PWYLLGOR CYNLLUNIO DYDD IAU, 2 GORFFENNAF 2020

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

Y Cynghorwyr: Stephen Churchman, Simon Glyn, Louise Hughes, Anne Lloyd Jones, Berwyn Parry Jones, Huw G. Wyn Jones, Dilwyn Lloyd, Edgar Wyn Owen, Gareth A. Roberts, Eirwyn Williams, Gruffydd Williams ac Owain Williams

Hefyd yn bresennol: Gareth Jones (Pennaeth Cynorthwyol Cynllunio ac Amgylchedd), Cara Owen (Rheolwr Cynllunio), Rhun ap Gareth (Uwch Gyfreithiwr), Gareth Roberts (Uwch Beiriannydd Rheolaeth Datblygu) a Lowri Haf Evans (Swyddog Gwasanaethau Democratiaeth)

Eraill a wahoddwyd: Cyng. Elin Walker Jones (Aelod Lleol)

1. YMDDIHEURIADAU

Dim i'w nodi

2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

(a) Datganodd yr aelodau canlynol fuddiant personol, yn yr eitem ganlynol am y rheswm a nodir:

- Y Cynghorydd Owain Williams yn eitem 5.1 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C19/0903/33/LL) oherwydd ei fod yn berchen Parc Carafanau llai na 6 milltir o'r safle.
- Y Cynghorydd Gruffydd Williams yn eitem 5.1 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C19/0903/33/LL) oherwydd ei fod yn fab i berchennog Parc Carafanau llai na 6 milltir o'r safle.

Roedd yr aelodau o'r farn ei fod yn fuddiant a oedd yn rhagfarnu a gadawsant y Siambr yn ystod y drafodaeth ar y cais

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

- Y Cynghorydd Elin Walker Jones (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.3 a 5.4 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C19/0002/11/LL a C20/0083/11/DT. Roedd yr Aelod yn datgan buddiant mewn perthynas â chais (C19/0002/11/LL) gan ei bod yn Llywodraethwr yn Ysgol Tryfan ac yn teimlo y byddai'r datblygiad hwn yn effeithio ar fuddiannau Ysgol Tryfan.

3. MATERION BRYS

Dim i'w nodi

4. COFNODION

Llofnododd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd ar yr 2il o Fawrth 2020 fel rhai cywir, yn ddarostyngedig i nodi bod y Cynghorydd Louise Hughes a'r Cynghorydd Dilwyn Lloyd yn bresennol yn y cyfarfod.

Mewn ymateb i sylw ynglŷn â phenderfyniad un o'r ceisiadau oedd trefnu ymweliad safle, mynegodd yr Uwch Gyfreithiwr nad yw'n ymarferol cynnal ymweliadau yn ystod y cyfnod covid, ac felly yn anorfod, bydd oediad sylweddol os yw'r Pwyllgor yn ymweld â safle. Amlygwyd y byddai hyn yn gallu arwain at risgiau o ran apêl a rhesymoldeb unrhyw benderfyniad yn debygol o ddod dan y chwydd wydr. Os yw penderfyniad yn afresymol, mi all arwain at gostau. Gwnaed cais i'r Pwyllgor, cyn galw am ymweliad, i amlygu pa wybodaeth ychwanegol sydd ei angen.

Ategodd y Rheolwr Cynllunio y byddai Swyddogion yr Adran Cynllunio yn ystyried y posibilrwydd o wneud defnydd o dechnoleg er mwyn cyfarch unrhyw faterion e.e. darparu lluniau neu fideo ychwanegol i gyfarch y cais am wybodaeth bellach. Os byddai'r Pwyllgor o'r farn na all gwybodaeth ychwanegol gael ei ddarparu yn y modd uchod, byddai angen rhoi rhesymau eglur a byddai'r rhain yn cael eu cofnodi.

5. CEISIADAU AM GANIATÂD CYNLLUNIO

Rhoddodd y Pwyllgor ystyriaeth i'r ceisiadau canlynol i ddatblygu. Ymhelaethwyd ar fanylion y ceisiadau ac ymatebwyd i gwestiynau mewn perthynas â'r cynlluniau ac agweddau o'r polisïau.

6. CAIS RHIF C19/0903/33/LL PLAS YNG NGHEIDIO, CEIDIO, PWLLHELI

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr a dderbyniwyd

Cyflwynwyd y cais i Bwyllgor gan fod y safle o fewn perchnogaeth aelod o'r Cyngor.

a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais gan nodi mai cais ydoedd ar gyfer diwygio amodau 4 (cyfyngu tymor lleoli), 7 (cyflwyno a chytuno manylion podiau) a 8 (cytuno manylion storio) sydd ynghlwm a chaniatâd cynllunio C14/1218/33/LL. Eglurwyd bod caniatâd cynllunio C14/1218/33/LL yn rhoi caniatâd cynllunio amodol ar gyfer newid defnydd cae i greu safle carafanau teithiol ar gyfer 11 carafán deithiol a 2 'pod' campio ynghyd ac adeiladu bloc toiledau. O'r wybodaeth a gyflwynwyd fel rhan o'r cais gerbron nodwyd y byddai cyfnod meddiannu'r podiau rhwng 1 Mawrth a 31 Hydref ond fod bwriad i'r podiau yn aros ar y safle ond ddim yn cael eu gosod/meddiannu yn ystod gweddill y flwyddyn. Ni chyflwynwyd manylion y podiau, na'r safle ar gyfer eu storio yn unol â manylion amodau 7 ac 8 a roddwyd ar y caniatâd cynllunio hwnnw ym Mawrth 2015.

   Pan roddwyd caniatâd cynllunio amodol ar gyfer y podiau dan sylw yn 2015, roedd hyn ar y ddealltwriaeth fod y podiau yn rhai symudol ac y byddai yn bosib eu symud i ac o'r safle heb unrhyw rwystr. Er gwaethaf yr amodau clir a roddwyd ar y caniatâd gwreiddiol i gytuno manylion y podiau a manylion storio ni wnaethpwyd hyn. Tynnwyd sylw hefyd at yr amod sydd yn datgan yn glir nad oes carafanau teithiol na phodiau i gael eu storio ar y safle rhwng 1 Tachwedd a 28 Chwefror y flwyddyn ganlynol.

Amlygwyd bod y cais yn datgan fod y podiau sydd ar y safle yn rhai a allai gael ei gwanhau neu eu difrodi wrth eu symud ar ddiwedd neu gychwyn y tymor ynghyd a'r bwriad i leoli'r podiau ar y safle trwy gydol y flwyddyn. Gan nad oes bwriad i'w symud o'r safle yn ystod misoedd y gaeaf ystyriwyd y cais o dan Bolisi TWR 3 o'r CDLl sy'n ymwneud gyda safleoedd carafanau sefydlog a siale a llety gwersylla amgen parhaol.

Nodwyd bod y safle wedi ei leoli yng nghefn gwlad agored y tu allan i unrhyw ffin datblygu a gydnabyddir yn y cynllun datblygu mabwysiedig, ac o fewn Ardal Tirwedd Arbennig. Mae hefyd wedi ei leoli oddi fewn i Dirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol. Oherwydd ei leoliad o fewn Ardal Tirwedd Arbennig, mae Polisi TWR 3 o'r CDLl yn datgan y gwrthodir cynigion i ddatblygu safleoedd llety gwersylla amgen parhaol newydd oddi fewn ardaloedd o'r fath. Ni ystyriwyd y byddai caniatáu safle podiau parhaol ar y safle yma yn gymorth i gynnal, gwella nag adfer cymeriad yr Ardal Tirwedd Arbennig. Er bod y podiau dan sylw wedi eu lleoli ger adeiladau presennol byddai datblygiad parhaol o'r natur hwn yn debygol o achosi niwed i ansawdd gweledol y dirwedd ac ystyriwyd fod y bwriad felly yn groes i ofynion Bolisi PCYFF 4 a Pholisi AMG 2 o'r CDLL.

b) Cynigiwyd ac eiliwyd gwrthod y cais

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

- Byddai caniatáu y cais yn gosod cynsail peryg
- Byddai caniatáu yn annheg i ymgeiswyr sydd eisoes wedi cael eu gwrthod
- Derbyn bod costau i symud y podiau, ond gydag amod ar y cais cyn gosod y podiau debyg bod yr elfen cost wedi ei ystyried
- Bod amodau 2015 yn nodi'n glir bod y podiau o fath symudol ac i'w tynnu yn ystod y gaeaf
- Bod amodau yn cael eu gosod am reswm
- Bod angen cydymffurfio gyda'r amodau

- Bod dau pod pren eisoes yn eu lle ac yn edrych yn daclus
- Nad oedd gwrthwynebiad yn lleol i'r cais
- Byddai symud y podiau yn gostau ychwanegol
- Na fyddai'r bwriad yn cael effaith ehangach ar y dirwedd hanesyddol ac felly yn dderbyniol o safbwynt AT1o'r CDLl
- Nad oedd y bwriad yn debygol o achosi niwed arwyddocaol i fwynderau'r gymdogaeth leol ac yn dderbyniol o agwedd Polisi PCYFF2 CDLl

ch) Mewn ymateb i'r sylwadau, nododd y Pennaeth Cynorthwyol Cynllunio ac Amgylchedd er ar y wyneb bod y cais yn ymddangos yn un diniwed, byddai caniatáu yn gosod cynsail beryg ac yn tanseilio polisïau Cynllunio.

PENDERFYNWYD gwrthod y cais

1. **Byddai'r bwriad yn gyfystyr a chreu safle llety gwersylla amgen parhaol o fewn Ardal Tirwedd Arbennig ac felly yn groes i faen prawf 1 o Bolisi TWR 3 CDLL.**

2. **Ni ystyrir y byddai'r bwriad yn gwneud dim i gynnal, gwella neu adfer cymeriad cydnabyddedig yr Ardal Tirwedd Arbennig a bod y bwriad felly yn groes i ofynion Polisi PCYFF 4 ac AMG 2 CDLL.**

7. CAIS RHIF C19/1123/40/LL WARWS HUFENFA DE ARFON, Y FFOR, PWLLHELI

Cyflwynwyd y cais i Bwyllgor gan fod tad yr ymgeisydd yn Aelod Etholedig.

a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais gan nodi mai cais ydoedd i newid defnydd rhan o adeilad i ffurfio modurdy a safle MOT. Eglurwyd bod y bwriad yn cynnwys gosod offer perthnasol i redeg y modurdy y tu mewn i'r adeilad ac nad oedd bwriad i wneud unrhyw addasiadau allanol. Nodwyd bod y safle wedi ei leoli o fewn ffin ddatblygu Y Ffôr ac wedi ei ddynodi fel safle cyflogaeth i'w warchod yn Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn. Ategwyd bod y safle yn ffurfio rhan o ystâd ddiwydiannol bresennol ble ceir amrywiol ddiwydiannau ar hyn o bryd, gyda rhai tai annedd yng nghyffiniau'r ystâd ddiwydiannol.

   Amlygwyd bod y bwriad ar gyfer newid defnydd rhan o'r adeilad i fod yn fodurdy atgyweirio ceir a chanolfan MOT sydd yn ddosbarth defnydd B2. Ni ystyriwyd y byddai newid defnydd rhan o'r adeilad i fodurdy yn cael effaith andwyol ar fwynderau'r gymdogaeth leol o gofio fod y safle eisoes yn cael ei ddefnyddio ar gyfer defnydd cyflogaeth / diwydiant. Ystyriwyd fod y defnydd arfaethedig yn dderbyniol ac na fyddai yn amharu ar fwynderau, cymeriad neu edrychiad y safle na'r ardal o'i gwmpas a'i fod yn cyd-fynd gyda nodweddion y polisïau perthnasol.

b) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu y cais yn unol â'r argymhelliad.

c) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y prif sylwadau canlynol gan aelodau:
   - Croesau cais sydd yn cynnig cyflogaeth
   - Croesau cais sydd yn gwneud y defnydd gorau o adeilad o fewn ystâd ddiwydiannol
   - Defnydd da o hen adeilad
   - Derbyn yr angen i arall gyfeirio yn yr hinsawdd sydd ohoni
   - Er yn croesawu y cais, pwysig peidio diystyru anghenion y ffatri laeth i'r dyfodol

PENDERFYNWYD caniatáu y cais

1. **Cychwyn o fewn 5 mlynedd.**
2. **Unol gyda'r cynlluniau.**
3. **Cyfyngu defnydd o'r uned i ddosbarth defnydd B2.**

8. CAIS RHIF C20/0002/11/LL TIR GER YSGOL FRIARS, BANGOR

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr - tynnwyd sylw at yr amod coed ychwanegol.

a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais gan egluro bod y cais yn un ar gyfer creu dau lecyn chwarae gwastad ar dir Ysgol Friars gan ddefnyddio deunyddiau pridd sy'n deillio o brosiect adeiladu Ysgol Y Garnedd. Fel rhan o'r datblygiad ac i wneud yn iawn am golli ardal chwarae, y bwriad yw gwella rhan o gae chwaraeon Ysgol Friars drwy godi lefel y tir a chreu dau lwyfandir gwastad gyda darpariaeth draeniad tir ychwanegol.

Eglurwyd bod yr Asesiad Cynllunio Gwastraff sydd wedi'i gyflwyno gyda'r cais yn cadarnhau fod y gwaith o greu'r llwyfandir cyntaf wedi cychwyn yr un pryd â gwaith paratoi prosiect Ysgol Y Garnedd, rhwng Ebrill a Mai 2019. Rhagwelir byddai'r gwaith sydd yn weddill i greu'r ail lwyfandir a gosod yr uwchbridd dros y cyfan o'r safle yn cael ei gwblhau cyn diwedd Mai 2020.

Mae'r cyfan o'r uwchbridd wedi'i bentyrru eisoes at ffin ogleddol y safle a bwriedir symud gweddill o'r deunyddiau o Ysgol y Garnedd yn syth i faes chwarae Friars heb ei gludo ar y briffordd gyhoeddus. Er bod sylwadau cychwynnol Gwasanaeth Trafnidiaeth Cyngor Gwynedd yn awgrymu cytundeb traffig anghyffredin, amlygwyd eu bod bellach ar ddeall na fydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar unrhyw ffordd, neu ffordd arfaethedig gan i'r cyfan o'r deunydd ar gyfer y prosiect gael ei leoli ar yr un daliad tir a safle'r cais. Yr unig argymhelliad yw cynnwys amod priodol i gyfyngu oriau'r gweithgareddau cludo fel nad ydynt yn gwrthdaro gydag oriau agor a chau'r ysgol - amlygwyd bod yr ymgeisydd eisoes wedi cynnig gweithio o fewn yr oriau sydd wedi'u gosod o dan amod Cynllunio ar ddatblygiad Ysgol Y Garnedd. Nodwyd nad oedd tystiolaeth y bydd yr hynny o waith sydd yn weddill ar y safle'n peri niwed i drigolion yr ardal na chwaith i ddefnyddwyr y llwybr cyhoeddus cyfagos

b) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu y cais

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

- Y gwaith angen ei weithredu
- Rhestr helaeth o amodau felly angen sicrhau bod y datblygwr yn cadw atynt

ch) Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn â nodyn 'ni dderbyniwyd ymateb' yn ystod yr ymgynghoriad cyhoeddus, nodwyd bod hyn yn golygu nad oedd unrhyw lythyr wedi ei dderbyn - yn gwrthwynebu nac ychwaith yn cefnogi.

PENDERFYNWYD dirprwyo'r hawl i'r Pennaeth Cynorthwyol i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r amodau canlynol;

- **Cychwyn y datblygiad o fewn 5 mlynedd**
- **Rhybudd 14 diwrnod o gychwyn a gorffen y gwaith**
- **Gosod pridd yn unol â chanllawiau adfer Llywodraeth Cymru yn MTAN1: Agregau**
- **Darpariaeth ôl-ofal am gyfnod o 5 mlynedd wedi hadu'r safle i gynnwys darpariaeth ar gyfer casglu cerrig, dadansoddiad cemegol, draeniad y tir, amseriad y gwaith ac unrhyw waith adferol,**
- **Cydymffurfio gyda chynlluniau a manylion y cais,**
- **Ni chaniateir defnyddio unrhyw offer ar y safle oni bai bod systemau atal llwch digonol ar eu cyfer wedi ei osod i atal llwch rhag cael ei ollwng.**
- **Oriau gweithredu rhwng 08.00 - 18.00, dydd Llun i ddydd Gwener, 08.00 - 13.00 ar y Sadwrn a dim gweithio ar y Sul neu wyliau Banc,**
- **Rhaid gohirio unrhyw waith ar y safle a hysbysu'r Gwasanaeth Cynllunio a Gwarchod y Cyhoedd ar unwaith, pe deuir ar draws unrhyw achlysur o gyflwr daear anarferol yn ystod datblygiad,**
- **Oriau gweithredu'r offer didoli gwastraff rhwng 08.00 - 18.00, dydd Llun i ddydd Gwener, 08.00 - 13.00 ar y Sadwrn a dim gweithio ar y Sul neu wyliau Banc,**
- **Nodyn i'r Ymgeisydd i gynnwys sylwadau Uned Ddŵr ac Amgylchedd**

ar y cais, i gynghori'r datblygwr i gysylltu â hwy yn sgil yr angen am Ganiatâd Cwrs Dwr Arferol ar gyfer unrhyw waith a allai effeithio ar lif cwrs dŵr yn barhaol neu dros dro,

- **Nodyn i'r ymgeisydd fod y cais wedi'i asesu'n unol â saith nod cynaliadwyedd Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015.**
- **Sicrhau fod rhaid i'r oll goed sydd wedi'u hamgáu o fewn y Parth Eithrio Adeiladu cael eu gwarchod rhag gweithrediadau adeiladu trwy gydol y datblygiad yn unol â BS5837: 2012 ac o dan oruchwyliaeth arbenigwr coed y prosiect.**

9. CAIS RHIF C20/0083/11/DT 33 BRYN EITHINOG, BANGOR, GWYNEDD

Aelod Lleol wedi galw'r cais i'r Pwyllgor

a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais gan nodi mai cais diwygiedig ydoedd i'r hyn a wrthodwyd o dan gais cynllunio cyfeirnod C19/1135/11/LL ar gyfer creu ystafell wely ychwanegol o fewn gwagle'r to drwy godi estyniad ffenestr gromen. Bwriedir codi estyniad uwchben y modurdy presennol ar du blaen yr eiddo, a chodi estyniad unllawr i gefn yr eiddo. Mae'r safle yn cael ei wasanaethu gan fynedfa ddwbl oddi ar ffordd sirol ddi-ddosbarth cyfagos (Bryn Eithinog) gyda llecynnau parcio ar gyfer o leiaf 3 cerbyd o fewn y cwrtil blaen. Ystyriwyd fod yr estyniadau yn dderbyniol ar sail eu graddfa, gosodiad a dyluniad ac na fyddent yn arwain at greu strwythurau anghydnaws yn y rhan yma o'r strydlun. Adroddwyd bod nifer o estyniadau amrywiol eraill o amgylch y safle.

Ystyriwyd fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion meini prawf polisi PCYFF 3 o'r CDLl. Nid oes unrhyw ffenestri ychwanegol yn cael eu gosod yn ochr yr estyniad blaen ac yn yr estyniad cefn, bydd ffenestri yn cael eu gosod ar y llawr daear gyda dwy ffenestr ar y llawr cyntaf yn cael eu colli. Oherwydd y pellteroedd rhwng yr agoriadau bwriedig a'u gosodiad o'u cymharu gydag eiddo preswyl eraill ni ystyriwyd y bydd unrhyw or-edrych na cholli preifatrwydd annerbyniol yn digwydd i breswylwyr cyfagos.

Amlygwyd fel rhan o'r cais, yr unig newidiadau i'r hyn a ganiatawyd eisoes ac sydd angen caniatâd cynllunio ffurfiol yw lleihau uchder yr estyniad cefn. O ganlyniad i hyn, mae'r bwriad yn golygu creu estyniad cefn sy'n llai swmpus ac uchder ac sydd felly yn welliant o safbwynt ei effaith weledol ar y strydlun. Tynnwyd sylw at y gwagle yn y to sydd yn addas ar gyfer 5ed ystafell wely. Pwysleisiwyd nad oedd angen caniatâd cynllunio i drosi'r atig i stafell wely.

Adroddwyd bod Cyngor Dinas Bangor wedi datgan pryder y byddai'r bwriad yn cael effaith ar ddiogelwch y ffordd gyhoeddus sydd yn arwain at ysgolion yn yr ardal ac sydd yn boblogaidd gyda cherddwyr. Byddai mwy o geir ar y safle / tu allan i'r safle yn rhoi pwysau ychwanegol ar isadeiledd yr ardal.

Fel rhan o'r cais fe ymgynghorwyd gyda'r Uned Drafnidiaeth. Nodwyd na fyddai'r bwriad yn cael effaith andwyol ar safonau parcio na diogelwch ffyrdd cyhoeddus. Mae'r eiddo presennol yn cydymffurfio gyda'r gofynion parcio arferol ar gyfer tai gyda 4 ystafell wely neu fwy drwy ddarparu 2 llecyn parcio a modurdy.

Wrth ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol gan gynnwys polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol a'r hanes cynllunio cysylltiedig, ystyriwyd y

cais yn dderbyniol ar sail egwyddor, dyluniad, graddfa, deunyddiau ffurf adeiladu leol, gosodiad, materion priffyrdd a mwynderau preswyl a'i fod yn cydymffurfio gyda gofynion polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol perthnasol.

b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr Aelod Lleol y pwyntiau canlynol:-

- Pryder gyda datblygiad llofft ychwanegol y bydd mwy o geir ar y safle
- Y safle wedi gwneud nifer o geisiadau i gael tŷ mwy
- Y tŷ yn gweithredu fel tŷ amlfeddiannaeth ac yn destun ymchwiliad gorfodaeth.
- Fel tŷ amlfeddiannaeth, pryder y bydd 5 ystafell wely dwbl yn golygu y gellid cael 10 person yn y tŷ a nifer o geir
- Nid yw'r estyniad ar gyfer cartref i deulu
- Lonydd stad preifat o gwmpas y safle, ond yn brysur o ran trafnidiaeth a cherddwyr
- Cais i'r Pwyllgor wrthod y cais a chynnal ymweliad safle pan yn gyfleus

c) Cynigiwyd ac eiliwyd i wrthod y cais yn groes i'r argymhelliad ar y rheswm bod y cais yn orddatblygiad o'r safle

ch) Mewn ymateb i sylw'r Aelod Lleol fod y tŷ yn gweithredu fel tŷ amlfeddiannaeth, adroddwyd bod cadarnhad wedi ei dderbyn bod yr uned wedi derbyn trwydded briodol i weithredu fel tŷ amlfeddiannaeth ers 2011 ac fod y drwydded yn parhau i fod mewn lle.

Ategwyd y byddai gwrthod y cais yn risg sylweddol a chostus o ystyried bod caniatádau tebyg wedi ei roi ar safleoedd cyfagos ac fod caniatad eisoes yn ei le ar yr eiddo yma sy'n caniatau estyniad mwy na'r hyn sy'n destun y cais gerbron. Pe bai'r Pwyllgor yn gwrthod y cais byddai perygl fod y Pwyllgor yn cael eu barnu o fod yn afresymol. Gofynnwyd i'r aelodau ystyried y dystiolaeth gerbron yn ofalus.

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

- Cydymdeimlo gyda'r elfen tŷ amlfeddiannaeth
- Byddai gwrthod, ar tebygolrwydd y byddai'r ymgeisydd yn ennill apêl yn rhoi hawl iddo adeiladu estyniadau mwy ac o bosib 6ed ystafell wely
- Bod y cynllun yma yn caniatáu rheolaeth o faint y safle
- Bod y cais yn dderbyniol yng nghyd-destun polisïau a rheolau cynllunio
- Angen sicrhau bod y 5ed llofft yn yr atig yn gymwys â rheoliadau tan
- Angen sicrhau bod digon o lefydd i'r biniau ailgylchu
- Bod modd ymestyn y llain galed o flaen y tŷ er mwyn creu mwy o le parcio
- Awgrym gosod amod bod rhaid parcio ar y safle
- Tai cyfagos gydag estyniadau sylweddol felly anodd gwrthod
- Bod y cynlluniau yn welliant i'r cais blaenorol
- Awgrym i dynnu'r gwrych fel bod modd gwella gweladwyedd
- Tai amlfeddiannaeth wedi distrywio cymeriad Bangor ac yn creu problemau i bobl leol

dd) Mewn ymateb i'r sylwadau am dorri gwrych amlygwyd na fyddai modd rhoi amod penodol oni bai bod hwn yn gais i bawb yn yr ardal dorri ei gwrychoedd. Awgrymwyd y gellid gofyn yn garedig i'r ymgeisydd weithredu ar hyn. Yng nghyd-destun nifer mannau parcio, nodwyd bod 3 lle parcio yn cwrdd gyda gofynion yr Adran Priffyrdd.

e) Pleidleisiwyd ar y cynnig i wrthod y cais – disgynnodd y cynnig

f) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu y cais

PENDERFYNWYD dirprwyo'r hawl i Bennaeth Cynorthwyol Adran Amgylchedd i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r amodau isod:

1. **5 mlynedd.**
2. **Yn unol gyda chynlluniau.**
3. **Dŵr Cymru.**
4. **Llechi.**
5. **Deunyddiau.**
6. **Diddymu hawliau Datblygiad Caniataëdig Cyffredinol ar gyfer unrhyw ffenestri/ffenestri gromen newydd.**
7. **Rhaid i'r modurdy / lleoedd parcio ceir fod ar gael ar gyfer parcio cerbydau modur bob amser.**

Dechreuodd y cyfarfod am 11.00 y.b. a daeth i ben am 12.15 y.h.

CADEIRYDD