PWYLLGOR CYNLLUNIO 16/12/13

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

Y Cynghorwyr: Y Cynghorwyr Elwyn Edwards, Louise Hughes, Anne Lloyd Jones, Dyfrig Wynn Jones, June Marshall, Dafydd Meurig, William Tudor Owen, Eirwyn Williams, Hefin Williams, Eurig Wyn a Gruffydd Williams (eilydd).

Eraill a wahoddwyd: Y Cynghorwyr Jean Forsyth, Charles Wyn Jones, Elin Walker Jones, John Wyn Williams, ac R. H. Wyn Williams (Aelodau lleol).

Hefyd yn bresennol: Gareth Jones, (Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio), Cara Owen (Rheolwr Rheolaeth Datblygu), Sion Huws (Rheolwr Cydymffurfiaeth ac Iaith), Gareth Roberts (Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu Trafnidiaeth), Glynda O'Brien a Bethan Adams, (Swyddogion Cefnogi Aelodau a Chraffu).

Ymddiheuriadau: Y Cynghorydd Owain Williams.

Ymddiheurodd y Cynghorwyr Louise Hughes a Gruffydd Williams am eu habsenoldeb o'r Ymweliad Safle a gynhaliwyd cyn y cyfarfod hwn.

1. DATGAN BUDDIANT PERSONOL

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

(i) Y Cynghorydd Jean Forsyth, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C13/0545/11/LL), oherwydd ei bod yn byw tu cefn i Tŷ Glyn, Bangor.

Roedd yr Aelod o'r farn ei fod yn fuddiant oedd yn rhagfarnu ac yn dilyn cyflwyno sylwadau personol fel trigolyn cyfagos gadawodd 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 Charles Wyn Jones, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C13/0710/23/LL);
- Y Cynghorydd Dafydd Meurig, (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn) yn eitem 5 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C13/0405/21/LL);
- Y Cynghorydd Jean Forsyth, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5 ar y rhaglen, (ceisiadau cynllunio rhifau C13/0545/11/LL a C13/0723/11/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 C13/0561/39/LL);
- Y Cynghorydd Michael Sol Owen, (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5 ar y rhaglen, (ceisiadau cynllunio rhifau C13/0640/45/CR a C13/0667/45/LL);
- Y Cynghorydd Eurig Wyn, (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C13/0658/26/LL)
- Y Cynghorydd John Wyn Williams, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C13/0765/25/LL)
- Y Cynghorydd Elin Walker Jones, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C13/1028/11/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 25 Tachwedd 2013, fel rhai cywir yn ddarostyngedig i ychwanegu enw'r Cynghorydd Dyfrig Wynn Jones at y rhestr o ymddiheuriadau am absenoldeb o'r cyfarfod.

3. CEISIADAU CYNLLUNIO

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

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

PENDERFYNWYD

1. Cais rhif C13/0710/23/LL – Tir yn Parc Uchaf, Llanrug

Codi 2 dŷ a modurdai ynghyd a mynedfa gysylltiedig.

(a) Ymhelaethodd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio ar gefndir y cais gan nodi bod y cais wedi ei gyflwyno i gyfarfod o'r Pwyllgor Cynllunio a gynhaliwyd ar 4 Tachwedd 2013 pryd y penderfynwyd caniatáu'r cais yn groes i argymhelliad y swyddogion am y rhesymau canlynol

- Nad oedd angen am fwy o dai fforddiadwy yn Llanrug
- Bod y datblygiad yn diwallu angen arbennig yr ymgeisydd

Oherwydd bod risg sylweddol i'r Cyngor o ran y penderfyniad uchod, cyfeiriwyd y mater i gyfnod cnoi cil yn unol â rheolau sefydlog y Pwyllgor. Esboniwyd mai pwrpas adrodd yn ôl i'r Pwyllgor hwn ydoedd amlygu'r materion polisi cynllunio, risgiau a'r opsiynau posib i'r Pwyllgor cyn penderfynu'n derfynol ar y cais.

Yn sgil y penderfyniad gan y Pwyllgor gwnaed ymchwil ac ymholiadau pellach gan y swyddogion cynllunio ac fe nodir bod tystiolaeth gadarn yn profi heb ddim amheuaeth bod angen am dai fforddiadwy yn ardal ddibyniaeth Caernarfon. Roedd y bwriad gerbron am ddau dy sylweddol o ran maint ar y farchnad agored ac nad oeddynt yn diwallu'r angen sydd wedi cael ei brofi am dai fforddiadwy.

Atgoffwyd y Pwyllgor o fanylion y cais sef dau dy gyda modurdai ar dir sydd wedi cael ei ddynodi o fewn Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd (CDUG) ar gyfer datblygiad preswyl, ond bod hyn ar gyfer dwysedd o 30 uned yr hectar, sydd gyfystyr â chodi 6 uned breswyl ar y safle sydd yn destun y cais cynllunio. Nodwyd bod caniatâd cynllunio eisoes yn bodoli ar y tir cyfochrog â'r safle gyda chaniatâd ar gyfer 6 tŷ gyda 2 ohonynt yn dai fforddiadwy sef oddeutu 30%. Derbyniwyd gwybodaeth ychwanegol yn gysylltiol â'r cais gerbron sy'n nodi bod angen un o'r tai ar gyfer amgylchiadau anghenion arbennig a phrysurwyd i nodi nad oedd amheuaeth o'r manylion hyn o gwbl, ond y byddai'r anghenion hyn yn gallu cael eu cyfarch drwy gais fyddai'n cydymffurfio hefo'r polisïau cynllunio perthnasol ac yn darparu datblygiadau cynaliadwy o'r tir ac yn rhoi darpariaeth o dai fforddiadwy. Nodwyd ymhellach bod sefyllfaoedd eithriadol lle gall amgylchiadau personol fod yn ystyriaeth cynllunio perthnasol ond pur anaml mae rhain yn goresgyn ystyriaethau cynllunio defnydd tir.

Amlinellwyd y ddau reswm dros wrthod y cais:

(i) nad oedd y bwriad yn cynnwys elfen o dai fforddiadwy
(ii) Bod y tir yn cael ei dan-ddatblygu i raddau helaeth ac o ganlyniad ddim yn ddefnydd effeithiol o'r tir.

Cyfeiriwyd at yr ystyriaethau a chafwyd eglurhad o'r cyd-destun polisïau lleol a chenedlaethol gan nodi mai pwrpas dynodiadau tir yn y Cynllun Datblygu Unedol ar gyfer tai ydoedd cwrdd â'r angen sydd wedi cael ei adnabod ar gyfer tai am gyfnod o 15 mlynedd y Cynllun. Os yw safleoedd ddim yn cael eu datblygu i'w llawn botensial, bydd angen dynodi tiroedd ychwanegol ar gyfer tai mewn pentrefi fel Llanrug. Nodwyd bod polisi CH6 yn caniatáu datblygiadau tai yn ddarostyngedig i dai fforddiadwy gyda tharged ar gyfer y safle hwn yn 30%.

Tynnwyd sylw'r Pwyllgor at y risgiau i'r Cyngor o safbwynt mynd yn groes i argymhelliad y swyddogion cynllunio yn benodol tanseilio polisïau megis tai fforddiadwy a gwneud defnydd gorau posibl o'r tiroedd sydd wedi cael ei dynodi ar gyfer datblygiadau yng Nghynllun Datblygu Unedol Gwynedd.

Amlinellwyd yr opsiynau posibl i'r Pwyllgor:

(a) Gwrthod y cais yn unol â'r argymhelliad.
(b) Gwrthod y cais presennol (ac awgrymu ail-gyflwyno cais am ddatblygiad sydd yn gwneud defnydd mwy effeithlon o'r safle ac sy'n cynnwys darpariaeth o dai fforddiadwy).
(c) Caniatáu'r cais ond bod un o'r tai yn dŷ fforddiadwy (byddai angen gofyn am hawl i weithredu er mwyn cytuno ar gynlluniau manwl fyddai'n cwrdd gyda'r diffiniad o dŷ fforddiadwy).
(ch) Caniatáu'r cais fel y'i cyflwynwyd.

O ystyried yr holl ystyriaethau a'r polisiau lleol a chenedlaethol, argymhelliad y swyddogion cynllunio ydoedd gwrthod y cais ar sail nad yw'r bwriad yn cynnwys elfen o dai fforddiadwy a bod y safle yn cael ei dan ddatblygu.

(b) Nododd yr Aelod lleol (nad oedd yn Aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn) mewn cefnogaeth i ganiatáu'r cais fel a ganlyn:

- Bod pentref Llanrug wedi ehangu gyda dros 300 o dai wedi eu hadeiladu dros y blynyddoedd diwethaf sydd wedi arwain at broblemau isadeiledd, ysgol gynradd yn llawn gyda dros 250 o blant yn ei mynychu, problemau traffig a diogelwch yn y sgwâr, sef y gyffordd brysur a chymhleth ynghanol y pentref, problemau parcio difrifol sy'n bodoli ar Ffordd yr Orsaf sef prif stryd y pentref.
- Cymerwyd sylw o'r pwyntiau uchod gan yr Uned Bolisi Cynllunio wrth baratoi Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd ac yn arbennig capasiti'r ysgol ac felly dim ond dau safle gafodd ei ddynodi ar gyfer tai yn y pentref gyda chyfanswm o 21 o dai. Yn dilyn ymchwiliad cyhoeddus newidiwyd y ffigwr i gyfanswm o 30 gyda 9 ohonynt yn fforddiadwy sef 30%.
- Hyd yma mae'r 12 o dai yn cael eu datblygu ar un o'r safleoedd ac nid 18 fel y dynodwyd yn y Cynllun Datblygu Unedol ac roedd yr Aelod o'r farn bod y penderfyniad yn ddoeth o ystyried capasiti'r ysgol gynradd
- O safbwynt y safle sydd yn destun y cais gerbron, tynnwyd sylw bod dau gae i'r safle ond mai dim ond un cae sydd ym mherchnogaeth yr ymgeisydd.
- Bod y cae cyfochrog wedi derbyn caniatâd cynllunio i 6 o dai gyda 2 dy yn fforddiadwy a dim amgylchiadau arbennig ynghlwm iddynt
- Bod yr ymgeisydd yn awyddus i adeiladu 2 dy ar gyfer ei ddwy ferch gydag un ohonynt gyda phlentyn gydag anableddau corfforol a meddyliol dwys iawn sy'n golygu bod y teulu angen tŷ arbennig o ran dyluniad, maint a llefydd parcio
- Bod y ddau dy yn fforddiadwy i'r ddwy ferch gan ei bod yn bosibl iddynt gael morgais yn erbyn gwerth y tir
- Bod y ddwy yn gallu byw wrth ymyl ei gilydd fel bo modd i'r holl deulu fedru cynorthwyo gydag anghenion y plentyn sydd yn dioddef o afiechyd anghyffredin

- Ers 2009 bod Cwmni Ffenestri Celtica wedi symud o bentref Llanrug i Barc Menai
- Yn 2012 cafodd y Cwmni hawl i chwalu'r adeilad a chaniatâd i adeiladu 7 tŷ ar y safle gyda'r tai wedi eu cwblhau bellach gyda 10 plentyn wedi symud ar y stad yma nad ydynt yn enedigol o'r pentref
- Ers 2009 bod 21 o dai fforddiadwy wedi eu hadeiladu yn y pentref sydd yn ffigwr parchus iawn
- Bod yr ysgol gynradd wedi cael estyniad yn ddiweddar gydag un dosbarth ychwanegol mewn termau capasiti a hwn yw'r estyniad olaf sy'n bosibl
- Bod y Cyngor Cymuned a thrigolion Llanrug yn gefnogol i'r cais
- Ers y cyfnod cnoi cil, derbyniwyd cefnogaeth oddi wrth sawl unigolyn a mudiadau a dyfynnwyd rhan o lythyr o gefnogaeth gan Therapydd Galwedigaethol, Derwen, Tîm Integredig Plant Anabl, sy'n nodi'r angen am y math yma o ddatblygiad ar gyfer anghenion tymor hir y plentyn megis ystafelloedd pwrpasol gyda mynediad addas i gadair olwyn. Byddai caniatau'r cais yn galluogi'r teulu i aros yn lleol fel bo modd iddynt gael cymorth teuluol. Pwysleisia'r llythyr yr angen i'r ddau dy feddu ar gyfleusterau pwrpasol i gadair olwyn ar gyfer cefnogaeth deuluol a gofal egwyl i rieni'r plentyn.
- Apeliwyd ar y Pwyllgor Cynllunio i lynu at y penderfyniad a gymerwyd ganddynt ar 4 Tachwedd 2013 ac i gymeradwyo opsiwn (ch) sef caniatáu'r cais fel y'i cyflwynwyd.

Cynigwyd ac eiliwyd i ganiatáu'r cais fel y'i cyflwynwyd.

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

- Bod cymaint o bwyslais ar y polisiau a ddim digon o ystyriaeth i anghenion yr ymgeisydd
- Yn y gorffennol bod y Pwyllgor wedi gwyro polisiau a bod gwir achos yn y cais hwn i wneud eithriad ac i'w ganiatáu oherwydd amgylchiadau arbennig y teulu
- Bod amgylchiadau'r teulu yn eithriadol ac yn golygu straen aruthrol arnynt oherwydd anghenion dwys eu plentyn ac y byddai'r ail dy sef tŷ i'r chwaer yn fodd o ddarparu gofal egwyl i'r plentyn a'r teulu

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

- Tra'n derbyn bod yr Aelod lleol wedi cyflwyno achos cryf i ganiatáu'r cais ond dyfynnwyd sylw o fewn adroddiad y swyddog cynllunio sy'n nodi "…. bod angen darparu ychwaneg o dai fforddiadwy yn Llanrug a'r ardal gyfagos ac nad yw'r bwriad presennol yn cyfrannu at ddiwallu'r angen hwn".
- Bod rhaid bod yn hynod ofalus os byddir yn torri polisi oherwydd y byddai'n gwanhau'r polisiau ac o bosib yn arwain at fwy o eithriadau ac yn y diwedd yn tanseilio'r polisiau cynllunio'n gyfan gwbl. Y gellir cynnig cyfaddawd i roi caniatâd i'r teulu gyda'r plentyn gydag anghenion dwys ond bod y tŷ arall yn dy fforddiadwy. Byddai hyn yn ymgais i wyro rhywfaint ar y polisi heb ei dorri ac yn llai o risg i'r Cyngor. Drwy hyn byddai'r datblygiad yn cwrdd â'r anghenion arbennig ond ar yr un pryd yn cyfrannu tuag at yr angen am dai fforddiadwy.

Ymatebodd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio i'r sylwadau uchod fel a ganlyn:

- tra'n derbyn bod sefyllfaoedd eithriadol lle gall amgylchiadau personol fod yn berthnasol, pur anaml ydoedd yr esiamplau hynny.
- Derbynnir bod angen personol yma, ond cwestiynir yr angen am ddau dy pedair llofft marchnad agored i gwrdd â'r angen yma.
- O safbwynt capasiti'r ysgol gynradd, roedd y dynodiad o dai fforddiadwy wedi ei wneud gan roi ystyriaeth i'r ysgol gyda'r Gwasanaeth Addysg wedi bod yn rhan o'r broses

- O ystyried nad oes amheuaeth bod angen tai fforddiadwy yn ardal dibyniaeth Caernarfon, y byddai'n anodd iawn caniatáu'r cais ar sail nad oes angen tai fforddiadwy
- Bod opsiwn (c) yn cynnig cyfaddawd ac yn caniatau tŷ o faint pwrpasol i gwrdd ag anghenion personol un teulu ond bod y tŷ arall yn cael ei ddarparu i gyfarch anghenion tŷ fforddiadwy. Pe byddir yn caniatau'r opsiwn yma, byddai'n rhaid trafod arwynebedd a maint yr ail dy.

Pleidleisiwyd ar y cynnig i ganiatau'r cais fel y'i cyflwynwyd ac ar bleidlais fwrw'r Cadeirydd fe syrthiodd y cynnig.

Cynigiwyd, eiliwyd a phleidleisiwyd yn unfrydol ar opsiwn (c) sef i ganiatau'r cais ond bod y tŷ arall yn dy fforddiadwy.

PENDERFYNWYD: Rhoi hawl i'r Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio ganiatau'r cais ond bod un o'r tai yn dy fforddiadwy, gan roi'r hawl i'r Uwch Reolwr weithredu ar drafod a chytuno ar gynlluniau manwl fyddai'n cwrdd gyda diffiniad o dy fforddiadwy ynghyd ag amodau cynllunio perthnasol a bennir gan y swyddog.

2. Cais rhif C13/0405/21/LL – Ogwen Bank Caravan Park & Country Club, Bethesda

Cais ar gyfer ymestyn cyfnod gwyliau er mwyn ei ddefnyddio drwy'r flwyddyn.

(a) Ymhelaethodd yr Uwch Reolwr Gwasanaethau Cynllunio ar gefndir y cais sef i ymestyn cyfnod gwyliau ar faes carafanau am 12 mis, sef cais i ddileu amod cynllunio ar ganiatâd cynllunio sy'n cyfyngu'r cyfnod gwyliau i $10^{1}/_{2}$ mis y flwyddyn. Golygai hyn ychwanegiad o 6 wythnos y flwyddyn ar gyfer pwrpas defnydd gwyliau.

Cyfeiriwyd at y polisiau cynllunio perthnasol sef Polisi D18 yn ymwneud ag ymestyn y tymor gwyliau a'r canllaw cynllunio atodol yn ymwneud â llety gwyliau. O safbwynt yr ymgynghoriadau ni dderbyniwyd gwrthwynebiadau. Nodwyd bod polisiau cenedlaethol yn gefnogol mewn egwyddor i ddatblygiadau sydd yn hybu a hyrwyddo twristiaeth ond bod rheolaeth resymol ohonynt. Roedd Polisi D18 yn cefnogi ymestyn y cyfnod gwyliau i $10^{1}/_{2}$ mis yn seiliedig ar safon yr unedau gwyliau ond mae safon unedau erbyn hyn yn dderbyniol ar gyfer defnydd gwyliau unrhyw adeg o'r flwyddyn. Yn ogystal, nodwyd bod y canllaw cynllunio atodol hefyd yn gefnogol mewn egwyddor i ymestyn y cyfnod gwyliau.

Nodwyd na fyddai newid materol mewn effaith gweledol, mwynderau cyffredinol a phreswyl.

O safbwynt materion ieithyddol roedd y canllaw cynllunio atodol yn rhoi trothwyon penodol ar gyfer datblygiadau lle bo angen datganiadau cymunedol ac ieithyddol. Nid yw'r trothwyon yn berthnasol i'r math yma o ddatblygiad oherwydd ei raddfa. Oherwydd mai datblygiad ar gyfer pwrpas gwyliau ar gyfer 6 wythnos ychwanegol y flwyddyn sydd gerbron, ni ystyrir y byddai'n cael effaith negyddol ar yr iaith Gymraeg.

Pwysleisiwyd bod nifer o achosion apêl wedi eu rhestru tu fewn a thu allan i Gymru yn ddiweddar lle mae defnydd o amodau cynllunio yn ymwneud â chyfyngu'r defnydd a'r apeliadau hynny wedi cael eu caniatáu. Cyfeiriwyd at gais penodol sef Ocean Heights, Chwilog, pryd y gwrthodwyd cais gan y Pwyllgor ar sail ei fod yn groes i bolisi D18 a phryder o effaith negyddol ar yr Iaith Gymraeg. Derbyniwyd dyfarniad yr Arolygydd yn ddiweddar bod yr apêl honno wedi ei ganiatáu oherwydd nid oedd tystiolaeth ddigonol y byddai effaith negyddol ar yr iaith Gymraeg a bod amod yn cyfyngu defnydd gwyliau yn unig yn ddigonol i sicrhau bod rheolaeth briodol o'r safle. Disgwylir am ddyfarniad ar y cais am gostau yn erbyn y Cyngor ar yr apêl.

I gloi, pwysleisiodd yr Uwch Reolwr Gwasanaethau Cynllunio bod risgiau i'r Cyngor i wrthod y cais uchod o ystyried yr holl ystyriaethau ac argymhelliad y swyddogion ydoedd caniatáu'r cais.

(b) Nododd yr Aelod Lleol (a oedd yn Aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn) y prif bwyntiau isod:

- Er i'r Cyngor golli apel Ocean Heights, Chwilog, roedd yr Aelod yn parhau i bryderu bod rhai meysydd carafanau sefydlog dan bwysau enfawr gan bobl i fyw ynddynt yn barhaol.
- Bod tystiolaeth anecdotaidd bod hyn yn digwydd yn barod a'u bod yn rhoi pwysau ar wasanaethau lleol gan bobl nad ydynt yn cyfrannu'n ariannol o gwbl atynt a'u bod yn cael effaith ar gymunedau yn enwedig yn y rhai lle mae'r Iaith Gymraeg eisoes yn fregus.
- Bod risg i gymunedau lleol o ganiatáu ceisiadau o'r fath yn gorbwyso budd economaidd pitw a ddaw o'u caniatáu ac yn achos Ocean Heights roedd y pwyllgor yn rhannu'r farn hon.
- Bod sawl Aelod Cynulliad hefyd yn rhannu'r pryder uchod.
- Fodd bynnag, yn achos Ocean Heights, nid oedd yr Arolygydd yn cytuno - Arolygydd sydd yn gweithio i Arolygaeth Cymru a Lloegr, ac sydd yn atebol i Lywodraeth San Steffan. Nid yw yn gwneud synnwyr bod perchennog safle carafanau yn cario mwy o bwysau na barn Aelodau Etholedig lleol mewn materion sensitif o'r fath ac sydd yn cael effaith ar gymunedau.
- Nid oedd beirniadaeth o'r swyddogion cynllunio gan eu bod yn gweithredu yn unol â chanllawiau ond sylweddolir nad yw'r gyfundrefn cynllunio ar gyfer Cymru yn ffit i bwrpas a bod angen newid chwyldroadol yn y drefn hyd nes ceir sustem fydd yn cynllunio ar gyfer ardaloedd lleol. Hyderir y bydd y neges hon yn cael ei gyfleu i Lywodraeth Cymru a thu hwnt.
- Nid oedd gan yr Aelod ddewis, ac o dan brotest, ond i dderbyn argymhelliad y swyddogion cynllunio i ganiatau'r cais oherwydd y byddai gwrthod y cais yn arwain at apêl a fyddai'n cael ei golli.
- Apeliwyd ar ei gyd-aelodau os clywir am achosion pendant o dorri amodau lle mae pobl yn byw mewn meysydd carafanau drwy'r flwyddyn iddynt roi gwybod i'r Gwasanaeth Cynllunio fel bo modd iddynt reoli'r sefyllfa.

Cynigwyd ac eiliwyd yr argymhelliad i'w ganiatáu.

(c) Mewn ymateb i sylwadau wnaed gan Aelodau unigol, nododd yr Uwch Reolwr Gwasanaethau Cynllunio fel a ganlyn:

- Bod nifer o esiamplau o apeliadau lle mae'r math yma o gais wedi cael eu caniatáu ond os rhoddir amodau perthnasol yna gellir rheoli'r datblygiad.
- Nad oedd materion trethi yn fater i gynllunio
- Bod ymgynghoriad cenedlaethol wedi ei gyhoeddi wythnos diwethaf gan Lywodraeth Cymru ar gyhoeddi deddf newydd i gynllunio ar gyfer Cymru ac fe fyddai'r Cyngor yn cyflwyno ymateb ffurfiol i'r ymgynghoriad a thrwy hynny gellir ymgorffori'r pryderon
- Ni ellir oedi ar benderfyniad y cais hyd nes bydd canlyniad proses yr ymgynghoriad wedi ei wyntyllu'n llawn, oherwydd y byddai risg i'r Cyngor i'r ymgeisydd fynd i apêl am oedi.

Pleidleisiwyd ar y cynnig i ganiatau'r cais.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais a dileu'r amodau perthnasol er mwyn caniatáu cyfnod gwyliau 12 mis y flwyddyn yn ddarostyngedig i osod yr amod isod ar y safle:
'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.'

3. Cais rhif C13/0545/11/LL – H M Revenue & Customs, Tŷ Glyn, Stryd Fawr, Bangor

Cais ar gyfer creu 60 uned hunangynhaliol ynghyd a gofod cymunedol o fewn adeilad presennol.

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

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi mai cais ydoedd i drosi cyn swyddfa ar gyfer 60 o unedau hunan cynhaliol ar gyfer myfyrwyr. Nodwyd bod cymeriad i'r adeilad, er ei fod yn weddol newydd, ac mai ychydig iawn o newidiadau allanol fyddai i'r adeilad yn unol â'r cynlluniau. Cadarnhawyd y byddai'r grisiau tân yn cael ei tynnu oddi ar ochr yr adeilad a'r unig newidiadau eraill fyddai ambell ffenestr, man lleoli biniau a'r sustem cuddio'r ffenestri yng nghefn yr adeilad er mwyn osgoi goredrych.

Nodwyd ymhellach :

- bod yr adeilad wedi ei farchnata am gyfnod derbyniol ond bod hyn wedi bod yn aflwyddiannus
- bod Cyngor Dinas Bangor yn gwrthwynebu'r cais oherwydd gorddatblygiad, diffyg parcio a llecynnau mwynderol, diffyg storfa biniau, a gormodedd o lety myfyrwyr yn y rhan yma o Fangor
- nad oedd gan yr Uned Trafnidiaeth wrthwynebiad i'r 15 llecyn parcio sydd yn ymddangos fel rhan o'r cynllun
- bod yr Uned Rheoli Gwastraff yn nodi bod y ddarpariaeth biniau yn ddigonol ar gyfer y bwriad
- derbyniwyd 4 llythyr o wrthwynebiad ar sail gorddatblygiad, effaith ar fwynderau'r trigolion cyfagos, goredrych, parcio, dim prawf nad oedd manwerthu yn addas i'r adeilad, dim digon o ardaloedd cymunedol
- derbyniwyd llythyr hwyr gan drigolyn lleol yn gofyn i'r datblygwr osod ffenestri gwydr dwbl ar gefn ei eiddo er mwyn lleihau unrhyw effaith sŵn o'r datblygiad, a chodi wal ffin i gefn ei eiddo ar uchder o leiaf 2m i sicrhau nad oes unrhyw berson yn gallu cael mynediad i'w gardd o'r cefn
- bod egwyddor y datblygiad yn dderbyniol ac yn cydymffurfio â meini prawf polisiau C4, CH15, a D23 o'r Cynllun Datblygu Unedol
- nad oedd unrhyw gysylltiad gyda'r Brifysgol ynglŷn â'r bwriad heblaw bod y bwriad yn darparu llety myfyrwyr ac ystyrir bod gofynion polisi CH39 yn berthnasol a bod yr Uned Bolisi wedi darparu adroddiad sydd yn crybwyll yr angen am lety myfyrwyr ac yn rhagweld y bydd y Brifysgol yn cynyddu niferoedd myfyrwyr i oddeutu 9,000 i'r dyfodol ac ar hyn mae'r Brifysgol yn gallu cynnig llety i oddeutu 2,500 o fyfyrwyr. Felly, mae'r dystiolaeth yn glir ar gyfer profi'r angen am y math yma o lety pwrpasol.
- O safbwynt mwynderau gweledol a mwynderau preswyl, pwysleisiwyd bod ffenestri presennol yn wynebu 23 a 24 Maes y Dref ond bod bwriad i osod sustem "louvre" ar gyfer sicrhau nad oes goredrych uniongyrchol i'r eiddo ac yn gwella'r effaith. Ystyrir felly ei fod yn dderbyniol o safbwynt gofynion B23 a B24 o'r Cynllun Datblygu Unedol.
- Bod datganiad ieithyddol a chymunedol wedi ei gyflwyno sydd yn datgan na fyddai'r bwriad yn denu poblogaeth ychwanegol i'r ardal oherwydd y byddai'r myfyrwyr yn byw o fewn ardal Bangor beth bynnag.
- O ganlyniad i'r ystyriaethau uchod, argymhellir caniatáu'r cais yn unol â'r amodau sydd wedi eu nodi yn yr adroddiad.

(b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd y gwrthwynebydd (sydd yn Aelod etholedig ar ward Hirael a phwysleisiwyd nad oedd yn bresennol fel Aelod ond yn hytrach unigolyn preifat):

- Yn dilyn archwilio'r cais, credai y byddai'n or-ddatblygiad o'r safle a fyddai'n arwain at effaith andwyol ar amodau byw a mwynderau cyffredinol trigolion arfaethedig Ty Glyn, yn ogystal â mwynderau cyffredinol trigolion lleol Rhifau 23 a 24 Maes y Dref, y tu cefn i Ty Glyn

- Credir ymhellach na fyddai digon o fannau cymunedol o fewn yr adeilad, yn ogystal â chwrtil y safle, i ddarparu ar gyfer anghenion 60 o drigolion
- Defnyddiwyd Ty Glyn yn flaenorol fel swyddfeydd cyffredinol o ddydd Llun i ddydd Gwener. Byddai'r bwriad presennol i greu 60 o unedau hunangynhaliol yn arwain at Tŷ Glyn gael ei ddefnyddio am bedair awr ar hugain, saith diwrnod o'r wythnos, gan arwain at effaith ddifrifol ar breifatrwydd trigolion 23 a 24 Maes y Dref.
- Byddai effaith mwyaf gan y datblygiad arfaethedig ar drigolyn 24 Maes y Dref ac mae hi wedi ysgrifennu yn gofyn i'r datblygwr godi wal frics solet addas o leiaf 2 fetr o uchder i atal unrhyw dresmaswyr a ddefnyddia ei gardd ar gyfer mynediad dros y wal derfyn i gael mynediad i Ty Glyn.
- Bod trigolyn 24 Maes y Dref yn rhiant sengl a heb ffenestri dwbl yng nghefn ei heiddo a rhagwelai y byddai'r sŵn ac aflonyddwch gan drigolion y safle arfaethedig yn niweidiol iddi hi a'i theulu. Mae hi eisoes wedi gwneud cais ysgrifenedig i'r datblygwr osod ffenestri dwbl i gefn ei chartref er mwyn lleihau'r niwsans posibl.
- Erfyniwyd ar i'r pwyllgor wrthod y cais ar sail gor-ddatblygiad ac effaith niweidiol ar fwynderau cyffredinol trigolion Maes y Dref.
- Pe byddai'r pwyllgor yn caniatáu'r cais awgrymwyd bod amodau addas yn cael eu cynnwys ynglŷn ag uchder y wal derfyn a gosod ffenestri dwbl yng nghefn 24 Maes y Dref.

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

- Bod y safle yn ddelfrydol ar gyfer unedau myfyrwyr o fewn cyrraedd canol y dref ac i'r orsaf rheilffordd, prif safle bysiau'r dref ac i'r Brifysgol ei hun
- Y byddai'n hwb i'r ardal yma o'r dref lle mae busnesau wedi cau dros y blynyddoedd diwethaf
- Bod adeilad Ty Glyn yn agos i'r tai preswyl ac yn cynnwys ffenestri clir ar hyn o bryd ond pe byddai'r cais yn llwyddiannus fe fyddir yn sicrhau y byddai'r ffenestri hyn ddim yn goredrych i'r tai cyfagos ac yn welliant sylweddol i'r adeilad presennol
- Bod gan yr adeilad ar hyn o bryd ddefnydd cyfreithiol ar gyfer dosbarth B1 fel swyddfeydd a'r ymgeisydd wedi ei farchnata am 12 mis ond heb dderbyn unrhyw ddiddordeb. Ychwanegwyd ei fod yn bosib ei ddefnyddio fel swyddfa o 9.00 - 5.00 a dim i'w atal i fod ar agor am oriau estynedig fel canolfan gyswllt
- Bod gwir angen am unedau myfyrwyr ac felly os yw'r angen wedi ei adnabod rhaid ystyried sut mae cwrdd á'r angen
- Bod Ty Glyn yn un o'r safleoedd gorau ym Mangor ar gyfer y math yma o ddatblygiad drwy ddefnyddio adeilad presennol, heb angen ei ymestyn ond hefyd yn cynnig gwelliannau clir i'r cymdogion
- O safbwynt cais gan breswylydd i godi wal derfyn uwch, byddai modd i'r Pwyllgor ei ystyried fel amodau cynllunio safonol

(ch) Nododd y Cynghorydd Lesley Day ar ran yr Aelod Lleol y prif bwyntiau canlynol:

- Mewn rhai rhannau o Wynedd bod problemau o ail gartrefi, ond ym Mangor llety myfyrwyr yw'r pryder
- Rhestrwyd nifer o lety myfyrwyr presennol ym Mangor gan gynnwys neuaddau preswyl y Brifysgol ynghyd a bwriadau arfaethedig a oedd yn gwneud cyfanswm o 3,150 llety
- Amlinellwyd hefyd lety myfyrwyr sydd ar gael yn y sector breifat
- Bod 656 o dai amlfeddiannaeth ym Mangor sydd wedi'u cofrestru mewn gwirionedd a'u trwyddedu gyda Chyngor Gwynedd (byddai'r rhain ar gyfer eiddo sydd â mwy na 3 o bobl nad ydynt yn gysylltiedig yn rhannu llety)
- Bod o leiaf 453 o dai pellach o amlfeddiannaeth nad ydynt yn talu Treth Cyngor sy'n golygu llety, mwyaf tebygol, i fyfyrwyr.

- Bod yna 809 o eiddo arall nad ydynt yn talu treth Cyngor a chredir unwaith eto mai llety i fyfyrwyr yw'r rhain.
- Cyflwynir hefyd i'r Pwyllgor Cynllunio heddiw gais ar gyfer 4 adeilad newydd ar gyfer 109 o unedau myfyrwyr yng nghyn safle Jewsons ', a fyddai'n ychwanegol i'r 60 o unedau arfaethedig yn Ty Glyn
- Bod Maes y Dref a Ffordd Glynne yn ardal breswyl i deuluoedd yn y bôn ac y byddai caniatau i roi 60 o unedau myfyrwyr yn Nhŷ Glyn yn amhriodol ac yn groes i bolisi B23 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd gan y byddai'n cael effaith andwyol ar fwynderau cyffredinol trigolion cyfagos.
- Deallir bod yna ar hyn o bryd o leiaf 140 o dai amlfeddiannaeth yn sefyll yn wag ac ar gael i'w rhentu ym Mangor - dim ond ar gyfer poblogaeth y myfyrwyr.
- Deallir hefyd bod gan y Brifysgol neuadd gyfan i breswylio yn Ffriddoedd yn wag
- Yn amlwg, mae gormod o lety ar gyfer myfyrwyr ym Mangor ar hyn o bryd - yn sicr ni ddylai pob modfedd o dir sydd ar gael ym Mangor gael ei defnyddio ar gyfer llety myfyrwyr
- Bod myfyrwyr yn cael eu heithrio rhag talu treth Cyngor ond yn defnyddio llawer iawn o wasanaethau'r Cyngor
- Erfyniwyd ar i'r Pwyllgor Cynllunio wrthod y cais ar sail effaith andwyol ar fwynderau cyffredinol y trigolion ym Maes y Dref a Ffordd Glynne

Cynigwyd ac eiliwyd i ganiatau'r cais.

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

- Bod Bangor yn elwa yn economaidd o'r myfyrwyr ac y byddai'r ddinas yn llwm iawn oni bai amdanynt
- nid oes sail i'r honiad bod tai myfyrwyr yn wag
- Mai gyrwyr economaidd Bangor yw Ysbyty Gwynedd a'r Brifysgol ac felly mai'n anorfod i gael darpariaeth llety i fyfyrwyr
- Bod tystiolaeth glir ar gyfer profi'r angen am lety myfyrwyr a bod yr adeilad yn bodoli'n barod heb orfod ei dynnu lawr ac ail-adeiladu llety pwrpasol
- Byddai canllawiau priodol ynglŷn â wal derfyn yn rhesymol

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

- Bod darpariaeth llety myfyrwyr yn tyfu tra bo'r boblogaeth myfyrwyr yn lleihau ac yn ddiweddarach fe geir problem ym Mangor o lety diangen o hosteli
- Pe byddir yn caniatáu'r cais hyderir y byddai'r ddarpariaeth yn cael ei reoli a bod trigolion Maes y Dref yn cael gwybodaeth at bwy i gysylltu i unioni unrhyw broblemau
- Gofynnwyd a yw'n wybyddus beth yw dymuniad y Brifysgol ynglŷn ag ehangu o ystyried yr holl bwysau sydd yn cael ei roi ar adnoddau a phobl yn gorfod symud allan o'r ddinas oherwydd na allent fforddio prynu tai ym Mangor
- Cydymdeimlir á thrigolion cyfagos ac oni fyddai'n briodol gosod amod ynglŷn â darparu ffenestri dwbl iddynt

Mewn ymateb i'r sylwadau uchod, eglurodd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio fel a ganlyn:

- Byddai modd gosod amod o ran darparu wal derfyn ond yn amhriodol i roi amod am ddarpariaeth ffenestri dwbl ar adeilad tu allan i'r datblygiad. Fodd bynnag, os yw'r datblygwr eisiau cynnig byddai hyn tu allan i'r drefn gynllunio.
- Bod y Brifysgol wedi cyhoeddi strategaeth llety ar gyfer y 2/3 blynedd nesaf ac fe fyddir yn rhoi ystyriaeth i'r strategaeth fel rhan o'r broses cynllun datblygu ar y cyd
- Bod defnydd swyddfeydd hanesyddol i'r adeilad a bod triniaeth arfaethedig i'r edrychiadau yn lleihau'r lefel sŵn ac aflonyddwch i drigolion cyfagos.

Pleidleisiwyd ar y cynnig i ganiatáu'r cais.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais

Amodau:
5 mlynedd,
Sicrhau fod y datblygiad yn cael ei gwblhau yn unol â'r cynlluniau,
Derbyn cynllun manwl o'r system 'louvres' i'w gymeradwyo,
Deunyddiau allanol i'w cytuno,
Storfa biniau i'w gwblhau cyn meddiannu'r adeilad.

4. Cais rhif C13/0561/39/LL – Tir gyferbyn Anhywel, Lon Pont Morgan, Abersoch

Tŷ newydd a gwaith cysylltiol.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais sef tŷ deulawr modern tair ystafell wely gyda dau falconi ar ei flaen a chreu man parcio / troi i ddau gerbyd ger y fynedfa. Golygai gryn dipyn o waith i'r tir er mwyn ymateb i dir sydd yn eithaf llethrog gan olygu y bydd lefel to'r tŷ yn debyg i lefelau tai cyfagos ac o gwmpas 0.85m yn uwch na'r tŷ cyfagos i'w grib.

Nodwyd ymhellach:

- Bod y safle o fewn ffin ddatblygu pentref Abersoch a thu fewn i'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE)
- Ei fod yn ffurfio rhan o ardd bresennol Anhywel (eiddo'r ymgeisydd) gyda'r safle yn flêr ac wedi gordyfu
- Fod tai o gwmpas y safle ond nad oes patrwm datblygu na chymeriad penodol i'r ardal
- Bod y Cyngor Tref yn gwrthwynebu oherwydd gorddatblygiad ac fe dderbyniwyd sylwadau gan Uned AHNE yn datgan bod y safle yn amlwg, pryder ynglŷn â'r datblygiad yn cael ei wasgu i safle sensitif ynghyd â phryder ynglŷn â'r dyluniad yn enwedig yr elfen sylweddol o wydr
- Nid oedd yr Uned Bioamrywiaeth yn gwrthwynebu ond bod angen amodau

Derbyniwyd tri llythyr o wrthwynebiad ar sail:

- Gorddatblygiad
- Creu perygl ar y briffordd
- Effaith ar breifatrwydd cymdogion
- Difrod i wreiddiau coed a diffyg gwybodaeth am yr effaith ar goed
- Cynlluniau anghywir
- Colled golau o ffenestr drws nesaf
- Colled preifatrwydd yn yr ardd drws nesaf
- Dirywiad yng nghymeriad yr ardal
- Effaith ar yr AHNE a'r Arfordir Treftadaeth
- Dim manylion ynghylch codi lefel y tir a sut yr amddiffynnir tiroedd drws nesaf

Bu i asiant yr ymgeisydd ail-ymweld â'r safle i ail-fesur y lefelau a chadarnhawyd mewn ysgrifen bod y lefelau a ddangoswyd ar yr edrychiad ochr ar gynllun 1080/03 yn adlewyrchiad rhesymol o'r sefyllfa o ystyried natur anwastad y tir a'r ffaith bod llysdyfiant drosto. Yn dilyn ail-ymgynghori ar ôl derbyn cynlluniau diwygiedig derbyniwyd yr un gwrthwynebiadau yn ogystal â sylw bod lefel safle'r cais yn llawer uwch na Carrog sef y ty cyfochrog, bod angen waliau cynnal, materion coed, goredrych i Carrog ynghyd a goredrych o'r ardal barcio oherwydd lefel uwch y tir.

Nodwyd bod y datblygiad yn cydymffurfio â Pholisïau C1, CH4, B22, a B23, a B25 o'r Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd. Ni ystyrir bod y bwriad yn cael effaith niweidiol ar yr AHNE ac nid yw yn groes i bolisi B8.

O safbwynt gofynion polisi B23 yn ymwneud â mwynderau cyffredinol a phreswyl y ddau dy cyfochrog sef Chalet Glyn Dwr a Carrog roedd perchennog Carrog wedi datgan pryder ynglŷn â'r effaith ar yr eiddo ac yn gwrthwynebu ar y sail hon. Eglurwyd y byddai ochr dwyreiniol yr eiddo arfaethedig oddeutu 10m o edrychiad de gorllewinol tŷ Carrog ac ym marn y swyddogion cynllunio ni ystyrir felly y byddai'r bwriad yn achosi niwed annerbyniol i fwynderau preswylwyr tai cyfagos. O safbwynt goredrych o fannau parcio byddai'n bosib plannu neu godi ffens i ddod dros y pryder. Roedd bwriad i roi gwydrau afloyw ar ochrau'r balconïau i liniaru'r pryder goredrych.

Nodwyd bod yr Uned Trafnidiaeth yn gefnogol i'r cais a byddai modd rhoi amodau o safbwynt parcio a'r fynedfa.

O ran cywirdeb, nid yw'r safle o fewn Arfordir Treftadaeth fel nodir gan un o'r gwrthwynebwyr ac mae gwahaniaeth barn o ran safon barn y cynlluniau a'r lefelau sydd wedi eu derbyn ac fe dderbyniwyd ail set i oresgyn unrhyw bryderon.

Ystyrir bod y safle ddigon mawr a bod y ty yn addas i'r safle ac ni fyddai'n achosi unrhyw effaith niweidiol ar fwynderau'r ardal ac felly nid yw'r bwriad yn groes i'r polisiau perthnasol. Argymhelliad y swyddogion cynllunio ydoedd caniatáu'r cais.

(b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd y gwrthwynebydd y prif bwyntiau isod:

- Bod y datganiad dylunio a mynediad yn gamarweiniol sy'n nodi bod yr eiddo yn yr un llinell adeiladu â Charrog ond mewn gwirionedd mae'n 2m o flaen Carrog ynghyd â dau falconi sy'n ymestyn drosodd i'r ardaloedd patio sydd ar ochr y môr ac i'w weld yn glir ar y cynlluniau ond mae hyn wedi cael ei anwybyddu yn yr asesiad y swyddog a gyflwynir i'r Pwyllgor
- Darparwyd mesuriadau a gefnogwyd gan syrfëwr y gwrthwynebydd oherwydd bod gwallau difrifol ar y cynlluniau a gyflwynwyd, gan gynnwys y cynlluniau ail-gyflwynwyd
- Mae lefel bresennol y ddaear a wal derfyn yn gamarweiniol felly mae'r swyddogion wedi ystyried y cais hwn ar gynlluniau anghywir
- Bod coeden pinwydd 60 troedfedd aeddfed yn cael ei nodi fel bod yn rhan o'r safle datblygu, ond mae'n sefyll ar ochr Carrog o'r ffin a gallai'r gwreiddiau gael eu heffeithio gan y gwaith cloddio sydd angen
- Cyflwynwyd ffeil i'r Pwyllgor Cynllunio ar y 4 Tachwedd ond roedd y ffeil honno'n anghyflawn oherwydd nid oedd unrhyw lefelau wedi nodi er ei bod yn rhan o feini prawf dilysu'r Cyngor
- Yr unig welliant ers hynny yw darparu rhai lefelau, ond yn anffodus mae rhain yn ddiystyr. Pwysleisia polisi B8 y dylai gwybodaeth lawn gael ei gyflwyno yn enwedig felly yn achos safleoedd llethrog
- Roedd yna hefyd ffurflen asesu safle wag ar ffeil ond ers hynny wedi ei llenwi dyddiedig 25/11/13 a hyn yn berthnasol gan fod y safle yn fach, gul ac yn tapro dan lefel y ffordd ac ar lethr tuag at y môr
- Dylai ymchwiliad priodol ar effaith y lefelau daear fod wedi cael eu gwneud a'i drin fel rhan o'r broses o wneud cais
- Dylid rhoi ystyriaeth lawn i bolisïau B23 a B8 cyn y rhoddir caniatâd er mwyn sicrhau bod y dogfennau cais yn cydymffurfio'n gywir â gofynion y broses gynllunio
- Bod Carrog yn elwa o ddau gyfamod yn erbyn y safle
- Gwrthwynebir ar sail anghywirdeb y cais, diffyg cydymffurfio â meini prawf dilysu'r Cyngor, colli preifatrwydd a gofynnwyd i'r cais gael ei wrthod oherwydd gor-ddatblygiad.

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

- Bod yr adroddiad yn gynhwysfawr a'i fod yn cydymffurfio â'r cynllun datblygu, a'i fod wedi ei leoli o fewn y ffin datblygu ac yn destun datblygiad mewnlenwi
- Bod y dyluniad yn fodern gydag elfen sylweddol o wydr i'r blaen i fanteisio ar olygfeydd y môr
- Bod y dyluniad yn gweddu hefo datblygiadau diweddar yn yr ardal
- Bod ty sylweddol wedi ei adeiladu ger y safle sydd gydag elfen sylweddol o wydr ar ddau neu dri llawr gyda balconi gwydr yn rhedeg ar hyd un llawr cyfan sy'n ymestyn i oddeutu 40-50medr
- Yn ogystal gwelir tŷ ar ochr arall i'r Harbwr gydag elfen sylweddol o wydr ac wedi ei leoli mewn safle amlwg a gweledol
- Bod y safle wedi ei orchuddio'n dda iawn ac ni ellir ei weld o'r traeth oni bai y byddir yn sefyll o dan y safle, ac ni ellir ei weld wrth deithio i fyny o Abersoch. Gellir ei weld wrth deithio o Bwllheli pan fyddir oddeutu 50/60 llath oddi wrth y safle, ond bydd y gwrych yn ei orchuddio.
- Bod yr Adran Gynllunio wedi ymdrin â phryderon perchennog Carrog ac roedd yr ymgeisydd yn fwy na hapus i dderbyn amod ar y cais ynglŷn â phreifatrwydd
- Bod mynediad wedi ei ganiatáu
- Bod y ddwy goeden pinwydd aeddfed o leiaf 6m i ffwrdd

(c) Nododd yr Aelod lleol (nad oedd yn Aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn) y prif bwyntiau isod:

- Bod y safle yn gul ac yn llethrog ac yn berygl i gael adeilad arno gan ei fod yn mynd i lawr at y dibyn
- mai tŷ haf ychwanegol fyddai'r eiddo dan sylw
- gwrthodwyd cais apêl ar gyfer Cysgod y Graig ar sail polisi CH4 oherwydd mai unig dai y byddir yn caniatáu byddai ty fforddiadwy neu ty angen lleol
- nad oedd yr adroddiad yn cyfeirio at y llwybr i'r traeth a oedd yn berthnasol i'r tai cyfagos nac ychwaith Llwybr Arfordir Llyn a'i fod yr unig fan lle gellir cael golygfa
- gwrthodwyd caniatâd ar gyfer safle Glyndŵr oherwydd gorddatblygiad o'r safle
- byddai caniatáu'r cais yn creu cynsail i geisiadau o 3 / 4 o dai ychwanegol
- bod y Cyngor Cymuned yn gwrthwynebu ac erfyniwyd i'r Pwyllgor Cynllunio ei wrthod ar sail gorddatblygiad a'i fod yn groes i ofynion polisïau B8, B13, CH4, CH10, B22 a B28

(ch) Mewn ymateb i'r sylwadau uchod esboniodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu:

- Bod yr Uned Bioamrywiaeth wedi asesu'r coed pin ac wedi datgan nad ydynt yn deilwng o'u gwarchod drwy Orchymyn Gwarchod Coed ond nodwyd eu bod ar dir rhywun arall sydd yn fater sifil. Pe byddai gwaith yn cael ei gario allan gellir gwarchod y gwreiddiau drwy gydymffurfio a gofynion perthnasol.
- Gwrthodwyd yr apeliadau yn y gorffennol ar sail gorddatblygiad ac nid ar sail angen lleol
- O safbwynt Llwybr yr Arfordir nid oedd effaith gweledol oherwydd bod yr ardal yma yn uchel o ran dwysedd tai a bod y datblygiad arfaethedig yn 6.5m i'w grib sydd ddim mwy na byngalo dormer arferol
- Ni ddefnyddir polisi CH10 sy'n ymwneud â thai haf bellach oherwydd collwyd nifer o apeliadau yn y blynyddoedd diwethaf gan fod sawl Arolygydd yn datgan nad yw yn dderbyniol ac addas.
- O safbwynt y mesuriadau yn anghywir, cyn belled a bo'r Adran Gynllunio yn y cwestiwn roedd y wybodaeth yn ddigonol a pherthnasol ar gyfer ymdrin â'r cais a mater i'r ymgeisydd fyddai hyn yn ogystal ag achosion sifil ynglŷn â ffiniau drws nesaf

Cynigwyd ac eiliwyd i ganiatáu'r cais.

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

- Nad oedd cyfiawnhad cadarn dros wrthod y cais yn seiliedig ar y polisiau ac y byddai'r ymgeisydd a / neu'r gwrthwynebydd yn sicr o gyflwyno apêl
- Bod Aelodau wedi cael cyfle i ymweld â'r safle ac roedd yn amlwg mai datblygiad mewnlenwi ydoedd ac y dylid diystyru'r bwriad o dy haf

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

- Bod yr adroddiad yn gwrth-ddweud pryderon ynglŷn â'r AHNE ac y dylid cymryd i ystyriaeth sylwadau swyddogion yr Uned AHNE
- Mater o farn ydoedd disgrifio'r dyluniad fel un modern a theimlwyd nad oedd yn cydweddu hefo cymeriad yr ardal o'i gwmpas

(e) Mewn ymateb i'r sylwadau uchod, nododd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio:

- Nad oedd swyddogion yn diystyru sylwadau'r Uned AHNE ond mae angen cymryd i ystyriaeth yr holl bolisïau cynllunio perthnasol ac yng nghyd-destun y cais penodol hwn a'r holl bolisïau perthnasol ystyriwyd fod yr effaith ar yr AHNE yn dderbyniol

Pleidleisiwyd ar y cynnig i'w ganiatáu ac fe syrthiodd y cynnig. O ganlyniad cynigwyd, eiliwyd, a phleidleisiwyd i wrthod y cais oherwydd y byddai'n creu gorddatblygiad a'i fod yn amharu ar yr AHNE.

PENDERFYNWYD: Gwrthod y cais oherwydd y byddai'n or-ddatlygiad o'r safle yn groes i Bolisi B23 a hefyd yn amharu ar olygfeydd i mewn ac allan o'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE) yn groes i Bolisi B8

5. Cais rhif C13/0640/45/CR – Whitehall, Stryd Moch, Pwllheli

Cais ôl weithredol i gadw newidiadau ar gais C12/0960/45/CR i gynnwys 2 echdynnydd ar gefn yr adeilad.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais am ganiatâd adeilad rhestredig ar gyfer adeilad rhestredig Gradd II o fewn Ardal Cadwraeth Pwllheli. Nodwyd mai'r materion dan sylw oedd y 2 echdynnydd ar gefn yr adeilad, y rendr a ddefnyddiwyd ar y waliau a'r grisiau mewnol. Eglurwyd fod y bwriad yn golygu cuddio'r echdynnydd siâp bwa o fewn ffenestr gromen fyddai yn cyfateb i do brig ar ben drws cyfochrog a fyddai'n gweddu gyda'r adeilad presennol. Byddai'r ail echdynnydd yn cael ei leihau mewn uchder ac yn cael ei baentio yn lliw llwyd tywyll i weddu gyda'r llechi ar y to a byddai hefyd i bob pwrpas yn cael ei guddio gan y ffenestr gromen o gwmpas yr echdynnydd cyntaf.

Adroddwyd bod trafodaethau wedi eu cynnal rhwng yr ymgeisydd a Swyddog Cadwraeth y Cyngor.

Nodwyd bod y gwaith mewnol a gwblhawyd ddim yn amharu ar gymeriad hanesyddol na phensaernïaeth yr adeilad a bod rendr 'like for like' a ddefnyddiwyd yn dderbyniol er nad oedd yn unol â'r caniatâd. Adroddwyd bod Swyddog CADW yn fodlon â'r bwriad a'r cynlluniau yn y ffurf yma.

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

5/12/13 – Derbyniwyd 2 lythyr cymydog yn cefnogi'r cais o agwedd bwyty newydd a busnes lleol.

(c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr ymgeisydd y prif bwyntiau canlynol:-

- Y newidiwyd y cynlluniau gwreiddiol i ymateb â gofynion materion Iechyd a Diogelwch;
- Bod y gegin yn wreiddiol yn nhu blaen yr adeilad ond bellach bod y gegin yng nghefn yr adeilad er mwyn gallu rheoli'r echdynnydd a'i fod wedi ei leoli mewn lle llai amlwg;
- Eu bod yn cyflogi 12 gweithiwr rhan amser a 3 gweithiwr llawn amser ac y gobeithir cynyddu'r nifer o weithwyr llawn amser i 5 erbyn y Pasg;
- Bod y gegin yn hanfodol i lwyddiant y busnes;
- Yng nghyswllt yr echdynnydd, nodwyd bod un prif wrthwynebydd a oedd yn ofni'r effaith fyddai'r sefydliad yn cael ar ei fusnes;
- Bod y gymuned fusnes lleol yn gefnogol i'r cais;
- Bod yr adroddiad yn datgan yn gryf bod y newidiadau i'r cynlluniau o fewn y polisi.

(ch) Nodwyd cefnogaeth i'r bwriad gan yr aelod lleol, (a oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), a gwnaed y prif bwyntiau canlynol ganddo:-

- Bod y rendr a ddefnyddiwyd ddim yn unol â'r cais gwreiddiol ond ei fod yn dderbyniol;
- Yng nghyswllt y grisiau, ei fod wedi ymweld â'r safle a bod y grisiau yn dderbyniol ac yn ychwanegu at y bensaernïaeth;
- Yng nghyswllt y 2 echdynnydd, bod cryn drafodaethau yng nghylch eu lleoliad ond ei fod yn ystyried y datrysiad o ffenestr gromen dros un echdynnydd a gostwng uchder yr ail echdynnydd yn goresgyn y broblem o amlygrwydd.
- Y dylid paentio'r echdynnydd yn lliw sydd yn ei wneud yn llai amlwg.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais

Amodau:
Gwaith i'w gwblhau o fewn 3 mis o ddyddiad y caniatâd hwn.
Llechi ar y to
Gorffeniad i gyd-fynd
Paentio'r ail echdynnydd yn liw llwyd i'w gytuno

6. Cais rhif C13/0667/45/LL – Whitehall, Stryd Moch, Pwllheli

Cais ôl weithredol i gadw echdynnydd ar gefn yr adeilad.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais. Eglurwyd fod y bwriad yn golygu cuddio'r echydynnydd siâp bwa o fewn ffenestr gromen fyddai yn cyfateb i do brig ar ben drws cyfochrog a fyddai'n gweddu gyda'r adeilad presennol. Byddai'r ail echdynnydd yn cael ei leihau mewn uchder ac yn cael ei baentio yn liw llwyd tywyll i weddu gyda'r llechi ar y to a byddai hefyd i bob pwrpas yn cael ei guddio gan y ffenestr gromen o gwmpas yr echdynnydd cyntaf.

Adroddwyd bod Uned Gwarchod y Cyhoedd wedi derbyn asesiad sŵn ac arogl, ac yn argymell caniatáu'r cais yn amodol i gynnwys amodau a fydd yn cyfyngu'r math a lefel sŵn. Nodwyd bod sylwadau hwyr wedi eu derbyn yn herio'r asesiad sŵn ond nad oedd tystiolaeth i wrth ddeud sylwadau Uned Gwarchod y Cyhoedd.

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

5/12/13 – Derbyniwyd 2 lythyr cymydog yn cefnogi'r cais o agwedd bwyty newydd a busnes lleol.

(c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr ymgeisydd y prif bwyntiau canlynol:-

- Bod y cwmni yn ofal yr echdynnydd, yn y cais gwreiddiol, ddim yn gallu darparu echdynnydd a oedd yn cyrraedd safon dderbyniol;
- Mai cwmni arall oedd bellach yn gyfrifol am yr echdynnydd;
- Eu bod wedi buddsoddi mewn echdynnydd sydd yn gwneud llai o sŵn ac yn gweithio efo dŵr sydd yn stopio arogl rhag amharu ar y trigolion cyfagos;
- Y dylai'r aelodau edrych ar y cynllun yn ei gyfanrwydd, fel adeilad rhestredig yn ganol y dref sydd wedi ei adnewyddu i safon uchel.

(ch) Nodwyd cefnogaeth i'r bwriad gan yr aelod lleol, (a oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn amodol bod mwynderau trigolion drws nesaf yn cael eu gwarchod.

(d) Nododd aelod ei phryder bod yr echdynnydd yn agos i ffenestr ystafell wely'r tŷ drws nesaf.

Nododd aelod arall ei fod wedi ymweld â'r safle ac nad oedd y sŵn na'r arogl o'r echdynnydd yn afresymol.

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

O blaid y cynnig i ganiatáu'r cais, (9) Y Cynghorwyr: Elwyn Edwards, Gwen Griffith, Anne T. Lloyd Jones, June Marshall, Tudor Owen, Eirwyn Williams, Gruffydd Williams, Hefin Williams ac Eurig Wyn

Yn erbyn y cynnig i ganiatáu, (1) Y Cynghorydd Louise Hughes

Atal, (0)

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais

Amodau:
Gwaith i'w gwblhau o fewn 3 mis o ddyddiad y caniatâd hwn.
Llechi ar y to
Gorffeniad i gyd-fynd a'r eiddo presennol.
Amod sŵn
Amod sŵn
Oriau defnyddio'r echdynnydd
Paentio'r ail echdynnydd yn liw llwyd i'w gytuno

7. Cais rhif C13/0658/26/LL – Adeiladau Allanol, Pen y Cefn, Caeathro

Addasu adeiladau gwag presennol i greu 7 uned llety gwyliau a mynedfa newydd (Cynllun Diwygiedig i'r un a wrthodwyd o dan gyfeirnod C12/1164/26/LL).

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan dynnu sylw at natur, cyflwr a gwneuthuriad yr adeiladau o dan sylw a nodi bod angen i'r adeiladau fod yn strwythurol gadarn heb orfod ei hail-adeiladu yn sylweddol er mwyn cydymffurfio gyda'r diffiniad o drosi adeilad. Tynnwyd sylw bod newid i edrychiad allanol adeilad 2, yn tanseilio'r datganiad eu bod yn strwythurol gadarn.

Bwriedir cau'r fynedfa bresennol sydd yn beryg a chreu un newydd yn is law ynghyd â lôn newydd i wasanaethu'r adeiladau. Nodwyd bod darparu gwelededd digonol yn y fynedfa yn ddibynnol ar dir tu allan i safle'r cais a pherchnogaeth yr ymgeisydd.

Nodwyd bod y cais yn ddilyniant i gais blaenorol a gyflwynwyd ac a wrthodwyd yn Nhachwedd, 2012.

Adroddwyd bod y wybodaeth strwythurol a gyflwynwyd ddim yn argyhoeddiadol na fyddai angen ail-adeiladu oherwydd mai archwiliad gweledol a oedd wedi ei gwblhau, felly nad oedd y cais yn cyd-fynd â pholisi B24, C4 na D15 o'r CDUG.

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

Uned Bioamrywiaeth – disgwyl adroddiad coed cyn cyflwyno sylwadau manwl.

(c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr ymgeisydd y prif bwyntiau canlynol:-

- Bod y cyngor wedi gwerthu'r safle iddynt yn 2009 heb unrhyw amodau cynllunio;
- Eu bod yn deulu lleol a oedd yn bwriadu creu swyddi a denu twristiaid i'r ardal;
- Ei fod wedi cyflwyno copi o arolwg coed ac ystlumod ar ôl derbyn cais gan y Cyngor ar y 4ydd o Ragfyr;
- Nad oedd gan yr Uned Drafnidiaeth wrthwynebiad;
- Bod y fynedfa wedi ei gytuno yn 2006;
- Bod 2 adroddiad strwythurol wedi ei baratoi ond nad oedd yr Uned Cynllunio eisiau'r ail un, ac nad oedd yn gweld sut y gellir eu diystyru;
- Bod y cais yn debyg i gais 10 lle argymhellir caniatáu gydag amodau, ac y dylid cael cysondeb;
- Cyfeiriwyd at sylwadau Carl Sargeant AC "Local Planning Authorities in Wales must adopt a can do not can't do attitude to planning applications".

(ch) Nodwyd cefnogaeth i'r bwriad gan yr aelod lleol, (a oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), a gwnaed y prif bwyntiau canlynol ganddo:-

- Bod angen hybu mentrau lleol yn hytrach na lladd menter leol;
- Bod yr adeilad presennol yn adfail sydd angen ei wella;
- Gwerthwyd y safle gan y Cyngor fel tir brown;
- Mai tir brown oedd safle'r cais sydd yn golygu bod angen gwneud rhywbeth yno;
- Bod angen i'r Cyngor gyd-weithio efo'r ymgeisydd i gael cynllun a fyddai'n dderbyniol;
- Bod gwaith trylwyr wedi ei wneud yng nghyswllt yr arolygon strwythurol;
- Bod cyfle i gael adeiladau hunanwasanaeth ar gyfer twristiaid yn hytrach nai adael yn furddin adfeiliedig sydd yn dynfa i grwydriaid.

(d) Cynigiwyd ac eiliwyd bod y cais yn cael ei wrthod.

Mewn ymateb i gwestiwn gan aelod parthed yr adeiladau concrid/carreg, nododd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu y byddai rhaid i'r ymgeisydd gyflwyno cais o'r newydd i drosi'r adeiladau yma yn unig a dymchwel y gweddill. Ychwanegodd bod tystiolaeth nad oedd llechi ar do'r adeilad ers 2003 ac nad oedd sicrwydd bod yr adeiladau yn strwythurol gadarn gan fod yr arolwg gweledol yn annigonol.

Holodd aelod pan fod arbenigwyr allanol yn cynnal yr arolygon strwythurol yn hytrach na'r Cyngor. Mewn ymateb, nododd Uwch Reolwr y Gwasanaeth Cynllunio bod y Cyngor yn derbyn adroddiadau gan nifer o arbenigwyr a bod y swyddogion yn asesu'r wybodaeth a gyflwynwyd.

Nododd aelod nad oedd yr adeiladau yn strwythurol gadarn ac felly nid oedd yn cyd-fynd a'r polisïau ac edrychir o'r lluniau a ddangoswyd bod angen gwaith ail adeiladu sylweddol.

PENDERFYNWYD gwrthod y cais

Rhesymau:-

1. Mae'r bwriad yn groes i ofynion Polisi B20 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd gan nad oes gwybodaeth ddigonol wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais parthed pa goed sydd yn cael eu torri a pha effaith fydd hyn yn cael ar rywogaethau sydd wedi'u gwarchod.

2. Mae'r bwriad yn groes i ofynion Polisi C4, D15, B22, B23, B24 a B25 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd yn ogystal â Chanllaw Cynllunio Atodol: 'Trosi adeiladau

yng nghefn gwlad agored ac mewn pentrefi gwledig' gan na ystyrir fod yr adeiladau yn addas i'w trosi i unedau gwyliau heb fod angen gwaith ail-adeiladu sylweddol sy'n gyfystyr â adeiladu adeilad o'r newydd yng nghefn gwlad.

3. Mae'r cais yn groes i ofynion Polisi CH33 gan nad oes sicrwydd fod modd creu lleiniau gweledol derbyniol i'r gorllewin o'r fynedfa ac o fewn safle'r cais.

8. Cais rhif C13/0693/38/LL – Mountain View, Trem y Mynydd, Llanbedrog

Tŷ newydd a mynedfa.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi fod safle'r cais tu fewn i ffin datblygu pentref Llanbedrog ac wedi ei leoli o fewn Ardal Gwarchod y Dirwedd. Nodwyd yn unol â pholisi CH4 o'r CDUG ei fod yn dderbyniol adeiladu mewn ardal sydd heb ei ddynodi os oedd y safle o fewn ffiniau datblygu pentrefi os yw'r bwriad yn cydymffurfio â'r holl bolisïau a meini prawf perthnasol. Yng nghyd destun y cais ystyriwyd fod y bwriad yn unol gyda'r holl bolisïau perthnasol.

Adroddwyd bod yr Uned Drafnidiaeth wedi cadarnhau bod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt mynedfa a lle parcio ar gyfer y tŷ yma a'r tŷ sy'n bodoli yn barod yn unol â pholisi CH33 a CH36 o CDUG.

(b) Mewn ymateb i bryderon gan aelodau bod enw'r tŷ yn cael ei newid o 'Trem y Mynydd' i 'Mountain View', nododd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu nad oedd hyn yn fater cynllunio. Nododd aelod y byddai'n dod â'r mater i sylw'r Pwyllgor Iaith.

Mewn ymateb i ymholiad parthed pryderon y Cyngor Cymuned, nododd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu bod y pryderon wedi eu hystyried fel rhan o'r asesiad.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais

Amodau:
5 mlynedd
Gwaith yn unol â'r cynlluniau
Deunyddiau / Llechi
Priffyrdd / parcio
Cod cartrefi cynaliadwy
Amodau Dŵr Cymru
Ffrâm y paneli solar o liw llwyd

9. Cais rhif C13/0723/11/LL – Cyn safle Jewson Site, Penlon Works, Stryd Fawr, Bangor

Cais diwygiedig i gais blaenorol a wrthodwyd (cais rhif C10A/0614/11/LL) i ail-ddatblygu cyn safle Jewsons trwy godi 4 adeilad ar wahân i ddarparu 109 uned byw i fyfyrwyr, creu mynedfa gerbydol newydd, creu llecynnau parcio a thirlunio'r safle.

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

(a) Ymhelaethodd Uwch Reolwr y Gwasanaeth Cynllunio ar gefndir y cais gan nodi bod y safle o fewn y ffin datblygu, mewn safle amlwg, gyda thalcen yr adeiladau yn wynebu'r adeiladau cyfagos. Adroddwyd y gwrthodwyd yr apêl gan yr Arolygiaeth Cynllunio ar y sail na fyddai'r bwriad yn dderbyniol oherwydd effaith y datblygiad ar fwynderau preswyl trigolion yr ardal gyfagos.

Nodwyd y derbyniwyd sylwadau hwyr gan yr ymgeisydd yn nodi nad oedd materion dyluniad yn rheswm gwrthod yr apêl. Gwnaed cais i ohirio'r penderfyniad, gan yr

ymgeisydd, er mwyn cael amser i gyflwyno cynlluniau diwygiedig i gyfarch pryderon y Gwasanaeth Cynllunio. Adroddwyd bod nifer o drafodaethau wedi eu cynnal efo'r ymgeisydd ynglŷn â phwysigrwydd materion dyluniad ac na welir budd mewn gohirio'r penderfyniad.

Pwysleisiwyd nad oedd gwrthwynebiad ran defnydd a bod y safle o fewn y ffin datblygu. Hefyd, roedd y dystiolaeth ddiweddaraf sydd wedi ei ddarparu fel rhan o'r broses o baratoi'r Cynllun Datblygu Lleol yn profi fod angen am lety myfyrwyr.

Yng nghyswllt mwynderau gweledol nodwyd bod y safle yn amlwg a bod graddfa'r datblygiad wedi lleihau ers y cais blaenorol gyda'r nifer o adeiladau wedi gostwng o 7 i 4 adeilad, ac o ganlyniad bod mwy o ofod rhwng yr adeiladau.

Nodwyd pryder y swyddogion bod y dyluniad yn ddiddychymyg a ddim yn cyfleu cymeriad yr ardal. Ychwanegwyd bod Comisiwn Dylunio Cymru yn nodi bod angen adeiladau sy'n adlewyrchu ac yn ategu cymeriad presennol, graen a diddordeb yr ardal leol.

Nodwyd bod elfennau o blaid y datblygiad a bod angen darpariaeth llety i fyfyrwyr ond bod y safle yn fawr ac yn amlwg a dylid rhoi mwy o bwyslais ar y materion dylunio yn yr achos yma. Nid ystyriwyd fod y dyluniad yn dderbyniol ac y dylid felly gwrthod y cais.

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

Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd

Tystiolaeth wedi ei gasglu ar gyfer y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd sy'n ymwneud gyda Llety Myfyrwyr ym Mangor (Rhagfyr 2013).
Copi o'r ddogfen wedi ei gyflwyno i'r aelodau.

Comisiwn Dylunio Cymru

Cynhaliodd y Comisiwn ddau adolygiad i gynigion blaenorol ar gyfer y safle yn Ebrill a Medi 2010. Yn yr ail adolygiad, cadarnhaodd y Comisiwn fod materion sylweddol yn parhau angen eu datrys, sef yn fras:

- nid yw'r bensaernïaeth yn argyhoeddi o'i gymharu â'r elfen tirlunio sydd wedi ei ddatblygu i safon, awgrymwyd fod angen mewnbwn pensaernïol proffesiynol
- pryder ynglŷn â lefel gwybodaeth a gyflwynwyd ar gyfer y cais
- cymeriad sefydliadol y cynllun, wedi ei greu yn rhannol oherwydd un pwynt mynediad i adeiladau mawr.

Yn dilyn yr adolygiadau, diwygiwyd y cais a'i gyflwyno fel cais ffurfiol yn Rhagfyr 2010. Gwrthodwyd caniatâd yn Nhachwedd 2011 a gwrthodwyd apêl yng Ngorffennaf 2012. Ni roddodd y comisiwn sylwad ar y cynllun hwn.

Mae cynllun diwygiedig bellach wedi ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio.

Cyfeirir at adroddiadau adolygu dyddiedig Mai a Hydref 2010, dylai'r cynnwys gael ei ystyried yn gyfochrog a'r sylwadau canlynol:

Effaith ar drigolion lleol
Mae lleihad yn maint a nifer y blociau o'r cais blaenorol, a gosodiad blociau 2, 3 a 4 yn gyfochrog a'r ffin wedi helpu lleihau gor-edrych i erddi a chartrefi cyfagos. Er hynny, mae rhan C-C yng nghynllun BM2460-A1-62A yn dangos agosatrwydd bloc 1 i eiddo 32 Ffordd y Traeth. Mae'r drychiad sydd yn gwynebu'r eiddo yn cynnwys ffenestri fyddai'n edrych i mewn i'r eiddo a'r ardd.

Ffurf a Deunyddiau
Mae'r ymgeisydd wedi darparu dogfen, 'Supplement to the Design and Access Statement to Explain the Design and Appearance of the Proposed Buildings', dyddiedig Tachwedd 2013. Mae'n disgrifio sut mae palet y deunyddiau a gorffeniadau wedi eu dewis ar gyfer yr adeiladau mewn ymateb i adeiladau presennol yr ardal. Er hynny, cwestiynir safon dyluniad yr edrychiadau lleol y cyfeirir atynt a phriodoldeb o gynnig y deunyddiau yma ar adeilad o'r maint, ffurf a defnydd bwriedig. Mae trosgrog mawr y toeau wedi eu dylunio '*to give a distinct style, add interest and assist in avoiding the "monolithic character" of the previous scheme'.*

Mae nifer o faterion yn codi oherwydd y cynnig hwn:
Mae'r toeau mawr yn gorliwio maint y blociau gan wneud iddynt ymddangos yn fwy swmpus, fe greuir manylion dwr to cymhleth ac mae gwaelodlin y bondo yn cael eu hamlygu yn sylweddol. Nid yw yn glir pa ddeunydd a fwriedir o dan y bondo, fydd rhaid i'r manylion gael ei ddylunio i safon uchel.

(c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd gwrthwynebydd y prif bwyntiau canlynol:-

- Ei fod yn bresennol ar ran trigolion Hirael i gefnogi argymhelliad y swyddogion i wrthod y cais;
- Bod y cais gwreiddiol wedi ei wrthod ar apêl ac mai un ystyriaeth oedd y niwsans sŵn a fyddai'n cael ei greu yn groes i Bolisi B23 o CDUG, ac nad oedd symud yr adeiladau yn gwneud gwahaniaeth;
- Bod polisi CH39, fel y nodwyd gan yr Arolygydd, yn rhoi gwarchodiad ychwanegol i drigolion cyfagos yng nghyswllt datblygiadau addysg bellach ac addysg uwch, ac nad oedd dim wedi newid efo'r cais hwn;
- Bod diffyg galw am lety myfyrwyr ac roedd wedi derbyn gwybodaeth gan werthwr tai lleol bod nifer uchel o dai ac ystafelloedd gwag yn effeithio ar brisiau tai lleol;
- Bod gormodedd o lety myfyrwyr a byddai caniatáu'r cais yn gwneud y sefyllfa yn waeth;
- Bod angen rhoi sylw i'r heriau posib yn y dyfodol pan dderbynnir ceisiadau am lety sefydliadol ar raddfa fawr ym Mangor, ac y dylid edrych ar y fframwaith polisi er mwyn cyfarch yr heriau yma.

(ch) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd asiant yr ymgeisydd y prif bwyntiau canlynol:-

- Bod yr adroddiad a chyflwyniad y swyddogion yn nodi nad oes gwrthwynebiad i'r egwyddor o lety myfyrwyr o dan reolaeth ar y safle, na maint y datblygiad, nac ychwaith graddfa'r datblygiad na'i osodiad;
- Bod y cais gwreiddiol am 161 o unedau wedi ei wrthod ar apêl ym mis Gorffennaf 2012 oherwydd perthynas y datblygiad bwriadedig efo tai cyfagos;
- Bod yr Arolygydd wedi cynnal asesiad manwl o'r cais ac wedi darparu glasbrint ar gyfer datblygiad derbyniol o'r safle;
- Bod yr holl bwyntiau a amlygwyd gan yr Arolygydd wedi derbyn sylw yn y cais sydd wedi ei gyflwyno gerbron;
- Bod y dyluniad yn ganolog i ddatblygu'r bwriad, gyda chais wedi ei gyflwyno am 109 o unedau mewn 4 adeilad yn lle'r cais gwreiddiol lle'r oedd 161 o unedau mewn 7 adeilad;
- Bod yr adroddiad yn argymell gwrthodiad ar 2 bwynt, sef edrychiad yr adeiladau ac nad oedd y cynlluniau i fyny i'r safon dderbyniol.
- Eu bod yn teimlo'n gryf nad oedd y feirniadaeth o'r edrychiad a'r safon yn gywir oherwydd eu bod o'r un safon a'r rhai yn y cais a wrthodwyd, ac nad oedd beirniadaeth o'r blaen am y dyluniad gan y Cyngor, yr Arolygydd na Chomisiwn Dylunio Cymru;
- Os byddai'r cais yn cael ei wrthod y byddai'r ymgeisydd yn apelio ac yn gwneud cais am gostau gan y Cyngor;

- Eu bod wedi gwneud cais i ohirio'r cais er mwyn trafod efo'r swyddogion cynllunio a dod i gytundeb ar ddatblygiad sy'n dderbyniol;
- Bod trafodaethau helaeth wedi eu cynnal efo'r swyddogion cyn cyflwyno'r cais ym mis Gorffennaf, ond na dderbyniwyd beirniadaeth o'r dyluniad tan fis Tachwedd;
- Os oedd edrychiad yr adeiladau yn dderbyniol i'r Pwyllgor yna dylid caniatáu'r cais.

(d) Gwrthwynebwyd y cais gan yr aelod lleol, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), a gwnaed y prif bwyntiau canlynol ganddi:-

- Bod gan gymuned Hirael hunaniaeth unigryw;
- Bod cymuned glos yn Hirael ac yr amlygwyd hyn yn y diddordeb a ddangoswyd yn ymarferiad Cynllun Bae Hirael yn 2008;
- Bod Grŵp Bae Hirael wedi ei sefydlu i gynrychioli safbwynt y gymuned a bod presenoldeb uchel yn y cyfarfodydd;
- Bod y Brifysgol efo presenoldeb mawr yn y Ddinas ond nad oedd presenoldeb ym Mae Hirael;
- Bod Cynlluniau blaenorol am Brifysgol Feddygol ar y safle wedi achosi pryder i'r gymuned ond penderfynodd y Brifysgol i beidio parhau a'r bwriad;
- Mai datblygiad o gartrefi teuluol ar y safle oedd dymuniad y gymuned, sef bwriad dechreuol yr ymgeisydd;
- Bod y bwriad yn anghydnaws ac na ddylai datblygiad o'r fath fod mewn ardal breswyl.
- Bod deiseb yn erbyn y datblygiad efo 125 o lofnodion.

Cyflwynodd yr aelod lleol y ddeiseb i'r Cadeirydd.

(dd) Cyfeiriodd aelod at sylwadau Comisiwn Dylunio Cymru a nododd bod yr egwyddor yn dderbyniol ond nad oedd y dyluniad i fyny â'r gofynion. Nododd bod angen i'r ymgeisydd ail-edrych ar y cynlluniau, ac na fyddai budd o ohirio'r cais.

PENDERFYNWYD gwrthod y cais

Rheswm:-

Mae'r bwriad yn groes i Bolisi B22 a B23 o GDUG gan nad yw'r dyluniad yn ymgorffori egwyddorion dylunio da trwy ddefnyddio dulliau sy'n gyson â natur, lleoliad a graddfa'r datblygiad a gan nad yw'r cynlluniau a gyflwynwyd i safon dderbyniol sy'n cyfleu yn glir a digonol yr hyn a fwriedir er mwyn gallu asesu effaith y bwriad ar fwynderau'r gymdogaeth leol.

10. Cais rhif C13/0765/25/LL – Tŷ Coch, Glasinfryn, Bangor

Trosi adeilad allanol presennol i 4 uned gwyliau ynghyd a gosod sustem trin carthffosiaeth, 'soakaway' a chreu man pasio a gwneud newidiadau i'r fynedfa.

(a) Ymhelaethodd Uwch Reolwr y Gwasanaeth Cynllunio ar gefndir y cais gan nodi y gwrthodwyd cais blaenorol ar gyfer trosi'r adeiladau i 2 uned wyliau ynghyd a thŷ rheolwr. Adroddwyd y gwrthodwyd apêl i'r penderfyniad gan yr Arolygaeth Cynllunio ar apêl oherwydd nad oedd cyfiawnhad i gael uned byw ar y safle, ond bod yr egwyddor o unedau gwyliau ar y safle wedi ei dderbyn. Yn ogystal â hyn pwysleisiwyd nad oedd yr Arolygydd wrth ddelio gyda'r apêl ar y cais blaenorol yn ystyried fod yna unrhyw effaith annerbyniol ar fwynderau preswyl nac ar ddiogelwch defnyddwyr y ffordd.

Nodwyd bod y bwriad yn parchu'r adeiladau presennol a bod strwythur yr adeiladau yn gadarn, a bod yr adeiladau o ran eu dyluniad a'u pensaernïaeth yn werth eu cadw.

Yng nghyswllt mwynderau gweledol a phreswyl, nodwyd bod y datblygiad yn parchu pensaernïaeth yr adeiladau, ac nad oedd ffenestri ar gefn yr adeilad i gyfeiriad yr eiddo cyfagos.

Gan roi ystyriaeth i'r holl faterion cynllunio perthnasol yn ogystal â'r penderfyniad apêl ddiweddar, roedd y datblygiad yn cydymffurfio gyda'r Cynllun Datblygu Unedol.

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

29/11/13 - Derbyniwyd ymateb gan Gyfoeth Naturiol Cymru yn datgan nad oes gwrthwynebiad i'r cais.

(c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd gwrthwynebydd y prif bwyntiau canlynol:-

- Bod y sustem 'soakaway' a fwriedir wedi ei leoli mewn cae anaddas a fyddai'n anfon dŵr ychwanegol at y ffosydd sydd gyfochrog â'r trac;
- Bod y profion mandyllau yn ddigonol i ddŵr arwynebol ond bod angen tyrchu twll ar gyfer profi sut fyddai'r sustem yn ymdopi a dŵr aflan, yn unol â safon adeiladu BS6279;
- Bod y tir ar ogwydd sylweddol a byddai'n ychwanegu at y broblem lle mae'r system draenio wedi methu yn barod ac felly ddim yn cydymffurfio a pholisi C7;
- Yn unol â sylwadau'r Uned Drafnidiaeth rhaid sicrhau nad oes dŵr yn arllwys yn syth allan i'r ffordd fel sydd yn digwydd yn bresennol;
- Bod cyfuniad o ddŵr sylweddol yn llifo i'r trac a chyflwr y trac yn golygu na fyddai'n bosib i gerbydau a cherbydau gwasanaethau brys ddefnyddio'r trac am gyfnodau, felly nad oedd yn cydymffurfio a pholisi CH33;
- Y golygai'r datblygiad effaith andwyol ar drigolion Neuadd Tŷ Coch gan nad oedd y safle o dan reolaeth;
- Nad oedd yn cydymffurfio a Pholisi Strategol 17 gan fydd y datblygiad yn creu effaith andwyol ar ei theulu, ac yn enwedig ei mab awtistig.

(ch) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd asiant yr ymgeisydd y prif bwyntiau canlynol:-

- Bod yr Uned Drafnidiaeth ddim yn gwrthwynebu;
- Bod y dyfarniad apêl yn nodi nad oedd effaith ar y fynedfa, y lôn na'r briffordd nac ychwaith ar drigolion cyfagos. Yr unig reswm y gwrthodwyd yr apêl oedd na brofwyd yr angen am dy fforddiadwy ar gyfer tŷ'r rheolwr;
- Bod caniatâd blaenorol am 10 uned gwyliau;
- Bod y cais yn cydymffurfio a pholisïau C4 a D15, ac yn foddhaol ran maint, cyflwr, dyluniad, lleoliad ac edrychiad;
- Bod yr estyniad bach a fwriedir yn cydymffurfio â dyluniad yr adeiladau presennol;
- Bod casgliad y swyddogion a'r Arolygydd yn nodi nad oes sail i'r honiad bod effaith andwyol ar fwynderau trigolion;
- Bod y system draenio wedi ei ddylunio i sicrhau nad oedd dŵr yn rhedeg i'r eiddo cyfagos, ac nad oedd gwrthwynebiad gan Gyfoeth Naturiol Cymru;
- Bod yr adroddiad ecolegol yn dderbyniol;
- Bod amod wedi ei gynnwys mai unedau ar gyfer defnydd gwyliau yn unig ydynt;
- Bod y dyfarniad apêl wedi rhoi arweiniad ar beth sydd yn dderbyniol ac yn cydymffurfio â'r polisïau cynllunio;

(d) Gwnaed y prif bwyntiau canlynol gan yr aelod lleol, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn):-

- Bod gan drigolion Neuadd Tŷ Coch a phobl leol bryderon efo'r dŵr wyneb sydd yn arllwys i'r lôn;
- Bod pant yn y lôn yn dal dŵr ac nad oedd y dŵr dwfn yn treiddio am ddyddiau ac y digwyddir hyn yn aml;
- Ei fod yn bwysig cael sicrhad bod y system newydd yn mynd i weithio;
- Bod angen lledu dipyn ar y fynedfa bresennol er mwyn gwella'r gweledigaeth;
- Y dylid ystyried yn ddwys y sustem carffosiaeth bwriadedig wrth ddod i benderfyniad.

(dd) Mewn ymateb i sylwadau'r aelod lleol, nododd Uwch Reolwr y Gwasanaeth Cynllunio bod adeiladau ar y safle yn bresennol a bod cynllun draenio pwrpasol ar gyfer dŵr wyneb ac aflan wedi ei gynnwys yn y cais. Ychwanegodd bod y Gwasanaeth Cynllunio wedi ymgynghori gyda Chyfoeth Naturiol Cymru a'r Uned Gwarchod y Cyhoedd sydd wedi cadarnhau ei bod yn ystyried fod y datblygiad yn dderbyniol yn ddarostyngedig i amodau yn cwrdd â'r safon.

Nododd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu (Trafnidiaeth) bod man pasio a gwelliant i'r gwelededd yn y fynedfa o dros 20 medr i gyfeiriad Bangor yn fwy na hyn a nodwyd yn y cais blaenorol.

(e) Gwnaed, ac eiliwyd cynnig i wrthod y cais oherwydd bod y bwriad yn groes i bolisi CH33 - Diogelwch ar Ffyrdd a Strydoedd oherwydd y dŵr sy'n llifo i'r lôn a chynnydd yn y drafnidiaeth, a pholisi CH34 - Lonydd Bach Cefn Gwlad.

Nododd Uwch Reolwr y Gwasanaeth Cynllunio nad oedd gan yr Arolygydd wrthwynebiad ran y fynedfa na diogelwch y ffyrdd yn ogystal â'r Uned Drafnidiaeth.

Pe byddai'r Pwyllgor yn penderfynu gwrthod y cais ar sail y rhesymau a gyflwynwyd, nododd y byddai'n ystyried cyfeirio'r mater i gyfnod cnoi cil.

Nododd aelod ei fod yn cefnogi'r argymhelliad i ganiatáu'r cais gan fod 17 amod wedi ei gynnwys efo'r caniatâd a bod y system garffosiaeth a draenio wedi ei gyfarch.

Mewn ymateb i sylw gan aelod parthed y system 'soakaway' a chyflwr y trac, nododd Uwch Reolwr y Gwasanaeth Cynllunio bod adeiladau yn bodoli ar y safle yn barod ac nad oedd cyflwr y trac yn ddelfrydol, ond nad oedd y trac ym mherchnogaeth yr ymgeisydd.

Pleidleisiwyd ar y cynnig i wrthod ac fe ddisgynnodd.

(f) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu'r cais.

Pleidleisiwyd ar y cynnig i ganiatáu'r cais ac fe gariwyd.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais.

Amodau:
Cychwyn caniatâd o fewn 5 mlynedd;
Cwblhau datblygiad mewn cytundeb a'r cynlluniau;
Cwblhau'r mesurau lliniaru mewn cytundeb a'r cynlluniau a'r arolwg a gyflwynwyd;
Gorchuddio to'r unedau gwyliau â llechi i'w cytuno gyda ACLL;
Math a lliw drysau a ffenestri i'w gadarnhau;
Dileu hawliau dirprwyedig a ganiateir;
Defnyddio'r unedau gwyliau ar gyfer defnydd gwyliau yn unig ac nid fel prif fan preswylio unrhyw berson;
Rhaid cadw cofrestr o'r ymwelwyr;
Rhaid cwblhau'r gwelliannau i'r fynedfa a'r llecyn pasio cyn cychwyn ar weddill y datblygiad a ganiateir yma;
Rhaid i'r ymgeisydd gymryd pob gofal i atal dŵr wyneb o gwrtil y safle arllwys i'r briffordd;
Rhaid sicrhau fod 2 llecyn parcio ar gael i bob uned wyliau ar bob adeg;
Dylai unrhyw olau sy'n cael ei osod yn gysylltiedig â'r datblygiad a ganiateir drwy hyn fod yn olau foltedd isel;
Rhaid i'r tanc septig/darpar trin carthffosiaeth arfaethedig a'r system rhedeg dŵr i ffwrdd cysylltiol gydymffurfio a BS 6297 ac nid yw unrhyw ran o'r system i'w leoli o fewn 10 metr o unrhyw gwrs dwr;

Rhaid defnyddio ffenestri o fath cadwraethol yn y to;
Dim byd mwy na 1m o uchder o fewn yr ymlediad gwelededd;
Cyflwyno a chytuno cynllun tirweddu;
Ni cheir torri unrhyw goeden heb yn gyntaf dderbyn cadarnhad ysgrifenedig yr ACLL.

Nodiadau:
Rhaid derbyn caniatâd Rheolwr Gwaith Stryd i wneud gwaith i'r fynedfa.

11. Cais rhif C13/1028/11/LL – 20 Trem Elidir, Maes Tryfan, Bangor

Cais ar gyfer codi estyniad deulawr to pits at gefn yr eiddo.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan gyfeirio at wrthwynebiad Cyngor Dinas Bangor i'r cais oherwydd ei fod yn gyfystyr a chreu tŷ amlfeddiannaeth ar gyfer myfyrwyr, a nododd nad cais o'r math yma ydoedd.

Nodwyd hefyd fod pryder gan gymydog am golli golau a chreu cysgod i ystafelloedd y tŷ ac eglurwyd fod cefn y safle yn eithaf tywyll a chysgodol yn barod a hynny oherwydd llystyfiant, coed a natur y gerddi cefn. Amlygwyd hefyd beth allai gael ei adeiladu heb ganiatâd cynllunio ffurfiol o dan hawliau datblygu a ganiateir. O ganlyniad, ni ystyrir fod y bwriad yn debygol o gael effaith andwyol annerbyniol ar fwynderau'r tŷ cyfochrog yn groes i Bolisi B23.

(b) Gwrthwynebwyd y cais gan yr aelod lleol, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), a gwnaed y prif bwyntiau canlynol ganddi:-

- Bod y cynllun ddim yn cydymffurfio a pholisïau B22, B23, B24, na CH33;
- Bod gerddi'r tai ar allt ac o ganlyniad bod tu fewn y tai yn dywyll yn barod;
- Ei bod yn cytuno a gwrthwynebiad Cyngor Dinas Bangor a thrigolion eraill;
- Bod y bwriad yn effeithio'n sylweddol ar olau tŷ rhif 19 lle mae dynes oedrannus a methedig yn byw, felly'n amharu'n sylweddol ar ei ansawdd bywyd;
- Ei fod yn gwbl amlwg mai cais am dŷ aml feddiannaeth ydyw ac mai ond un man parcio sydd ar gyfer bob tŷ a does dim lle i wneud dreif;
- Nad oedd y perchennog yn lleol a'r tŷ yn cael ei rentu yn barod. Felly'r bwriad oedd cynyddu'r nifer o ystafelloedd wely i greu mwy o elw;
- Bod enghreifftiau o dai gwag a hostel ym Mangor eisoes oherwydd bod llai o fyfyrwyr blwyddyn yma na ddisgwyliwyd, felly nid oes angen mwy o ystafelloedd;
- Bod Treth y llofftydd yn gwneud hi'n anodd rhentu lle mwy felly llefydd llai sydd ei angen.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais.

Amodau:
5 mlynedd
Sicrhau cwblhau'r datblygiad yn unol â'r cynlluniau a gyflwynwyd
Gorffeniad allanol i gydweddu a'r annedd bresennol
Llechi ar y to
Nodyn Dwr Cymru

Dechreuodd y cyfarfod am 1pm a daeth i ben am 5.45pm