PWYLLGOR CYNLLUNIO DYDD LLUN, 11 IONAWR 2016

Yn bresennol: **Y Cynghorydd Michael Sol Owen – Cadeirydd**
Y Cynghorydd Anne Lloyd Jones – Is-gadeirydd

Y Cynghorwyr: Elwyn Edwards, Simon Glyn, Gwen Griffith, Eric Merfyn Jones, June Marshall, W. Tudor Owen, John Pughe Roberts, Eirwyn Williams, Gruffydd Williams, Hefin Williams, John Wyn Williams (eilydd), Owain Williams ac Eurig Wyn.

Eraill a wahoddwyd: Y Cynghorydd E. Selwyn Griffiths.

Hefyd yn bresennol: Gareth Jones (Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio), Keira Sweenie (Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu), Medi Emlyn Davies (Swyddog Rheolaeth Datblygu), Gareth Roberts (Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu Trafnidiaeth), Rhun ap Gareth (Uwch Gyfreithiwr) a Glynda O'Brien (Swyddog Cefnogi Aelodau a Chraffu).

Ymddiheuriadau: Y Cynghorwyr Dyfrig Jones, Peter Read (aelod lleol).

1. DATGAN BUDDIANT PERSONOL

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

- Y Cynghorydd Owain Williams yn Eitem 5 ar y rhaglen – Ceisiadau Cynllunio (Cais Cynllunio Rhif C15/1072/34/LL oherwydd ei fod yn gyn-berchennog y safle.
- Y Cynghorydd Gruffydd Williams yn Eitem 5 ar y rhaglen – Ceisiadau Cynllunio (Cais Cynllunio Rhif C15/1072/34/LL oherwydd ei fod yn fab i gyn-berchennog y safle.

Roedd yr Aelodau o'r farn eu bod yn fuddiannau a oedd yn rhagfarnu a gadawsant y Siambr yn ystod y drafodaeth ar y ceisiadau a nodir.

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

- Y Cynghorydd John Wyn Williams (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.4 ar y rhaglen (cais cynllunio C15/1115/25/LL);
- Y Cynghorydd E. Selwyn Griffiths (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitemau 5.5 ac 5.6 ar y rhaglen, (ceisiadau cynllunio C15/1128/44/LL a C15/1181/44/LL);
- Y Cynghorydd Gwen Griffith (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitemau 5.7 a 5.9 ar y rhaglen (ceisiadau cynllunio C15/0348/16/11 ac C15/1208/16/LL);
- Y Cynghorydd Simon Glyn (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.8 ar y rhaglen (cais cynllunio C15/1139/46/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 o'r pwyllgor hwn a gynhaliwyd ar 30 Tachwedd 2015 fel rhai cywir.

3. CEISIADAU CYNLLUNIO

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

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

PENDERFYNWYD

1. Cais rhif C15/0215/40/LL – Tir ger Tan yr Eglwys, Abererch

Adeiladu 9 tŷ annedd newydd a fydd yn cynnwys 3 annedd fforddiadwy ynghyd â ffurfio ffordd fynediad mewnol a llwybr cerdded.

(a) Ymhelaethodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi bod y tai arfaethedig o fewn ffin datblygu Abererch a'r safle wedi ei ddynodi o fewn Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd ar gyfer tai newydd. Gall y safle ymdopi gydag oddeutu 9 o unedau preswyl gydag oddeutu 35% ohonynt yn dai fforddiadwy. Esboniwyd y byddai'r tai yn gymysgedd o dai unllawr a deulawr, gyda 2 lecyn parcio o fewn eu cwrtil.

Nodwyd bod rhes o dai sydd tua'r gogledd o'r safle wedi eu cofrestru fel adeiladau rhestredig. Tynnwyd sylw bod llwybr cyhoeddus yn mynd drwy ran o'r safle a byddai'r bwriad yn amharu ar gwrs y llwybr ac o'r herwydd byddai'n rhaid trefnu ei wyro'n ffurfiol. Nodwyd ymhellach bod rhan o'r safle tua'r dwyran yn gorwedd o fewn parth llifogydd C1.

Cyfeiriwyd at y polisïau cynllunio perthnasol ynghyd â'r ymatebion i'r ymgynghoriadau cyhoeddus fel amlinellir yn yr adroddiad.

Yng nghyd-destun materion ieithyddol, ni dderbyniwyd datganiad cymunedol gan yr ymgeisydd hyd yma ond pe'i dderbynnir ac os yn dderbyniol gellir ystyried bod y bwriad yn unol â pholisi A2 o'r CDUG.

Datganwyd bryder gan y swyddogion cynllunio ynglŷn â gosodiad y tai deulawr sydd ar y ffin isaf oherwydd y byddent yn ormesol a dominyddol ar eiddo Pen y Don. Er bod newidiadau i'r cynlluniau, roedd y swyddogion yn parhau'n bryderus am leiniau 4-7 ac wedi argymell y byddai'n well edrych ar holl osodiad y safle er gweld os byddai tai deulawr yn well wedi eu lleoli ar ran arall o'r safle. Cyflwynwyd datganiad cefnogol gan yr asiant yn egluro bod y gosodiad wedi ei wneud yn y ffordd yma er osgoi effaith ar yr ardal cadwraeth a gosodiad adeiladu rhestredig.

Er nad oes gwrthwynebiad i'r nifer o dai, ystyrir bod modd cael gosodiad gwell i'r tai deulawr ac felly roedd y swyddogion o'r farn nad oedd y bwriad yn cydymffurfio á'r briff ac maen prawf polisi CH1 nac ychwaith B22 gan nad yw'r gosodiad yn parchu'r safle o ran graddfa a maint ac yn debygol o gael effaith ar eiddo cyfagos. Nodwyd hefyd bod y tirlunio a gynigir yn annigonol oherwydd bod y ffensys yn anaddas o ran dull o amgáu'r safle ac yn groes i bolisïau perthnasol.

Nodwyd bod materion trafnidiaeth, llwybrau, llifogydd, dŵr wyneb, bioamrywiaeth yn dderbyniol trwy amodau priodol. Daw'r swyddogion i'r casgliad bod y bwriad arfaethedig fel y'i cyflwynwyd yn groes i bolisïau CH1 a B22 oherwydd ei osodiad ac effaith weledol,

B27 oherwydd y ffensys anaddas, a B23 oherwydd effaith i fwynderau. O'r herwydd, argymhelliad y swyddogion cynllunio ydoedd gwrthod y cais am y rhesymau hyn.

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

- nad oedd yr ymgeisydd wedi derbyn cais am ddatganiad cymunedol tan 22 Rhagfyr er i'r cais cynllunio gael ei gofrestru ym mis Mawrth 2015 ac felly nad oedd hyn yn amser digonol i'w gyflwyno cyn y Pwyllgor Cynllunio hwn
- o ran effaith ar Pen y Don, eglurwyd mai cefn eiddo Pen y Don sy'n cefnu ar y safle
- pwysigrwydd i gael cymysgedd o dai ar y safle ac mai'r lleoliad delfrydol ar gyfer tai deulawr ydoedd ar ben isaf y safle
- o safbwynt ffens, cadarnhawyd y byddai'r datblygwr yn ddigon hapus i newid y ffens i wal garreg ac y byddai modd cydymffurfio a hyn drwy roi amod ar y caniatâd cynllunio pe fyddai'r Pwyllgor yn ystyried caniatáu'r cais
- y byddai'n werth i'r Pwyllgor Cynllunio ymweld â'r safle er mwyn iddynt weld drostynt eu hunain a chael dealltwriaeth o leoliadau'r cymysgedd o dai o ran maint, a.y.b.

(c) Mewn ymateb i'r uchod, esboniodd yr Uwch Reolwr Gwasanaethau Cynllunio bod y pryderon Swyddogion yn cael eu amlygu yn ygwrthwynebiadau a dderbyniwyd ynglyn a materion gweledol o ran graddfa, materion mwynderau preswyl a chytunwyd y byddai ymweliad safle yn ffordd ymlaen o safbwynt i'r Pwyllgor Cynllunio ystyried y materion hyn.

(ch) Yn ystod y drafodaeth nodwyd y prif sylwadau canlynol:

- Ni ragwelir anhawster gyda'r cais gerbron ac nad oedd y datblygiad yn amharu yn ormodol ond yn deall y pryderon
- Pwysigrwydd i gymryd i ystyriaeth materion llifogydd

Cynigwyd ac eiliwyd i ymweld á'r safle.

PENDERFYNWYD: Trefnu i'r Pwyllgor Cynllunio ymweld â'r safle.

2. Cais rhif C15/1072/34/LL – Erw Wen, Llanllyfni

Cais ôl-weithredol ar gyfer codi un rhes o baneli solar mewn cae.

(a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi bod y paneli solar domestig wedi eu gosod yn eu lle. Lleolir y safle yng nghefn gwlad agored rhwng Tai'n Lôn a Nasareth ac o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Nodwyd bod arwynebedd y paneli oddeutu 66m sgwâr, ac yn mesur 22m wrth 3.3m o uchder ac yn creu 10kw o bŵer. Nodwyd mai pwrpas ceisiadau ôl-weithredol ydoedd rheoli'r datblygiad a chyfeiriad at bolisi cenedlaethol sy'n datgan yn glir y dylid atgyweirio'r sefyllfa ac nid cosbi'r unigolion sydd yn torri rheolau a rhaid ystyried y cais ar ei rinweddau ei hun.

Cyfeiriwyd at y polisïau cynllunio perthnasol ynghyd â'r ymatebion i'r ymgynghoriadau cyhoeddus o fewn yr adroddiad. Ni dderbyniwyd unrhyw wrthwynebiad i'r cais.

Prif ystyriaethau'r cais ydoedd effaith gweledol y datblygiad ar yr AHNE a derbyniwyd sylwadau hwyr gan Uned AHNE yn datgan gan fod y datblygiad yn fychan ac er yn weladwy o rai mannau gerllaw, ni ystyriwyd ei fod yn amharu'n annerbyniol ar yr AHNE

ond efallai y byddai'n fuddiol plannu rhagor o goed i sgrinio'r datblygiad o'r llwybr cyhoeddus.

Gydag amodau perthnasol i sicrhau bod y ceblau yn dan-ddaearyddol, ystyrir bod y cais yn dderbyniol ac yn cydymffurfio â pholisïau cynllunio perthnasol. Cydnabyddai cynnwys yr adroddiad yr effaith ar ddefnyddwyr y llwybr cyhoeddus ac roedd y swyddogion cynllunio o'r farn ei fod yn dderbyniol a dim ond yn effeithio darn bychan iawn o'r llwybr ac felly ddim angen amodau tirweddu. Argymhellir i ganiatáu'r cais yn unol â'r amodau amlinellwyd yn yr adroddiad.

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

- Bod y datblygiad yn ffurfio rhan o welliannau parhaus i Erw Wen
- Pan brynwyd yr eiddo bod ganddo un o'r sgoriau gwaethaf o ran perfformiad ynni a chyfraddiad effaith amgylcheddol ac erbyn hyn bod y sgôr perfformiad wedi codi ac yn cydymffurfio â gofynion amgylcheddol Llywodraeth Cymru ar gyfer 2020
- Bod lleoliad y paneli solar yn bwysig o ran cydymffurfio â chanllawiau llywodraeth leol ynghyd a chydbwyso anghenion yr amgylchedd a'r ardal
- Bod gosodiad y paneli bron yn adlewyrchu ongl y bryn a'u bod wedi eu gosod mewn man isel yn y cae
- Bod rhan isaf y cae ynghyd â'r coed aeddfed yn cael effaith powlen naturiol wrth sgrinio'r paneli o'r gogledd, y dwyrain a'r gorllewin. I'r de, ceir dwy res o goed sydd yn creu gweledigaeth lleiaf posibl o'r paneli
- Bwriedir plannu coed yn y rhan isaf o'r cae rhwng y paneli a buarth yr eiddo yn ogystal â phlannu gwrychoedd ar ffin y llwybr troed
- Ni fyddai newid i ddefnydd y tir ac y byddai da byw yn gallu pori hyd at y ffens terfyn
- Bod y bwriad yn un bychan domestig a fydd yn caniatáu i unrhyw weddill ynni fedru dychwelyd i'r grid cenedlaethol er budd eraill

(c) Atgoffwyd y Pwyllgor bod yr Aelod Lleol wedi datgan diddordeb ac wedi gadael y Siambr yn ystod y drafodaeth ar y cais gerbron.

Cynigwyd ac eiliwyd i ganiatáu'r cais.

(ch) Yn ystod y drafodaeth nododd Aelod ei ddymuniad i gynnwys amod yn ymwneud a dadgomisynu a chytunwyd i hyn gan y swyddog cynllunio.

Penderfynwyd: Caniatáu'r cais yn unol á'r amodau canlynol ynghyd ag amod dad-gomisynu fel amlinellir yn (ch) uchod):

1. **Cwblhau'r datblygiad yn unol â'r cynlluniau**
2. **Rhaid i unrhyw gysylltiad gwifren o'r paneli fod yn danddaearol neu fel y cytunir yn wahanol gyda'r ACLl o flaen llaw.**
3. **Dad-gomisynu**

3. Cais rhif C15/1109/08/LL – Bwthyn Bach Gwyn, Pant, Penrhyndeudraeth

Cais rhannol ôl-weithredol ar gyfer addasu adeilad allanol i dŷ.

(a) Ymhelaethodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi bod y cais ar gyfer trosi adeilad deulawr a fu gynt yn adeilad amaethyddol ar gyrion tref Penrhyndeudraeth yn dy annedd deulawr. Darparir llecyn parcio oddi ar y stryd o flaen yr

adeilad. Nodwyd bod trosi'r adeilad eisoes wedi cychwyn a'r cais wedi ei gyflwyno yn dilyn gweithrediad gan Uned Gorfodaeth y Gwasanaeth Cynllunio.

Nodwyd bod y safle ynghanol ardal breswyl, o fewn Ardal Gwarchod y Tirlun ac o fewn ffin datblygu Penrhyndeudraeth.

Cyfeiriwyd at y polisïau cynllunio perthnasol ynghyd â'r ymatebion / gwrthwynebiadau i'r ymgynghoriadau cyhoeddus o fewn yr adroddiad.

Tynnwyd sylw at y prif bolisïau wrth asesu'r cais sef C4 ac CH11 a chredir bod yr addasiadau sydd eisoes wedi eu gwneud yn cydymffurfio â gofynion y polisïau uchod.

Derbyniwyd gwrthwynebiadau yn nodi bod y newidiadau allanol yn effeithio ar gymeriad yr ardal. Fodd bynnag roedd nifer o newidiadau wedi eu gwneud i'r adeilad yn hanesyddol ac ystyriwyd bod yr eiddo wedi colli llawer o'i gymeriad yn barod. Nodwyd bod ail-ddefnyddio'r adeilad yn cynnig ei ail-dacluso, ei ddiogelu a'u hatal rhag dirywiad pellach. Ystyrir y byddai defnydd busnes yn hytrach na'r defnydd blaenorol yn welliant ac yn cael llai o effaith o safbwynt ymyrraeth a sŵn. Tynnwyd sylw bod yr adeilad wedi ei leoli ddigon pell o dai eraill i sicrhau na fyddai effaith ar breifatrwydd eiddo cyfagos.

Cadarnhawyd bod materion trafnidiaeth a bioamrywiaeth yn dderbyniol.

Ystyrir bod datblygiad o dŷ newydd ar y safle hwn yn dderbyniol ac ni ystyrir y byddai'n cael effaith niweidiol andwyol ar fwynderau'r ardal na'r trigolion cyfagos. Yn ogystal, ystyrir bod lleoliad, dyluniad, gorffeniad a ffurf y datblygiad yn dderbyniol ac yn cydweddu â chyd-destun ei leoliad. Argymhellir felly i ganiatáu'r cais yn unol â'r amodau perthnasol fel amlinellir yn yr adroddiad.

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

- Pan brynwyd yr eiddo gan y perchennog roedd dan yr argraff o'r disgrifiad ei fod yn dŷ o safon
- Bod y gwaith wedi dechrau ar yr adeilad, fe stopiwyd y gwaith a chyflwynwyd cais cynllunio
- Bwriad yw gwneud defnydd o hen adeilad oedd wedi dirywio
- Er bod rhai sylwadau negyddol wedi ei gyflwyno nid oedd y rhain yn berthnasol i faterion cynllunio megis roedd un yn cyfeirio at y waliau wedi cael eu plastro ond tynnwyd sylw bod rhan fwyaf o'r tai yn y cyffiniau wedi eu plastro a'u paentio
- Bod y safle wedi ei amgylchynu yn bennaf gan dŷ annedd a gwasanaethir yr eiddo gan ffordd ddi-ddosbarth
- Bod cais amlinellol am dŷ newydd gyferbyn â'r safle wedi ei ganiatáu yn Hydref 2015
- Bod y safle wedi ei leoli oddi fewn ffin datblygu Penrhyndeudraeth a'r swyddogion cynllunio yn gefnogol i'r cais
- Bod y cais yn cydymffurfio a'r polisïau cynllunio perthnasol ac apeliwyd i'r Pwyllgor ystyried y cais yn ffafriol a'i gymeradwyo

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

(ch) Yn ystod y drafodaeth nodwyd y prif sylwadau canlynol gan Aelodau unigol:

- Pryderu ynglyn â'r camddealltwriaeth gan y perchennog ynglŷn â safon a defnydd gwreiddiol yr adeilad
- Pryder bod unigolion yn gallu prynu adfeilion, eu gwneud i fyny a'u troi yn aneddleoedd

- Awgrymwyd oni fyddai'n well gofyn i'r Pwyllgor Cynllunio ymweld â'r safle
- Bod Cyngor Tref Penrhyndeudraeth yn gwrthwynebu'r cais oherwydd gor-ddatblygiad yn y rhan yma o'r dref ac oni ddylid cymryd sylw o'u sylwadau
- Bod rhai ceisiadau ôl-weithredol wedi eu gwrthod yn y gorffennol gydag unigolion wedi gorfod tynnu adeiladau i lawr
- Dim llecynnau parcio

(d) Mewn ymateb i'r sylwadau uchod, esboniodd yr Uwch Reolwr Gwasanaethau Cynllunio:-

- Tra'n rhannu'r pryderon o safbwynt adfeilion mewn ardaloedd gwledig, tynnwyd sylw bod yr adeilad yma o fewn y ffin datblygu ac yn dilyn ôl-troed yr adeilad presennol
- Tra'n derbyn bod camddealltwriaeth gan y perchennog o ran defnydd cyfreithiol o'r tŷ gwreiddiol, rhaid delio hefo'r cais sydd gerbron a phwysleisiwyd ei fod yn cydymffurfio hefo'r polisïau cynllunio perthnasol.
- Nad oedd yn or-ddatblygiad gan ystyried natur gwasgaredig y tai cyfagos
- Bod yn ofynnol ystyried pob cais ôl-weithredol ar ei haeddiant
- Bod darpariaeth o lecynnau parcio o flaen y tŷ

Penderfynwyd: Caniatáu gyda'r amodau canlynol:

1. **Gwaith yn unol â'r cynlluniau a gyflwynwyd**
2. **Gorffeniad waliau yn allanol i'w gytuno**
3. **Llechi ar y to**
4. **Amodau draeniad dŵr**
5. **Tynnu hawliau datblygu caniataol ar gyfer estyniadau ac adeiladau cwrtil.**

4. Cais rhif C15/1115/25/LL – Goetre Uchaf, Oddi ar Ffordd Penrhos, Bangor

Addasiad rhannol i 174 o dai preswyl fel y caniatawyd o dan gyfeirnod C12/1347/25/LL trwy gynyddu cyfanswm y tai o 245 i 266 gan gynnwys tai ar wahân, tai pâr a fflatiau gydag unedau fforddiadwy (35%) a llecynnau parcio a gerddi cysylltiedig.

(a) Ymhelaethodd yr Uwch SwyddogRheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi mai diwygiad o'r caniatâd presennol i gynyddu cyfanswm y tai ar y safle o 245 i 266 oedd gerbron, sef 21 tŷ ychwanegol trwy ddarparu mwy o unedau un a dwy lofft. Pwysleisiwyd nad oedd y cynllun yn golygu ehangu maint y safle na newid gosodiad ffyrdd mewnol o fewn y safle. Tynnwyd sylw bod y caniatâd gwreiddiol wedi ei weithredu gyda'r gwaith yn parhau ar y safle gyda 50 o'r tai eisoes wedi eu meddiannu. Cyflwynwyd y cais mewn ymateb i newid yn y farchnad dai ers i'r cais gwreiddiol ei ganiatáu gyda'r bwriad o ddarparu tai deulawr a fflatiau.

Tynnwyd sylw'r Pwyllgor at bwynt 1.6 o'r adroddiad a oedd yn cyfeirio at apêl sy'n mynd rhagddo ar y safle. Er yr apêl, nodwyd bod y cais hwn wedi ei gyflwyno er mwyn cyflwyno gwybodaeth ychwanegol angenrheidiol ar y cais blaenorol gyda'r gobaith i osgoi'r apêl os rhoddir caniatâd cynllunio cyn dyddiad yr apêl. Er hynny, rhaid rhoi ystyriaeth lawn i'r cais gerbron a'i ystyried ar ei haeddiant.

Lleolir y safle o fewn ffin datblygu dinas Bangor sydd wedi ei ddynodi yn benodol ar gyfer datblygiad preswyl. Cyfeiriwyd at y polisïau perthnasol ynghyd â'r ymatebion i'r ymgynghoriadau a dderbyniwyd. Derbyniwyd dau lythyr o wrthwynebiad ychwanegol ers darparu'r adroddiad ac wedi eu nodi.

Nodwyd bod egwyddor o sefydlu'r tai eisoes wedi ei dderbyn yn y caniatâd gwreiddiol a'r safle wedi ei ddynodi ar gyfer tai yng Nghynllun Datblygu Unedol Gwynedd ac fe noda'r briff datblygu y gall y safle ymdopi gyda 270 o unedau preswyl yn seiliedig ar ddwysedd datblygu o 30 uned yr hectar. Tynnwyd sylw bod y cais gerbron yn cyfrannu'n well tuag at dargedau tai'r Cyngor na'r caniatâd presennol ac oherwydd hyn roedd y swyddogion cynllunio o'r farn bod y nifer o unedau a gynigir fel rhan o'r cais yn dderbyniol.

Caniatawyd y cais blaenorol gydag amod i sicrhau datblygiad cam wrth gam ac y byddai'n rhaid ail-osod yr amod pe caniateir y cais er mwyn ymateb i'r nifer uwch o dai. Nodwyd bod y cais yn cynnig 7 tŷ fforddiadwy ar ben yr 86 sydd wedi'u caniatáu yn barod ac yn cadw'r ddarpariaeth o 35% o dai fforddiadwy.

Fel rhan o'r cais blaenorol derbyniwyd cyfraniadau ariannol sylweddol i drafnidiaeth ac addysg ond nid oes cyfiawnhad i ofyn am gyfraniadau pellach.

Derbyniwyd asesiad diwygiedig trafnidiaeth ac ni ragwelir y bydd unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad. Yn ogystal, derbyniwyd asesiad ieithyddol diwygiedig a oedd yn nodi y byddai'r datblygiad yn bositif i sefyllfa'r iaith drwy ddarparu tai yn unol â gofynion y CDUG ac anghenion a adnabuwyd yn yr Arolwg o Anghenion Tai Lleol.

Tynnwyd sylw bod angen mwy o wybodaeth gan Dŵr Cymru gan ei bod yn y broses o ail-asesu i sicrhau nad oes unrhyw effaith negyddol ar eu hasedau a'r amgylchedd. Pe byddai Dŵr Cymru angen mwy o wybodaeth nodwyd bod yr ymgeisydd yn fodlon darparu'r wybodaeth angenrheidiol.

O safbwynt pryderon ynglŷn ag effaith y datblygiad ar osodiad yr Heneb Rhestredig ni ragwelir y byddai'r effaith yn sylweddol gan na fyddai lleoliad y tai yn mynd yn agosach i'r Heneb.

Ystyrir bod y bwriad arfaethedig yn dderbyniol yn unol â pholisïau priodol ac argymhellwyd i ddirprwyo'r hawl i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i amodau perthnasol, cwblhau cytundeb 106 ar gyfer y 7 tŷ fforddiadwy a derbyn gwybodaeth ffafriol gan Dwr Cymru.

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

- Cyfeiriwyd at ddatganiad yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd a oedd yn nodi bod canran gymharol isel o siaradwyr Cymraeg yn yr ardal hon o Fangor yn enwedig wardiau Glyder a Dewi - nodwyd nad oedd y safle yn wardiau Glyder a Dewi a'i fod yn un o wardiau Cymreicaf Bangor sef ward Pentir
- Bod yr iaith Gymraeg hyd yn oed yn y fantol yn ward Pentir gyda'r ganran wedi disgyn o 62% yn 2001 i 58% yn 2011
- Byddai ychydig newid yn y nifer o dai yn cael effaith ar yr iaith
- Nodwyd bod 50 o dai wedi eu gwerthu i bobl leol h.y. os yw lleol yn golygu Môn/Gwynedd a Chonwy ond ni ymhelaethir ynglyn â phwy fydd yn prynu'r gweddill ynghyd a'r eiddo fydd yn wag yn yr ardal wrth i bobl symud i'r datblygiad arfaethedig
- Bod oddeutu 1,000 o dai ar werth eisoes ym Mangor ac oddeutu 200 ar osod
- Nad oedd y datblygiad yn seiliedig ar yr angen lleol ond yn hytrach ar elw
- Bod yr ysgolion lleol yn llawn
- Ffyrdd lleol yn brysur yn y boreau a nosweithiau
- Bod Dŵr Cymru yn gofyn am beidio penderfynu hyd nes derbynnir asesiad ychwanegol ar y garthffosiaeth
- Bod polisiau strategol A1 ac A2 o'r CDUG yn berthnasol i'r cais hwn

- Apeliwyd i'r Pwyllgor wrthod y cais yn seiliedig ar effaith andwyol ar yr iaith Gymraeg o ystyried maint a graddfa'r datblygiad hwn

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

- Bod yr angen am dai o fewn Bangor yn cael ei gyfarch yng Nghynllun Datblygu Unedol Gwynedd
- Bod y safle yn destun allweddol o strategaeth cyflawn am yr angen am ddatblygiadau tai a bod y cynllun yn dynodi lle i 270 o dai gyda'r cais gerbron yn llai na hynny
- Anodd fyddai derbyn sut y gellir cyfiawnhau yn rhesymegol unrhyw wrthwynebiad i raddfa'r bwriad boed hyn yn seiliedig ar yr iaith Gymraeg neu unrhyw agwedd arall
- Bod y bwriad arfaethedig yn golygu newid yr unedau mwy gyda nifer o unedau llai sydd yn cyfarch y galw yn y farchnad dai a bod unedau llai yn fwy poblogaidd
- Bod darparu tai yn unol á'r farchnad yn ffordd ymlaen yn enwedig bo'r datlygiad yn cynnig 7 ty fforddiadwy ychwanegol ar y safle
- Bod y bwriad eisoes wedi ei ganiatau ac nad oedd y cynnydd yn y nifer o dai yn codi elfennau technegol arwyddocaol
- Sicrhawyd y byddai Dŵr Cymru yn gallu gosod amod i liniaru unrhyw bryderon ynglyn a'r garthffosiaeth

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

- Bod yn rhaid ystyried y cais gerbron fel datblygiad ychwanegol yn hytrach nag ychwanegiad i'r cais gwreiddiol
- Bod rhaid ystyried yr angen ym Mhenrhos ac eglurwyd bod Penrhosgarnedd ar wahân i Fangor ac yn bentref ynddo'i hun gydag anghenion ei hun
- Pryder o ddirywiad yn yr iaith Gymraeg yn ardal Penrhos o ystyried bod oddeutu 70% o'r boblogaeth yn siarad Cymraeg yn y blynyddoedd a fu
- Na ddylid cymryd llwyddiannau polisi iaith Cyngor Gwynedd yn rheswm i nodi y bydd yr iaith Gymraeg yn cynyddu
- Pryder y byddai unrhyw gynnydd mewn trafnidiaeth yn gynnydd ychwanegol i'r hyn sy'n bodoli'n barod yn enwedig gan fod Penrhos yn ardal brysur iawn prun bynnag
- Tra'n croesawu tai fforddiadwy, pryderwyd y bwriad o gynnwys fflatiau fel rhan o'r datblygiad ac a oedd tystiolaeth o'r angen am fwy o fflatiau o ystyried bod llawer o fflatiau eisoes yn rhan o'r datblygiad
- Tra'n derbyn bod y datblygiad wedi gwella problemau dŵr mewn rhannau o'r ardal ond bellach roedd eiddo eraill wedi cael dŵr yn eu gerddi cefn a hyderir y byddai Dŵr Cymru yn cymryd hyn i ystyriaeth wrth ymdrin â'r asesiad ychwanegol
- Bod llawer o gwestiynau i'w hateb ac angen trin y cais gerbron fel cais newydd a ddim fel ychwanegiad i'r datblygiad presennol

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

- Bod y safle wedi ei ddynodi ar gyfer tai gyda'r Pwyllgor Cynllunio wedi caniatáu cais blaenorol i ddatblygu 245 ar y safle gyda'r gwaith o ddatblygu yn unol â'r caniatâd hwnnw yn mynd rhagddo
- Bod y raddfa o ddatblygu'r safle yn ogystal â'r ystadegau yn dystiolaeth gadarn bod angen tai o fewn y dalgylch dibyniaeth
- Cyfeiria CDUG at 270 o dai ar gyfer y safle hwn sydd gyfystyr a 30 uned yr hectar
- Bod yn rhaid ysytyried mai cais ar gyfer 21 o dai sydd gerbron sydd o fewn datblygiad sydd eisoes wedi ei ganiatáu ac ar dir sydd wedi ei ddynodi ar gyfer tai
- Bod y farchnad dai yn newid yn gyson gyda'r cynllun wedi ei addasu i gwrdd â'r farchnad leol mewn darpariaeth o fwy o unedau bychan gyda 7 tŷ fforddiadwy sy'n

gwneud cyfanswm o 93 o dai fforddiadwy allan o'r 21 sydd yn y cais a'r 245 o dai sydd eisoes wedi derbyn caniatâd cynllunio a'u bod yn cynnwys amrywiaeth o dai fforddiadwy o ran maint o fewn y safle

- Ni dderbyniwyd gwrthwynebiad gan Gyfoeth Naturiol Cymru
- Bod datganiad ieithyddol wedi ei wneud ar gyfer 21 o dai a bod y cais gerbron ar gyfer 21 o dai mewn dinas ar safle sydd wedi ei ddynodi ar gyfer tai a bod yna dystiolaeth gadarn fod angen ar gyfer tai yn y dalgylch

Cynigwyd ac eiliwyd i wrthod y cais yn groes i argymhelliad y swyddogion cynllunio oherwydd y byddai'n or-ddatblygiad o'r angen am dai yn y ddinas, ardrawiad ieithyddol negyddol a phryderon am isadeiledd trafnidiaeth.

(e) Nodwyd y prif bwyntiau canlynol gan Aelodau unigol o blaid yr argymhelliad i wrthod:

- Ei fod yn gynamserol i'w ganiatáu ac y dylid pwyllo a disgwyl am oddeutu 6 mlynedd neu pan fydd 150 o dai wedi eu datblygu, pryn bynnag fydd y cyntaf, o ystyried bod y farchnad dai yn newid yn sydyn iawn.
- Ers rhoddi caniatâd i 245 o dai roedd nifer o geisiadau eraill wedi dod i law ers hynny a phryderwyd am yr is-adeiladedd o safbwynt cynnydd yn y drafnidiaeth sydd eisoes wedi gorfod ymdopi gyda chynnydd yn y traffig o ganlyniad i'r datblygiadau eraill a ganiatawyd
- Nad oedd tystiolaeth am yr angen am y tai
- Pryder y gall 10% ychwanegol o dai gael effaith andwyol o safbwynt ardrawiad Ieithyddol yr ardal
- Cwestiynwyd os oes angen lleol am y tai arfaethedig a beth fyddai'n digwydd i'r tai rheiny fydd ar werth o ganlyniad i brynu'r tai ar y safle hwn
- Anghytunwyd y dylid cyfiawnhau caniatáu'r cais yn rhesymegol
- Pryder ynglyn a'r garthffosiaeth

(f) Mewn ymateb, pwysleisiodd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio pe byddai'r Pwyllgor yn penderfynu gwrthod y cais, y byddai'n cyfeirio'r cais i gyfnod cnoi cil yn unol â'r drefn safonol gan fod risgiau i'r Cyngor. Pwysleisiodd y buasai gwrthod y cais am y rhesymau a nodwyd gyda phosibilrwydd cryf o greu risgiau ariannol sylweddol i'r Cyngor mewn sefylla apêl, gan nad oedd yna unrhyw dystiolaeth gadarn i gefnogi'r rhesymau gwrthod. Atgoffodd yr Uwch Gyfreithiwr bod y Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd yn gynllun statudol ac yn fecanwaith i'w ddilyn. Tra'n derbyn y gellir herio'r cynllun pwysleisiodd fod yn rhaid gwneud hyn gyda chefnogaeth tystiolaeth gadarn.

(ff) Nodwyd y prif bwyntiau isod gan Aelodau unigol yn erbyn gwrthod y cais:

- Bod angen tai lleol i gyplau ifanc yn yr ardal a bod y datblygiad yn fodd o gynnig iddynt gael cartrefi eu hunain yn y dalgylch
- Y byddai'n anodd ei wrthod gan fod y datblygiad presennol wedi cychwyn ac wedi ei leoli oddi fewn i ffiniau datblygu dinas Bangor

(g) Yn unol â Rheolau Gweithdrefn cofnodwyd y bleidlais i **wrthod y cais:**

O blaid y cynnig i wrthod y cais (8): Y Cynghorwyr Elwyn Edwards, Simon Glyn, Eric Merfyn Jones, W. Tudor Owen, John Pughe Roberts, Eirwyn Williams, Gruffydd Williams ac Owain Williams.

Yn erbyn y cynnig i wrthod y cais (5): Y Cynghorwyr Gwen Griffith, Anne Lloyd Jones, Michael Sol Owen, Hefin Williams ac Eurig Wyn.

Atal (1): Y Cynghorydd June Marshall

Penderfynwyd: Gwrthod y cais yn groes i argymhelliad y swyddogion oherwydd:

- **Gor-ddarpariaeth o dai lle nad oedd angen**
- **Ardrawiad ieithyddol**
- **Is-adeiladedd trafnidiaeth**

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.

5. Cais Rhif C15/1128/44/LL – Cae Eithin, Ffordd Morfa Bychan, Morfa Bychan

Cais i godi 4 byngalo dormer ddeulawr newydd.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi bod y cais o fewn safle ehangach sydd eisoes wedi derbyn cymeradwyaeth amlinellol ar gyfer datblygiad preswyl o 9 o dai.

Cyfeiriwyd at y polisïau perthnasol ynghyd a'r ymatebion i'r ymgynghoriadau cyhoeddus. Derbyniwyd un llythyr o wrthwynebiad hwyr oddi wrth unigolyn sydd eisoes wedi mynegi pryderon ac roedd yr adroddiad yn ymateb i'r pryderon hynny. O safbwynt pryderon am or-edrych ac effaith ar y tai yn y cefn, eglurwyd bod y byngalos yn rhai unllawr gyda'r ffenestri yn y to ar lefel uchel.

Nodwyd bod yr Uned Trafnidiaeth yn gefnogol i'r cais ac yn dilyn ystyriaeth o'r holl faterion perthnasol yn ogystal â hanes cynllunio i'r safle, ystyrir bod y cais i godi pedwar byngalo dormer yn dderbyniol ac argymhellir i ganiatáu'r cais. Nodwyd ymhellach bod cyfraniad o 33% yn dai fforddiadwy ar y safle ac felly nid oedd angen gofyn am gyfraniad pellach.

(b) Nododd yr Aelod Lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn):

- Ei fod yn gefnogol i'r cais yn wyneb y ffaith bod cais amlinellol wedi ei ganiatau eisoes
- Ei fod yn gyfle ar gyfer tai i bobl ifanc lleol
- Pryder am uchder y byngalos yn seiliedig ar y gair "dormer"

(c) Mewn ymateb, eglurodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu, o ran y dyluniad bod gofod yn y to gyda llofftydd ond nid oes ganddynt y ffenestri gromen ac y byddai modd cynnwys amod nad oes unrhyw newidiadau i'r to yn y dyfodol.

Cynigwyd ac eiliwyd i ganiatáu'r cais.

Penderfynwyd: Caniatáu'r cais yn unol â'r amodau canlynol ynghyd á'r amod ychwanegol amlinellwyd gan y swyddog yn (c) uchod:

1. Amser

2. Cydymffurfio gyda chynlluniau
3. Deunyddiau/llechi
4. Tirlunio
5. Priffyrdd
6. Draenio
7. Manylion lefelau lloriau gorffenedig
8. Nodyn wal rannol
9. Dim newidiadau i'r toeau cefn

6. Cais Rhif C15/1181/44/LL – Bryn Hyfryd, 25 Heol Merswy, Borth y Gest

Cais i ddymchwel modurdy a chodi anecs cysylltiol yn ei le.

(a) Ymhelaethodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi bod yr eiddo yn dŷ ben teras gyda thrac mynediad yn rhedeg wrth ei ochr a heibio ei gefn er mwyn darparu mynediad cerbydol i dai eraill tu cefn. Saif y modurdy presennol yng nghefn pellaf cwrtil yr eiddo, ac mae gan dai eraill yn y teras yr un math o drefniant.

Golyga'r bwriad i ddymchwel y modurdy presennol a chodi adeilad newydd ar yr un ôl-troed i ffurfio anecs cysylltiol i'r prif eiddo fydd yn darparu ystafell gardd, ystafell ymolchi, ynghyd ag ystafell sbâr ar gyfer defnydd fel ystafell wely/swyddfa.

Cyfeiriwyd at y polisïau perthnasol ynghyd á'r ymatebion i'r ymgynghoriadau cyhoeddus.

Tynnwyd sylw bod y safle wedi ei leoli o fewn ffin datblygu pentref Borth y Gest ac er nad oes cysylltiad ffisegol rhwng y prif dy a'r anecs, yr unig ffordd i mewn i'r anecs yw drwy ardd y prif eiddo, sydd o fewn yr un berchnogaeth.

Ystyrir bod y bwriad yn dderbyniol ac yn ffordd addas a chynaliadwy o ddarparu ystafelloedd ychwanegol heb danseilio polisïau cynllunio'r Cynllun Datblygu Undebol Gwynedd, ac yn cydymffurfio a gofynion y polisïau cynllunio perthnasol.

Tynnwyd sylw bod perchnogion yr eiddo drws nesaf wedi gwrthwynebu yn seiliedig ar ffenestr ystafell ymolchi sydd wedi ei leoli ar yr edrychiad deheuol sy'n edrych dros lwybr sy'n darparu mynediad i ardd yr eiddo drws nesaf. Ni ystyrir y byddai'r ffenestr yn debygol o achosi goredrych sylweddol nac annerbyniol yn yr achos hwn.

Nodwyd bod Uned Trafnidiaeth y Cyngor yn fodlon gyda'r trefniant parcio presennol ac nad oedd gwrthwynebiad ar sail diogelwch ffyrdd.

Argymhellir y swyddogion cynllunio i ganiatáu'r cais oherwydd ni ystyrir nad oedd y bwriad arfaethedig yn groes i bolisïau perthnasol.

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

- Pryder y gall yr anecs gael ei ystyried fel uned breswyl ar wahân
- Bod yr anecs yn or-ddatblygiad o'r safle
- Nad oedd unrhyw gyswllt rhwng y prif eiddo a'r anecs dim ond mynediad yn unig drwy giât ar yr ochr o'r ffordd sydd heb ei mabwysiadu
- Bod cwympiad serth o 3-4m rhwng ardal y tŷ a'r modurdy a dim mynediad i'r tŷ

- Bod yr adroddiad yn datgan nad oedd unrhyw gysylltiad ffisegeol gyda'r prif annedd a'r anecs – felly yn atgyfnerthu y byddai'r anecs yn uned ar wahân
- Bod yr adroddiad yn datgan na ddylai'r anecs weithredu ar wahân o'r prif annedd gan y byddai hyn yn risg o isrannu'r annedd i'r dyfodol ac yn nodi ymhellach bod yr anecs yn darparu uned hunangynhwysol - felly gall yr uned gael ei werthu ar wahân i'r dyfodol
- Bod llawer iawn o fflatiau mewn dinasoedd o'r un maint yn darparu llety parhaol
- Bod 20 eiddo gydag adeiladau ynghlwm ar y ffordd sydd heb ei mabwysiadu sydd yn addas i'w trosi - byddai caniatau'r cais yn creu cynsail ar gyfer ceisiadau cyffelyb ac o'r herwydd ni fyddir yn gallu diogelu mwynderau'r gymdogaeth leol
- Nad oedd y gymdogaeth leol yn gefnogol i'r cais
- Nodwyd bod y drysau llithro arfaethedig yn gwbl weladwy o ffenestr llofft y gwrthwynebydd ac felly bydd yn achosi goredrych sylweddol
- Bod wal yr anecs ddwywaith yn hirach na wal y modurdy presennol ac yn gyfan gwbl gyda drysau gwydr
- Ar hyn o bryd nid oes unrhyw ffenestri ar unrhyw edrychiad yn edrych dros eiddo'r gwrthwynebydd ond bwriedir rhoi ffenestr "velux" yn y to ar gyfer yr ystafell ymolchi
- Byddai effaith ar breifatrwydd yn sylweddol ac yn achosi mwy o aflonyddwch a gor-edrych
- Bod potensial i gynyddu'r defnydd o'r eiddo masnachol cofrestredig yn rhif 25 fel llety gwyliau gydag effaith i fwynderau a thrigolion lleol
- Bod parcio ar gael ar gyfer un cerbyd yn unig a bod dau le parcio yn cael eu dileu – rhagwelir angen am barcio ychwanegol ar gyfer yr anecs
- Apeliwyd i'r Pwyllgor Cynllunio wrthod y cais oherwydd ei fod yn annedd ar wahân

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

- Nodwyd bod yr ymgeisydd, o'r cychwyn cyntaf, wedi ceisio ymgynghori gyda'r cynllunwyr ac wedi derbyn Cyngor cyn-gynllunio
- Bod un o'r amodau yn nodi i'r anecs fod yn gysylltiedig â'r prif dŷ
- Bod y gwrthwynebiadau yn disgyn i dri category - parcio, preifatrwydd a defnydd yr anecs ac yn enwedig ei ddefnydd fel annedd ar wahân
- Bod yr ymgeisydd yn fodlon ymrwymo i amod i atal yr anecs fod ar wahân
- O ran parcio, nodwyd bod dau le parcio o fewn y safle ei hun a darn bychan concrid sy'n berchnogaeth y Cyngor - os oes problemau gellir rhoi arwyddion i wahardd parcio ar y tir dan sylw
- Bod y modurdy wedi bod yn ddolur llygaid a bwriedir rhoi gorffeniad to llechi arno i'w dacluso ac felly y bydd yn gaffaeliad i'r ardal
- Pwysleiswyd mai cynllun bychan o 37 metr sgwâr ydoedd ac y bydd yn welliant i'r hyn sydd yno'n barod
- Apeliwyd i'r Pwyllgor Cynllunio gefnogi'r cais.

(d) Nododd yr Aelod Lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn) bod gwrthwynebiad cryf i'r bwriad gan drigolion Borth y Gest yn ogystal â'r Cyngor Cymuned a thynnwyd sylw at y pwyntiau canlynol:

- Bod y perchennog yn rhedeg busnes o'r eiddo
- Y byddai'n creu cynsail ar gyfer gweddill y teras
- Gor-ddatblygiad
- Pryder ynglyn a pharcio o ystyried bod problemau parcio yn y pentref yn bodoli'n barod
- Dim linc rhwng y tŷ a'r anecs heblaw am y llwybr

(ch) Mewn ymateb i'r uchod, eglurodd yr Uwch Beiriannydd Rheolaeth Datblygu drwy ddymchwel y modurdy nid oes angen mwy o le parcio gan fod 2 lecyn yn ddigonol ar gyfer anghenion yr eiddo.

Nododd yr Uwch Reolwr Gwasanaethau Cynllunio ymhellach bod y cais gerbron am anecs i dŷ annedd ac nid i fusnes. Nodwyd ymhellach y byddai wedi bod yn bosibl trosi'r modurdy presennol yn anecs heb ganiatâd cynllunio. Esboniwyd bod yr anecs yn eitha' bach ei faint, ac yn unol a'r hyn y disgwylir anecs fod o ran ei faint, gosodiad mewnol a'i berthynas gyda'r tŷ presennol. Roedd mwy neu lai ar ôl-troed y modurdy presennol a thynnwyd sylw bod amod cynllunio wedi ei gynnwys i sicrhau bod yr anecs ar gyfer defnydd is-wasanaethol y tŷ presennol.

(d) Yn ystod y drafodaeth nodwyd y prif sylwadau canlynol:

- Pryder ynglyn a cholli modurdy ar gyfer parcio a fyddai'n dwysau problemau parcio i'r eiddo
- Nifer o ystafelloedd cysgu yn yr anecs

(d) Cynigwyd ac eiliwyd i'r Pwyllgor Cynllunio ymweld â'r safle.

Penderfynwyd: Trefnu ymweliad i'r safle.

7. Cais Rhif C15/0348/16/LL – Cyn Faes Parcio, Pant yr Ardd, Tregarth, Bangor.

Codi adeilad deulawr newydd i'w defnyddio fel siop dosbarth A1, gyda gwaith cysylltiol gan gynnwys addasu mynedfa bresennol a chreu llecynnau parcio.

(a) Ymhelaethodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi bod y safle presennol yn ffurfio rhan o faes parcio sy'n gysylltiol â thŷ tafarn presennol ochr arall i'r ffordd cyhoeddus gyfochrog ac yn cynnwys llecyn sydd yn cael ei ddefnyddio fel gardd gwrw / safle picnic i un rhan a'r rhan arall gwelir gyfleuster ailgylchu cymunedol.

Tynnwyd sylw bod y safle yn ymylu yn uniongyrchol gyda ffin ddatblygu pentref Tregarth. Ymhelaethwyd ar y bwriad a chyfeiriwyd at y polisïau perthnasol ynghyd â'r ymatebion i'r ymgynghoriadau cyhoeddus.

Derbyniwyd gwrthwynebiad o safbwynt effaith sŵn ac ysbwriel ond cred y swyddogion cynllunio bod modd rheoli'r pryder gydag amodau perthnasol.

Ysytir bod y bwriad i godi adeilad er mwyn darparu siop yn dderbyniol ac yn bodloni holl faterion perthnasol gan gynnwys polisïau a chanllawiau lleol a chenhedlaethol.

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

- Nad oedd siop yn Nhregarth ers nifer o flynyddoedd a hyderir y bydd yn fusnes hyfyw a llwyddiannus
- Bod edrychiad yr adeilad yn fwy debyg i dŷ na siop a rhaid bod yn wyliadwrus o'i ddefnydd i'r dyfodol
- Bod y safle wedi ei ddefnyddio fel llecyn chwarae a phryderwyd am ddiogelwch plant

(c) Mewn ymateb i'r uchod, nododd yr Uwch Reolwr Gwasanaethau Cynllunio pe byddir yn derbyn cais mewn blynyddoedd i ddod i newid defnydd y siop, byddai modd bryd hynny

ymdrin â'r cais ac nad oedd modd gosod amod i glymu'r adeilad i ddefnydd busnes. Ychwanegwyd oherwydd bod y tir tu allan i'r ffin ni fyddai'r polisi perthnasol yn caniatáu tai marchnad agored ar y math yma o safle. Esboniwyd ymhellach bod y trefniant ail-gylchu tu allan i drefniadaeth cynllunio ac yn fater i'r Adran Fwrdeistrefol a Phriffyrdd. Cadarnhawyd y byddai'r ardd gwrw a'r llecyn chwarae yn cael eu diddymu.

(ch) Esboniodd yr Uwch Beiriannydd Rheolaeth Datblygu mewn ymateb i bryder ynglyn a cholli'r llecyn parcio, bod cyfleoedd barcio heb gyfyngiadau ar gael ar y stryd ac nad oedd yn ystyriaeth o bryder i'r Uned Trafnidiaeth.

Cynigwyd ac eiliwyd i ganiatau'r cais.

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

1. **Amser**
2. **Cydymffurfio gyda chynlluniau**
3. **Deunyddiau (gan gynnwys llechi naturiol)**
4. **Cyfyngu defnydd yr adeilad i ddefnydd manwerthu A3 yn unig**
5. **Cyflwyno manylion unedau awyru.**
6. **Cyfyngu lleoliad cadw gwastraff**
7. **Priffyrdd**
8. **Dwr Cymru**
9. **Llygredd**
10. **Cyfyngu amseroedd agor**
11. **Rheoli'r safle ail-gylchu**
12. **Tirlunio**
13. **Cytuno ar gynllun goleuo**

8. Cais rhif C15/1139/46/LL – Glanrafon Fawr, Llangwnadl

Ymestyn safle carafanau teithiol i gae cyfochrog gan ail leoli un uned a chreu 10 llain deithiol newydd a gwelliannau amgylcheddol.

(a) Ymhelaethodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi bod y safle yng nghefn gwlad ac fe'i gwasanaethir gan ffordd sirol wledig dosbarth 3 a thrac fferm. Nodwyd bod y safle carafanau ar fymryn o lethr, tu ôl i res aeddfed o goed sy'n ffinio ag afon Pen y Graig sydd islaw mewn pant ger y tŷ fferm a'r adeiladau fferm.

Cyfeiriwyd at y polisïau perthnasol ynghyd â'r ymatebion i'r ymgynghoriadau cyhoeddus.

Tynnwyd sylw bod y cynlluniau wedi newid o'r hyn gyflwynwyd yn wreiddiol, gyda mwy o welliannau, tirlunio wedi eu cynnig ar ôl trafodaethau gyda swyddogion. Bwriedir plannu planhigion cymysg naill ochr i fynedfa'r cae, plannu rhagor o goed yma thraw o amgylch y safle a chodi cloddiau a gwrychoedd bychain fel sgrin ar ben y rhes. Nodwyd ymhellach bod y safle yn gymharol guddiedig ac anymwthiol yn y tirlun.

Gweithredir y safle presennol rhwng 1 Mawrth a 31 Hydref a byddai'r un cyfnod yn berthnasol i'r unedau newydd. Mae'r dystysgrif defnydd cyfreithlon yn rhoddi hawl i storio 8 o'r carafanau ar eu lleiniau yn barhaol, ac fel rhan o'r gwelliant gofynnwyd i'r ymgeisydd ystyried symud y carafanau storio dros gyfnod y gaeaf i gornel fwy cuddiedig.

Nodwyd bod cymdogion agosaf led cae i ffwrdd o'r safle sydd yn bellter rhesymol i sicrhau bod preifatrwydd a mwynderau'r cymdogion yn cael eu gwarchod.

O safbwynt materion trafnidiaeth a mynediad, datganwyd bryder yn wreiddiol am y cynnydd mewn traffig ar y lon oherwydd bod mannau pasio yn brin ond nodwyd bod yr ymgeisydd wedi cynnig creu man pasio ychwanegol ac o ganlyniad tynnwyd gwrthwynebiad yr Uned Drafnidiaeth yn ôl. Yn seiliedig ar sylwadau'r Uned Drafnidiaeth ystyrir bod y bwriad yn dderyniol yn amodol bod y man pasio yn cael ei ddarparu i gydymffurfio a gofynion sy'n ymwned a diogelwch ffyrdd.

Argymhelliad y swyddogion ydoedd caniatau'r cais yn unol ag amodau perthnasol.

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

- Mai cais syml oedd gerbron i deulu lleol i ychwnaegiad o 10 llain deithiol ynghyd a gwelliannau amgylcheddol a chreu man parcio newydd
- Bod y bwriad arfaethedig ar gyfer uwchraddio'r safle i safonau modern
- Er mwyn lliniaru'r pryderon ynglyn a diogelwch ffyrdd, bod y perchennog wedi cynnig gwneud man pasio ychwanegol
- Bod y safle yn guddiedig iawn

(c) Nododd yr Aelod Lleol (a oedd yn Aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn) gefnogaeth i'r cais a'i fod yn cydymffurfio gyda'r holl bolisïau perthnasol ac apeliwyd i'r Pwyllgor ei ganiatáu.

Cynigwyd ac eiliwyd i ganiatau'r cais.

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

1. **5 mlynedd**
2. **Unol â'r cynlluniau diwygiedig**
3. **Cyfyngu niferoedd i 28 uned deithiol**
4. **Gosod yr holl garafanau ar eu lleiniau rhwng 1 Mawrth a 31 Hydref**
5. **Gwyliau yn unig**
6. **Cadw cofrestr**
7. **Storio'r 8 garafán yn y lleoliad a ddangosir ar y cynllun diwygiedig**
8. **Gosod y cloddiau cyn cynyddu'r niferoedd**
9. **Tirlunio'r cloddiau a'r tirlunio mewnol yn y tymor plannu nesaf ac ail blannu os ydynt yn difrodi neu farw.**
10. **Cytuno gorffeniad y bloc cyfleusterau**
11. **Cwblhau'r man pasio cyn cynyddu'r niferoedd**

Nodyn: Mesurau i hybu'r iaith Gymraeg

9. Cais Rhif C15/1208/16/LL – Chwarel Penrhyn, Bethesda

Bu i'r Is-gadeirydd gymryd y gadair ar gyfer y cais uchod oherwydd bod y Cadeirydd yn gorfod gadael i fynychu cyfarfod arall.

Cais i ddiwygio amod 2 o ganiatâd C15/0276/16/LL er mwyn ail-leoli'r adeilad a man glanio'r zip bychan a newidiadau i'r trefniadau parcio.

(a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi ers i'r cais blaenorol gael ei benderfynu bod ymchwiliadau pellach wedi darganfod nad oedd y safle a ganiatawyd yn hyfyw i allu adeiladu arno oherwydd dyfnder y craigwely a bod y

cwmni angen newid lleoliad yr adeilad er mwyn achub y prosiect. Gofynnir hefyd am fân addasiadau eraill i ddyluniad yr adeilad, trefniadau parcio a man glanio'r zip bychan.

Cyfeiriwyd at y polisïau perthnasol ynghyd â'r ymatebion i'r ymgynghoriadau cyhoeddus. Ers cyhoeddi'r adroddiad derbyniwyd sylwadau gan yr Uned Bioamrywiaeth yn datgan nad oedd ganddynt wrthwynebiad.

Atgoffwyd y Pwyllgor bod yr egwyddor eisoes wedi ei ganiatau. Ni ystyrir yr angen am Ddatganiad Ieithyddol a Chymunedol pellach i'r hyn gyflwynwyd yn flaenorol. Ni ystyrir bod y bwriad yn debygol o gael effaith andwyol ar fwynderau unrhyw eiddo nac unigolyn cyfagos nac ar y dirwedd ac argymhellwyd i ganiatau'r cais yn unol ag amodau perthnasol.

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

- Bod y cais yn debyg i'r cais a ganiatawyd yn wreiddiol ond bod rhaid newid lleoliad yr adeiladau
- Bod yr adeilad wedi newid ychydig ond bod y bwriad ac edrychiad 'run fath
- Bod menter Zip World yn tyfu ac yn awyddus i ddechrau ar y gwaith uchod

(c) Nododd yr Aelod Lleol (a oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn) ei bod yn gefnogol i'r cais ac yn croesawu'r fenter gan fod y cwmni yn cyflogi pobl leol ac y byddai'r adeilad arfaethedig yn fodd i gynnig cyfleusterau hwylus i ddefnyddwyr.

Cynigwyd ac eiliwyd i ganiatáu'r cais.

Penderfynwyd: Caniatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r amodau canlynol:

Amodau:

1. **Unol â'r cynlluniau**
2. **Unol ag amodau cais C12/0276/16/LL (5 mlynedd, defnydd, bioamrywiaeth, deunyddiau a gorffeniadau a thirweddu)**

Dechreuodd y cyfarfod am 1.00pm a daeth i ben am 4.00 p.m.

<u>CADEIRYDD</u>