith gofodol ar gyfer creu cymunedau cynaliadwy ac yn seiliedig ar 8 ardal dalgylch dibyniaeth. O safbwynt y safle penodol uchod, nodwyd ei fod wedi cael ei ddynodi er mwyn cyfrannu at gwrdd â’r angen mewn ardal dalgylch dibyniaeth Llŷn ac nid i gwrdd yn benodol â’r angen yn Chwilog. Pwysleisiwyd bod y cyfraniad o 35% o dai fforddiadwy yn unol â’r polisi ac y gellir trafod ymhellach gyda’r datblygwyr o sut y cyflawnir hyn ac a fyddai modd gwneud hyn drwy Gymdeithas Tai. Cyfeiriwyd at sylw’r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd sy’n datgan na fyddai effaith negyddol ar yr iaith Gymraeg yn deillio o’r datblygiad arfaethedig. Sicrhawyd hefyd y byddai’r Adran Gynllunio yn ystyried effaith asesiad cronnus wrth ymdrin â cheisiadau eraill yn Chwilog ar yr amser priodol.

(d) Cynigwyd ac eiliwyd i ganiatau’r cais oherwydd y byddai’n anodd i’w wrthod oherwydd bod y cais yn cydymffurfio â pholisiau perthasol ond hyderir y gellir darbwyllo’r datblygwyr i gydweithio gyda’r Gymdeithas Dai.

Penderfynwyd: Dirprwyo’r hawl i’r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu’r cais yn ddarostyngedig i’r ymgeisydd gwblhau Cytundeb 106 yn ymwneud gyda’r cyfraniad ariannol addysgol ac i sicrhau fod 5 o’r 15 tŷ yn dai fforddiadwy ar gyfer angen lleol cyffredinol ac amodau cynllunio perthnasol yn ymwneud gyda:

1. Amser cychwyn y datblygiad a chyflwyno materion a gadwyd yn ôl
2. Deunyddiau
3. llechi
4. COD cartrefi cynaliadwy
5. Dŵr / Carthffosiaeth / Draeniad
6. Amodau priffyrdd
7 Amodau Bioamrywiaeth
8. Tynnu hawliau cyffredinol a ganiateir o’r tai fforddiadwy
9. tirweddu
10. Cynllun gwarchod coed

6. Cais rhif C14/0118/43/CR – Gwynus, Pistyll, Pwllheli

(a) Cyflwynwyd adroddiad ynglŷn â chaniatâd adeilad rhestredig ar gyfer addasiadau i dŷ annedd i gynnwys newidiadau mewnol, gosod 5 ffenestr to newydd ac amnewid 3 ffenestr UPVC am rhai pren, gan dynnu sylw at argymhelliad y swyddogion cynllunio i ganiatáu'r cais yn unol ag amodau perthnasol.

(b) Nododd yr Aelod Lleol (nad oedd yn Aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn) ei fod yn gefnogol i'r cais a bod y cais yn cydymffurfio â'r safonau perthnasol.

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

Penderfynwyd: Caniatáu yn unol â'r amodau canlynol:

1. 5 mlynedd
2. Unol â'r cynlluniau
3. Creu cofnod ffotograffig cyn cychwyn y gwaith ac i gyflwyno copi i'r ACLL.
4. Ffenestri to o fath cadwraethol ac yn llyfn gyda'r to.
5. Ffenestri newydd o wneuthuriad pren.
6. Gwydr dwbl o fath slimlite neu debyg

7. Cais Rhif C14/0155/11/LL – 2-4 Lower Street, Cae Llepa, Bangor.

(a) Cyflwynwyd adroddiad ar gais cynllunio llawn i ddiddymu amodau 6 a 7 o ganiatâd cynllunio C03A/0001/11/AM sy'n ymwneud â pharcio, gan dynnu sylw at argymhelliad y swyddogion cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddiamodol.

(b)Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu bod y cais gwreiddiol yn ymwneud â dymchwel 2 dŷ breswyl ynghyd â chodi 2 dŷ yn eu lle. Roedd amodau 6 a 7 wedi eu gosod er mwyn sicrhau llecynnau parcio ond byddai darparu llecynnau parcio yn anymarferol ac yn creu perygl i ddefnyddwyr y safle a'r ffordd gyfochrog. Cadarnhawyd nad oedd gan yr Uned Trafnidiaeth unrhyw wrthwynebiad i'r bwriad o ddileu'r amodau.

(c)Mewn ymateb i ymholiad ynglŷn â dileu'r llinellau melyn sydd wedi eu gosod ar y stryd dan sylw, nododd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu Trafnidiaeth nad oedd bwriad i'w tynnu oherwydd eu bod yn hwyluso gwasanaethau brys a loriau casglu 'sbwriel i gael mynediad i'r stryd.

Penderfynwyd: Caniatáu'r cais yn ddiamodol.

8. Cais Rhif C14/0205/16/LL – Plas y Coed, Bangor

(a) Cyflwynwyd adroddiad ar gais cynllunio llawn ar gyfer ail-leoli mynedfa a 3 ty a ganiatawyd yn flaenorol o dan gyfeirnod C11/1077/16/LL

(b) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi mai'r bwriad ydoedd ail-leoli tri o'r unedau byw trwy eu symud fymryn o ran eu lleoliad fel y caniatawyd ond yn amlycach, byddai cefn y tai yn awr yn flaen y tai ac fod hyn hefyd yn golygu fod y gerddi hefyd gael eu symud. Drwy wneud hyn byddai modd gwella pellter gweledd o'r fynedfa trwy leihau uchder wal gyfagos yn ogystal â dangos y bydd twmpath arafu cerbydau yn cael eu gosod ger y fynedfa i mewn i safle Plas y Coed. Nodwyd bod egwyddor y cais uchod wedi ei dderbyn eisoes ac ni dderbyniwyd gwrthwynebiad gan yr Uned Trafnidiaeth. Ar sail bod ddim newid er gwaeth i'r cais gwreiddiol ac fod y newid yn cael ei ystyried yn un rhesymol ac na fyddai'n annerbyniol

yn nhermau cydymffurfiaeth gyda pholisi mwynderau, argymhellir i'w ganiatáu yn unol ag amodau perthnasol.

(c) Tynnwyd sylw at wybodaeth ychwanegol a dderbyniwyd ar y cais.

(ch) Rhoddwyd sylw penodol i'r materion a ganlyn:

(i) Asiant yr ymgeisydd – Atgoffwyd yr Aelodau eu bod wedi cefnogi cais ym mis Mehefin 2013 i ail-ddatblygu Plasdy Plas y Coed ar gyfer 12 o fflatiau ac adeiladu 17 o dai ar y tir gerllaw. Fel rhan o'i adroddiad llynedd gofynnodd yr Aelod Lleol a oedd yn bosibl i wella'r lon mynediad a chreu llwybr troed i'r safle newydd. Gan mai lon breifat ydoedd, nid oedd yr Uned Trafnidiaeth yn gallu mynnu unrhyw welliannau i'r ffordd ac felly roedd y cais gerbron yn deillio o'r sylwadau hynny. Cynhaliwyd trafodaethau rhwng y datblygwr â pherchnogion Stad y Penrhyn ynglyn â gwelliannau i'r ffordd sy'n rhoi mynediad i'r safle ac erbyn hyn wedi cytuno ar gynlluniau i wella'r lon a hefyd i ail-greu y troedffordd sy'n arwain at y Plasdy. Rhoddwyd amod gan y Stad i symud lleoliad y mynediad newydd fel nad yw yn torri trwy'r wal rhestredig ac i'w symud ymhellach oddi wrth mynediad o'r Porthdy i'r Castell. Tra'n deall y byddai'n cael effaith ar gymdogion yn y Porthdy gan eu bod wedi cael cyfnod tawel iawn ers i'r Cyngor gau Plas y Coed yn 2006, fodd bynnag cyn hyn roedd yn le prysur gyda cartref i'r henoed, canolfan ddydd, meithrinfa planhigion a olygai cryn drafnidiaeth bob dydd. Er bod y mynediad wedi symud a 3 o'r tai wedi troi bwriedir plannu'n strwythurol a fyddai'n diogelu preifatrwydd y teulu sydd yn byw yno a hefyd mae llai o ffenestri yn wynebu'r Porthdy. Nodwyd nad oedd Stad y Penrhyn yn gwrthwynebu'r cais gan eu bod yn ei weld yn welliant ar y caniatad blaenorol ac yn cael llai o effaith ar y waliau rhestredig. I gloi, nodwyd bod y swyddogion cynllunio wedi asesu'r cais ac wedi ei farnu'n dderbyniol. Apeliwyd ar i'r Pwyllgor gefnogi barn proffesiynol y swyddogion cynllunio drwy ganiatau'r cais.

(ii) Aelod Lleol (a oedd yn Aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn) – Nodwyd ei fod yn gwrthwynebu caniatáu'r cais oherwydd effaith ar fwynderau preswylwyr y Porthdy. Roedd cae gwag wedi bod o flaen y tŷ a'r cyfaddawd a wnaethpwyd pan ganiatawyd y cais gwreiddiol ydoedd bod mynediad mor bell â phosibl o'r tŷ. Roedd yr Aelod o'r farn y byddai troi'r tri thŷ yn cael effaith o ganlyniad i'r ffordd fynediad i'r 17 o dai sydd agosaf i Plas Coed lle fyddai trafnidiaeth yn mynd yn ôl a blaen yn ogystal â cheir yn parcio. Roedd y cais gwreiddiol yn golygu y byddai'r gerddi cefn yn wynebu Plas Coed ac yn gyfaddawd derbyniol. Yr unig wahaniaeth rhwng y cais hwn a'r cais gwreiddiol ydoedd bod Stad Penrhyn yn gwrthwynebu lleoliad y fynedfa newydd ond nid oedd gwrthwynebiad i'r cais gwreiddiol. Cyfeirir yn adroddiad y swyddogion cynllunio dymuniad Stad Penrhyn i ail-leoli'r fynedfa er mwyn peidio amharu ar y fynedfa bresennol i mewn i'r castell. Roedd yr Aelod lleol o'r farn mai drws cefn y castell a gyfeirir ato yma. I gloi, ni ragwelai'r Aelod paham na all y cais gwreiddiol fynd yn ei flaen fel y'i cytunwyd yn wreiddiol.

(d) Mewn ymateb i'r sylwadau, pwysleisiodd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio bod caniatâd cynllunio yn bodoli eisoes yn ei gyfanrwydd ar gyfer y tri thŷ sydd yn ran o 'stad fwy (ond nid oes bwriad I newid gweddill y stad). Tra'n derbyn bod newid o safbwynt mwynderau preswyl, effaith ar goed, bioamrywiaeth, a.y.b. rhaid ysytried yn y pen draw a yw'r newid yn debygol o gaelmwy o effaith ar fwynderau preswyl y Porthdy, mwy o broblemau o ran defnydd y ffyrdd a.y.b. Ym marn y swyddogion cynllunio o ran yr holl ysytriaethau, ni fyddai'r sefyllfa yn cael ei gwaethyguac i raddau helaeth fe fyddai'r cais yn dod a gwelliannau o'i gymharu a'r cais sydd wedi ei ganiatau. Nodwyd hefyd fod bwriad tirlunio a fyddai'n creu "buffer" naturiol o ran gwarchod mwynderau preswyl.

(dd) Ychwanegodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu Trafnidiaeth o safbwynt dyluniad ffordd y Stad, bod dyluniad y cais gwreiddiol a'r un oedd gerbron yn dderbyniol a'r unig wahaniaeth ydoedd bod yr un gerbron yn gostwng uchder y wal a sicrhau gwelededd yn ol am y Plasty.

(e) Cynigwyd ac eiliwyd i wrthod caniatâu'r cais oherwydd ei fod yn cael fwy o effaith ar fwynderau preswylwyr y Porthdy.

Pleidleisiwyd yn unfrydol ar y cynnig i wrthod caniatáu'r cais.

Penderfynwyd: Gwrthod caniatáu'r cais oherwydd y byddai'n amharu ar fwynderau preswyl trigolion y Porthdy.

9. Cais Rhif C14/0226/13/LL - Tir ger Ganolfan Chwaraeon Plas Ffrancon, Lôn Newydd Coetmor, Bethesda

(a) Cyflwynwyd adroddiad ar ail-gyflwyniad o gais blaenorol a wrthodwyd i godi 24 uned breswyl i gynnwys cymysgedd o dai pâr a fflatiau,creu mynedfa gerbydol newydd a ffordd stad newydd, gan dynnu sylw at argymhelliad y swyddogion cynllunio i wrthod y cais oherwydd ei fod yn groes i bolisïau perthnasol.

(b) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu bod rhan o'r tir eisoes gyda chaniatâd am 8 tŷ gyda 2 ohonynt yn fforddiadwy ac sydd o fewn y ffin datblygu. Nodwyd bod gosodiad y safle yn dangos oddeutu 11/12 uned oddi fewn i'r ffin datblygu a 12/13 ar ran o'r safle y tu allan i'r ffin. Nodwyd bod apêl wedi ei gyflwyno ar gyfer y cais a wrthodwyd ym mis Ionawr. Datganir y polisi a'r canllawiau cynllunio perthnasol yn glir mai'r nod yw cyflenwi tai fforddiadwy ar safleoedd sydd wedi ei dynodi ar gyfer tai neu safleoedd eraill ddaw ar gael yn annisgwyl o fewn ffiniau datblygu. Gwelir felly mai dim ond ble nad oes safleoedd fel hyn ar gael y caniateir safleoedd eithrio gwledig a hyd yn oed wedyn dim ond ar gyfer nifer fychan o dai fyddai'r safleoedd a gefnogir. O'r apeliadau a dderbyniwyd gan yr Adran Cynllunio yn ddiweddar golygai bychan oddeutu 4/5/6 o unedau. Wrth ystyried y cais yn ei gyfanrwydd nodwyd bod rhan o'r safle sydd o fewn y ffin yn dderbyniol mewn egwyddor ond nad yw'r rhan tu allan i'r ffin yn dderbyniol. Gan mai un cais ydoedd yr unig opsiwn ydoedd i'w wrthod oherwydd nad yw'n cydymffurfio â pholisïau C1 ac CH7 nag ychwaith arweiniad perthnasol yn y Canllaw Cynllunio Atodol ar Dai Fforddiadwy.

(c) Tynnwyd sylw at y sylwadau ychwanegol a dderbynwyd.

(ch) Rhoddwyd sylw penodol i'r materion a ganlyn:

(i) <u>Asiant yr Ymgeisydd</u> - Gwnaed amryw o bwyntiau o blaid y cais ac mewn ymateb i'r sylwadau wnaed gan y Rheolwr Datblygu Rheolaeth, fel a ganlyn:

- Cyfeiriwyd at apeliadau yn ymwneud â datblygiadau bychan ar gyfer 4/5/6 o dai ond nodwyd bod yr apeliadau hyn yn gysylltiol â phentrefi llawer iawn llai na Bethesda.
- Bod y cais yn golygu dim ond 10-12 o dai tu allan i'r ffin
- Nad oedd tir gwyrdd ar y safle dan sylw gyda'r ffin ddatblygu yn mynd syth drwy'r tir
- Bod y safle wedi ei ddatblygu yn flaenorol
- Tai fforddiadwy – yn yr achos yma cyn i'r cais diwethaf gael ei wrthod bod Cymdeithas Tai Gogledd Cymru wedi datgan diddordeb yn barod yn ogystal â

Chartrefi Cymunedol Gwynedd a bod grant o oddeutu £630,000 ar gael ar gyfer y diben hwn pe byddai'r datblygiad yn symud ymlaen

- Nad oes datblygiadau eraill ym Methesda
- Bod datganiad gan yr Uned Tai yn nodi yr angen am dai a nodwyd bod gan Tai Teg 45 o bobl ar y rhestr aros

(ii) Nid oedd yr Aelod Lleol yn bresennol ac wedi ymddiheuro gan ei bod yn datgan buddiant personol oherwydd bod ei chwaer yn byw gyferbyn â'r safle ac wedi gwrthwynebu'r datblygiad.

(d) Mewn ymateb i sylwadau'r Asiant, nododd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio bod y Pwyllgor Cynllunio wedi gwrthod cais yr union run fath ym mis Ionawr ac nad oedd unrhyw newid yn yr amgylchiadau cynllunio perthnasol ac felly roedd yr argymhelliad i'w wrthod yn gyson a'r penderfyniad ar y cais ym mis Ionawr. Derbyniwyd bod angen tai fforddiadwy a thai ar y farchnad agored a fyddai'n cyfarch yr angen o fewn ardal dibyniaeth Bangor ond fod rhaid i rhain gael eu cynnig ar safleoedd priodol.

(dd) Cynigwyd ac eiliwyd i'r Pwyllgor Cynllunio ohirio penderfynu ar y cais ac ymweld â'r safle oherwydd:

- Bod angen ymdrin â phob cais ar ei haeddiant
- Y byddai yn welliant ar yr hyn sydd yna'n barod
- bod angen adeiladu mwy o dai fforddiadwy ym Methesda ac yn gyfle i bobl ifanc brynu tai.

(e) Pleidleiswyd ar y cynnig uchod ond fe syrthiodd y cynnig.

(f) Cynigwyd, eiliwyd a phleidleisiwyd i ganiatáu argymhelliad y swyddogion i wrthod y cais.

Penderfynwyd: Gwrthod y cais oherwydd nid yw'r rhan o'r bwriad sy'n golygu datblygu safle eithrio gwledig yn dderbyniol oherwydd ei raddfa a'r diffyg cyfiawnhad dros yr angen i ddatblygu safle eithrio gwledig ym Methesda. Ystyrir felly fod y bwriad yn groes i bolisïau C1, C3, CH4 a CH7 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd yn ogystal â'r Canllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy, Polisi Cynllunio Cymru, Pennod 9 (Argraffiad 6, 2014) a Nodyn Cynllunio Technegol 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy oherwydd bod y safle tu allan i'r ffin datblygu ar gyfer Bethesda ac nad oes tystiolaeth wedi ei gyflwyno ar gyfer cyfiawnhau'r cais i ddatblygu safle eithrio gwledig er mwyn darparu tai fforddiadwy ar gyfer angen lleol.

10. Cais rhif C14/0308/42/LL – Aberafon Holiday Park, Nefyn, Pwllheli

(a) Cyflwynwyd adroddiad ar gais cynllunio llawn i ddiwygio amod 2 ar ganiatâd cynllunio C06D/0118/42/LL er mwyn defnyddio'r safle ar gyfer defnydd gwyliau trwy gydol y flwyddyn.

(b) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan dynnu sylw nad oedd bwriad i ehangu'r nifer o garafannau ar y safle ond yn hytrach ymestyn y defnydd o $10^{1}/_{2}$ mis i 12 mis ar gyfer defnydd gwyliau yn unig. Cyfeiriwyd at y polisiau cynllunio perthnasol ac fe nodwyd bod y cyfnod ymgynghori wedi dirwyn i ben ac yn hytrach na dirprwyo'r hawl i'w ganiatau argymhellir i'w ganiatau yn unol â'r amodau cynllunio perthnasol a nodir yn yr adroddiad. Tynnwyd sylw i gyfeiriadau yn yr adroddiad at apeliadau diweddar lle mae'r Arolygydd wedi caniatau ymestyn defnydd safleoedd carafannau drwy gydol y flwyddyn ac yn fwy perthnasol i Wynedd penderfyniad i ganiatau ymestyn cyfnod gwyliau ar gyfer Ocean Heights, Chwilog, gyda amod yn cyfyngu'r defnydd at ddibenion gwyliau yn unig. Nodwyd ymhellach bod yr Arolygydd

wedi dod i gasgliad na fyddai'r datblygiad yn cael effaith niweidiol sylweddol ar yr iaith Gymraeg ac nad oedd yn groes i Nodyn Cyngor technegol 20 diwygiedig na pholisi A2 y Cynllun Datblygu Unedol. Nododd yr Arolygydd hefyd bod modd gosod yr amod er mwyn sicrhau bod y bwriad yn bodloni amcan polisi D18 o'r Cynllun Datblygu Unedol a bod yr amod yn ddigonol ar gyfer sicrhau meddiannaeth at ddibenion gwyliau yn unig ac yn atal meddiannaeth barhaol o'r unedau.

(c) Cyfeirwyd at y sylwadau ychwanegol a dderbyniwyd ar y cais.

(ch) Rhoddwyd sylw penodol i'r materion a ganlyn:

(i) Asiant yr ymgeisydd - Nodwyd mai'r rheswm dros y cais ydoedd i alluogi ymwelwyr fynychu'r parc gwyliau yn ystod gwyliau hanner tymor ysgolion ym mis Chwefror. Byddai hefyd yn ymateb i'r galw cynyddol am wyliau byr a fyddai'n uchafu budd refeniw yn ogystal a budd i'r economi leol yn ystod cyfnodau tawel. Fe fyddai tymor gwyliau trwy gydol y flwyddyn yn helpu i leihau anfanteision o gyflogaeth dymhorol gan gynnwys yr anhawster o gadw staff profiadol yn y maes. Sicrhawyd na fyddai'r ymgeisydd yn caniatáu i'r carafanau gael eu defnyddio fel eiddo preswyl gan ei fod yn defnyddio mesurau llym i sicrhau nad yw hyn yn digwydd. Mae data manwl yn cael ei gadw gan berchennog y parc ynglyn a pherchnogion y carafanau sy'n cynnwys nifer o deuluoedd Cymraeg. I gloi, atgoffwyd y Pwyllgor fel amlinellir yn adroddiad y swyddogion cynllunio bod y cais yn cydymffurfio â polisïau cynllunio.

(ii) Aelod Lleol (a oedd yn Aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn fel Eilydd) - Gofynnodd i'r swyddogion gomisiynu asesiad annibynnol o ardrawiad ar yr iaith Gymraeg oherwydd roedd o'r farn pe byddir yn caniatáu'r cais byddai'n cael effaith andwyol ar yr iaith Gymraeg yn Nefyn o ystyried ei fod yn un o gadarnleoedd yr Iaith Gymraeg. Cyfeiriodd at dystiolaeth a gasglwyd yn 2001 (Croeso i Gymru) yn deillio o asesiad o'r diwydiant twristiaeth ar yr iaith Gymraeg a chyfeiriwyd at enghreifftiau o drefi lle bu effaith ar yr iaith.

(d) Mewn ymateb, pwysleisiodd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio at ddyfarniad yr Arolygydd yng nghais Ocean Heights, Chwilog, i'w ganiatau yn erbyn penderfyniad y Pwyllgor Cynllunio i'w wrthod sydd wedi golygu costau i'r Cyngor o £15,000 oherwydd nad oedd tystiolaeth digonol i gefnogi rhesymau dros wrthod y cais. Pwysleisiodd bod risgiau enfawr i'r Cyngor i wrthod y cais gerbron o ystyried penderfyniad apêl diweddar yng Ngwynedd yn ogystal â phenderfyniadau apêl eraill ar draws Cymru. O safbwynt yr effaith ar yr iaith Gymraeg, sicrhaodd y swyddog bod y mater wedi derbyn ystyriaeth manwl a thrylwyr. Pwysleiswyd bod y cais yn ymwneud ag ymestyn y cyfnod gwyliau am 6 wythnos ychwanegol pob blwyddyn ac ar sail y cais sydd gerbron nid yw natur a graddfa'r datblygiad arfaethedig yn cyfiawnhau i ofyn am ddatganiad cymunedol ac ieithyddol.

(dd) Cynigwyd ac eiliwyd i ganiatáu'r cais gan ychwanegu amod bod y safle carafanau yn cael ei reoli ac fe wnaed y sylwadau a ganlyn o blaid ac yn erbyn y cynnig i'w ganiatáu:

O Blaid caniatáu:

- Bod yr apêl ddiweddar ar gais Ocean Heights, Chwilog, yn gost ychwanegol i'r Cyngor heb gymryd i ystyriaeth amser swyddogion ac yn enwedig o gofio bod y Cyngor yn gorfod darganfod arbedion ariannol sylweddol
- Pe byddir yn gwrthod y cais, tebygolrwydd y byddai'r ymgeisydd yn apelio ac fe fyddir yn colli'r apêl

Yn erbyn caniatáu:

- Pryderu am y math yma o ddatblygiadau ac oni ddylid anfon datganiad clir o'r Cyngor i Lywodraeth Cymru bod amddiffyn yr iaith Gymraeg yn safbwynt gynaliadwy a dylai'r gynaldwyaeth fod yn rhan o amodau cynllunio yn yr ardaloedd Cymraeg. Teimlwyd bod yr iaith Gymraeg mewn sefyllfa bregus a rhaid rhoi pwysau ar Lywodraeth Cymru i'w gynnwys yn y Bil Cynllunio er mwyn sicrhau yr hawl i wrthod y math yma o ddatblygiadau
- Bod asesiad iaith wedi ei gyflwyno gyda chais Ocean Heights a'i fod felly yn wahanol i'r cais gerbron
- Sut y gellir plismona'r safle i sicrhau nad yw perchnogion yn byw ar y safle drwy gydol y flwyddyn
- Bod angen cadw golwg ar safleoedd o'r fath oherwydd gwelwyd yn ddiweddar ar ymweliad safle carafanau arwydd yn nodi "Tai Cychwynnol Delfrydol"

(e) Mewn ymateb i rai o'r sylwadau uchod, nododd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio fel a ganlyn:

- bod ymgynghoriad ar y Bil Cynllunio wedi dod i ben gyda'r Cyngor wedi ymateb. Derbyniwyd bod yr iaith yn ystyriaeth cynllunio berthnasol a rhaid ystyried y pwysau i'w roi ar yr iaith wrth ddelio â cheisiadau cynllunio. Yn yr achos uchod, cyflwynwyd cais am ychwanegiad o 6 wythnos yn unig ac ar sail y wybodaeth oedd gerbron nid oedd unrhyw dystiolaeth i gadarnhau y byddai caniatáu'r cais yn cael effaith ar yr iaith Gymraeg.
- Nid oedd gan yr Adran Gynllunio adnoddau digonol i fynd o amgylch i blismona pob safle ond bod trefniadau gorfodaeth ar gyfer monitro rhagweithiol mewn lle. Bwriad dros y misoedd nesaf fydd ymweld â safleoedd sydd wedi derbyn caniatâd am ddefnydd o 12 mis. Nodwyd ymhellach bod yr Adran yn ddibynnol ar Aelodau Etholedig a Chynghorau Cymuned i ddwyn i'w sylw unrhyw faterion o bryder yn y cymunedau.

Yn unol â rheol gweithdrefn 22(6) cofnodwyd y bleidlais ganlynol i **ganiatáu'r cais:**

O blaid y cynnig i ganiatáu'r cais (7). Y Cynghorwyr Endaf Cooke, Gwen Griffith Anne Lloyd Jones, Dafydd Meurig, Michael Sol Owen, Eirwyn Williams, Hefin Williams.

Yn erbyn y cynnig i ganiatáu (2). Y Cynghorwyr Elwyn Edwards, Eurig Wyn

Atal (2). Y Cynghorwyr: Louise Hughes, Eric Merfyn Jones

Penderfynwyd: Caniatáu'r cais i ddileu'r amod perthnasol er mwyn caniatáu cyfnod gwyliau 12 mis y flwyddyn yn ddarostyngedig i amod perthnasol yn datgan:

"Bydd y carafanau'n cael eu defnyddio at ddibenion gwyliau yn unig ac ni fyddant yn cael eu meddiannu fel unig neu brif breswylfa person. Bydd y perchnogion/gweithredwyr y parc carafanau'n cadw cofrestr, cofnod a chytundebau trwydded gyfamserol o enwau holl berchnogion/deiliaid y carafanau ar y safle a chyfeiriadau eu prif gartref a byddant yn sicrhau bod y wybodaeth ar gael ar bob adeg resymol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol".

11. Cais Rhif C14/0330/09/HY – Railway Corner, Station Road a Neptune Road, Tywyn

(a) Cyflwynwyd adroddiad ar gais cynllunio i godi arwydd di-oleuedig, gan dynnu sylw at argymhelliad y swyddogion cynllunio i ddirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais.

(b) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu mai arwydd ydoedd i gyfeirio ymwelwyr i'r traeth ar groesffordd Ffordd Neifion. Cyfeiriwyd at y polisïau cynllunio perthnasol a derbyniwyd sylwadau hwyr sef nad oedd y Cyngor Tref yn gwrthwynebu ond yn pryderu am y maint a lleoliad ar y groesffordd sy'n beryglus. Roedd Cyfoeth Naturiol Cymru yn datgan risg isel. Derbyniwyd un llythyr o wrthwynebiad mewn perthynas â chwestiynu perchnogaeth a'r hawl i ddefnyddio'r tir yn ogystal â phryder am ddiogelwch ar y ffordd. Nodwyd mai'r ddau faen prawf o ran ystyriaethau ydoedd mwynderau a materion trafnidiaeth a chadarnhawyd bod y bwriad yn cydymffurfio â pholisïau cynllunio B23, CH21 a CH33.

(c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr ymgeisydd (er nad oedd yn ymgeisydd personol ond fel rhan o fenter gan y Cyngor ar gyfer adnabod safleoedd i'w gwella) y byddai'r arwydd o fudd i gyfeirio trafnidiaeth sy'n teithio o Dde Gwynedd i'r traeth a'i fod yn arwydd syml ac y byddai'n fanteisiol o safbwynt diogelwch y ffordd i'r dref.

(ch) Cynigwyd, eilwyd a phleidleiswyd i ganiatáu'r cais.

Penderfynwyd: Dirprwyo'r hawl i'r Rheolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i dderbyn sylwadau ffafriol i'r cyfnod ymgynghori ac i amodau perthnasol:

1. **Cwblhau datblygiad yn unol â'r cynlluniau a gyflwynwyd**
2. **Rhaid cynnal a chadw'r hysbysebion mewn cyflwr diogel, glan a threfnus i foddhad rhesymol yr Awdurdod Cynllunio Lleol**

Dechreuodd y cyfarfod am 1.00 pm a daeth i ben am 4.30pm