PWYLLGOR CYNLLUNIO 28/07/14

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

Y Cynghorwyr: Y Cynghorwyr: Elwyn Edwards, Gwen Griffith, June Marshall, Dafydd Meurig, W. Tudor Owen, John Pughe Roberts, Eirwyn Williams, Gruffydd Williams, Hefin Williams, Owain Williams, Eurig Wyn a Dilwyn Lloyd (Eilydd).

Eraill a wahoddwyd: Y Cynghorwyr Trefor Edwards, Gareth Thomas a R H Wyn Williams (Aelodau lleol).

Hefyd yn bresennol: Gareth Jones, (Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio), Cara Owen (Rheolwr Rheolaeth Datblygu), Idwal Williams (Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu), Arwel Ellis Jones (Uwch Reolwr Gwasanaethau Comisiynu Corfforaethol), Iwan Evans (Rheolwr Gwasanaeth Cyfreithiol a Cabinet), a Glynda O'Brien (Swyddog Cefnogi Aelodau a Chraffu).

Ymddiheuriadau: Y Cynghorydd Endaf Cooke.

Yn unol â gofynion rheoliadau, gofynnir i Aelodau hysbysu'r Cadeirydd ymlaen llaw neu cyn gynted ag y bo modd eu bod wedi penodi dirprwy i fynychu'r pwyllgor ar eu rhan os ydynt yn methu mynychu'r Pwyllgor eu hunain.

1. DATGAN BUDDIANT PERSONOL

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

- Y Cynghorydd Trefor Edwards yn Eitem 5 – Ceisiadau Cynllunio Cais Rhif C13/1136/15/LL oherwydd ei fod yn Gadeirydd Pwyllgor Glyn Rhonwy.

Ar gyngor y Rheolwr Gwasanaeth Cyfreithiol a Cabinet, nid oedd yr aelod o'r farn ei fod yn fuddiant oedd yn rhagfarnu ac ni adawodd y Siambr yn ystod y drafodaeth ar y cais uchod.

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

- Y Cynghorydd Hefin Williams (a oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5 ar y rhaglen - (cais cynllunio rhif C14/0244/18/LL)
- Y Cynghorydd Trefor Edwards(nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C13/1136/15/LL)
- Y Cynghorydd R H Wyn Williams (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5 ar y rhaglen – Cais cynllunio rhif C14/0101/39/LL
- Y Cynghorydd Gareth Thomas (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5 ar y rhaglen – Cais cynllunio rhif C14/0508/18/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 7 Gorffennaf 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 C14/0244/18/LL – Coed Rhydau, Llanddeiniolen, Caernarfon

(a) Cyflwynwyd adroddiad ynglŷn ag ail gyflwyniad cais a wrthodwyd o dan C12/1522/18/LL ar gyfer cadw newid defnydd tir ar gyfer gemau paent ac estyniadau i faes parcio, ynghyd â chreu estyniad pellach i'r maes parcio, trac mynediad a "base camp" newydd, gosod cynwysyddion, adeiladau a storfeydd ailgylchu a biniau ar gyfer defnydd cysylltiol ar "base camp" a gosod system trin carthffosiaeth a chreu llecynnau pasio ar y briffordd.

(b) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi bod y safle wedi ei leoli mewn cefngwlad agored o fewn ardal Llanddeiniolen ac wedi ei ddynodi gan Gyngor Gwynedd fel safle Bywyd Gwyllt. Nodwyd bod yr Adran Cynllunio wedi gofyn am fwy o wybodaeth i'r ymgeisydd gan roddi cyfnod rhesymol i'w gyflwyno a chyfeiriwyd at y wybodaeth sydd wedi eu dderbyn o fewn yr adroddiad yn ogystal â'r hyn sy'n parhau heb ei dderbyn. Pwysleiswyd bod cyngor cyn cyflwyno cais yn ogystal â thrafodaeth helaeth wedi ei gynnig i'r ymgeisydd cyn cofrestru'r cais a thra'n delio â'r cais. Nodwyd bod caniatâd cynllunio ôl-weithredol eisoes wedi ei ganiatáu ar gyfer defnyddio rhan o'r goedwig ar gyfer chwarae gemau gynnau paent ynghyd â chreu maes parcio, ond erbyn hyn bod y maes parcio wedi ei ehangu ac ardal ehangach o'r goedwig yn cael ei ddefnyddio ar gyfer gemau paent, sydd yn destun y cais cynllunio ôl-weithredol gerbron yn ogystal â datbygiadau newydd. Tynnwyd sylw at ddisgrifiad manwl o'r cais o fewn yr adroddiad ynghyd â'r ymatebion i'r ymgynghoriadau. Cyfeiriwyd hefyd at y sylwadau hwyr a dderbyniwyd yn ogystal a gohebiaeth pellach gan yr ymgeisydd a oedd yn ategu'r holl ohebiaeth blaenorol. Cynghorwyd yr ymgeisydd y dylai unrhyw lawr caled, cynhwysyddion/unrhyw adeiladau neu strwythur gael eu lleoli mewn clwstwr ar leoliad unigol gyda'i gilydd er mwyn osgoi creu datblygiad darniog a bler drwy'r goedwig. Tra'n derbyn bod y math yma o weithgaredd angen lleoliad cefngwlad pwysleislwyd yr angen i'r cais fod yn dderbyniol o safbwynt ystyriaethau eraill megis tystiolaeth ar ffurf adroddiad ecolegol a chynllun lliniaru ar gyfer sicrhau bod graddfa a natur y datblygiad yn gweddu i'r gosodiad gwledig penodol yma sydd wedi ei ddynodi fel safle bywyd gwyllt. Nodwyd bod yr ardal sydd wedi derbyn caniatad ar gyfer gemau paent wedi ei ddefnyddio'n ddwys yn barod ac y byddai ei ledaenu yn gallu achosi difrod arwyddocaol i'r amgylchedd yn y lleoliad yma. Ni ystyrir bod y bwriad yn un addas i'w osodiad gwledig. O safbwynt mwynderau gweledol, cyffredinol a phreswyl ychydig iawn o dai sydd o gwmpas ac felly ni ragwelir y byddai effaith ar unrhyw gymdogion cyfagos. Ond o safbwynt y mwynderau gweledol eu hunain nid oes cynlluniau llawn ac i raddfa wedi eu cyflwyno ar gyfer yr holl gynhwysyddion ac felly ni ellir ystyried yr effaith yn gyflawn yn nhermau maint, gosodiad a dyluniad. Er hyn, ystyrir bod digon o wybodaeth wedi ei gyflwyno i allu ystyried bod y lleoliadau, natur a'r niferoedd o'r holl strwythurau yn cynnwys y cynhwysyddion yn anaddas i'r lleoliad cefngwlad yma ac y byddai'n groes i bolisiau B22 a B23. Oherwydd nad oes cynlluniau wedi ei cyflwyno ynglŷn â hyd y trac mynediad presennol a

chadarnhad bod y maes parcio presennol yn aros fel ag mae nodwyd ei fod yn anodd asesu anghenion ar gyfer tirlunio meddal pellach ac o ganlyniad yn groes i bolisi B27 nac ychwaith yn cydymffurfio yn gyfan gwbl gyda pholisi CH36. Noda Uned Drafnidiaeth y gellir creu llecynnau i dynnu fewn oddi ar y briffodd ac felly ystyrir y buasai'n rhesymol darparu amodau cynllunio ar eu cyfer pe byddai gweddill y bwriad yn addas yn nhermau polisiau cynllunio. Gwrthwynebir y cais gan Uned Bioamrywiaeth a'r Swyddog Coed ar sail dynodiad y tir a'r gwaith torri coed sydd eisoes wedi digwydd ac ystyrir bod derbyn adroddiad ecolegol yn hanfodol er mwyn ystyried beth fyddai dynodiad y datblygiad ar effaith bywyd gwyllt. Gall gweithgaredd o'r fath wneud difrod sylweddol i'r cynefin a'r prif bryder ydoedd y lôn newydd a'r canolbwynt "base-camp" a fyddai'n cael ei orchuddio a charreg ac felly yn golygu colled barhaol o gynefin. O ganlyniad felly, ystyrir nad yw'r defnydd yn addas ar gyfer y safle sensitif hwn ac nad yw'r wybodaeth a gyflwynwyd yn ddigonol ar gyfer asesu'r cais yn llawn. Ni dderbyniwyd ychwaith wybodaeth ynglŷn â materion draenio ac felly ni ellir ystyried addasrwydd y system i'r safle ac felly'n groes i ofynion polisiau B32 a B33. Ystyria'r swyddogion cynllunio nad yw'r holl ddatblygiadau arfaethedig sy'n cynnwys darpariaeth "base-camp", trac mynediad a'r holl gynhwysyddion a'r strwythuron yn gweddu i'w leoliad gwledig ac felly fod y bwriad yn groes i ofynion y polisiau cynllunio perthnasol.

(c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd y gwrthwynebydd ei fod yn amaethwr llawn amser ac yn pryderu pe byddir yn caniatau'r cais :

- am ddiogelwch trafnidiaeth ar y ffordd gul a ddefnyddai yn rheolaidd i fynychu marchnadoedd da byw drwy ddefnyddio lori sylweddol. Byddai dod wyneb yn wyneb â cherbydau eraill ar y lôn gul yn peri problem enfawr a phrofwyd bod y ffordd yn beryglus yn y gorffennol gan nifer o ddamweiniau ar y troad a rhai ohonynt yn angheuol.
- Am niwed i fywyd gwyllt yr ardal gan y byddai cartrefi amrywiol anifeiliad dan fygythiad
- Am gynnydd mewn sŵn a fyddai'n amharu ar anifeiliaid a'i cynhyrfu a all yn ei dro greu problem diogelwch i'r cyhoedd
- Am gynnydd mewn ysbwriel

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

- Nad oedd y cais gerbron yn ehangiad ond yn hytrach yn gais i ddarparu cyfleusterau hanfodol i ddarpariaeth presennol
- Ei fod yn fenter bychan gyda nifer rhesymol o fannau parcio (20) ac ni ragwelir angen i gynnyddu'r mannau parcio i'r dyfodol
- O safbwynt traffig a sŵn, bod nifer o lythyrau o gefnogaeth gan unigolion sydd yn byw cyfagos ac yn datgan na chlywir sŵn ganddynt o'r fenter
- Bioamrywiaeth – tra'n derbyn ei fod yn safle bywyd gwyllt lleol, bod oddeutu 1500 o safleoedd yng Ngwynedd gyda dim gwarchodaeth pa beth bynnag
- Bod y safle yn un lle gellir ei ddiogelu yn ogystal â'i ddefnyddio ar gyfer pleser
- Cydweithir ag ysgolion, clybiau cymunedol a phlant ysgol a'i fod yn hanfodol i gael cydbwysedd yn enwedig pan yn glawio i fedru darparu cysgodfeydd pwrpasol ar gyfer lluniaeth
- Bod y fenter yn creu cyflogaeth lleol

(d) Nododd yr Aelod Lleol (a oedd yn Aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn) y pryderon canlynol:

- peryglon traffig ar hyd lôn gul a chyfeirwyd at adroddiad gan Reolwr Diogelwch Ffyrdd yr Heddlu yn mynegi pryder a oedd yn cydfynd ag adroddiad yr Uned Trafnidiaeth
- traffig yn y gyffordd i Lôn Deiniolen
- effaith ar fywyd gwyllt
- gorlifiant yn deillio o'r gweithgareddu i afon Cegin ac i'r môr ym Mangor
- diffyg gwybodaeth manwl
- niwed ac aflonyddwch i'r anifeiliad fferm sydd yn defnyddio caeau cyfagos
- mannau pasio – dim sicrwydd y bydd rhain yn derbyn caniatad na phendantrwydd y bydd y tir ar gael ar eu cyfer
- safle yn anaddas oherwydd mynediad, lôn gul, gorddatblygiad yng nghefngwlad a diffyg gwybodaeth perthnasol

(dd) Cynigwyd, eiliwyd a phleidleiswyd i wrthod y cais yn unol ag argymhelliad y swyddogion cynllunio.

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

- Byddai'n amharu ar weledFor o'r llwybrau enwog ar Moelyci
- Gwrthwynebiadau yn lleol
- Diffyg adroddiad ecolegol, materion trin carthffosiaeth a chynlluniau cywir
- Tra'n derbyn bod angen gweithgaredd o'r fath ar gyfer twristiaeth ac yn hapus gyda'r cais gwreiddiol, bod y cais gerbron yn or-ddatblygiad sylweddol ac yn creu pryderon
- Bod llawer o goed wedi eu torri ac a fyddai unrhyw siawns i ail-blannu coed yn eu lle

(e) Mewn ymateb i'r pwynt olaf uchod, nododd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu bod y coed wedi dechrau tyfu'n ôl.

Penderfynwyd: Gwrthod y cais am y rhesymau canlynol:

1. **Nid oes gwybodaeth digonol wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais ar ffurf cynlluniau llawn ac i raddfa gywir, adroddiad ecolegol a mesurau lliniaru, a manylion offer trin carthffosiaeth a chanlyniadau profion mandylledd i alluogi asesu'r cais yn llawn yn nhermau ei effaith ar safle bywyd gwyllt, effaith ar tirweddu meddal presennol a choed ar y safle, ac effaith ar lif dŵr wyneb ac ansawdd iechyd, diogelwch neu amwynder dynol neu'r amgylchedd o ganlyniad i lygredd. Mae'r bwriad felly yn groes i ofynion polisiau B17, B27, B32 a B33 o'r Cynllun Datblygu Unedol (2009), Canllaw Cynllunio Atodol Safleoedd Bywyd Gwyllt (2010), a pharagraffau 5.29, 5.3.11, 5.3.12 a 5.4.4 o Bolisi Cynllunio Cymru (2014).**
2. **Er nad oes gwybodaeth ddigonol wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais ar ffurf cynlluniau llawn ac i raddfa gywir i alluogi asesu'r bwriad yn llawn, ystyrir fod digon o wybodaeth wedi ei gyflwyno i allu ystyried fod graddfa, maint, ffurf, dwysedd, ansawdd a lleoliad gwasgaredig y cynhwysyddion a strwythuron; ynghyd â graddfa, dyluniad, ansawdd a graen gosodiad cyffredinol y lleiniau caled, trac mynediad a'r cynhwysyddion a'r strwythuron gwasgaredig yn anaddas i'r safle gwledig yma sydd wedi ei ddynodi yn safle bywyd gwyllt, ac fyddai'n gyfystyr â gorddatblygiad o'r safle. Mae'r bwriad felly yn groes i ofynion polisiau B22, B23, CH46, D8 a D13 o'r Cynllun Datblygu Unedol (2009) sy'n ymwneud â sicrhau dyluniad adeiladu sy'n parchu'r safle, sicrhau nad yw safleoedd yn cael eu gorddatblygu, sicrhau fod graddfa a natur datblygiadau chwaraeon a chyfleusterau hamdden o fewn cefn gwlad yn gweddu i'w osodiad gwledig, sicrhau nad yw graddfa datblygiad presennol ynghyd â'r bwriad i ehangu yn achosi difrod arwyddocaol i fwynderau'r amgylchedd, ac sy'n sicrhau bod graddfa, math a chymeriad y datblygiad atyniad a chyfleusterau arfaethedig yn**

addas i'w osodiad gwledig a bod dyluniad, gosodiad a gwedd y datblygiad atyniad a chyfleusterau arfaethedig yn raenus.

2. Cais rhif C13/0995/11/LL – 137 High Street, Bangor

(a) Cyflwynwyd adroddiad ar gais cynllunio llawn i ddymchwel adeiladau presennol a chodi adeilad newydd i gynnwys 2 uned manwerthu ar y llawr daear a 49 uned byw i fyfyrwyr ynghyd â chreu llecynnau parcio, storfa biniau a thirlunio.

(b) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi y bu i'r Pwyllgor yn ei gyfarfod ar 28 Ebrill 2014 benderfynu gohirio'r cais er mwyn i'r swyddogion drafod addasiadau i'r dyluniad a chyflwyno cynllun diwygiedig, derbyn gwybodaeth archeolegol ychwanegol yn ogystal â derbyn gwybodaeth pellach am yr angen am ddarpariaeth llety myfyrwyr. Nodwyd bod rhywfaint o'r wybodaeth ar gael yn y pecyn ychwanegol a ddosbarthwyd i'r Aelodau yn y cyfarfod. O safbwynt y dyluniad, nodwyd ei fod wedi newid i'r gorau ac yn fwy cyfredol a thraddodiadol ar sail to llechi a chreu edrychiad blaen traddodiadol i'r unedau manwerthu arfaethedig. Yng nghyd-destun yr elfen archeolegol o'r arolwg a wnaethpwyd gan arbenigwyr arbenigol nodwyd bod rhan fwyaf o'r gosodiad gwreiddiol a oedd yn perthyn i'r adeilad wedi diflannu a'i fod yn arwyddocaol ar lefel treftadaeth leol yn hytrach na dinesig. Nodwyd ymhellach nad oedd yr adeilad wedi ei restru a fod wedi ei leoli tu allan i'r ardal gadwraeth. Fodd bynnag, argymhellir i gael cofnod ffotograffeg o'r adeilad fel ag y mae ac fe ellir ymdrin a hyn drwy amod. Yn sgil y pryder o'r angen am fwy o lety pwrpasol i myfyrwyr, nodwyd bod yr ymgeisydd wedi comisynu arbenigwyr yn y maes a'i fod yn amlwg bod oddeutu 4,000 o fyfyrwyr heb lety pwrpasol. Cytunai'r Uned Polisi â'r ffigyrau ond nodwyd bod y ffigwr yn cael ei gwestiynu gan gynrychiolydd dinesig Bangor ynghyd â'r aelod lleol. Ail-gysylltwyd gyda'r Uned Polisi ynglyn a'r mater a chadarnhawyd bod gwir angen am lety pwrpasol i fyfyrwyr yn y ddinas. Nodwyd ymhellach bod yr angen yn fesurol ac ansoddol er gwaethaf y caniatadau eraill cyffelyb yn y gorffennol am lety myfyrwyr. Tynnwyd sylw at un ddiwygiad yn argymhelliad y swyddogion cynllunio sef diddymu'r angen i gwblhau cytundeb 106. Roedd y swyddogion o'r farn mai mater i'r ymgeisydd fyddai trafod gyda'r Uned Briffyrdd gan fod yr adeilad yn ganolig i'r dref a bod mannau parcio yn bodoli'n gyfagos. Yn ogystal byddai'r ymgeisydd yn gweithredu polisi na chaniateir i fyfyrwyr ddod â cheir i fewn i ganol dref – trefn sydd yn gweithio'n dda mewn mannau eraill o Fangor. Argymhelliad y swyddogion ydoedd caniatau yn unol ag amodau cynllunio perthnasol.

(c) Mewn ymateb i ymholiad ynglŷn â gormodedd o lety myfyrwyr ym Mangor, nododd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio mai prif reswm i wrthod cais ar safle Jewson ym Mangor ydoedd ar sail dyluniad ac nid materion yn ymwneud a'r angen am lety myfyrwyr.

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

(d) Yn ystod y drafodaeth ddilynol, nodwyd y sylwadau canlynol:

- Bod nifer o bryderon wedi eu hamlygu yng nghyfarfod y Pwyllgor Cynllunio ym mis Ebrill a siom ydoedd canlyniad y trafodaethau hynny ar dri elfen sef dyluniad, adroddiad archeolegol a'r angen am fwy o lety myfyrwyr ym Mangor
- O safbwynt dyluniad – nid yw'r ymgeisydd wedi gwneud unrhyw ymdrech i newid y dyluniad, gosodiad, ffurf na maint y cais. Derbyniwyd cynllun diwygiedig ar y funud olaf gan yr Adran Gynllunio sy'n dangos rhai newidiadau i ffrynt yr adeilad ond ni fu'n bosibl i'w rannu gyda'r Pwyllgor nac ychwaith i dderbyn ymateb ar ailymgynghoriad. Teimlwyd bod yr adeilad yn parhau i fod yn or-ddatblygiad sydd allan o gymeriad gydag adeiladau cyfagos. Nid oes unrhyw arwydd bod yr ymgeisydd wedi ystyried y

posibilrwydd o drosi'r adeilad presennol a fyddai'n opsiwn fwy ffafriol na dymchwel yr adeilad.

- Yng nghyd-destun archeolegol, gwelir bod yr ymgeisydd wedi comisynu arbenigwr i ymgymryd ag asesiad o'r adeilad sy'n nodi bod yr adeilad yn dyddio'n ôl i'r 19eg ganrif. Fodd bynnag, noda Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd bod tystiolaeth i'r adeilad ddyddio'n ol i'r 17eg ganrif ac y byddai'n golled i golli'r adeilad i'r amgylchedd hanesyddol. Noda'r Gwasanaeth ymhellach y dylid gwrthod cais i'w ddymchwel ac nid oes unrhyw dystiolaeth yn yr adroddiad sydd gerbron y Pwyllgor yn nodi unrhyw beth i'r gwrthwyneb. O ganlyniad felly, ceir dau adroddiad yn gwrthddweud ei gilydd ac fe ddylai'r Pwyllgor Cynllunio dderbyn mwy o gyngor ynglyn â hyn.
- Parthed yr angen am fwy o lety i fyfyrwyr ym Mangor – cyfeirir at arolwg gan arbenigwr sydd yn datgan bod cynnydd yn y nifer o fyfyrwyr ond nid oes ffigyrau i gefnogi hyn. Cyhoeddwyd ffigyrau yn Rhagfyr 2013 yn nodi lleihad yn niferoedd myfyrwyr fel a ganlyn:

  9861 (2011/12)
  9463 (2013/14)
  9212 (2015/16 – rhagamcan)

  Dyfynnwyd hefyd ffigyrau gan Brifysgol Bangor (9281 – 2011/12; 8801 – 2013/14) ac fe welir llawer o ystafelloedd i'w rhentu ar gyfer myfyrwyr ym Mangor, yn ogystal â chynlluniau sydd ar y gweill am ddarpariaeth llety i fyfyrwyr yn y Santes Fair, Stryd Deon a safle Jewson.
- Pryder bod yr adeilad yn ymddangos dros lwybr sydd wedi cael ei ddefnyddio ers blynyddoedd lawer ac yn lwybr a ddefnyddir i'r maes parcio

(dd) Mewn ymateb, nododd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio oherwydd bod y Pwyllgor yn pryderu am y gwahanol wybodaeth sydd wedi ei gynnwys o wahanol ffynonellau ynglyn â'r angen am lety myfyrwyr y byddir yn cyflwyno adroddiad pellach i gynnwys gwybodaeth diweddaraf.

Cynigwyd, eilwyd a phleidleiswyd yn unfrydol ar welliant i ohirio'r cais hyd nes derbynnir gwybodaeth pellach cyfredol ynglŷn â ffigyrau am lety myfyrwyr a gofyn i'r swyddogion ail-edrych ar statws y llwybr sy'n arwain i'r maes parcio tu ôl i'r adeilad.

Penderfynwyd: Gohirio ystyried y cais a gofyn i'r Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio gyflwyno gwybodaeth pellach cyfredol ar ffigyrau am lety myfyrwyr ym Mangor ynghyd â sylwadau ynglyn â statws y llwybr sy'n arwain i'r maes parcio tu ôl i'r adeilad.

3. Cais rhif C13/1136/15/LL – Glyn Rhonwy, Llanberis, Caernarfon

(a) Cyflwynwyd adroddiad ar gais cynllunio llawn i greu parc carafannau teithio gyda 54 llain ynghyd â datblygiadau cysylltiol gan gynnwys codi adeilad derbynfa, codi storfa / gweithdy, creu dau gompownd warden, creu mynedfa gerbydol newydd gyda ffordd fewnol, tirlunio a gwyro llwybrau cerdded presennol a chreu llwybrau newydd.

(b) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi bod y safle yn ffurfio rhan o safle eang Glyn Rhonwy sydd wedi ei ddynodi fel safle ail-ddatblygu. Tynnwyd sylw at y polisiau cynllunio perthnasol ynghyd â'r ymgynghoriadau ac ystyria'r swyddogion cynllunio bod y bwriad yn dderbyniol a'i fod yn bodloni gofynion polisiau a chanllawiau lleol a chenedlaethol.

(c) Cefnogwyd y cais gan yr Aelod Lleol (nad oedd yn Aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn) a gwnaed y pwyntiau canlynol ganddo:

- bod gwir angen am gyfleusterau o'r fath ac yn fan delfrydol ar gyfer mynediad i'r pentref
- bod y safle wedi ei amgylchynu â choed ac felly ddim yn weledol o'r briffordd
- y byddai'n hwb i'r economi lleol ac yn creu swyddi i'r ardal

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

(d) Mewn ymateb i ymholiadau, esboniodd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio:

- bod tystiolaeth wedi cael ei ddarparu gan yr ymgeisydd ynglŷn â materion carthffosiaeth ac ecolegol. Disgwylir am ymateb ffurfiol gan Dŵr Cymru yn nodi ei fod yn dderbyniol yn dilyn trafodaethau â hwy.
- gellir ychwanegu amod yn cyfyngu ar y tymor gwyliau

Penderfynwyd: Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio ganiatau'r cais yn ddarostyngedig i dderbyn cyfarwyddyd ac amodau gan Dŵr Cymru ynghyd â'r amodau canlynol:

1. **Amser**
2. **Cydymffurfio gyda chynlluniau**
3. **Deunyddiau**
4. **Tirlunio**
5. **Materion ecolegol / coed**
6. **Materion priffyrdd**
7. **Draenio**
8. **Cyflwyno manylion pontydd troed**
9. **Gwyro llwybrau**
10. **Cyfarwyddyd i ddilyn cyngor a gyflwynwyd gan amrywiol gyrff gan gynnwys Cyfoeth Naturiol Cymru, Uned Draenio Tir, Swyddog Carafannau, a.y.y.b.**
11. **Tymor gwyliau teithiol**

4. Cais rhif C14/0101/39/LL – Tir ger Min-y-Don, Abersoch, Pwllheli

(a) Cyflwynwyd adroddiad ar gais cynllunio llawn i adeiladu annedd a gwaith cysylltiol i hynny.

(b) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi bod y dyluniad yn un modern ar gyfer tŷ deulawr gyda'r safle ar hyn o bryd yn cael ei ddefnyddio i storio cychod. Tynnwyd sylw bod y safle o fewn ffin datblygu Abersoch ac o fewn yr AHNE. Cyfeirwyd at yr ymatebion yn deillio o'r cyfnod ymgynghori ynghyd â chrynhoad o'r gwrthwynebiadau a dderbyniwyd. Ystyria'r swyddogion cynllunio bod y datblygiad yn dderbyniol o safbwynt egwyddor gan bod y bwriad yn ymwneud â un tŷ deulawr gyda thai preswyl wedi eu lleoli o'i amgylch. Teimlwyd y byddai un tŷ yn welliant o'r sefyllfa bresennol. O safbwynt mwynderau gweledol, nodwyd bod y dyluniad yn un cyfoes ond mewn ardal sydd gydag amrywiaeth o ddyluniadau ynghyd â choed aeddfed o amgylch y ffiniau fyddai'n gwarchod y gweledd. Nodwyd bod y bwriad yn cynnig tŷ o faint, graddfa a ffurf sydd yn cydfynd â'r safle ac yn ddigonol ar gyfer un tŷ a ddim yn creu gorddatblygiad. Cydnabyddir bod y safle o fewn yr AHNE ond ni olygai hyn na ellir cael dyluniad modern a chyfoes ac oherwydd y lleoliad ni fyddai'n cael effaith ar olygfeydd i fewn ac allan o'r AHNE. Ni ystyrir bod unrhyw oredrych i dai cyfagos. Ystyrir bod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt trafnidiaeth, llifogydd gyda Chyfoeth Naturiol Cymru yn

fodlon gyda'r dyluniad a'r lefel llawr gorffenedig nac ychwaith o safbwynt materion coed a bioamrywiaeth. Ar sail yr uchod, argymhellir i ganiatau'r bwriad yn unol â'r amodau a nodir yn yr adroddiad.

(c) Cefnogwyd y cais gan yr Aelod Lleol (nad oedd yn Aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn) ar sail y byddai'r bwriad arfaethedig yn gwarchod y safle, y tirlun, traeth a swyddi gan warchod yr economi lleol.

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

(d)Nododd Aelod ei bryder ynglyn â'r dyluniad modern ac y dylid cadw at bensaerniaeth draddodiadol o fewn yr AHNE.

(dd) Mewn ymateb i bryder gan Aelod ynglyn â'r gorchymyn gwarchod coed, esboniodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu bod y coed mewn cyflwr gwael ar hyn o bryd ond gellir cynnwys amod i roi coed aeddfed yn eu lle.

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

1. **Cychwyn o fewn 5 mlynedd**
2. **Unol â chynllun diwygiedig**
3. **Cytuno gorffeniadau allanol**
4. **Amodau Dŵr Cymru**
5. **Gwaith yn unol gyda'r cynllun coedyddiaeth**
6. **Plannu coed yn lle'r coed sydd i'w colli – i gytuno ar fath, maint a lleoliad y coed yn gyntaf**
7. **Lefel llawr gorffenedig i fod o leiaf 5.40m AOD**
8. **Cyflwyno a chytuno ar fanylion llawn o'r gwaith atgyfnerthu arfogaeth creigiau cyn i'r gwaith ddechrau. Y gwaith atgyfnerthu yma i gymryd lle cyn i'r eiddo gael ei feddiannu**
9. **Diogelu'r gilffordd gerllaw**
10. **Cwblhau'r llefydd parcio yn unol â'r cynllun a'u bod yn weithredol cyn i'r eiddo gael ei feddiannu am y tro cyntaf.**

5. Cais rhif C14/0386/24/LL – Tir yng nghefn Tan y Celyn, Sŵn y Mor a Talardd, Llanwnda, Caernarfon

(a) Cyflwynwyd adroddiad ar ganiatâd cynllunio llawn i adnewyddu caniatâd rhif CO8A/0568/24/LL ar gyfer codi 24 o dai, newidiadau i fynedfa bresennol a chreu lonydd stad.

(b) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi y caniatawyd y cais blaenorol yn 2009 ac yn destun cytundeb 106 ar gyfer 6 o'r tai yn fforddiadwy. Tynnwyd sylw bod y caniatâd yn dod i ben mis nesaf ac nad oedd yr ymgeisydd wedi dechrau'r gwaith ar y safle oherwydd y dirwasgiad ynghyd a'r angen i wneud newidiadau i'r cynllun a fydd yn gwneud y bwriad yn fwy hyfyw. Nodwyd bod y safle wedi ei ddynodi yng Nghynllun Datblygu Unedol Gwynedd ar gyfer datblygu 27 o dai ac wedi ei leoli tu fewn i ffin datblygu Dinas. O'r cais gwreiddiol, tynnwyd sylw at ddau ystyriaeth ychwanegol sef cyflwynwyd datganiad ieithyddol a chymunedol i gefnogi'r bwriad a chadarnhawyd y byddai'r cynllun yn cael effaith positif ar ddefnydd a hyrwyddo'r iaith Gymraeg yn y gymuned. Yn ogystal, nodwyd yr angen i'r ymgeisydd roi cyfraniad ariannol tuag at ddarpariaeth addysgol yr ysgol oherwydd ychwanegiad o 3 disgybl i gapasiti o 30 yn yr ysgol. Argymhellir i ganiatáu'r cais.

(c) Nodwyd bod asiant yr ymgeisydd wedi cyflwyno cais i siarad yn y cyfarfod ond deallir nad oedd yn bresennol.

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

(d)Mewn ymateb i ymholiadau, nodwyd y sylwadau canlynol:

- Yn anffodus byddai'n rhaid i'r gwrychoedd gael eu tynnu lawr ar yr ochr ddwyreinol er mwyn sicrhau gweledEdd safonol tuag at Rhos Isaf ond sicrhawyd y byddir yn gallu cynnwys amodau tirlunio a chadw rhai gwrychoedd lle bo hynny'n ymarferol
- Nad oedd modd stopio ymgeiswyr i gyflwyno ceisiadau ar ddiwedd y cyfnod cychwyn y datblygiad (5 mlynedd) ond bod risgiau cysylltiedig i'r ymgeiswyr yn hyn o beth megis polisiau cynllunio a phosibilrwydd i ffiniau datblygu newid
- Bod y cynllun yn dderbyniol gan yr Uned Trafnidiaeth o safbwynt diogelwch y ffordd

Penderfynwyd: Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r ymgeisydd arwyddo cytundeb cyfreithiol o dan Adran 106 yn ymwneud â sicrhau bod 6 o'r 24 ty yn dai fforddiadwy ar gyfer angen lleol cyffredinol ynghyd â darparu cyfraniad ariannol addysgol ac amodau perthnasol yn ymwneud â:

1. **5 mlynedd**
2. **Yn unol â'r cynlluniau**
3. **Llechi naturiol /deunyddiau allanol**
4. **Amodau priffyrdd**
5. **Cyfoeth naturiol Cymru**
6. **Dŵr Cymru**
7. **Tirweddu**
8. **Tynnu hawliau a ganiateir ar y tai fforddiadwy**
9. **Manylion ffensys / waliau**
10. **Datblygiad i'w gwblhau mewn camau**

6. Cais rhif C14/0508/08/LL – Parc Busnes Eryri, Penrhyndeudraeth

(a) Cyflwynwyd adroddiad am ganiatâd cynllunio llawn ar gyfer ysgol newydd ar gyfer digyblion ag anghenion addysg arbennig gyda llety / seibiant cysylltiedig ynghyd ac adeiladau, parcio a thirlunio cysylltiedig.

(b) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi bod y safle wedi ei ddynodi tu allan i ffin datblygu Penrhyndeudraeth ac o fewn y Parc Busnes sydd wedi ei glustnodi yng Nghynllun Datblygu Unedol Gwynedd fel tir cyflogaeth i'w warchod. Byddai'r ysgol yn darparu addysg a gofal i oddeutu 120 o ddisgyblion o oed meithrin i oed uwchradd ac yn cynnwys darpariaeth llety seibiant deulawr ar wahân i brif adeilad yr ysgol. Tynnwyd sylw at yr ymatebion i'r ymgynghoriadau ynghyd â'r sylwadau ychwanegol a dderbyniwyd. O safbwynt egwyddor y datblygiad, nodwyd bod y safle wedi ei warchod ar gyfer cyflogaeth ond paratowyd datganiad gan yr ymgeisydd yn nodi ei fod wedi chwilio, heb lwyddiant, am safle priodol o fewn ffiniau datblygu ar gyfer datblygu ysgol arbennig ar gyfer gwasanaethu dalgylchoedd Dwyfor a Meirionnydd. Tynnwyd sylw nad oedd y safle wedi ei ddatblygu ers blynyddoedd maith ac mai'r rheswm ydoedd y costau uchel fyddai'n gysylltiedig gyda pharatoi'r llecyn hwn o dir ar gyfer cyflogaeth a'i addasrwydd cyffredinol ar gyfer defnydd cyflogaeth. Ystyria'r swyddogion cynllunio bod cyfiawnhad teg dros gefnogi'r cais ac fod ystyriaethau cynllunio materol sy'n gorbwyso'r dynodiad a Pholisi D1 gan nad yw'n ymddangos y byddai'r llecyn yn ymarferol i'w ddatblygu fel safle cyflogaeth. Nodwyd ei fod

yn ddyluniad cyfoes unllawr sy'n ymwneud â defnydd yr ysgol ac yn cynnig cyfle i gael adeilad o safon uchel ac ni ystyrir y byddai'n creu nodwedd anghydnaws yn y tirwedd. Derbyniwyd datganiad ieithyddol cymunedol sy'n dderbyniol gan yr Uned Polisi ar y Cyd ac felly ni fyddai'r datblygiad yn debygol o gael effaith annerbyniol ar unrhyw ddynodiadau perthnasol nac ychwaith ar y gymuned leol na'r iaith Gymraeg. Ni dderbyniwyd gwrthwynebiad gan yr Uned Trafnidiaeth nac ychwaith gan y Swyddog Coed ond cynigir amod safonol ynglŷn â'r adroddiadu coed. Nodwyd bod rhai materion bioamrywiaeth yn parhau i'w trafod ond hyderir y byddai modd eu datrys yn fuan. Argymhellir i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i dderbyn sylwadau ffafriol gan yr Uned Bioamrywiaeth ac i ychwanegu dau amod perthnasol yn ymwneud â materion archeolegol ac amod penodol yn ymwneud â choed.

(c) Cefnogwyd y cais gan yr Aelod Lleol (nad oedd yn Aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn) a gwnaed y prif bwyntiau canlynol ganddo:

- Bod y Parc Busnes yn bodoli ers 23 blynedd ac ddim wedi ei ddatblygu yn ddiweddar
- Bod yr adeilad arfaethedig yn mynd i gynnig addysg gorau posib i blant mwyaf bregus yng nghymunedau Dwyfor a Meirionnydd
- Y byddir yn creu ysgol newydd hefo cyfarpar arbenigol i gynnig pob cyfle ar gyfer anghenion y disgyblion
- Deallir bod y Cyngor Cymuned yn gefnogol i'r cais

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

(d) Nododd sawl Aelod eu cefnogaeth i'r cais gan bod gwir angen ysgol o'r fath ynghyd â gofal seibiant i ddisgyblion Dwyfor a Meirionnydd.

Penderfynwyd: Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i dderbyn sylwadau ffafriol yr Uned Bioamrywiaeth ac i amodau perthnasol yn ymwneud â:

1. **5 mlynedd**
2. **Gwaith yn unol â'r cynlluniau**
3. **Holl ddeunyddiau a lliwiau i'w cytuno**
4. **Cynllun goleuo**
5. **Tirlunio / coed**
6. **Amodau bioamrywiaeth**
7. **Amodau draenio**
8. **Amodau Dŵr Cymru**
9. **Amodau priffyrdd**
10. **Amod gwarchod y cyhoedd**
11. **Materion archeolegol**
12. **Amod penodol ynglŷn â choed**

Dechreuodd y cyfarfod am 1.00 pm a daeth i ben am 3.00 pm