# PWYLLGOR CYNLLUNIO 28/4/14

**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, John Pughe Roberts, Eirwyn Williams, Hefin Williams, Owain Williams, Eurig Wyn a Gruffydd Williams (Eilydd).

**Eraill a wahoddwyd:** Y Cynghorwyr Edward T. Dogan, John Brynmor Hughes, John Wynn Jones, Gareth Thomas a John Wyn Williams (Aelodau lleol).

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

**Ymddiheuriadau:** Y Cynghorydd Endaf Cooke, a'r Cynghorwyr Siân Gwenllïan a Charles Wyn Jones (Aelodau Lleol).

## 1. DATGAN BUDDIANT PERSONOL

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

- Y Cynghorydd Gruffydd Williams, yn eitem 5 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C14/0171/42/LL) oherwydd ei fod yn aelod o Gyngor Tref Nefyn a oedd yn rhoi y cais gerbron.

Roedd yr aelod o'r farn ei fod yn fuddiant oedd yn rhagfarnu a gadawodd y Siambr yn ystod y drafodaeth ar y cais a nodir.

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

- Y Cynghorydd Dyfrig Jones, (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C13/0036/13/AM);
- Y Cynghorydd Gareth Thomas, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C13/0600/08/LL);
- Y Cynghorydd Gruffydd Williams, (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5 ar y rhaglen, (ceisiadau cynllunio rhifau C13/1137/42/LL a C14/0171/42/LL);
- Y Cynghorydd John Wyn Williams, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5 ar y rhaglen, (ceisiadau cynllunio rhifau C13/1279/25/HY, C14/0055/25/LL a C14/0106/20/LL);
- Y Cynghorydd Eddie Dogan, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C14/0041/11/LL);
- Y Cynghorydd John Wynn Jones, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C14/0041/11/LL);
- Y Cynghorydd Eurig Wyn, (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C14/0100/23/LL);
- Y Cynghorydd John Brynmor Hughes, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C14/0108/39/RC).

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 24 Mawrth 2014, fel rhai cywir yn ddarostyngedig i dynnu'r frawddeg ganlynol o dan cais rhif C13/0223/46/LL ar dudalen 1:

" 'Roedd aelodau'r Pwyllgor wedi ymweld â'r safle cyn y 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 C13/0036/13/AM – Austin Taylor Communications Ltd, Stryd Fawr, Bethesda**

Cais amlinellol ar gyfer dymchwel adeiladau presennol ynghyd a chodi 37 annedd a chreu ffordd stad.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais am ganiatâd, gan nodi bod y safle tu fewn i'r ffin datblygu a bod y bwriad yn unol â pholisïau CH4, C3 a C1 o'r Cynllun Datblygu Unedol (CDUG).

Tynnwyd sylw os caniateir y cais, y byddai'r datblygiad yn cael ei gyfeirio er ystyriaeth y Gweinidogion Cymreig gan fod 85% o'r safle o fewn parth llifogi C2.

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

Mae'r asiant wedi darparu cyfiawnhad ar sail costau'r datblygiad ar gyfer darparu 7 uned fforddiadwy yn unig ar y safle, ac mae'r wybodaeth yma wedi ei fewnfwydo i'r 'toolkit 3 dragons' ar gyfer asesiad sydd wedi cadarnhau y byddai'r nifer yma o dai fforddiadwy yn addas ar gyfer y safle yma.

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

- Bod y safle wedi cau yn bwrpasol ers Rhagfyr 2011;
- Bod ymgais wedi ei wneud i chwilio am opsiynau gwahanol i'r safle ond ei fod wedi dod yn amlwg nad oedd dyfodol economaidd i'r safle;
- Materion cymhleth yng nghyswllt y safle parthed risg llifogydd, ystyriaethau bioamrywiaeth a statws rhestredig teras Cae Berllan wedi eu datrys;
- Bod Cyfoeth Naturiol Cymru yn cefnogi'r cais;
- Y byddai 7 allan o'r 37 tŷ yn Dai Fforddiadwy sydd gyfystyr â thua 20% o'r datblygiad;
- Bod safle'r cais yn safle tir brown gyda chostau sylweddol ynghlwm a dymchwel yr adeilad presennol, gwaredu asbestos a chodi lefelau tir y safle er lliniaru'r risg llifogi;
- Bod nifer o dai teras/bach yn y pentref a byddai'r datblygiad yn cynnig tai 3 a 4 ystafell wely a fyddai'n galluogi teuluoedd ifanc i aros yn yr ardal;
- Bod cryn waith wedi ei wneud ers cyflwynwyd y cais yn Chwefror 2013;
- Ei fod yn gobeithio y byddai'r Pwyllgor yn cymeradwyo'r cais.

(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:-

- Ei fod yn cefnogi'r egwyddor yn gyffredinol gyda'r datblygiad mewn lleoliad derbyniol, yn ail-ddefnyddio tir llwyd oedd wedi bod allan o ddefnydd ers cryn gyfnod ac o ran graddfa;
- Bod oblygiadau i geisiadau yn y dyfodol gyda cheisiadau ym Maes Coetmor a safle Grey Motors i'w cyflwyno ac yr effaith o ran nifer tai ar asesiadau ardrawiad iaith;
- Y byddai yn dymuno cynnwys mwy o dai fforddiadwy yn y cynllun ond gan gymryd i ystyriaeth y costau sylweddol oedd ynghlwm â'r cynllun bod 7 tŷ fforddiadwy yn dderbyniol, ac y gobeithir y byddai'r tai yn cael eu gosod gan ddarparwyr tai cymdeithasol;
- Ei fod yn pryderu rhan trefniadau parcio trigolion Cae Berllan gan eu bod wedi bod yn defnyddio'r safle fel man parcio, er yn anghyfreithlon;
- Y dylid yn unol â sylwadau'r Uned Drafnidiaeth ddarparu mannau parcio ar gyfer trigolion Cae Berllan o fewn y cynllun;
- Ei fod yn gofyn i'r swyddogion ystyried yr opsiwn efallai o ddefnyddio'r llecyn agored ar gyfer mannau parcio i ddiwallu'r angen lleol er ceisio datrys y problemau parcio.

Cynigwyd ac eiliwyd i ganiatáu'r cais.

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

- Bod yr asesiad ieithyddol a chymunedol a gyflwynwyd yn datgan y byddai'r datblygiad yn cael effaith bositif ar ddefnydd a hyrwyddiad yr Iaith Gymraeg;
- Bod y datblygiad yn unol â'r polisïau;
- Nad oedd hawl damcaniaethu na rhagdybio cynlluniau eraill oedd ar y gweill wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio;
- Y byddai'n bosib cynnal trafodaeth am ddefnyddio'r llecyn agored fel mannau parcio ar gyfer trigolion Cae Berllan eto gan mai cais amlinellol ydoedd;
- Ei fod yn anodd darganfod rhesymau i wrthod;
- Siomedig na fyddai yn cael ei ddefnyddio fel adnodd diwydiannol ond ei fod yn anorfod oherwydd yr hinsawdd economaidd;
- Yn unol â sylw'r Aelod Lleol bod angen trafod a cheisio datrysiad i broblemau parcio trigolion Cae Berllan;
- Y dylid edrych ar yr opsiwn o ddarparu llwybr amlddefnydd (cerdded/beicio) ar gyfer trigolion ardal Braich Melyn ar y safle.
- Nododd aelod yn unol â sylwadau'r Aelod Lleol y byddai'n well os byddai'r tai yn rhai ar osod gan ddarparwyr tai cymdeithasol.

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

- Bod y Cyngor Cymuned yn erbyn y bwriad;
- Pryderon o ran ardrawiad ar yr Iaith Gymraeg;
- Bod y gwasanaethau megis dŵr, trydan a.y.y.b yn bodoli ar y safle eisoes felly ni ragwelir costau sylweddol;
- Bod datblygiadau tebyg eraill ar y gweill yn yr ardal felly'n cwestiynu os oedd eu hangen;
- Pryder bod gor-ddatblygu yn Ardal Bethesda;
- Nad oedd safle'r cais wedi ei ddynodi ar gyfer tai;
- Pryder llifogi;
- Y byddai caniatáu'r cais yn golygu colli adnodd diwydiannol;
- Ddim yn erbyn o ran egwyddor ond yn teimlo bod y cynllun yn golygu gormod o dai a fyddai'n agos at ei gilydd;
- Cwestiynu os oedd digon o waith wedi ei wneud i ddarganfod datrysiad economaidd ar gyfer y safle.

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

- Nad oedd safle'r cais wedi ei ddynodi ar gyfer pwrpas cyflogaeth ac felly nad oedd wedi ei ddiogelu ar gyfer defnydd cyflogaeth. Nododd bod safleoedd eraill yn yr ardal a'r Sir wedi eu dynodi ar gyfer cyflogaeth yn y Cynllun Datblygu Unedol i gyfarch anghenion cyflogaeth yr ardal Nodwyd bod yr Adran Economi a Chymuned wedi bod yn rhan o'r trafodaethau ers y cychwyn;
- Bod safle'r cais o fewn y ffin datblygu ond nad oedd wedi ei warchod ar gyfer defnydd penodol;
- Bod trafodaeth hir a chymhleth wedi ei gynnal rhwng yr ymgeisydd, swyddogion y Cyngor a Chyfoeth Naturiol Cymru i liniaru'r risg llifogi ac erbyn hyn nid oedd gwrthwynebiad gan Gyfoeth Naturiol Cymru;
- Bod polisi CH4 yn nodi bod dynodiad nifer tai fforddiadwy derbyniol a gynhwysir mewn datblygiad yn ddibynnol ar faterion a thystiolaeth megis addasrwydd y safle. Gan fod costau sylweddol ynghlwm a chodi lefel tir i warchod rhag llifogydd, dymchwel a gwaredu asbestos, roedd dynodi 7 allan o'r 37 annedd yn dai fforddiadwy (cyfystyr ac oddeutu 20% yn hytrach na'r 30% arferol) yn dderbyniol gan y Cyngor ac wedi ei wirio drwy ddefnydd o'r meddalwedd 3 Draig;
- Bod yr asesiad ieithyddol a chymunedol a gyflwynwyd efo'r cais yn datgan na fyddai effaith andwyol ar y gymuned na'r iaith;
- Yng nghyswllt CDUG bod yr angen am dai a oedd wedi ei adnabod yn y cynllun ddim ond yn cynnwys rhai oedd wedi eu dynodi, roedd yn cynnwys safleoedd ar hap yn ogystal ac yn cwrdd â'r angen yn ardal dalgylch dibyniaeth sef ardal Bangor.
- Nad oedd y sefyllfa parcio yn ddelfrydol ond na fyddai'r datblygiad yn gwaethygu'r sefyllfa, ond yn fodlon mynd i drafod y posibilrwydd o gynnwys darpariaeth parcio yn y datblygiad efo'r ymgeisydd ond ni fyddai'n bosib mynnu;
- Yng nghyswllt llwybr amlddefnydd ei bod yn ddibynnol ar berchnogaeth tir ac y byddai'n anodd cyfiawnhau amod ond gellir trafod y posibilrwydd efo'r ymgeisydd ond ni ellir mynnu;
- Ni fyddai'n bosib mynnu bod y Tai Fforddiadwy yn dai rhent ond yn fodlon cael trafodaeth efo'r ymgeisydd a chysylltu efo'r Uned Strategol Tai er mwyn iddynt gysylltu efo'r cymdeithasau tai i drafod y posibilrwydd.

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

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

**O blaid y cynnig i ganiatáu'r cais, (5)** Y Cynghorwyr: Gwen Griffith, Anne T. Lloyd Jones, June Marshall, Dafydd Meurig a Michael Sol Owen.

**Yn erbyn y cynnig i ganiatáu, (9)** Y Cynghorwyr: Elwyn Edwards, Louise Hughes, Tudor Owen, John Pughe Roberts, Eirwyn Williams, Gruffydd Williams, Hefin Williams, Owain Williams ac Eurig Wyn.

**Atal, (0)**

(ff) Gwnaed, ac eiliwyd cynnig i wrthod y cais oherwydd bod diffyg angen lleol, dim ystadegau penodol am yr angen lleol wedi ei gyflwyno, bod y safle ddim wedi bod ar y farchnad agored am amser digonol i gyfiawnhau colli safle diwydiannol a'r effaith andwyol ar yr iaith Gymraeg.

Nododd Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio pe byddai'r Pwyllgor yn penderfynu gwrthod y cais ar sail y rhesymau a gyflwynwyd, y byddai'n ystyried cyfeirio'r mater i gyfnod cnoi cil yn unol a'r drefn safonol gan fod risgiau ariannol sylweddol i'r Cyngor

Pleidleisiwyd ar y cynnig i wrthod y cais ac fe gariwyd.

**PENDERFYNWYD yn groes i argymhelliad y swyddogion i wrthod y cais.**

Rhesymau:
Diffyg angen lleol
Dim ystadegau penodol am yr angen lleol wedi ei gyflwyno
Y safle ddim wedi bod ar y farchnad agored am amser digonol i gyfiawnhau colli safle diwydiannol
Effaith andwyol ar yr iaith Gymraeg

**Nododd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio ei fwriad, yn unol â Rheolau Gweithdrefn y pwyllgor hwn, i gyfeirio'r cais i gyfnod cnoi cil gan ddod ag adroddiad pellach gerbron y pwyllgor yn amlygu'r risgiau ynghlwm â gwrthod y cais.**

**2. Cais rhif C13/0600/08/LL – YMCA, Rhes Osmond, Penrhyndeudraeth**

Codi pedwar annedd deulawr 3 ystafell wely.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais. Nodwyd fod y safle tu fewn i ffin datblygu Penrhyndeudraeth ond nad oedd y safle wedi ei ddynodi ar gyfer tai. Eglurwyd fod yr arwynebedd llawr mewnol y tai oddeutu 82 m2 ac felly eu bod yn cydymffurfio gyda gofynion y Canllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy ac o ganlyniad ni chredir bod diben rheoli'r tai ymhellach efo cytundeb cyfreithiol o dan Adran 106.

Nodwyd yr ystyrir bod y datblygiad yn addas ar gyfer y safle a'i fod yn cydymffurfio gyda'r polisïau.

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

- Bod yr adeilad presennol yn anaddas ar gyfer unrhyw ddefnydd a'i fod yn beryg tan;
- Nad oedd yr adeilad wedi ei defnyddio ers 30 mlynedd a bod y ffenestri wedi eu cau i fyny ers 20 mlynedd;
- Bod y safle yn cael ei ddefnyddio ar hyn o bryd gan rieni fel maes parcio i ddod a phlant i'r ysgol gyfagos;
- Bod maes parcio presennol tua chanllath a hanner i ffwrdd o'r ysgol a fyddai'n fwy diogel i'r plant ac o ganlyniad byddai llai o geir yn defnyddio Heol Osmond;
- Y byddai ffens 2 medr o uchder o amgylch gerddi'r tai ac felly na fyddai goredrych i iard yr ysgol;
- Dim colled golau i'r tai presennol ac y cytunwyd i ddefnyddio gwydr aneglur ar ffenestri ar y grisiau ac ystafell ymolchi;
- Trafodaethau wedi eu cynnal efo cymdeithasau tai lleol a gobeithir y byddai'r tai yn rhan o ddatblygiad perchnogaeth cyswllt er mwyn hybu ieuenctid lleol i aros yn yr ardal;
- Nad oedd tystiolaeth i ddangos bod y tir wedi ei adael i'r gymuned gan Syr Osmond a bod dogfen gyfreithiol yn datgan bod y tir o dan berchnogaeth yr YMCA;
- Gofyn i'r Pwyllgor dderbyn argymhelliad y swyddogion.

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

- Bod diffyg angen lleol a bod Penrhyndeudraeth yn cael ei gyplysu efo Porthmadog o ran ardal dibyniaeth;
- Bod caniatâd cynllunio wedi ei roi ar gyfer datblygiad o 8 tŷ fforddiadwy oddeutu 200 llath o'r safle yma ond nad oedd wedi ei ddatblygu;
- Y byddai'r bwriad yn golygu newid defnydd o'r defnydd presennol ar gyfer anghenion hamdden y gymuned;
- Tir wedi ei adael i'r gymuned leol yn 1918 er cof am fab Syr Osmond ond nad oedd y gweithredodd wedi eu gwneud tan 1923 ac erbyn yr amser yma roedd clwb snwcer wedi ei sefydlu ar y safle yn gysylltiedig â'r YMCA;
- Bod y Cyngor Tref bellach yn derbyn bod y tir ym mherchnogaeth yr YMCA;

- Bod yr adeilad yn adfail oherwydd bod yr YMCA wedi ei adael i fynd yn adfail;
- Bod nifer o lythyrau wedi eu hanfon at yr YMCA ynglŷn â chreu defnydd unwaith eto o'r adeilad fel clwb snwcer gan endidau yn cynnwys y Cyngor Tref a Deudraeth Cyf ond nad oedd ymateb wedi ei dderbyn;
- Bod y newid defnydd yn annerbyniol gan ei fod yn amddifadu pobl ifanc o ddefnydd o'r tir;
- Gofyn i'r Pwyllgor wrthod y cais.

Cynigwyd a eiliwyd i wrthod y cais.

(ch) Nododd aelod y byddai newid defnydd y tir yn golled i'r gymuned ym Mhenrhyndeudraeth. Nododd aelod arall bod Penrhyndeudraeth yn ardal ddifreintiedig ac y dylid gwrando ar wrthwynebiadau'r Cyngor Tref a'r Aelod Lleol. Ychwanegodd y gallai'r tir fod o ddefnydd yn y dyfodol i'r ysgol gerllaw.

Nododd aelod bod yr adeilad yn wag ers cyfnod hir ac nid yw'n debygol y byddai'r YMCA yn buddsoddi yn yr adeilad er parhau defnydd fel clwb snwcer. Ategodd aelod y sylw gan nodi y byddai defnydd ar gyfer y gymuned yn ddelfrydol ond bod yr amser wedi symud a bod angen am 4 tŷ a fyddai am bris rhesymol yn yr ardal.

Mewn ymateb i sylw nad oedd angen lleol ar gyfer y tai, nododd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio bod angen bod yn hynod ofalus gan fod safle'r cais yn rhan o ardal dibyniaeth Porthmadog gyda'r angen wedi ei dystiolaethu yn CDUG. Ychwanegwyd y cydymdeimlir y collir adnodd ar gyfer y gymuned ond bod angen cadw mewn cof bod yr adeilad wedi bod yn wag ers dros 20 mlynedd.

(d) Syrthiodd y cynnig.

Cynigwyd a eiliwyd i ganiatáu'r cais.

**PENDERFYNWYD caniatáu'r cais**

Amodau:
5 mlynedd
Gwaith yn unol â'r cynlluniau
Llechi ar y to
Deunyddiau
Gwydr aneglur
Cod cartrefi cynaliadwy
Ffyrdd
Tirlunio
Dwr
Ffiniau.

**3. Cais rhif C13/0995/11/LL – 137 Stryd Fawr, Bangor**

Dymchwel adeiladau presennol a chodi adeilad newydd i gynnwys 2 uned manwerthu ar y llawr daear a 49 uned byw i fyfyrwyr ynghyd a chreu llecynnau parcio, storfa biniau a thirlunio.

(a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan dynnu sylw bod y safle oddimewn i ddynodiad canol tref ond y tu allan i'r ardal gadwraeth a'r brif ardal siopa.

Cyfeiriwyd at ddefnydd y gofod rhwng yr adeilad presennol ag adeilad cyfochrog fel llwybr troed gan y cyhoedd, nodwyd nad oedd y llwybr erioed wedi ei gofrestru fel llwybr cyhoeddus ac nad oedd statws swyddogol iddo.

Yng nghyswllt darpariaeth parcio ar gyfer y datblygiad, nodwyd y cytunwyd gyda'r datblygwr ar gyfraniad ariannol ar gyfer y llecynnau parcio na ellir ei ddarparu er mwyn gwella cyfleusterau meysydd parcio cyhoeddus y ddinas.

Yng nghyswllt materion archeolegol, nodwyd bod Swyddog Cadwraeth yr awdurdod yn cadarnhau nad oedd yr adeilad wedi ei restru, na fyddai'r datblygiad arfaethedig yn effeithio ar unrhyw adeilad rhestredig ac nad oedd y safle o fewn yr ardal gadwraeth. Ystyrir y byddai cynnwys amodau priodol i gynnal cofnod ffotograffig a chynnal arolwg archaeoleg o'r safle o flaen llaw yn ddigonol ac yn unol â pholisi B7 o'r CDUG.

Tynnwyd sylw at sylwadau'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd fod y wybodaeth a gyflwynwyd efo'r cais yn datgan fod galw ar gyfer y datblygiad, ag y byddai'n darparu llety i fyfyrwyr a fyddai fel arall yn preswylio mewn tai mewn aml ddeiliadaeth. Nodwyd y byddai'r datblygiad yn cyfrannu at ddiwallu'r angen ag yn crynhoi myfyrwyr o fewn un safle yn hytrach nag yn wasgaredig mewn tai o fewn y ddinas.

Cymerwyd i ystyriaeth penderfyniadau apêl diweddar a sylwadau'r Arolygydd Cynllunio wrth asesu'r cais.

Adroddwyd bod yr argymhelliad wedi newid ychydig i'r hyn a nodwyd yn yr adroddiad, ac y gofynnir bellach am yr hawl i weithredu i ganiatáu'r cais er mwyn trafod diwygiadau pellach i batrwm ffenestri blaen yr adeilad ac i drefniant hwylusach o drosglwyddo'r arian a roddir gan y datblygwyr tuag at welliannau i feysydd parcio yn hytrach na trwy gytundeb 106 ffurfiol.

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

Dŵr Cymru

Gofynnir am wybodaeth bellach ynglŷn â phrofion hidliad ar gyfer y datblygiad er mwyn sicrhau mai suddfan dŵr yw'r opsiwn orau ar gyfer y safle. Mi fyddai'n fuddiol gwybod am drefniadau draenio presennol y safle gan gynnwys arllwysion presennol i'r system garthffosiaeth gyhoeddus.

Mewn ymateb i'r uchod, gyrrwyd y wybodaeth fanwl fel yr ofynnwyd amdano gan yr ymgeisydd i Dŵr Cymru, ni dderbyniwyd ymateb i'r manylion hyn.

Uned Trafnidiaeth

Cynhaliwyd cyfarfod pellach yn ymwneud â'r trefniadau parcio rhwng yr Uned a'r datblygwr. Yn sgil hyn, cyflwynwyd addasiadau i'r drefn parcio, ac ar sail hyn cadarnheir nad oes gwrthwynebiad i'r bwriad.

Mae'r niferoedd o lecynnau parcio wrth gwrs yn llai na'r hynny a ddisgwylir, felly argymhellir gofyn am gyfraniad ariannol tuag at wella cyfleusterau neu ansawdd meysydd parcio lleol ym Mangor fel mesur i liniaru unrhyw effaith o ganlyniad i leihad mewn parcio o fewn y cwrtil.

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

- Ei fod yn bresennol ar ran Cymdeithas Ddinesig Bangor;
- Eu bod yn gofyn i'r Pwyllgor wrthod y cais gan nad oedd angen y ddarpariaeth a bod gorddarpariaeth o lety myfyrwyr gyda chynlluniau yn safle hen goleg Y Santes Fair a Stryd y Deon;
- Bod sylwadau'r Arolygydd yng nghyswllt cais cynllunio Jewson wedi dyddio;

- Bod y Brifysgol wedi datgan bod gostyngiad yn niferoedd y myfyrwyr a oedd yn cofrestru ac nad oedd tystiolaeth y byddai hyn yn newid;
- Bod y dyluniad yn anaddas;
- Bod y bwriad yn groes i bolisïau CH14, B22 yn ogystal â pharagraff 3.16 o'r CDUG;
- Bod y datblygiad bwriedig yn groes i amcanion cynllunio ac nad oedd ystyriaeth wedi ei roi i ddichonoldeb adfer y strwythur presennol;
- Y dylid cyflwyno asesiad archeolegol cyn penderfynir y cais yn unol â sylwadau Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd;
- Bod y Cyngor Dinas, yr Aelod Lleol a'r Gymdeithas Ddinesig yn erbyn y cais;
- Gofyn i'r Pwyllgor wrthod y cais.

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

- Eu bod yn awyddus i gychwyn ar y datblygiad yn fuan er mwyn ymateb i'r galw am adnoddau modern ar gyfer myfyrwyr;
- Bod yr angen am ddarpariaeth llety myfyrwyr wedi ei gadarnhau gan Arolygydd mewn sawl apel yn ddiweddar;
- Ei fod yn ddatblygiad cynaliadwy a oedd yn agos at ganol y ddinas, rhwydweithiau trafnidiaeth ac o fewn pellter cerdded i holl adrannau'r Brifysgol;
- Nad oedd y llwybr troed yn lwybr cyhoeddus ond y defnyddir gan y cyhoedd ers sawl blwyddyn drwy ganiatad y perchnogion;
- Bod hanes sylweddol i'r adeilad ond bod yr adeilad wedi ei ddatblygu eisoes ac nad oedd hoel rhinweddau hanesyddol o'r dafarn yno erbyn hyn ac nad oedd wedi ei restru gan CADW;
- Bod rhan fwyaf o'r adeilad yn wag erbyn hyn ac angen ei ddatblygu;
- Newid yn y dyluniad ers derbyn y sylwadau a chredir eu bod yn welliant;
- Bod rhinweddau'r datblygiad yn debyg i adeiladau eraill ar y Stryd Fawr;
- Bod elfen fasnachol ar y llawr daear a oedd wedi ei groesawu;
- Bod defnyddio'r safle fel llety myfyrwyr yn rhyddhau tai a oedd yn bresennol yn cael eu llenwi gan fyfyrwyr i bobl leol;
- Bod y datblygiad yn cydymffurfio a pholisïau'r CDUG a pholisïau cenedlaethol;
- Gobeithir bod y Pwyllgor yn pleidleisio o blaid y cais.

Cynigwyd ac eiliwyd i ganiatáu'r cais.

(d) Nododd aelod bod penderfyniadau apel diweddar yn gosod cynsail ar gyfer caniatau datblygiadau o'r math yma a byddai darparu llety pwrpasol fel yma yn rhyddhau tai a ddefnyddir yn bresennol gan fyfyrwyr ar gyfer teuluoedd lleol. Ychwanegodd nad oedd statws cofrestredig hanesyddol i'r adeilad gyda'r defnydd wedi newid llawer o weithiau.

Nododd aelod nad oedd amheuaeth bod angen mwy o ddarpariaeth llety myfyrwyr ond bod angen cymryd i ystyriaeth Polisi B7 o'r CDUG yng nghyswllt ystyriaethau archeolegol a'i fod felly yn erbyn y cais.

Gwnaed sylw gan aelod y byddai caniatáu'r cais yn gosod cynsail a dylid gwarchod adeiladau hanesyddol.

Cwestiynodd nifer o aelodau yr angen am fwy o lety myfyrwyr a nodwyd y dylid derbyn mwy o wybodaeth am archeoleg yr adeilad.

(dd) Cynigiwyd ac eiliwyd gwelliant.

Pleidleisiwyd ar y gwelliant ac fe gariodd.

**PENDERFYNWYD gohirio'r cais er mwyn i'r swyddogion gysylltu â'r ymgeisydd yn gofyn am addasiadau i'r dyluniad a chyflwyno cynllun diwygiedig, derbyn**

**gwybodaeth archeolegol yn ogystal â gwybodaeth am yr angen am ddarpariaeth llety myfyrwyr.**

**4. Cais rhif C13/1137/42/LL – Clannad, Y Fron, Nefyn**

Addasu adeilad allanol yn dy breswyl ynghyd ac adeiladu modurdy dwbl, creu mynedfa newydd a lleoli carafán dros dro.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan dynnu sylw y defnyddiwyd mynediad amaethyddol i wasanaethu'r safle ar hyn o bryd gan fod yr adeilad a'r tir oedd yn destun y cais, wedi ei werthu ar wahân i'r tŷ yr oedd wedi bod yn gysylltiedig ag o ac felly nad oedd defnyddio'r fynedfa flaenorol drwy gwrtil y tŷ yn opsiwn. Nodwyd bod mynedfa arfaethedig i'r safle oddi ar lon di-ddosbarth Bryn Glas yn gwella'r gweledetdd.

(b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr ymgeisydd y prif bwyntiau canlynol yn ymateb i'r gwrthwynebiadau:-
- Nad oedd bwriad gwneud ffordd trwy'r safle i gysylltu efo'r Fron;
- Eu bod yn bwriadu ymestyn mynedfa bresennol oedd wedi ei gymeradwyo gan y Cyngor oddeutu 14 medr;
- Y byddai materion draenio yn cael eu cyfarch;
- Nad oedd tai eraill yn agos at y fynedfa;
- Yng nghyswllt pryder gwrthwynebydd, ei bod wedi cael cadarnhad gan Cyfoeth Naturiol Cymru nad oedd broga yn rhywogaeth a oedd yn cael eu gwarchod;
- Bod problemau wedi codi efo cyn perchnogion ac felly nad oedd y problemau yma yn berthnasol;
- Bod ei phartner yn siaradwr Cymraeg wedi ei fagu yn lleol ac yn dymuno dod yn ôl i fyw i'r ardal a'i bod hithau yn ceisio dysgu Cymraeg;
- Eu bod wedi cymryd pob cam i gydymffurfio efo gofynion yr awdurdod.

(c) Gwrthwynebwyd y cais gan yr aelod lleol (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn) yng nghyswllt mynedfa annerbyniol, a gwnaed y prif bwyntiau canlynol ganddo:-
- Bod trigolion lleol yn datgan pryder;
- Bod pryderon na fyddai mannau parcio ar gyfer trigolion Rhes Bryn Glas gan eu bod yn bresennol yn parcio ar y ffordd;
- Cyfeiriodd at sylwadau'r Uned Priffyrdd;
- Y dylid ystyried defnyddio mynedfa ger Y Dderwen;
- Y dylai'r aelodau ystyried cynnal ymweliad safle.

Cynigwyd ac eiliwyd i gynnal ymweliad safle.

**PENDERFYNWYD cynnal ymweliad safle.**

**5. Cais rhif C13/1279/25/HY – Tir ger Ffordd Penrhos, Penrhosgarnedd, Bangor**

Gosod arwyddion bwrdd siâp 'v' ynghyd a pholion gosod fflag a fflagiau.

(a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi bod polion gosod fflag a fflagiau eisoes wedi eu rhoi ar y safle yn anawdurdodedig ac ar leoliad gwahanol i'r rhai sydd yn cael eu dangos yn y cais. Nodwyd bod yr uned gorfodaeth yn ymdrin â'r sefyllfa.

Yng nghyswllt cynlluniau gosodiad y polion gosod fflag a fflagiau a gyflwynwyd efo'r cais nodwyd bod newid yn osodiad un o'r polion i ffwrdd o eiddo preswyl. Ychwanegwyd bod yr arwyddion a fflagiau yn ddwyieithog ac yn cydymffurfio efo'r Polisi Iaith.

(b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd gwrthwynebydd y prif bwyntiau canlynol:-
- Bod yr arwyddion a pholion gosod fflag a fflagiau wedi eu gosod cyn derbyn caniatâd cynllunio;
- Nad oedd polion wedi eu gosod yn unol â'r cynlluniau a gyflwynwyd;
- Bod y polion yn llawer uwch na'r gwrych 9 troedfedd o amgylch y tŷ ac yn creu cysgod ar yr ardd;
- Y dylid cynnal ymweliad safle;
- Bod y cais am ganiatâd yn nodi y byddai'r polion i fyny am 4 mlynedd;
- Os caniateir y cais dylid sicrhau bod y datblygwr yn gweithredu yn unol â'r cynlluniau.

(c) Nododd yr aelod lleol, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), ei fod yn derbyn bod angen hysbysebu'r tai ond y dylid cymryd i ystyriaeth yr effaith ar y teulu a oedd yn gwrthwynebu. Pwysleisiodd y dylid sicrhau os caniateir y cais bod y polion gosod fflagiau wedi eu gosod yn unol â'r cynllun a gyflwynwyd.

(ch) Mewn ymateb i sylw parthed sicrhau lleoliad y polion gosod fflagiau, nododd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu os caniateir y cais byddai'r Uned Gorfodaeth yn cymryd camau i symud yr arwyddion presennol a buasai angen i'r arwyddion newyddion fod yn unol â manylion y cais â'r cynllun a gyflwynwyd.

**PENDERFYNWYD caniatáu'r cais.**

Amodau:
Cwblhau datblygiad yn unol â'r cynlluniau a gyflwynwyd
HY04 - rhaid cynnal a chadw hysbysebion a rhaid iddynt fod mewn cyflwr diogel, glân a threfnus i foddhad rhesymol yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

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

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

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi mai dyma'r trydydd gwaith i'r cais fod gerbron y Pwyllgor. Adroddwyd y gohiriwyd y cais yn y cyfarfod diwethaf er rhoi cyfle i'r ymgeisydd gynnal trafodaethau a'r busnes trin gwallt cyfagos yng nghyswllt rhannu mynedfa. Nodwyd yn dilyn trafodaethau cafwyd cadarnhad nad oedd rhannu mynedfa yn opsiwn.

Teimlir bod pob opsiwn ar gyfer y fynedfa wedi ei ystyried a bod yr Uned Drafnidiaeth yn cadarnhau bod yr opsiwn yn dderbyniol.

(b) Croesawyd y ddau aelod lleol i'r cyfarfod. Aelod dros y ward gyffiniol oedd yn annerch y Pwyllgor.

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

- Cyfeiriodd at ddeiseb oedd wedi ei chyflwyno mewn cyfarfod blaenorol a nododd bod teimladau cryf yng nghyswllt diogelwch plant a'r fynedfa fwriedig;
- Byddai mynedfa o gyfeiriad Ffordd Caernarfon oedd yn terfynu a'r safle yn ddelfrydol er mwyn diogelu'r plant oedd yn cerdded i'r ysgol heibio i'r fynedfa bwriedig ond yn derbyn nad oedd hyn yn bosib;
- Pwysleisiodd y pryder o ran diogelwch y plant yn lleol a gofynnwyd am osod rhwystr ar y llwybr i'w atal rhag rhedeg ar draws y fynedfa er mwyn osgoi damwain difrifol;
- Ychwanegodd y dylai'r rhwystr fod yn symudol er mwyn i berchennog tŷ cyfagos gael mynediad i'w eiddo;
- Y dylid rhwystro traffig adeiladu rhag defnyddio lôn Tan y Graig gan ddefnyddio'r encilfa ger y cylchdro i ddadlwytho dros y wal;

- Y dylid rhoi'r bolardiau sydd wedi eu symud oddi ar y gylchfan yn nôl rhag creu dryswch o ran mynedfa;
- Nad oedd yn fodlon cefnogi'r cynllun oherwydd y risgiau diogelwch.

(c) Mewn ymateb i sylwadau'r aelod ward gyffiniol, nododd Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu Trafnidiaeth:-

- Y gellid gosod rhwystr ar ddiwedd y llwybr i'r ysgol gyda chlo yn cael ei osod arno gyda goriad i berchennog y tŷ cyfagos i'w ddefnyddio ar adegau synhwyrol;
- Y gellir ceisio dod i gytundeb efo'r datblygwr o flaen llaw i ddefnyddio'r encilfa ger y cylchdro i ddadlwytho deunyddiau adeiladu pan yn bosib;
- Y byddai'n cynnal trafodaeth efo'r Uned Cynnal Ffyrdd i roi'r bolardiau yn nol ar y gylchfan.

Ychwanegodd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio y gellir rhoi amod mewn lle i reoli adeg adeiladu gan ofyn am gynllun rheolaeth gan y datblygwr.

(ch) Nododd aelod ei bryder o ran diogelwch os defnyddir lôn Tan y Graig gan draffig adeiladu. Ategodd aelod arall y pryder ond nododd y byddai'n fodlon i ganiatáu'r cais os byddai amodau perthnasol mewn lle i leihau'r risg o ran iechyd a diogelwch.

**PENDERFYNWYD caniatáu'r cais.**

Amodau:
5 mlynedd
Yn unol â'r cynlluniau
Llechi naturiol
Priffyrdd
Dwr Cymru
Amodau lefel côd 3
Deunyddiau allanol
Tirweddu
Mesurau lliniaru
Cynllun Rheolaeth Traffig / Datblygiad

**7. Cais rhif C14/0055/25/LL – Mountain View, Penrhosgarnedd, Bangor**

Adnewyddu defnyddio dwy uned ddeintyddol symudol i gefn yr eiddo dros dro.

(a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais.

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

- Bod ei mam yn byw drws nesaf i'r safle a bod goredrych i'w eiddo;
- Bod yr unedau yn cael eu defnyddio fel Gwasanaeth Deintydd Cymunedol ond nad oeddent yn addas i bwrpas;
- Nad oedd y datblygiad yn cydymffurfio a pholisïau B22-25, CH30 na CH33 o'r CDUG;
- Bod ffenestri'r unedau yn wydr aneglur ond nad oedd hyn o gymorth i atal goredrych pan fo'r ffenestri ar agor;
- Ei fod yn bosib clywed trafodaethau cyfrinachol;
- Bod y datblygiad yn mynd yn groes i Atodlen 1 Deddf Hawliau Dynol 1998;
- Bod y gwasanaeth 24 awr y dydd;
- Bod plant yn defnyddio'r rampiau i'r unedau fel man chwarae a bod hyn yn achosi poendod i'w mam.

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

- Bod yr unedau yn darparu gwasanaeth hanfodol ar gyfer pobl fregus;
- Mai defnydd byrdymor ydoedd tra'r oedd cynlluniau eraill yn cael eu rhoi mewn lle i ddarparu'r gwasanaeth;
- Yn yr hinsawdd economaidd bresennol gyda phwysau ar arian cyhoeddus bod y broses o ddatblygu darpariaeth arall yn cymryd cryn amser;
- Bod trafodaethau yn cael eu cynnal efo Llywodraeth Cymru;
- Ei fod yn angenrheidiol i dderbyn caniatâd ar gyfer estyniad o flwyddyn;
- Yng nghyswllt y sefyllfa parcio nododd bod staff wedi derbyn arweiniad i barcio yn brif faes parcio Ysbyty Gwynedd a bod yr arwydd parcio i staff yn unig wedi ei dynnu i lawr;
- Bod safleoedd adeiladu cyfagos yn cyfrannu at y problemau parcio;
- Bod ffens wedi ei osod i atal goredrych i'r eiddo cyfagos.

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

- Nad oedd y ddarpariaeth yn addas am yr hirdymor;
- Bod staff yn defnyddio'r mannau parcio ar y safle;
- Ei fod wedi awgrymu y gellid rhannu'r fynedfa efo'r tŷ cyfagos er mwyn osgoi i'r perchennog orfod bacio i'r lôn;
- Bod problemau parcio ac ar rai adegau bod 3 car wedi eu parcio gyferbyn a mynedfa Dol Hyfryd gan rwystro'r perchennog i adael;
- Bod ceisiadau am arian ar gyfer datblygiadau o'r math yma yn cymryd cryn amser ac y rhagwelir cais eto am estyniad o flwyddyn;
- Bod yr unedau yn symudol ac y byddai'n ddigon hawdd eu symud i rywle arall.

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

Nododd aelod ei fod yn derbyn y pryderon ond o'r farn ei fod yn wasanaeth hanfodol ar gyfer aelodau bregus o'r gymuned gyda pharatoadau am drefniadau amgen yn cael eu gwneud. Ychwanegodd y byddai'n fodlon cefnogi'r cais gyda'r amodau amser perthnasol.

Nododd aelod arall y dylid cymryd i ystyriaeth pryderon y cymydog a gwrthod y cais gan ei fod yn bosib symud yr unedau symudol.

Mewn ymateb i gwestiwn gan aelod parthed amod amser o ddyddiad cofrestrwyd y cais, nododd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu bod hyn yn bosib. Nododd aelod y byddai hyn yn golygu 6 mis i'r ymgeisydd wneud trefniadau amgen ac yn ei barn hi byddai caniatáu yn dderbyniol efo'r amod hwn.

**PENDERFYNWYD caniatáu'r cais.**

Amodau:

1. Caniateir defnydd a ganiateir drwy hyn am gyfnod dros dro yn unig, a fydd yn diweddu ar 24/01/2015;
2. O fewn 2 fis o ddyddiad y caniatâd hwn ddod i ben, rhaid symud yr unedau symudol yn gyfan gwbl oddi ar y safle ac adfer y tir i'w gyflwr blaenorol yn unol â chynllun i'w gymeradwyo gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol ymlaen llaw;
3. O fewn un mis i ddyddiad y caniatâd hwn rhaid sicrhau fod y llecynnau parcio a nodir ar gynllun cyfeirnod SIT 01 a gyflwynwyd gyda'r cais yn cael eu gosod allan a'u marcio yn glir ar y safle, a'u cynnal ar bob achlysur wedi hynny i lwyr foddhad yr Awdurdod Cynllunio Lleol, hyd nes bydd yr unedau symudol yn cael eu clirio o'r tir;
4. O fewn 7 diwrnod i ddyddiad y caniatâd hwn rhaid sicrhau fod yr arwydd 'Dim Parcio' ar fynedfa'r safle yn cael ei dynnu.

**8. Cais rhif C14/0100/23/LL – 7 Minffordd Estate, Llanrug**

Codi tŷ newydd a chreu man parcio.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi yng nghyswllt mwynderau cyffredinol a phreswyl bod y dyluniad a lleoliad ffenestri'r tŷ bwriedig yn golygu na fyddai gor-edrych annerbyniol a sylweddol i erddi ac i mewn i'r anheddau cyfagos.

(b) Cyflwynwyd sylwadau cynghorydd lleol Llanrug a oedd yn ymddiheuro am ei absenoldeb gan y Cynghorydd Eurig Wyn (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn).

Nododd:
- Bod ceisiadau blaenorol wedi eu gwrthod;
- Bod problemau parcio difrifol ar y stad;
- Y byddai'r bwriad yn amharu ar rif 24;
- Bod y safle ym mhendraw'r cul-de-sac ac y byddai'n golygu colli man troi'n ôl;
- Y byddai'n golygu mewnlenwi ac nad oedd digon o le;
- Gofyn i'r Pwyllgor wrthod y cais neu gynnal ymweliad safle.

Cynigwyd ac eiliwyd i gynnal ymweliad safle.

**PENDERFYNWYD cynnal ymweliad safle.**

**9. Cais rhif C14/0106/20/LL – 27 Brynffynnon, Y Felinheli**

Cais diwygiedig ar gyfer codi tŷ.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi y cyflwynwyd y cais er mwyn cadw gwaith i'r tŷ sydd yn groes i'r caniatâd cynllunio a roddwyd. Ychwanegodd nad oedd yn golygu llawer o gynnydd yn yr arwynebedd/maint heblaw am yr ychwanegiad o greu 'platform' concrid a lolfa wydr arno.

(b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr ymgeisydd y prif bwyntiau canlynol:-
- Bod adeilad wedi ei ddymchwel ar y safle yn y flwyddyn 2000 oherwydd dirywiad sylweddol;
- Bod y blaen y tŷ wedi ei osod yn nôl er mwyn gwarchod y seilwaith o amgylch y safle;
- Bod newidiadau sylweddol i'r cynlluniau sylfaen ac y bwriedir mewnlenwi'r bwlch er mwyn cael defnydd byw yn hytrach na'i fod yn wagle;
- Bod y dyluniad a'r ymddangosiad yn unol â'r caniatâd cynllunio;
- Na fyddai newid i'r edrychiad o'r lefel stryd;
- Ei fod wedi dod i ddealltwriaeth efo'r swyddogion;
- Gofyn i'r Pwyllgor gefnogi'r cais.

(c) Nododd aelod y ward gyffiniol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn) ei bryder bod y cais yng nghyswllt cais ôl-weithredol a chamau gorfodaeth. Ychwanegodd nad oedd y tŷ ar yr un llinell a thai cyfagos a'i fod yn fwy o ran maint na ddylai fod. Nododd y dylid ystyried cynnal ymweliad safle.

Cynigwyd ac eiliwyd i gynnal ymweliad safle.

**PENDERFYNWYD cynnal ymweliad safle.**

**10. Cais rhif C14/0108/39/RC – 1 Cae Arfryn, Mynytho, Pwllheli**

Diddymu Cytundeb 106 (Angen Lleol).

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan gyfeirio at apeliadau a ganiatawyd i godi cytundebau 106 angen lleol ac o ganlyniad bod y Cyngor wedi bod yn caniatáu ceisiadau i ddiddymu'r cytundeb.

(b) Nodwyd bod yr aelod lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn) wedi gorfod gadael y cyfarfod cyn y trafodwyd y cais.

(c) Cynigwyd a eiliwyd i ganiatáu'r cais.

Mewn ymateb i gwestiwn gan aelod parthed hawliau cyfreithiol unigolion i hawlio iawndal pan fo Cytundeb 106 Angen Lleol mewn lle, nododd yr Uwch Gyfreithiwr nad oedd hawl i ofyn am iawndal a bod y polisïau wedi newid.

Mewn ymateb i sylwadau pellach gan aelodau, nododd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio nad oed yna cyd-destun polisi lleol na chenedlaethol ar gyfer Cytundebau 106 (Angen Lleol) ac felly nad oedd yna unrhyw bwrpas / cyfiawnhad cynllunio i'w cadw.

Cytundebau 106 Tai Fforddiadwy Angen Lleol oedd yn berthnasol bellach dan ddarpariaeth y CDUG.

**PENDERFYNWYD caniatáu'r cais.**

**11. Cais rhif C14/0171/42/LL – Tir ger y Ddôl, Stryd y Plas, Nefyn**

Newid defnydd tir i greu 21 o randiroedd a llwybrau mynediad cysylltiedig.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi mai cais ar gyfer rhandiroedd cymunedol ydoedd ac ystyrir na fyddai'r datblygiad yn cael effaith annerbyniol ar fwynderau'r tai cyfagos.

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

Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd

Yn dilyn trafod y cais gydag aelodau o'r Cyngor Tref derbyniwyd cadarnhad nad oes bwriad i gyflwyno unrhyw sylwadau pellach ar y cais.

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

Nododd aelod bod darpariaeth rhandiroedd wedi ei golli ar safle arall yn Nefyn ac y byddai'r datblygiad yn diwallu'r angen a oedd yn lleol.

**PENDERFYNWYD caniatáu'r cais.**

Amodau:
5 mlynedd
Unol a'r cynlluniau
Cytuno ar y ffens a giât o amgylch y rhandiroedd
Dim datblygiadau pellach megis strwythurau heb dderbyn cymeradwyaeth ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol
Cyn gwneud llwybr o amgylch y llyn angen cytuno ar union osodiad ac wyneb y llwybr gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol.

Dechreuodd y cyfarfod am 1pm a daeth i ben am 5pm