PWYLLGOR CYNLLUNIO DYDD LLUN, 23 GORFFENNAF 2018

Yn bresennol: **Y Cynghorydd Elwyn Edwards – Cadeirydd**

Y Cynghorwyr: Stephen Churchman, Simon Glyn, Louise Hughes, Sian Wyn Hughes, Berwyn Parry Jones, Eric M Jones, Dilwyn Lloyd, Edgar Wyn Owen, Catrin Wager, Eirwyn Williams, Gruffydd Williams a Owain Williams.

Eraill a wahoddwyd: Y Cynghorydd Aeron Maldwyn Jones (Aelod Lleol).

Hefyd yn bresennol: Gareth Jones (Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio), Cara Owen (Rheolwr Cynllunio), Glyn Gruffudd (Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu), Gareth Roberts (Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu Trafnidiaeth), Iwan Evans (Pennaeth Gwasanethau Cyfreithiol) a Lowri Haf Evans (Swyddog Cefnogi Aelodau).

1. YMDDIHEURIADAU

Derbyniwyd ymddiheuriadau gan y Cynghorwyr Ann Lloyd Jones a Huw G. Wyn Jones

2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

(a) Ni dderbyniwyd datganiad o fuddiant personol gan unrhyw aelod oedd yn bresennol.

(b) Datganodd yr aelod canlynol ei fod yn aelod lleol mewn perthynas â'r eitemau a nodir:

- Y Cynghorydd Aeron Maldwyn Jones, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.2 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C17/1011/24/LL);

Ymneilltuodd yr Aelod i ochr arall y Siambr yn ystod y drafodaeth ar y cais dan sylw ac ni fu iddo bleidleisio ar y mater hynny.

3. MATERION BRYS

Dim i'w nodi

4. COFNODION

Llofnododd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd ar 25 Mehefin 2018, fel rhai cywir yn ddarostyngedig i newid gair ym mharagraff 3(iv), yn y cofnod Saesneg (cofrestru llwybr cyhoeddus Mawddach Crescent i Bont Abermaw),

'*The Local member noted that the application had historical arguments and she had visited the Crescent on **several** occasions as a Councillor...*' i, '*The Local member noted that the application had historical arguments and she had visited the Crescent on **many** occasions as a Councillor...*'

5. CEISIADAU AM GANIATÂD CYNLLUNIO

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

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

PENDERFYNWYD

6. CAIS RHIF C17/1181/38/LL BRYNIAU, LLANBEDROG, PWLLHELI

Cais ôl-weithredol i ymestyn safle carafanau teithiol ynghyd a chadw adeilad toiledau, llwyfan pren ac ymgymryd â chynllunio tirlunio

a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais gan egluro bod y cais wedi ei ohirio yng nghyfarfod 16 Ebrill 2018 o'r Pwyllgor Cynllunio er mwyn ail ymgynghori ac ail asesu'r cais yn sgil derbyn cynlluniau diwygiedig. Amlinellwyd mai cais ôl gweithredol ydoedd i ymestyn safle carafanau teithiol presennol, ynghyd a chadw adeilad toiledau, 'hook ups' trydanol, ac ymgymryd â chynllun tirlunio a phlannu coed ar hyd ffin ogleddol a gorllewinol y safle. Ategwyd bod y cais yn cynnwys lleoli 10 carafán deithiol ychwanegol ar yr eiddo fyddai'n ychwanegiad i'r 10 carafán deithiol a ganiatawyd mewn cais ôl-weithredol yn 2016. Nodwyd bod y bwriad hefyd yn cynnwys man storio ychwanegol ar gyfer 20 carafán deithiol, a gyda chaniatâd presennol eisoes i storio 10 carafán deithiol byddai cyfanswm y man storio ar gyfer 30 carafán deithiol.

Adroddwyd bod y safle yn gorwedd mewn man amlwg o fewn yr Ardal o Dirwedd Arbennig, ac yn weladwy o'r ffordd sirol gyfochrog a'r llwybr cyhoeddus sydd yn rhedeg ar hyd ffin ogleddol y safle. Nodwyd bod y safle yn amlwg weladwy o'r ffordd sirol sydd yn rhedeg i lawr o Lanbedrog i Fynytho.

Cyfeiriwyd at bolisi TWR 5 o'r Cynllun Datblygu Lleol sydd yn caniatáu cynigion am estyniadau i safleoedd teithiol presennol neu leiniau ychwanegol os cydymffurfir a'r cyfan o'r meini prawf a nodir. Amlygwyd mai nod y polisi yw hwyluso gallu sefydlu safleoedd teithio a gwersylla o ansawdd uchel mewn lleoliadau priodol.

Er na fyddai'r bwriad yn groes i holl ofynion Polisi TWR 5 ni ystyriwyd ei fod yn cwrdd â phrif amcan y polisi sydd yn gofyn bod safleoedd yn anymwthiol yn y tirlun ac felly ystyriwyd y bwriad yn groes i bolisi TWR 5.

Nodwyd bod y cais yn gofyn am gynyddu darpariaeth storio carafanau teithiol i 30 ond bod y Gwasanaeth Cynllunio o'r farn bod lleoliad y safle estynedig yn ymwthiol yn y dirwedd leol ac yn amlwg weladwy o Lon Pin ei hun ac nid yw'r dirffurf na'r tirlunio presennol yn ddigonol i gymhathu'r unedau i'r safle. Er bod cynlluniau yn dangos y bwriad i atgyfnerthu'r tirlunio presennol nid oedd sicrwydd y byddai'r plannu'n cael ei gario allan i'r graddau fyddai'n angenrheidiol i sgrinio'r datblygiad.

Cyfeiriwyd at y pryderon a'r gwrthwynebiadau oedd wedi eu derbyn yng nghyd-destun mwynderau cyffredinol a phreswyl. Amlygwyd bod yr Uned Drafnidiaeth wedi gwrthwynebu'r cais oherwydd y cynnydd arwyddocaol yn y nifer o unedau teithiol fyddai'n treblu capasiti'r safle ac yn debygol o arwain at gynnydd sylweddol yn y llif traffig ar hyd y ffordd wledig. Tybiwyd na fyddai'r ffordd yn addas ar gyfer y nifer o gerbydau fyddai yn tynnu carafanau nac ar gyfer mwy o symudiadau gan nad oes llawer o gyfleoedd pasio ar y ffordd. Ategwyd bod y ffordd yn darparu mynediad at feysydd carafanau teithiol eraill, ynghyd a chaeau ffermydd lleol ac o

ganlyniad yn ymdopi gyda chanran uchel o beiriannau a cherbydau mawr eraill.

Ystyriwyd y byddai'r cais yn amharu ar fwyniant trigolion cyfagos o'u heiddo, nid yn unig oherwydd y cynnydd mewn traffig, ond hefyd bwrlwm a sŵn ychwanegol. Ni ystyriwyd y byddai'r cynllun tirlunio a phlannu coed yn goresgyn y broblem yma.

b) Gwnaed y prif bwyntiau canlynol gan asiant yr ymgeisydd;

- Mai carafanau tymhorol ydynt ac am gyfnod byddant yn cael eu cadw ar y safle cyn eu cludo i'r storfa. O ganlyniad ni fydd ymyrraeth mewn trafnidiaeth
- Storfa flaenorol yn rhy fach
- Tri chyfarfod safle wedi eu cynnal gyda swyddogion gyda diwygiadau wedi eu cytuno. Os bwriad oedd gwrthod yna dylai hyn fod wedi ei wneud yn eglur i'r ymgeisydd cyn iddo dalu am wasanaeth yr asiant. Nodwyd bod hyn yn annerbyniol.
- Bod yr ymgeisydd yn fodlon addasu maint yr adeilad
- Bod y safle yn weladwy o bell yn unig. Tyfiant arfaethedig gyda bwriad i blannu mwy os byddai angen – gellid rheoli hyn drwy osod amod tirlunio

c) Cynigwyd ac eiliwyd i wrthod y cais.

(ch) Mewn ymateb i sylw ynglŷn â chyfarfodydd oedd wedi eu cynnal wrth drafod y cais, nodwyd mai cyfrifoldeb yr ymgeisydd yw ystyried costau wrth gyflwyno cais. Nid oedd awgrym o gam arwain yr ymgeisydd a bod pryderon am y bwriad wedi bod yn gyson yn ystod trafodaethau ac fod yr argymhelliad i wrthod wedi bod yn gyhoeddus ers cyn gohirio'r cais yn Ebrill eleni.

Ategwyd bod y safle yn gweithredu yn groes i'r drwydded, heb ganiatâd cynllunio a'r cais yn groes i bolisïau a rheoliadau cynllunio. Pwysleisiwyd bod y rhesymau dros wrthod yn rhai cadarn.

Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn a chadw yr ystafelloedd ymolchi (yn dilyn gwariant ar welliannau), amlygodd yr Uwch Reolwr Cynllunio bod angen cynnal trafodaethau pellach gyda'r swyddogion gorfodaeth i drafod yr agwedd yma o'r bwriad.

PENDERFYNWYD gwrthod y cais.

Gwrthod

1. **Byddai'r datblygiad, oherwydd ei leoliad, gosodiad a gwedd yn y dirwedd, yn sefyll fel nodwedd amlwg ac ymwthiol o fewn cefn gwlad agored gan gael effaith niweidiol ar y dirwedd a mwynderau gweledol yr Ardal o Dirwedd Arbennig. Ymhellach ni fyddai'r bwriad wedi ei leoli mewn lleoliad ymwthiol ac sydd wedi'i guddio'n dda gan nodweddion presennol y dirwedd. Mae'r bwriad felly yn groes i bolisi strategol PS 19 a pholisïau AMG 2, PCYFF 2 a TWR 5 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (Gorffennaf 2017) a Chanllaw Cynllunio Atodol: Llety Gwyliau, Cyngor Gwynedd**
2. **Creu cynnydd annerbyniol yn y lefel o drafnidiaeth ar hyd ffordd gul a throellog sydd heb lawer o fannau pasio gan greu sefyllfa a fyddai yn debygol o fod yn niweidiol i ddiogelwch ffyrdd yn groes i Bolisi TRA 4**
3. **Amharu ar fwyniant trigolion cyfagos o'u heidio oherwydd cynnydd annerbyniol mewn lefel trafnidiaeth, aflonyddwch a sŵn yn groes i Bolisi PCYFF 2.**

7. CAIS RHIF C17/1011/24/LL SAFLE FRON DEG, RHOSTRYFAN, CAERNARFON

Cais llawn i godi 4 tŷ deulawr newydd i gymryd lle 4 byngalo fel a ganiatawyd yn flaenorol.

Roedd yr aelodau wedi ymweld ar safle

Tynnwyd sylw at y sylwadau ychwanegol a dderbyniwyd.

(a) Ymhelaethodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi bod y cais wedi ei ohirio ym Mhwyllgor Mai 14eg, 2018 oherwydd anawsterau cofrestru i siarad ynghyd ag awgrymiad y dylid cynnal ymweliad safle.

Nodwyd bod y cais yn llecyn o dir gwag o fewn stad breswyl ehangach sydd wedi ei rhannol ddatblygu. Eglurwyd bod y tir wedi ei leoli o fewn ffin datblygu Rhostryfan ac o fewn ardal adeiledig sydd yn cynnwys tai preswyl ar ffurf tai unigol, tai teras, tai pâr gydag amrywiaeth mewn dyluniad yn ogystal â maint tai cyfagos gan gynnwys tai unllawr a deulawr. Ategwyd bod y fynedfa bresennol i'r safle oddi ar ffordd gyhoeddus gyfagos gyda ffordd stad safonol yn arwain at dai'r stad. Nodwyd bod y tir yn codi mewn lefel uchder o'r ffordd fynediad tuag at ran uchaf y stad ei hun. Mynegwyd bod trafodaethau ffurfiol wedi eu cynnal ynglŷn â'r bwriad drwy drefn y gwasanaeth cyn cyflwyno cais. Nodwyd hefyd bod hanes cynllunio hirfaith yn ymwneud a'r safle ar ffurf ceisiadau hanesyddol ar gyfer datblygiadau preswyl yn ogystal â cheisiadau diweddar yn ymwneud a thai unigol sydd eisoes wedi eu codi o fewn y stad.

Cyfeiriwyd at y sylwadau a dderbyniwyd gan gymdogion i'r safle yn pryderu am effaith y datblygiad ar eu mwynderau yn ogystal â'r effaith ar yr ardal yn gyffredinol. Ystyriwyd yr holl faterion cynllunio perthnasol, y polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol, hanes cynllunio'r safle a'r hawl 'byw' sydd yn parhau i godi 4 byngalo ar y safle yn ogystal â sylwadau a dderbyniwyd fel rhan o'r ymgynghoriad cyhoeddus. O ganlyniad, roedd y bwriad o godi 4 tŷ deulawr gydag adnoddau cysylltiol yn dderbyniol.

a) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd gwrthwynebydd y prif bwyntiau canlynol:-
- Bod cais am dai deulawr wedi ei wrthod yn y gorffennol
- Bod y lluniau oedd yn cael eu harddangos yn gamarweiniol. Nid oeddynt yn adlewyrchu'r gwahaniaeth yng ngraddiant y safle
- Byddai tai deulawr yn creu effaith o golli golau haul naturiol ar dai cyfagos
- Bod plot rhif 4 yn goredrych ar dai presennol – nid yw hyn yn dderbyniol
- Bod tai yn fwy o ran maint na byngalos ac o ganlyniad yn cael effaith sylweddol ar fwynderau cyfagos
- Nad oedd gwrthwynebiad i fyngalos

b) Gwnaed y prif bwyntiau canlynol gan yr aelod lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn):-
- Nad oedd ganddo wrthwynebiad i fyngalos
- Bod nifer y llofftydd yr un fath – mwy o elw i wneud o adeiladu tŷ na byngalo
- Bod mwy o alw am fyngalos
- Bod angen i'r Cyngor sicrhau eu bod yn diwallu anghenion lleol
- Bod angen am gymysgedd priodol o dai ar y safle
- Bod y lôn i'r safle yn gul a ddim yn gallu ymdopi gydag ychwanegiad traffig
- Nad yw'r lôn wedi ei mabwysiadu gan y Cyngor
- Bod problemau dŵr yn llifo ar y safle

- Bod tri thŷ heb eu gwerthu ar y safle, pam felly adeiladu 4 arall

ch) Cynigwyd ac eiliwyd i wrthod y cais yn groes i'r argymhelliad ar sail effaith y datblygiad ar fwynderau preswyl

c) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y prif sylwadau canlynol gan aelodau:
- Bod y graddiant yn sylweddol o fewn y safle ac felly byddai rhai o'r tai yn uwch na thai cyfagos ac felly yn creu effaith ymwthiol
- Bod mwy o alw am fyngalos yn yr ardal
- Bod y Cyngor Cymuned wedi gwrthod y cais
- Bod y safle yn fach ac felly angen ystyried y datblygiad fel gorddatblygiad
- Bod angen peidio gosod ffenestri fyddai yn achosi goredrych ar ddau dŷ sydd eisoes mewn bodolaeth
- Bod angen ystyried pryderon diogelwch ffyrdd
- Rhaid gwrando ar ddymuniadau pobl leol
- Bod mwy o elw mewn adeiladu tai na byngalos

dd) Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn â beth oedd wedi ei nodi yn y Cynllun Datblygu Lleol fel cymysgedd o dai addas ar gyfer y safle, amlygwyd bod y cais wedi bod yn fyw ers 2000 ac nad oedd polisi yn ymwneud a chymysgedd yn y cyfnod hwnnw. Mewn ymateb i sylw pellach bod y byngalos felly yn rhan o gynllun mwy a bod y cymysgedd wedi ei ystyried yn flaenorol, nodwyd bod rhaid edrych ar y cais ar ei haeddiant ei hun.

Mewn ymateb i'r sylwadau, nododd yr Uwch Reolwr Cynllunio bod angen tystiolaethu dros y pryderon. Ni fyddai pryderon trafnidiaeth ddim gwahanol rhwng adeiladu pedwar tŷ a phedwar byngalo. O ran yr angen, anodd fyddai tystiolaethu rhwng yr angen am dai neu fyngalos oherwydd bod Uned Strategol Tai y Cyngor wedi nodi fod galw uwch am dai deulawr yn gyffredinol yn yr ardal, er bod galw digonol am dai unllawr yn ogystal.

Ategodd y Swyddog Monitro bod rhesymau priodol wedi eu hadrodd, ond bod angen tystiolaeth i gefnogi rheolau gwrthod.

PENDERFYNWYD gwrthod y cais oherwydd ei effaith ar fwynderau cyfagos ar sail y byddai'n ddatblygiad ymwthiol ac y byddai'n creu elfen annerbyniol o or-edrych i dy cyfochrog

8. CAIS RHIF C17/1249/20/LL MELAN, PLOT 4, CAERNARFON ROAD, Y FELINHELI

Rhannu annedd presennol i greu dwy uned wyliau ar osod gan gadw annedd deulawr ynghyd a chodi lefel y to 600mm (rhannol ôl-weithredol) – cynllun diwygiedig

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi mai cais ydoedd ar gyfer rhannu annedd pedwar llawr a dderbyniodd ganiatâd cynllunio yn 2010 (C10A/0126/20/LL) ond sydd hyd yma heb ei gwblhau, er mwyn creu dwy uned wyliau ar y lloriau gwaelod gan gadw annedd ar y ddau lawr uchaf. Ategwyd bod bwriad codi lefel to'r adeilad 0.6m o'i gymharu â'r hyn a ganiatawyd yn wreiddiol. Byddai'r newidiadau'n creu dwy fflat gyda dau lofft en-suite pob un, a dau ofod cegin / lolfa ac y byddai gan y tŷ deulawr ar y lloriau uchaf bedair llofft a modurdy integredig.

Cyfeiriwyd at bolisïau PCYFF 2 a PCYFF 3 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn

caniatáu cynigion ar gyfer datblygiadau newydd cyn belled na fyddent yn cael effaith niweidiol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol neu ar yr ardal yn gyffredinol. Eglurwyd bod yr adeilad eisoes wedi derbyn caniatâd am ddefnydd anheddol ac nad oedd newid yn arwynebedd y llawr mewnol o'r hyn a ganiatawyd eisoes. Wedi cwblhau'r tŷ gellid ei ddefnyddio gan nifer sylweddol o bobl o fewn yr un teulu ac o ystyried mai math o ddefnydd anheddol yw defnydd gwyliau, ni ystyriwyd bydd newid dau ran o'r tŷ at ddefnydd anheddol amgen yn dwysau defnydd y safle mewn modd fyddai yn niweidiol i fwynderau cymdogion.

Amlygwyd na fyddai codi uchder yr adeilad 0.6m yn creu niwed arwyddocaol i fwynderau cymdogion o safbwynt cysgodi na'r hyn sydd eisoes wedi ei ganiatáu ac ni ystyriwyd bod patrwm datblygu cyson i'r stryd a fyddai'n golygu bod yr uchder yn anghyson gyda chymeriad y strydwedd. Ystyriwyd bod y deunyddiau a ddangoswyd yn dderbyniol ac y gellid sicrhau cysondeb gyda'r datblygiad oedd eisoes wedi ei ganiatáu drwy amodau priodol.

Nid oedd gan yr Uned Trafnidiaeth unrhyw wrthwynebiad i'r bwriad ac, o ystyried y datblygiad a ganiatawyd eisoes ar y safle ni fyddai unrhyw niwed arwyddocaol newydd i ddiogelwch y briffordd. Ystyriwyd bod y cynnig yn unol â pholisïau TRA 2 a TRA 4 y Cynllun Datblygu Lleol.

Ategwyd y byddai datblygiad o unedau gwyliau yn yr adeilad hwn yn dderbyniol o safbwynt y polisïau perthnasol ac ni ystyriwyd y byddai'n cael effaith niweidiol andwyol ychwanegol ar fwynderau'r ardal, trigolion cyfagos na'r hyn a ganiatawyd eisoes. Yn ogystal, ystyriwyd bod lleoliad, dyluniad, gorffeniad a ffurf y datblygiad yn dderbyniol ac yn cydweddu a chyd-destun ei leoliad.

(b) Cynigwyd ac eiliwyd i ganiatáu'r cais.

(c) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y prif sylwadau canlynol gan aelodau:
- A oedd yr elfennau goredrych wedi ei asesu?
- Pryder bod eiddo lleol yn cael ei drosi i dai Haf

ch) Mewn ymateb i sylw, nododd yr Uwch Reolwr Cynllunio na fyddai colled o annedd presennol gan fod un o'r fflatiau yn parhau fel uned byw.

PENDERFYNWYD caniatáu y cais

Amodau

1. **5 mlynedd**
2. **Gwaith yn unol â'r cynlluniau**
3. **Tynnu hawliau PD**
4. **Amod defnydd gwyliau / cofrestr**
5. **Deunyddiau, gan gynnwys to llechi naturiol**
6. **Dim carafanau o fewn cwrtil wedi cwblhau'r datblygiad**
7. **Gwydr afloyw mewn ffenestri na ellid eu hagor yn nhri llawr uchaf yr edrychiad gogledd ddwyrain**
8. **Sgrin afloyw 1.8m o uchder ar ddwy ochr y tri balconi i'w osod cyn preswylio yn yr unedau ac i'w gadw wedi hynny**
9. **Amodau Dwr Cymru o'r caniatâd blaenorol**
10. **Amodau priffyrdd o'r caniatâd blaenorol**

9. CAIS RHIF C18/0332/42/AM NORTHERN LIGHTS, LON TYN PWLL, NEFYN, PWLLHELI

Dymchwel stablau a chodi wyneb concrid presennol ac adeiladu 2 uned gwyliau, ynghyd a gwaith tirlunio

Eglurodd y Rheolwr Cynllunio bod y cais wedi ei dynnu yn ôl gan yr ymgeisydd

10. CAIS RHIF C18/0385/41/LL DRAGON RAIDERS ACTIVITY PARK, GWYNFRYN LODGE, CRICCIETH

Defnyddio tir ar gyfer gweithgaredd saffari beic cwad yn ychwanegol at weithgareddau segway, saethu paent (gemau sgarmes) a byw gwyllt presennol.

Tynnwyd sylw at y sylwadau ychwanegol a dderbyniwyd oedd yn cynnwys awgrym i ohirio'r penderfyniad

(a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais a nodi bod y safle wedi ei leoli o fewn coedlan bresennol ar gyrion pentref Llanystumdwy gyda mynediad at y safle ar hyd ffordd ddi-ddosbarth bresennol. Nodwyd bod gan y safle fynediad a maes parcio neilltuol. Eglurwyd bod y llecyn wedi ei greu fel man ymgynnull gyda derbynfa ar gyfer gweithgareddau'r safle ymhellach i mewn i'r goedlan gyda mynediad yn cael ei reoli tuag at lwybrau parhaol sydd yn arwain trwy'r goedlan at fannau cynnal gweithgareddau

Ategwyd bod y bwriad fel ag y cyflwynwyd yn ymwneud a chynnal saffari beiciau cwad ar hyd llwybrau presennol y safle fel gweithgaredd ychwanegol i'r hyn a geir yn bresennol. Nodwyd bod y datblygiad arfaethedig yn cynnig,

- 6 person yn defnyddio hyd at 6 beic mewn nifer ar un adeg
- Beiciau a ddefnyddir yn faint 350cc a 50cc
- Cyfyngu cyflymder y beiciau i 12-15 milltir yr awr
- UN gweithgaredd a weithredir ar y llwybrau ar un adeg e.e., dim ond y beiciau a dim beiciau a segways.

Amlygwyd bod effaith sŵn, fydd yn deillio o'r defnydd bwriedig, wedi ei gynnwys fel pryder mewn nifer o lythyrau o wrthwynebiad a dderbyniwyd. Mewn ymateb ffurfiol i'r ymgynghoriad cyhoeddus roedd gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd wedi nodi y byddai angen cynnal asesiad sŵn trylwyr mewn perthynas â'r bwriad cyn penderfynu ar y cais. Cadarnhawyd bod Gwarchod y Cyhoedd wedi derbyn adroddiad gan yr ymgeisydd a bod casgliadau yr adroddiad hwnnw yn dderbyniol. Roedd y gwasanaeth yn argymell caniatáu'r datblygiad yn ddarostyngedig i amodau lefelau sŵn.

O ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol gan gynnwys polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol ystyriwyd fod y bwriad yn dderbyniol.

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

- Ei fod yn ymateb i ddau brif ffrwd o bryderon - pryderon sŵn a gôr ddatblygu
- Ei fod yn berchen y safle ers 16 mlynedd
- Nad oedd bwriad ganddo greu gofid i'w gymdogion
- Ei fod wedi cyflogi ymgynghorwr sŵn i asesu gweithgareddau'r beiciau cwad a bod yr arbenigwr hwnnw wedi ymweld â'r cymdogion hynny oedd wedi amlygu pryder, i gwblhau asesiad sŵn.
- Yng nghyd-destun gorddatblygiad, dywedodd nad oedd bwriad datblygu dim yn ychwanegol ac mai'r llwybrau cyfredol fydd yn cael eu defnyddio ar gyfer y gweithgareddau newydd

- Bod y cwmni yn cyflogi 10 gyda bwriad o gyflogi dau ychwanegol petai'r cais yn cael ei ganiatáu
- Bod dros 6.5 mil o bobl yn ymweld a'r safle yn flynyddol
- Ei fod wedi trawsffurfio darn o goedlan flêr yn fusnes lleol llwyddiannus

c) Cynigiwyd a eiliwyd gohirio y cais er mwyn cynnal ymweliad safle

ch) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y prif sylwadau canlynol gan aelodau:

- Angen sicrhau bod yr asesiad sŵn wedi asesu sŵn chwe beic cwad ac nid un ar ben ei hun
- Bod angen i'r aelodau gael copi o'r asesiad sŵn
- Bod angen gwahodd Swyddog Gwarchod y Cyhoedd i'r Pwyllgor nesaf i rannu sylwadau
- Bod angen ystyried yr amodau sydd eisoes yn bodoli ers cyflwyno cais 2012
- A yw'r amseroedd agor presennol yn cyd-fynd â'r amodau gwreiddiol?

PENDERFYNWYD gohirio cymryd penderfyniad ar y cais a gofyn i'r Gwasanaeth Cynllunio drefnu ymweliad a'r safle.

Dechreuodd y cyfarfod am 1.00 y.h. a daeth i ben am 2.20 y.h.

CADEIRYDD