PWYLLGOR CYNLLUNIO DYDD LLUN, 25 MEHEFIN 2018

Yn bresennol: **Y Cynghorydd Elwyn Edwards – Cadeirydd**
Y Cynghorydd Eric Merfyn Jones – Is-Gadeirydd

Y Cynghorwyr: Stephen Churchman, Simon Glyn, Louise Hughes, Sian Wyn Hughes, Anne Lloyd-Jones, Berwyn Parry Jones, Huw G. Wyn Jones, Edgar Wyn Owen, Catrin Wager, Eirwyn Williams a Gruffydd Williams.

Hefyd yn bresennol: Cara Owen (Rheolwr Cynllunio), Idwal Williams (Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu), Gwawr Telei Hughes (Swyddog Rheolaeth Datblygu), Gareth Roberts (Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu Trafnidiaeth), Rhun ap Gareth (Uwch Gyfreithiwr), Wyn Williams (Rheolwr Amgylchedd – ar gyfer Eitem 5 ar y rhaglen), Dafydd Jones (Cyfreithiwr – ar gyfer Eitem 5 ar y rhaglen), a Glynda O'Brien (Swyddog Cefnogi Aelodau).

Ymddiheuriadau: Y Cynghorwyr Dilwyn Lloyd, Dewi Wyn Roberts (Aelod Lleol).

1. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

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

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

- Y Cynghorydd Gruffydd Williams (a oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 6.3 ar y rhaglen (cais cynllunio C18/0023/42/LL);
- Y Cynghorydd Simon Glyn (a oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 6.6 ar y rhaglen (cais cynllunio C18/0322/46/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 blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd ar 4 Mehefin 2018, fel rhai cywir.

3. CAIS I GOFRESTRU LLWYBR CYHOEDDUS SY'N RHEDEG O FLAEN MAWDDACH CRESCENT I BONT ABERMAW, YNG NGHYMUNED ARTHOG, AR Y MAP SWYDDOGOL

Cyflwynwyd adroddiad Pennaeth Adran yr Amgylchedd yn deillio o gais i gofrestru llwybr cyhoeddus yng Nghymuned Arthog ar Fap Swyddogol Hawliau Tramwy Cyhoeddus.

Nododd y Cadeirydd y derbyniwyd llythyr hwyr gan Gyngor Tref Abermaw yn cwyno nad oedd y Cyngor hwnnw wedi cael y cyfle i gyflwyno sylwadau ar y cais. Mewn ymateb, eglurodd y Rheolwr Amgylchedd bod y tir dan sylw o fewn tiriogaeth Cyngor Cymuned Arthog ac nad oedd yn rheidrwydd i gysylltu gydag unrhyw Gyngor Cymuned / Tref arall ar y mater.

Ymhelaethwyd ar gefndir y cais, cefndir cyfreithiol ynghyd â thystiolaeth i gefnogi'r cais gan y Rheolwr Amgylchedd a chanolbwyntir ar y llwybr rhwng A a B ar gynllun y cais.

Gwnaed y cais yn seiliedig â chyd-destun Adran 53 Deddf Bywyd Gwyllt a Chefn Gwlad 1981. Wrth ystyried ceisiadau o'r fath rhaid edrych ar y dystiolaeth dros ac yn erbyn y cais ac yn y cyd-destun hwn yn seiliedig ar y ddeddf a gyfeirir ati uchod ynghyd â Deddf Priffyrdd 1980. O edrych ar y dystiolaeth i gofrestru ar sail defnydd ac yn benodol oherwydd bod y cyhoedd wedi cerdded ar hyd y llwybr yn ddi-rwystr dros gyfnod o fwy nag ugain mlynedd, rhaid bod yn sicr bod y perchnogion tir wedi rhoi hawl a chaniatâd i'r defnydd. Edrychir ar wybodaeth o blaid ac yn erbyn y cais a'r ffactor allweddol ydoedd bodolaeth arwyddion a'r hyn mae arwyddion yn ddweud. Cyfeirir at Adran 31 (3) o'r ddeddf sef:

"Where the owner of the land over which any such way as aforesaid passes-

(a) Has erected in such manner as to be visible to persons using the way a notice inconsistent with the dedication of the way as a highway; and
(b) Has maintained the notice after the 1st January 1934, or any later date on which it was erected,

the notice, in the absence of proof of a contrary intention, is sufficient evidence to negative the intention to dedicate the way as a highway".

Hynny yw, bod arwyddion wedi eu codi ar y safle sydd yn groes i'r honiad bod hawl cyhoeddus yn bodoli. Drwy wneud hyn rhaid ystyried dealltwriaeth defnyddiwr cyffredin o'r hyn sydd ar yr arwydd ynghyd â nod y perchnogion tir.

Cyfeiriwyd hefyd at ffactorau a oedd yn amherthnasol i'r cais e.e. a yw'r llwybr yn ddymunol a golygfeydd ohono. Felly yr unig beth a ellir ei ystyried ydoedd prun ai oedd hawliau tramwy cyhoeddus yn bodoli.

Tynnwyd sylw at gefndir hanesyddol y llwybr i ddatblygiad Mawddach Crescent a'r ardal o gwmpas.

O safbwynt y dystiolaeth sy'n cefnogi'r cais, cyfeiriwyd at grynodeb o dros 100 o ddatganiadau gan unigolion sydd yn datgan iddynt ddefnyddio'r llwybr. Gweler grynodebau llawn yn Atodiad 4 a 4.2 i'r adroddiad. Yn ychwanegol ar y ffurflen sylwadau hwyr ceir gwybodaeth o faint mor aml y defnyddiwyd y llwybr.

Yng nghyd-destun y dystiolaeth i'r gwrthwyneb, cyfeiriwyd at Atodiad 8 i'r adroddiad, lle ceir datganiad gan berchnogion / cyn-berchnogion sydd yn nodi rhesymeg i beidio defnyddio'r llwybr a chyfeirir yn benodol at arwyddion sydd wedi eu gosod:

- ymhen dwyreiniol y Crescent yn nodi "Private Road" sydd yno ers degawdau; (Atodiad 10)
- ymhen gorllewiniol i'r Crescent yn nodi "Private Road" wedi eu osod oddeutu 1999 (Atodiad 11)
- arwydd yn nodi "Private" gan ofyn i unigolion ddefnyddio llwybr tu cefn i tai y Crescent (Atodiad 12)
- arwydd "Private" wedi ysgrifennu mewn paent ar wal frics, yn Atodiad 15 mae'r llun yn dangos sut oedd yr arwydd yn edrych oddeutu 2005.

Pwysleiswyd bod rhaid ystyried cyfnodau pryd roedd yr hawliau yn cael eu honni ac yn yr achos hwn cofnodir dau gyfnod. Ystyrir:

- bod arwydd Atodiad 12 wedi ei osod o gwmpas 2006 felly y cyfnod 20 mlynedd perthnasol at ddibenion Adran 31, Deddf Priffyrdd 1980 yw 1986-2006
- tystiolaeth cyn-breswylydd sydd yn nodi bod yr arwydd preifat ar y wal brics yn

dyddio'n ôl i 1962 (cyfnod rhwng 1942 a 1962)

Ystyrir y farn bod yr arwyddion yn rhoi sail nad oedd bwriad i ganiatáu defnydd cyhoeddus o'r llwybr o flaen y tai ac wrth ystyried y casgliadau bod dau gyfnod hir o 20 mlynedd lle roedd cyfuniad o arwyddion mewn bodolaeth ac felly eu bod yn groes i fodolaeth hawl cyhoeddus. Argymhelliad y swyddogion ydoedd gwrthod y cais i gofrestru y llwybr ar y Map Swyddogol.

Yn ystod y drafodaeth ddilynol, gofynnwyd cwestiynau gan Aelodau unigol ac amlygwyd y pwyntiau canlynol:

(i) gofynnwyd am eglurhad o eiriad y Ddeddf sy'n nodi cyfnod defnydd o 20 mlynedd heb ymyrraeth na rhwystr

(ii) mewn ymateb, esboniodd y Rheolwr Amgylchedd bod yn rhaid ystyried tystiolaeth boed hyn yn fodolaeth arwydd gyda phwrpas penodol, rhybudd o rhyw fath, herio unigolion i beidio tramwyo, ac yn yr achos hwn cyflwynwyd tystiolaeth o safbwynt y perchnogion bod arwyddion wedi eu gosod

(iii) Ymhelaethodd yr Uwch Gyfreithiwr ar yr ochr gyfreithiol gan nodi nad cais cynllunio oedd gerbron ond gofynnir i'r Pwyllgor ystyried materion tystiolaethol ynglŷn â defnydd y llwybr gan gymryd i ystyriaeth ei ddefnydd dros ddau gyfnod, ac yn seiliedig ar y wybodaeth a gyflwynwyd. Tynnwyd sylw at baragraff 8.2 o'r adroddiad a oedd yn nodi bod "dangos rhybuddion ar lwybr yn ddull effeithiol o wrthbrofi barn dybiedig fod llwybr wedi'i neilltuo. Mae is-adran 3 o adran 31 Deddf Priffyrdd 1980 yn darparu fod codi a chynnal rhybudd, yn absenoldeb prawf o fwriad i'r gwrthwyneb, yn dystiolaeth ddigonol i negyddu'r bwriad i neilltuo'r llwybr fel priffordd". Ychwanegwyd bod gan y Pwyllgor rôl "cwasi-farnwrol" a olygai ystyried y dystiolaeth ar brawf o debygolrwydd.

(iv) Cyfeiriodd Aelod at ddau achos yn 2010 mewn uwch lysoedd a oedd yn berthnasol i'r cais gerbron. Dyfynnwyd fel a ganlyn o un o'r achosion (Andrew Nicholls, Cwnsler y Frenhines) " .... I consider that the notice had an uncertain meaning and that the public would normally interpret the word road as signifying a way for vehicles ...... the word access only should in my view be taken to grant consent for the use of the lane by vehicles only for the purpose of accessing the properties that it served" Dyfynnwyd o'r ail achos, sef Patterson v. The Secretary of State for Environment, Food and Rural Affairs gan Yr Anrhydeddus Justice Scales "..... that virtually all rights of way are over private land and that a simple sign private does not clearly indicate that there is no public right of way over a marked footpath"

(v) Mewn ymateb i'r uchod, tynnodd y Cyfreithiwr sylw'r Pwyllgor i baragraff 3.8 ac fe ddyfynnodd achos "Godmanchester" sydd yn gyfreithiol a chyfredol ac yn cymryd blaenoriaeth dros achosion eraill, pryd ddyfynodd Tŷ'r Arglwyddi mai ystyr bwriad oedd yr hyn a fyddai'r gynulleidfa berthnasol, sef defnyddwyr y llwybr, wedi deall yn rhesymol oedd bwriad y tirfeddiannwr". Ychwanegodd yr Uwch Gyfreithiwr y byddai'n fater i'r Pwyllgor falansio'r dystiolaeth ond bod yr achos hwn wedi ei gyfeirio i Lys uchaf y wlad ac yn cario pwysau sylweddol. Mater i'r Pwyllgor fyddai ystyried a oedd yr arwyddion yn cyfleu tystiolaeth gadarn o safbwynt y perchnogion ac a oeddynt:
- yn cyfeirio at ddefnydd hawliau tramwy unigolion; neu
- ar gyfer defnydd cerbydau

(vi) Nododd yr Aelod Lleol bod dadleuon hanesyddol i'r cais a'i bod wedi bod i'r Crescent ar sawl achlysur fel Cynghorydd ond nad oedd wedi cwrdd á neb, ond wedi dweud hynny roedd wedi siarad gydag un thrigolyn ac wedi derbyn e-bost gan un arall. Bu i'r Cyngor Cymuned drafod y llwybr ychydig flynyddoedd yn ól pryd y bu iddi ddatgan ei dymuniad i gadw'r llwybr yn agored o flaen y Crescent. Teimlai'n drist bod y mater wedi dod i hyn gyda chymaint o gweryla yn ei gylch ac wedi creu sefyllfa emosiynol rhwng y cyhoedd a thrigolion y Crescent. Cadarnhaodd ei bod wedi cerdded y llwybr ar sawl achlysur ond nad oedd neb wedi ei herio. Roedd y llwybr yn cynnig golygfeydd godidog ac 'roedd yn cael ei gydabod fel man lle cyrchai arlunwyr i gymryd mantais o'r olygfa, ac roedd yn

ymwybodol ar un adeg yn y gorffennol bod preswylwyr y Crescent yn cynnig paneidiau / cacennau i ymwelwyr a ddeuai i'r llwybr. Roedd yn ymwybodol bod teuluoedd wedi cerdded y llwybr yn ddi-rwystr ers degawdau. Pryderai pe byddai'r llwybr yn cau sut y gellir ei reoli ac y byddai' n creu mwy o ddrwg deimlad. 'Roedd o'r farn na fyddai defnyddwyr yn debygol o adael ysbwriel nac ychwaith yn creu difrod. Awgrymodd, os na all y Pwyllgor ddod i benderfyniad, efallai fyddai'n syniad iddynt ymweld â'r safle er mwyn gweld y sefyllfa drostynt eu hunain.

(vii) Mewn ymateb, anghytunodd Aelod gyda'r awgrym i gynnal ymweliad i'r safle gan nad oedd golygfa yn ystyriaeth i'r cais. Anghytunwyd gyda'r sylw wnaed gan y swyddog sef bod yn rhaid i berchennog tir roi hawl a chaniatád i unigolyn dramwyo ar ei dir, ac 'roedd o'r farn os ydoedd unrhyw berchennog yn penderfynu peidio rhwystro golygai hyn bod hawl yn cael ei roi. Yn yr achos gerbron, 'roedd yn ofynnol dehongli a oedd y perchnogion wedi ymgeisio i rwystro tramwyo ar y llwybr. Yn ei farn, roedd yr arwydd a nodai "lón breifat" yn ddehongliad o atal cerbydau ac nad oedd yr arwydd yn Atodiad 12 yn gwahardd tramwyo ond yn gofyn yn garedig i unigolion dramwyo rownd y cefn. 'Roedd o'r farn ymhellach nad yw'r arwydd yn ddigon clir i rwystro ac mai hwn yw'r unig dystiolaeth sydd yn ymgeisio i fod yn rhwystr. Yn ogystal, tynnwyd sylw bod cyfnodau hir o dystiolaeth bod y cyhoedd yn dal i dramwyo ar hyd y llwybr. Felly, teimlai bod y ddadl yn disgyn o blaid y cyhoedd i'w ddefnyddio oherwydd nad oedd digon o dystiolaeth cadarn i'r gwrthwyneb.

(viii) Cynigwyd ac eilwyd i wrthod argymhelliad y swyddogion ac i'w ganiatau yn seiliedig ar

- defnydd y llwybr rhwng 1942 a 1962 ac nad oedd tystiolaeth ddigonol yn bodoli o weithred o atal y cerddwyr
- bod yr arwydd "private road" yn arwydd cerbydol ac ddim i atal y cyhoedd dramwyo drosto

(ix) Nodwyd y pwyntiau canlynol o blaid y cynnig i'w ganiatáu:

- Bod defnydd o 20 mlynedd wedi ei brofi gan bod tystiolaeth gan unigolion o ddefnyddio'r llwybr yn 1912 ac ers cenedlaethau gan bobl lleol
- Ystyrir bod y trigolion wedi cynnig paneidiau te, a.y.b. yn arwydd o groeso ac y gellir cryfhau'r ddadl bod yr arwydd ar gyfer cerbydau
- Tynnwyd sylw at y llythyr gan yr unigolyn a osodwyd y giât a'r grid gwartheg a'i ddatganiad nad oedd gosod y cyfarpar yn golygu nad oedd y llwybr ar gau i ddefnyddwyr ond yn hytrach i atal anifeiliaid
- Gellir dadlau na fyddai unigolion wedi gweld yr arwydd (Atodiad 12) gan mai dim ond un pen y llwybr y gellir ei weld

(x) cwestiynwyd os oedd y Parc Cenedlaethol wedi caniatáu'r arwyddion o ystyried ei fod mewn ardal o harddwch naturiol

(xi) mewn ymateb, eglurodd yr Uwch Gyfreithiwr nad oedd y sylw uchod yn berthnasol i'r cais

(xii) os mai tai gwyliau oedd mwyafrif tai y Crescent cwestiynwyd sut oedd profi bod perchnogion
y tai hynny wedi atal defnyddio'r llwybr

(xiii) Pe byddai Ymchwiliad Cyhoeddus yn cael ei gynnal gan unrhyw un o'r partïon gofynnwyd i sicrhau bod yr ymchwiliad hwnnw yn cael ei gynnal yn lleol.

Pleidleiswyd yn unfrydol ar y cynnig i wrthod argymhelliad y swyddogion ac i ganiatáu'r cais i roi y llwybr ar y Map Swyddogol.

PENDERFYNWYD: Caniatáu'r cais i ychwanegu llwybr cyhoeddus i Fap a Datganiad Swyddogol y Cyngor fel y dengys gan A-B ar y cynllun a ddarperir yn Atodiad 1 i'r adroddiad yn seiliedig ar y rhesymau canlynol:

- **Bod defnydd ar droed wedi digwydd dros gyfnod o ugain mlynedd rhwng 1942 hyd 1962;ac**
- **Nad oedd yr arwyddion am y cyfnod hynny, o'r tystiolaeth a gyflwynwyd, yn ddigon (gyfreithiol) effeithiol i atal y rhagdybiaeth godi bod y briffordd wedi cael ei neilltuo dan adran 31 (1) Deddf Priffyrdd 1980, ac**
- **Yn benodol bod yr arwydd "Private Road" a welir yn y lluniau yn yr adroddiad wedi ei gyfeirio at gerbydau yn unig, ac nid oedd yna fwriad i atal cerddwyr rhag defnyddio'r llain.**

4. 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 C17/0330/14/LL – Cyn safle Gwesty Marine, North Road, Caernarfon

Adeiladu 5 tŷ (gan gynnwys 2 dŷ fforddiadwy) ynghyd â chreu mynedfa i'r gefnffordd

(a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan atgoffa'r Pwyllgor y gohirwyd y cais ym mhwyllgor mis Mawrth er mwyn asesu effaith y datblygiad ar y goeden sydd â Gorchymyn Coed arni ac sydd wedi ei lleoli yng ngardd gefn Ynys Tudur sydd gyfochrog â safle'r cais. O ganlyniad fe gyflwynwyd Arolwg Coed gan yr ymgeisydd a daw'r Arolwg i'r canlyniad gellir sicrhau diogelwch y goeden yn amodol ar ddilyn ac ymgymryd â thechnegau adeiladu gofalus.

O'r 5 uned a fwriedir, bydd 3 uned breswyl wedi eu lleoli yn nhu blaen y safle a 2 dŷ ar wahân yng nghefn y safle. Lleolir y safle oddi fewn i ffin ddatblygu Caernarfon yn y Cynllun Datblygu Lleol Gwynedd a Môn ar y Cyd ond nid yw wedi ei ddynodi ar gyfer unrhyw ddefnydd arbennig.

Cyfeiriwyd at y polisïau cynllunio perthnasol o fewn yr adroddiad ynghyd â'r ymatebion i'r ymgynghoriad statudol.

Nodwyd nad oedd y wybodaeth a gyflwynwyd i'r Pwyllgor ym mis Mawrth wedi newid a bod y gohiriad yn ymwneud â materion bioamrywiaeth sef pryder ynglŷn ag effaith ar goeden a Gorchymyn Coed. Yn seiliedig ar y pryderon gofynnir i arbenigwr coed fod ar safle yn ystod y gwaith adeiladu er mwyn sicrhau bod y gwaith tir yn cael ei oruchwylio o fewn ardal diogelu gwreiddiau'r goeden. Roedd y Swyddog Coed yn cadarnhau y dylid cynnwys amod mewn unrhyw ganiatâd cynllunio sy'n datgan bydd rhaid i'r ymgeisydd ddilyn mesuriadau lliniaru sydd wedi eu nodi yn yr Arolwg Coed er mwyn osgoi niwed i'r goeden.

Roedd yr argymhelliad yn parhau fel yr hyn drafodwyd yn y Pwyllgor mis Mawrth sef i'w ganiatáu yn unol ag amodau perthnasol.

PENDERFYNWYD: Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r ymgeisydd gwblhau cytundeb cyfreithiol o dan Adran 106 er mwyn sicrhau bod y 2 dŷ fforddiadwy allan o gyfanswm o 5 yn dai fforddiadwy yn y lle cyntaf ac am byth ac i amodau perthnasol yn ymwneud â:-

1. **5 mlynedd.**
2. **Yn unol â'r cynlluniau diwygiedig.**

3. Llechi naturiol.
4. Cytuno gyda deunyddiau allanol y tai.
5. Tynnu hawliau datblygiad a ganiateir parthed lleoli ffenestri.
6. Tynnu hawliau datblygu ar gyfer estyniadau.
7. Amod diogelu coeden a gorchymyn coed arni.
8. Amodau priffyrdd yr Uned Drafnidiaeth a Llywodraeth Cymru.
9. Amod Dŵr Cymru parthed diogelu'r brif garthffos gyfunol.

2. Cais rhif C17/1172/19/LL – Cartref Nyrsio Plas y Bryn, Bontnewydd, Caernarfon

Newid defnydd cyn gartref nyrsio preswyl i greu 4 uned gwyliau hunan gynhaliol, codi adeilad ar wahan i'w ddefnyddio fel pwll nofio ynghyd ag estyniadau a newidiadau i'r adeilad presennol.

(a) Eglurodd y Swyddog Rheolaeth Dablygu yn seiliedig ar bryderon sydd wedi codi ynghylch y cais, a gofynnwyd i'r Pwyllgor ei ohirio ar gyfer cynnal ymweliad á'r safle ar ddiwrnod cyfarfod nesaf y Pwyllgor Cynllunio.

PENDERFYNWYD: Gohirio'r cais a chynnal ymweliad á'r safle fel awgrymir uchod.

3. Cais rhif C18/0023/42/LL – Bwthyn Tynpwll, Lôn Ty'n Pwll, Nefyn, Pwllheli

Dymchwel uned storio bresennol ac adeiladu 2 uned wyliau (cais diwygiedig)

(a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi bod y safle yn gorwedd yng nghefn gwlad ac oddi fewn i'r tirwedd o ddiddordeb hanesyddol eithriadol Llŷn ac Ynys Enlli. Ceir mynediad i'r safle ar hyd ffordd ddi-ddosbarth sydd gyda mynediad i ffordd ddosbarth 2 oddeutu 85 medr i'r de o'r safle.

Cyfeiriwyd at yr ymatebion i'r broses ymgynghori statudol ynghyd â'r polisïau cynllunio perthnasol o fewn yr adroddiad.

Nodwyd bod polisi TWR 2 Cynllun Datblygu Lleol yn gefnogol i ddatblygu llety gwyliau parhaol cyn belled a'u bod o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad. Galluoga'r polisi hefyd i godi llety sy'n adeilad newydd os yw'r safle o fewn ffin datblygu neu'n gwneud defnydd o safle addas a ddatblygwyd o'r blaen. Ceir uned wyliau bresennol ym Mwthyn Tynpwll a byddai'r bwriad dan sylw yn ymestyn sefydliad llety gwyliau presennol. Ystyrir felly bod y datblygiad yn dderbyniol o ran egwyddor adeiladu unedau gwyliau newydd.

Eglurwyd bod y cais yn ailgyflwyniad o gais blaenorol a gafodd ei wrthod oherwydd bod graddfa'r bwriad yn ormodol ar gyfer y safle ac nad oedd yn adlewyrchu'r hyn oedd o'i amgylch ac ystyrir o ran niferoedd unedau a dyluniad bod y bwriad dan sylw yn welliant ar y cais blaenorol.

Nid oedd gwrthwynebiad gan yr Uned Drafnidiaeth o safbwynt materion trafnidiaeth a mynediad.

Yn dilyn asesu'r holl ystyriaethau ynghyd â'r ymatebion a sylwadau, ystyrir bod y defnydd, dyluniad a'r deunyddiau yn dderbyniol ac ddim yn amharu ar fwynderau, cymeriad neu edrychiad y safle na'r ardal o'i gwmpas. Argymhelliad y swyddogion ydoedd caniatáu'r cais a oedd yn cynnwys amod i gyfynu'r defnydd i uned gwyliau a

chadw cofrestr o'r defnyddwyr.

(b) Nododd yr Aelod Lleol nad oedd yn gefnogol i'r cais am y rhesymau canlynol:

- nad oedd prinder llety na galw am fwy o lety gwyliau
- y byddai dymchwel y cwt gwair ac adeiladu dau uned yn ei le yn gosod cynsail i geisiadau cyffelyb i'r dyfodol
- ni ddylid caniatáu i droi adeiladau fferm fel hyn

(c) Ategodd Aelod y sylwadau uchod gan nodi ymhellach bod digon o dai haf a rhoddodd enghraifft o 4 tŷ wedi eu gwerthu ym mhentref Edern yn ddiweddar ar gyfer tai gwyliau. Pryderwyd hefyd am y tueddiad i ail-enwi a seisnigeiddio enwau tai. Gwelwyd stadau o dai yn y pentref ar gyfer tai gwyliau a gofynnwyd faint o'r tai hyn oedd wedi cofrestru fel unedau gwyliau ar gyfer treth busnes.

(d) Cynigwyd ac eilwyd i wrthod y cais yn seiliedig ar ormodedd o dai gwyliau.

(dd) Mewn ymateb, eglurodd y Rheolwr Cynllunio y gellir gofyn i swyddogion wneud mwy o waith ymchwil er mwyn asesu'r effaith gronnol o unedau gwyliau, fodd bynnag eglurwyd nad oedd cystadleuaeth yn fater cynllunio. Fodd bynnag, pwysleislwyd bod polisi TWR2 yn caniatau adeilad newydd ar safle priodol ac roedd y swyddogion o'r farn bod y safle dan sylw yn un priodol.

(e) Ychwanegodd yr Uwch Gyfreithiwr y byddai'n rhaid bod yn wyliadwrus os yn ei wrthod ar hyn o bryd oherwydd nad oedd tystiolaeth rhifiadol.

(f) Yn sgil y drafodaeth uchod, cynigiwyd ac eilwyd gwelliant i ohirio cymryd penderfyniad ar y cais hyd nes derbynnir mwy o dystiolaeth ynglŷn â'r niferoedd o unedau gwyliau a'r effaith gronnol, gan gynnwys gwybodaeth ar faint o dai gwyliau sydd wedi cofrestru fel busnes.

(ff) Mewn ymateb, anghytunodd Aelod â'r gwelliant uchod ac apeliodd i dderbyn adroddiad cytbwys di-duedd yn adlewyrchu'r gwir sefyllfa ynglŷn â faint o unedau gwyliau sydd yn yr ardal. 'Roedd o'r farn bod modd ymchwilio cofrestriad ar gyfer treth busnes. Ar hyn o bryd, teimlai'n gryf nad oedd digon o wybodaeth wedi ei gyflwyno gyda'r cais. Ychwanegodd Aelod y gellir cael tystiolaeth boed hyn yng nghynnydd casgliadau ysbwriel i fusnesau sydd wedi cofrestru fel unedau gwyliau.

(g) Awgrymwyd y byddai modd i aelodau lleol fod o gymorth drwy gyflwyno gwybodaeth ynglŷn â faint o unedau gwyliau sydd ar gael yn lleol.

(ng) Mewn ymateb, nododd y Rheolwr Cynllunio bod cynllun busnes wedi ei gyflwyno ond o bosib nad oedd yn cyfarch pryderon yr aelodau fel amlinellir uchod ac fe sicrhawyd y byddai'r swyddogion yn ymchwilio ymhellach i'r effaith gronnol.

(h) Ychwanegodd yr Uwch Gyfreithiwr, tra'n derbyn bod gan pob Aelod wybodaeth leol, ni ellir gwrthod y cais hyd nes derbynnir ystadegau penodol gan y swyddogion ac fe all tystiolaeth gan yr aelodau lleol gyrannu at hyn.

Pleidleiswyd ar y gwelliant i'w ohirio ac fe gariodd.

PENDERFYNWYD: Gohirio'r cais hyd nes derbynnir adroddiad cytbwys yn cynnwys gwybodaeth ynglŷn ag effaith gronnol o unedau gwyliau yn lleol.

4. Cais rhif C18/0098/39/LL – Cwt Glan Môr Ynys Fawr, Porth Mawr, Abersoch

Dymchwel cwt glan y môr presennol a chodi cwt newydd.

(a) Nododd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu y derbyniwyd sylwadau hwyr gan yr Aelod Lleol a oedd yn datgan ei bryder ynglŷn â maint yr adeilad a'r cwt yn sefyll ar draeth oddi mewn i'r AHNE. Teimlai bod datblygiadau o'r fath yn niweidiol i edrychiad y traeth ac nad oedd yn gweddu ac yn or-ddatlbygiad.

(b) Ymhelaethodd y swyddog ar gefndir y cais, gan nodi mai cais ydoedd i ddisodli cwt glan môr Ynys Fawr gyda cwt newydd mwy ar draeth Borth Fawr, Abersoch. Lleolir y cwt presennol i'r cefn o'r rhes o gytiau glan y môr sydd ar y traeth. Yn dilyn pryderon y swyddogion perthnasol ynglŷn ag uchder y cwt arfaethedig derbyniwyd gynllun diwygiedig sy'n dangos lleihad yn yr uchder. Saif y cwt ar safle arfordirol cefn gwlad o fewn yr AHNE, ger Arfordir Treftadaeth ac o fewn dynodiad Ardal Rheoli Newid Arfordirol.

Cyfeiriwyd at y polisïau perthnasol ynghyd â'r broses ymgynghori a'r ymatebion o fewn yr adroddiad.

O safbwynt y prif ystyriaethau cynllunio perthnasol, mynegwyd pryder yn deillio o'r ymgynghoriadau cyhoeddus yn seiliedig ar faint ac uchder. Er bod y bwriad yn golygu cyfnewid cwt am un mwy, ni ystyrir bod y cynnig yn afresymol o ran graddfa, uchder a mas, nac yn or-ddatblygiad, gan ei fod i raddau helaeth yn dilyn yr un patrwm maint â chytiau eraill gerllaw. Gan bod dyluniad y bwriad yn addas i gwt glan môr a'i osodiad, ymddangosiad, graddfa, uchder a thriniaeth drychiadau'r bwriad yn gymharol debyg i weddill y cytiau ar y traeth, ystyrir bod y bwriad yn dderbyniol ac yn parchu ei gyd-destun safle a'i le yn nhirwedd yr AHNE.

Yn dilyn asesu'r holl ystyriaethau, ystyriwyd bod y cwt glan môr arfaethedig yn dderbyniol o ran maint, dyluniad a deunyddiau, ac argymhelliad y swyddogion ydoedd caniatau'r cais gyda'r amodau perthnasol a oedd yn cynnwys dim defnydd byw na chysgu achlysurol.

(c) Cynigiwyd, eilwyd a phleidleiswyd i ganiatáu'r cais.

PENDERFYNWYD: Caniatáu gydag amodau:

1. **Cychwyn o fewn 5 mlynedd.**
2. **Unol â'r cynlluniau**
3. **Lliw glas BS 18 E 53 i'r cwt oni bai y cytunir yn wahanol ymlaen llaw gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol.**
4. **Dim defnydd byw na chysgu achlysurol.**

5. Cais rhif C18/0235/45/LL – 25 Stryd Moch, Pwllheli

Newid defnydd siop (dosbarth defnydd A1) i gaffi (dosbarth defnydd A3).

(a) Ymhelaethodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi ei fod ar gyfer newid defnydd siop (A1) i gaffi (A3) themau Cymraeg a fyddai'n arddangos crefftau a chynnyrch lleol a cherddoriaeth Cymraeg. Nodwyd nad oedd bwriad i wneud newidiadau allanol, ond bod bwriad i osod echdynydd ar dalcen yr adeilad.

Esboniwyd mai defnydd diwethaf yr uned oedd fel siop Ethel Austin, a'I bod wedi cau ers nifer o flynyddoedd, a bod caniatâd cynllunio wedi ei roi ers hynny i'w newid i ddwy siop

ar wahân gyda stiwdio dawns uwchben.

Saif yr adeilad o fewn prif ardal siopa a chanol tref canolfan wasanaeth drefol Pwllheli, a parth llifogi C1.

Cyfeiriwyd at yr ymatebion i'r ymgynghoriadau o fewn yr adroddiad. Nodwyd nad oedd unrhyw wybodaeth newydd wedi ei derbyn ers hynny. Derbyniwyd sylwadau gan y cyhoedd ar y cais ac maent wedi eu nodi yn yr adroddiad.

Ers derbyn caniatâd i drosi'r adeilad yn ddwy siop yn 2014, eglurwyd nad oedd y siop dan sylw erioed wedi ei meddiannu ond bod y siop gyfochrog yn gweithredu fel bwci William Hill. Cyn hynny, siop Ethel Austin oedd yn meddiannu'r holl eiddo, cyn i'r gadwyn fynd i ddwylo'r gweinyddwyr yn 2010 ac fe'i meddianwyd yn fyr yn dilyn hynny gan fusnes Life and Style Retail tan 2011. O ystyried cyfnod hir sydd wedi pasio ers i'r siop sefyll yn wag, credir fod sail a chyfiawnhad i gytuno ar y newid defnydd er mwyn dod a'r adeilad yn ôl i ddefnydd a chael ymadael ar flaen gwag mewn lleoliad amlwg a chanolog yn y dref. Mae'r defnydd bwriedig fel caffi yn atyniad o fewn canol dref, ac ni ystyrir y byddai'r newid defnydd yn cael effaith andwyol ar swyddogaeth y prif ardal siop, na'r canol dref.

Bwriedir gosod echdynnydd ar yr adeilad, a disgwylir am sylwadau Uned Gwarchod y Cyhoedd arno ac yn dilyn derbyn sylwadau ffafriol, ystyrir fod y newid defnydd yn dderbyniol, ac na fydd yn cael effaith andwyol ar fwynderau unrhyw drigolyn cyfagos.

Oherwydd graddfa'r cais a'i leoliad ynghyd â'i nodweddion presennol ystyrir bod y bwriad yn cydymffurfio gyda'r polisïau lleol a chenedlaethol perthnasol. Argymhellir felly i ddirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostynedig i dderbyn sylwadau ffafriol gan Uned Gwarchod y Cyhoedd ar addasrwydd y system echdynnu/ffliw arfaethedig ac i'r amodau a restrir ar ddiwedd yr adroddiad.

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

PENDERFYNWYD: Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i dderbyn sylwadau ffafriol gan Uned Gwarchod y Cyhoedd ar addasrwydd y system echdynnu/ffliw arfaethedig ac i amodau perthnasol:

1. **Cychwyn o fewn 5 mlynedd.**
2. **Unol â'r cynlluniau**
3. **Amodau argymhellir gan Uned Gwarchod y Cyhoedd o ran sŵn/echdynnydd/ffliw**

Nodyn:

1. **Copi o lythyr Cyfoeth Naturiol Cymru dyddiedig 25 Ebrill 2018**

6. Cais rhif C18/0322/46/LL – Maes Carafanau Ty'n Llan, Tudweiliog

Cais diwygiedig i ymestyn safle carafanau sefydlog presennol er cynyddu niferoedd o 31 i 35, ail leoli 3 carafan sefydlog a chreu ardal chwarae newydd.

(a) Nododd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu nad oedd yr ymgeisydd na'i asiant wedi cyflwyno ymholiad ynglŷn â'r hyn sy'n bosibl ar y safle dan sylw yn dilyn tynnu cais blaenorol yn ôl, er gwaethaf bod y swyddogion wedi mynegi pryderon polisi sylfaenol ynglŷn â'r bwriad. Ymhelaethodd y swyddog ar gefndir y cais, gan nodi ei fod ar gyfer ymestyn maes carafanau sefydlog presennol i gynyddu niferoedd o 31 i 35 ynghyd ag ail-leoli 3 carafan sefydlog a chreu ardal chwarae newydd. Byddai'r bwriad yn cynnwys

tirlunio ychwanegol ar ffiniau gorllewinol a deheuol y rhan estyngedig o'r safle.

Cyfeiriwyd at y polisïau cynllunio perthnasol ynghyd â'r broses ymgynghori a'r ymatebion dderbyniwyd fel a nodir yn yr adroddiad.

O safbwynt y prif ystyriaethau cynllunio perthnasol, y prif bolisi ydoedd TWR 3 sy'n gallu caniatáu estyniadau bychan i arwynebedd y safle a / neu ail-leoli unedau o leoliadau amlwg i leoliadau llai amlwg. Un o'r meini prawf ydoedd nad yw'r gwelliannau yn cynyddu nifer y carafanau sefydlog ar safleoedd oddi mewn ir AHNE na'r Ardaloedd Tirwedd Arbennig. Roedd y cais yn un i gynyddu'r niferoedd o unedau ar y safle drwy ychwanegu 4 uned. Nodwyd nad oedd y bwriad felly yn cydymffurfio gyda gofynion y polisi o safbwynt safleoedd oddi fewn i'r Ardal Tirwedd Arbennig. Drwy ail-leoli 3 carafán sefydlog i'r cae chwarae presennol, golygai y byddai'r gwrych ar ochr deheuol safle'r cae chwarae yn cael ei golli er creu lón newydd ac yn gwneud safle'r cae chwarae yn llawer mwy agored a gweledol sensitif na'r hyn ydyw. Byddai ymestyn y safle yn gwneud y safle yn fwy amlwg yn y dirwedd a lle ceir llwybrau cyhoeddus yn rhedeg yn agos iawn. Ni ystyrir felly byddai'r bwriad yn ei ffurf bresennol yn gwella gosodiad y safle yn y dirwedd o'i amgylch.

Yng nghyd-destun mwynderau gweledol, byddai ymestyn y safle yn ei wneud yn fwy amlwg yn y dirwedd ac er bod y cais yn dangos bwriad i ymgymryd á thirlunio ar hyd terfynau gorllewinol a deheuol byddir yn cymryd amser i aeddfedu.

Derbyniwyd sylwadau'r Uned Drafnidiaeth yn datgan pryder am y fynedfa ac y byddai'r bwriad yn cynyddu'r defnydd o fynedfa sydd eisoes yn is-safonol. Byddai'r cynnydd heb welliannau i'r fynedfa yn annerbyniol.

Oherwydd nad ydoedd polisi TWR 3 yn caniatáu cynnydd mewn niferoedd carafanu sefydlog ar safleoedd presennol oddi fewn i'r Ardal Tirwedd Arbennig, ac ni ystyrir y byddai ymestyn y safle yn gwella ei osodiad yn y dirwedd, ynghyd á pryderon diogelwch ffyrdd, argymhellwyd i wrthod y cais.

(b) Nododd yr Aelod Lleol y pwyntiau canlynol:

- Nad yw'r sefyllfa yn amlwg glir a derbyniwyd caniatád yn 1962 i gadw'r safle yn gyfreithiol
- Derbyniwyd llythyr gan y Cyngor yn egluro sut fath o ddyluniad ddylai fod ar y fynedfa ac roedd y perchnogion wedi cydymffurfio â hyn
- Cydnabuwyd bod angen a modd i wella'r fynedfa
- Gofynnir am gynnydd yn niferoedd y carafanau oherwydd derbyniwyd ymweliad gan y Swyddog Gorfodaeth (Trwyddedu) a oedd yn pryderu bod y carafanau rhy agos at ei gilydd. Esboniwyd, ar un adeg pan oedd carafanau yn llai o faint roedd dyluniad y safle yn dderbyniol ond ar hyd y blynyddoedd wrth adnewyddu gyda charafanau newydd a mwy modern ymddengys bod eu harwynebedd yn fwy ac yn naturiol felly yn creu llai o le rhyngddynt. Pwysleiswyd nad oedd hyn yn unigryw i'r maes yma yn unig.
- Bod y perchnogion yn fodlon cydymffurfio, a'r unig le i adleoli'r carafanau ydoedd y maes peldroed ar y safle ac nad oedd ganddynt opsiwn arall
- Er mwyn gwneud hyn, rhaid buddsoddi ee carthffosiaeth
- Teimlwyd bod 3 carafan yn creu sefyllfa llawer mwy amlwg ac y byddai rhoi 7 ar y tir dan sylw yn llai amlwg yn amodol i'r gwrychoedd aeddfedu
- Awgrymwyd i'r Pwyllgor Cynllunio ohirio i dderbyn ymateb pellach gan yr ymgeisydd a chynnal ymweliad safle

(c) Mewn ymateb, eglurodd y Rheolwr Cynllunio bod asiant yr ymgeisydd yn ymwybodol o'r

pryderon a'r ystyriaeth bwysicaf ydoedd nad oedd y cais yn cydymffurfiol á Pholisi TWR3. O bosib, efallai y gellir goresgyn pryder diogelwch ffyrdd ond ni ellir goresgyn pryderon ynghylch cynnydd o 4 carafán. Roedd y swyddog o'r farn na fyddai ymweliad safle o unrhyw fudd oherwydd nad ydoedd yn goresgyn y pryderon ynghylch polisi TWR3. Roedd dwy apêl mewn achosion cyffelyb wedi eu cyflwyno ar hyn o bryd a disgwylir am benderfyniad. Tynnwyd sylw'r Pwyllgor Cynllunio at y ffaith pe byddai'r Pwyllgor yn ystyried caniatáu y cais byddai'n rhaid cyfeirio'r cais i gyfnod o gnoi cil.

(ch) Cynigwyd, eiliwyd a phleidleiswyd i wrthod y cais.

(d) Nododd Aelod bwysigrwydd i drafod gyda'r perchnogion y safle ynghylch adleoli'r carafanau o safbwynt iechyd a diogelwch.

Penderfynwyd: Gwrthod am y rhesymau canlynol:

1. **Mae'r bwriad yn golygu cynyddu nifer carafanau sefydlog ar safle carafanau sefydlog presennol oddi fewn i Ardal Tirwedd Arbennig. Nid yw polisi TWR 3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn yn caniatáu cynyddu nifer y carafanau sefydlog neu'r unedau siale ar safleoedd presennol oddi fewn i Ardal Tirwedd Arbennig. Mae'r bwriad felly yn groes i ofynion polisi TWR 3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (Gorffennaf 2017).**

2. **Ni ystyrir y byddai ymestyn y safle yn gwella ei osodiad yn y dirwedd o'i amgylch ac ni fyddai ychwaith yn cynnal, gwella nag adfer cymeriad cydnabyddedig yr Ardal Tirwedd Arbennig. Ystyrir fod y bwriad felly yn groes i ofynion Polisïau TWR 3 ac AMG 2 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (Gorffennaf 2017).**

3. **Byddai'r datblygiad arfaethedig yn creu cynnydd mewn trafnidiaeth fyddai'n defnyddio mynedfa is-safonol er niwed sylweddol i ddiogelwch ffyrdd. Mae'r bwriad felly yn groes i bolisi TRA 4 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (Gorffennaf 2017)**

7. Cais rhif C18/0365/11/AM – Maes Berea, Bangor

Cais amlinellol gyda'r holl faterion wedi eu cadw yn ôl i godi 9 tŷ newydd gyda mordurdai integredig.

(a) Ymhelaethodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi bod y cynlluniau mynegol wedi eu cyflwyno sy'n awgrymu maint, gosodiad ac edrychiadau tebygol y datblygiad – sy'n cynnwys 3 rhes o 3 ty trillawr gyda 3 llofft yr un. Byddai 7 o'r unedau ar gyfer marchnad agored a 2 yn cael eu cynnig fel tai fforddiadwy.

Lleolir y safle o fewn ffin ddatblygu dinas Bangor ond heb ei ddynodi ar gyfer unrhyw ddefnydd penodol. Eglurwyd bod y tir yn codi mewn uchder o'i flaen sydd yn ochri a'r ffordd fynediad bresennol tuag at stad Maes Berea i'r de a'r gorllewin. Mae'r stad bresennol yn sefydliedig ac yn cynnwys oddeutu 55 o dai sy'n gymysgedd o dai deulawr a thrillawr.

Tynnwyd sylw at y polisiau cynllunio perthnasol a'r ymatebion i'r ymgynghoriadau a oedd wedi eu nodi yn yr adroddiad.

Derbyniwyd llythyrau yn gwrthwynebu'r bwriad fel sydd wedi ei nodi yn yr adroddiad.

Nodwyd bod egwyddor y bwriad yn dderbyniol a'r bwriad yn estyniad rhesymegol i'r stad bresennol ac fe welir fod y cynlluniau mynegol yn cyfleu ag adlewyrchu'r hyn sydd eisoes wedi ei ganiatau ac adeiladu o fewn gweddill y stad.

Cynigir 2 allan o'r 9 uned yn dai fforddiadwy. Derbyniwyd sylwadau ychwanegol gan yr Uned Polisi ar y Cyd sy'n datgan yr angen ar gyfer tai sydd wedi ei adnabod gan Tai Teg yn 2018. Awgryma'r ystadegau mai tai 1-3 llofft sydd yn mynd i fod yn fwy tebygol o gyfarch y galw cyfredol a'r galw a ragwelir yn y dyfodol o ran tai marchnad a thai fforddiadwy. Nodwyd nad oedd y dystiolaeth angenrheidiol ar hyn o bryd i gefnogi argymhelliad i wrthod y cais ar sail cymysgedd tai gan gofio fod y bwriad yn paratoi 2 uned fforddiadwy fel rhan o'r bwriad.

Nid oedd gan yr Uned Drafnidiaeth unrhyw wrthwynebiad i'r bwriad

Oherwydd graddfa'r cais a'i leoliad ynghyd â'i nodweddion naturiol presennol ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda'r polisiau lleol a chenedlaethol perthnasol. Argymhellir felly i ddirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostynedig i gwblhau cytundeb 106 i sicrhau fod 2 o'r 9 tŷ sy'n destun y cais hwn yn fforddiadwy ac i amodau cynllunio perthnasol.

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

(c) Tynnwyd sylw bod Tai Teg wedi nodi ar y ffurflen sylwadau ychwanegol am yr angen o 180 o unedau 2 ystafell wely yn erbyn 124 o unedau 3 stafell wely, felly gofynnwyd pam nad oedd cymysgedd gwell o dai ar y safle dan sylw.

(ch) Mewn ymateb, cyfeiriodd y Rheolwr Cynllunio at sylwadau Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd ar y ffurflen sylwadau ychwanegol a'r ffaith nad oedd swyddogion yn ffyddiog bod ganddynt y dystiolaeth angenrheidiol ar hyn o bryd i gefnogi argymhelliad i wrthod y cais ar sail cymysgedd. Amlygwyd fod y safle ym Mangor ac fod nifer uchel o dai wedi eu caniatau yn ddiweddar gyda cymysgedd dda o ddarpariaeth ar gael. Nodwyd hefyd mai cais amlinellol oedd gerbron.

(d) Ymatebodd i ymholiadau ychwanegol fel a ganlyn:

- Na fyddai'r cais materion a gadwyd yn ól o reidrwydd yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor ond byddai'n rhaid i'r ymgeisydd gyflwyno cais o fewn amser penodol
- Mai 20% ydoedd y disgwyliad o dai fforddiadwy ym Mangor a Gogledd / De Arfon yn unol á'r Cynllun Datblygu Lleol.

Penderfynwyd: Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i gwblhau Cytundeb 106 i sicrhau fod 2 o'r 9 tŷ sy'n destun y cais hwn yn fforddiadwy ac i amodau perthnasol yn ymwneud â:-

1. **Amser**
2. **Materion a gadwyd yn ôl**
3. **Manylion lefelau tir a lloriau**
4. **Deunyddiau gan gynnwys y defnydd o lechen naturiol**
5. **Tirlunio.**
6. **Priffyrdd.**
7. **Tynnu hawliau datblygiad a ganiateir oddi ar y 2 dŷ fforddiadwy.**
8. **Amod Dŵr Cymru parthed cynllun draenio.**
9. **Bioamrywiaeth**

Dechreuodd y cyfarfod am 1.00pm a daeth i ben am 2.55pm.

Cadeirydd.