

PWYLLGOR CYNLLUNIO DYDD LLUN, 15 IONAWR 2024

Yn bresennol: Cynghorydd Edgar Owen (Cadeirydd)
Cynghorydd Elwyn Edwards (Is-gadeirydd)

Y Cynghorwyr: Delyth Lloyd Griffiths, Louise Hughes, Elin Hywel, Elwyn Jones, Gareth T Jones, Huw Wyn Jones, Cai Larsen, Anne Lloyd Jones, Gareth Coj Parry, Gareth Roberts, John Pughe Roberts, Huw Rowlands a Gruffydd Williams

Aelodau Lleol: Cyng. Beca Brown a'r Cyng. Craig ab Iago

Swyddogion: Gareth Jones (Pennaeth Cynorthwyol Cynllunio ac Amgylchedd), Miriam Williams (Gwasanaethau Cyfreithiol), Keira Sweeney (Rheolwr Cynllunio (Rheolaeth Datblygu a Gorfodaeth), Gwawr Hughes (Arweinydd Tîm Rheoli Datblygu) a Lowri Haf Evans (Swyddog Gwasanaethau Democratiaeth).

Swyn Hughes ac Elen Morris (Hyfforddai Proffesiynol Cynllunio Amgylchedd) - arsylwi

1. YMDDIHEURIADAU

Dim i'w nodi

2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

a) Datganodd yr aelod canlynol ei fod gyda buddiant mewn perthynas â'r eitem a nodir:

Y Cynghorydd Cai Larsen (oedd yn Aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.4 (C21/0564/23/LL) ar y rhaglen oherwydd bod ei fod yn Aelod o Fwrdd Rheoli Adra

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

- Y Cynghorydd Elwyn Jones (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.1 (C23/0463/18/LL) ar y rhaglen
- Y Cynghorydd Elwyn Edwards (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.2 (C23/0864/04/LL) ar y rhaglen
- Y Cynghorydd Craig ab Iago (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn). Yn eitem 5.3 (C22/0585/22/LL) ar y rhaglen
- Y Cynghorydd Beca Brown (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.4 (C21/0564/23/LL) ar y rhaglen

3. MATERION BRYD

Dim i'w nodi

4. COFNODION

Derbyniodd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd 11 Rhagfyr 2023 fel rhai cywir.

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 polisiau

6. CAIS RHIF C23/0463/18/LL PLAS COCH, PENISARWAUN, CAERNARFON, GWYNEDD, LL55 3PW

Cais ôl weithredol i drosi adeilad allanol i lety gwyliau.

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr oedd yn cynnwys ymateb i bryderon am y datblygiad yng nghyd-destun ansawdd a diogelwch y gwaith adeiladu, sut mae'r adeilad yn gallu cael ei defnyddio heb ganiatâd cynllunio ac os oedd yswiriant priodol yn ei le.

- a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio, mai cais llawn ôl weithredol i drosi adeilad allanol i lety gwyliau oedd dan sylw. Gan fod y bwriad wedi cael ei gwblhau eisoes heb ganiatâd cynllunio cais ôl weithredol oedd wedi ei gyflwyno. Eglurwyd bod yr uned wedi bod yn adeilad allanol a oedd yn cael ei ddefnyddio fel defnydd atodol i eiddo Plas Coch; bellach mae'r adeilad allanol wedi cael ei adnewyddu a'i drosi i un uned gwyliau modern.

Amlygwyd bod egwyddor y bwriad yn cael ei asesu yn erbyn polisi TWR 2 "Llety gwyliau o'r Cynllun Datblygu Lleol (CDLI) gyda'r polisi yn caniatáu cynigion sydd yn ymwneud a darparu llety gwyliau hunan wasanaeth cyn belled fod y bwriad yn cydymffurfio a chyfres o feini prawf, sef:

- Yn achos llety sy'n adeilad newydd, bod y datblygiad wedi ei leoli tu mewn i ffin datblygu, neu'n gwneud defnydd o safle addas a ddatblygwyd o'r blaen;
- bod graddfa'r datblygiad arfaethedig yn briodol gan ystyried y safle, y lleoliad a/neu'r anheddiad dan sylw;
- Na fydd y bwriad yn arwain at golled yn y stoc tai parhaol;
- Nad yw'r datblygiad yn cael ei leoli mewn ardal sy'n ardal breswyl yn bennaf, neu'n peri niwed sylweddol i gymeriad preswyl ardal;
- Nad yw'r datblygiad yn arwain at ormoddedd o lety o'r fath yn yr ardal.

Wrth ystyried y meini prawf, nodwyd bod yr adeilad yn bodoli yn barod ac nad oedd yn adeilad newydd - yn gwneud defnydd da o adeilad oedd wedi ei ddefnyddio yn atodol i'r eiddo preswyl. Mae'r adeilad wedi ei leoli o fewn cwrtail yr eiddo presennol ac felly'n gwneud defnydd o safle addas a ddatblygwyd o'r blaen. Ystyriwyd bod y raddfa yn briodol gan nad yw'n creu llety gwyliau rhy fawr ac oherwydd bod yr uned yn cael ei ddefnyddio fel adeilad allanol eisoes, nid yw'n arwain at golled yn y stoc tai parhaol. Ategwyd bod yr uned wedi ei leoli mewn man gwledig ger tai unigol sydd wedi eu gwasgaru, ac yn ei sgil ni fyddai yn peri niwed sylweddol i gymeriad preswyl yr ardal gan ei fod yn lleoliad tai preswyl gwasgaredig.

Amlygwyd y dylai unrhyw gais i drosi adeilad presennol gynnwys arolwg strwythurol llawn gan berson cymwysedig sydd yn nodi bod yr adeilad yn

strwythurol addas i gael ei drosi heb gynnal gwaith ailadeiladu, addasu ac estyniadau sylweddol. Nodwyd nad oedd adroddiad strwythurol wedi ei gynnwys gyda'r cais gan fod yr eiddo wedi cael ei drosi yn barod - nid oedd gwerth i adroddiad strwythurol gan fod y newidiadau eisoes wedi eu cwblhau ar y safle.

Cyfeiriwyd at baragraff 3.2.1 NCT 23: Datblygiad Economaidd, sydd yn nodi bod aildefnyddio ac addasu adeiladau gwledig sy'n bodoli eisoes gyda rôl bwysig i'w chwarae mewn diwallu anghenion ardaloedd gwledig ar gyfer datblygiadau masnachol a diwydiannol, twristiaeth, chwaraeon a hamdden. Pwysleisir ar yr angen i'r adeilad dan sylw fod yn addas ar gyfer y defnydd.

Wrth ystyried gormodedd ac ymateb i'r maen prawf – “Nad yw'r datblygiad yn arwain at ormodedd o lety o'r fath yn yr ardal.”, amlygwyd bod angen sicrhau bod Cynllun Busnes yn cael ei gyflwyno fel rhan o'r cais yn cynnwys gwybodaeth angenrheidiol o ran y weledigaeth ar gyfer y bwriad ac er mwyn sicrhau bod marchnad ar gyfer y math yma o ddefnydd (paragraff 6.3.67 o'r CDLI). Nodwyd bod Cynllun Busnes wedi'i gyflwyno gyda'r cais cynllunio yn tanlinellu'r bwriad a sut mae'r datblygiad yn ychwanegu at economi lleol drwy dwristiaeth. I'r perwyl hyn ystyriwyd fod y Cynllun Busnes yn cwrdd gyda'r maen prawf perthnasol yma.

Yng nghyd-destun materion gweledol, er nad yw'r bwriad yn golygu unrhyw addasiad i faint yr adeilad allanol, mae newidiadau i'r edrychiad blaen gyda gwydr yn cael i osod ar ran fwyaf yr edrychiad. Yn ogystal â hyn eglurwyd bod ffenest to, ffenestri eraill a drysau yn cael eu hail drefnu, gyda gorffeniad yr adeilad yn gwbl wahanol i'r adeilad blaenorol. Ni ystyriwyd y byddai'r bwriad yn amharu ar fwynderau gweledol yr ardal yn ei gyfanrwydd nac yn effeithio Tirwedd o ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol yn ormodol nac mewn ffordd sylweddol negyddol.

Er hynny, tynnwyd sylw at bryderon a dderbyniwyd yn nodi nad oedd yr uned yn gweddu gyda'r dirwedd a bod deunyddiau gwreiddiol wedi cael eu gwaredu a'u disodli gan ddeunyddiau eraill. Ategwyd bod pryderon ynglŷn â'r newid yn yr adeilad yn creu effaith weledol negyddol, er nad yw'r cynlluniau yn dangos newid mewn siâp na maint i'r adeilad gwreiddiol. Amlygwyd bod newid sylweddol i'r edrychiad blaen gyda'r datblygwr wedi gosod gwydr ar hyd yr edrychiad, ond ystyriwyd and yw'r edrychiad yn wynebu'n uniongyrchol at dai cyfagos ac nad yw'n sylweddol nodweddiadol o'r ffordd gan mai edrychiad ochr sy'n wynebu'r ffordd mynediad. Er nad yw'r deunyddiau gwreiddiol wedi cael eu cadw ni ystyriwyd fod y defnyddiau a ddefnyddiwyd yn cael ei ystyried yn annerbyniol ac nid ydynt yn effeithio ar gymeriad yr ardal yn ddigon sylweddol i greu effaith negyddol. Golygai hyn, bod y datblygiad yn dderbyniol ac yn cwrdd â gofynion polisi PCYFF 3, PS 20 ac AT 1 o'r CDLI.

Yng nghyd-destun materion cyffredinol a phreswyl, nodwyd er bod edrychiad yr adeilad wedi newid rhywfaint, ni ystyriwyd fod y newidiadau yn ormodol ac o ganlyniad nid yw'n effeithio gosodiad yr uned ar y safle. Er gellid dadleu fod y newidiadau sydd wedi cael ei gwneud yn rhai modern sy'n groes i gymeriad naws wledig yr ardal, ni ystyriwyd bod yr effaith yn ddigon sylweddol i'w ystyried yn annerbyniol yn nhermau'r polisi gan fod siâp a graddfa'r uned heb newid.

Yng nghyd-destun materion trafndiaeth a mynediad nodwyd bod pryderon ynglŷn â lleoliad yr uned gwyliau ar ffordd gul sydd yn cael ei ddefnyddio gan bobl leol. Roedd pryderon ynglŷn â bod y defnydd uned gwyliau yn codi prysurdeb y ffordd gul ac yn amharu ar fwynderau trigolion cyfagos. Ymgynghorwyd gyda'r uned drafndiaeth ynglŷn â'r mater yma ac nid oedd gan yr uned wrthwynebiad ynglŷn â'r elfen yma o'r datblygiad. Adroddwyd bod llecynnau parcio wedi eu clustnodi ar

gyfer yr uned wyliau a modurdy ar gyfer yr eiddo preswyl.

Er gofyn sawl tro i'r ymgeisydd am ddatganiad iaith ni dderbyniwyd unrhyw ddatganiad. Nodwyd bod yr arweiniad a gynhwysir o fewn Atodiad 5 yn nodi y dylai pob datblygiad manwerthu, masnachol neu ddiwydiannol ble nad oes angen cyflwyno Datganiad/Asesiad iaith Gymraeg ddangos sut fo ystyriaeth wedi ei roi i'r iaith. Yn yr achos yma roedd polisiâu'r cynllun yn cefnogi datblygiadau twristiaeth yn unol â meini prawf penodol sy'n ymwneud a gormodedd, ac felly ystyriwyd yn yr achos yma, a gan fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion y polisiâu perthnasol, na fyddai'r bwriad yn debygol o gael effaith andwyol ar yr iaith. Yn ogystal roedd modd gosod amod i sicrhau fod arwyddion dwyieithog yn cael eu defnyddio ar y safle ac felly'r bwriad yn dderbyniol o ran polisi PS1 a'r CCA perthnasol.

Cyfeiriwyd at nifer o bryderon a dderbyniwyd yn ystod yr ymgynghoriad cyhoeddus gyda rhai ohonynt tu hwnt i faterion cynllunio. Nid oes gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol reolaeth ynglŷn â bod yr eiddo gwreiddiol ar y safle hefyd yn llety gwyliau oherwydd bod hawl ar hyn o bryd i newid defnydd o eiddo preswyl i lety gwyliau heb ganiatâd cynllunio. Pwysleisiwyd, yn yr achos yma mai'r cynlluniau sy'n destun y cais fydd yn cael eu cymeradwyo ac mai cyfrifoldeb yr ymgeisydd fydd sicrhau fod y datblygiad yn unol â'r hyn fydd yn cael ei benderfynu.

Ystyriwyd bod y bwriad yn cwrdd â gofynion y polisiâu perthnasol ac yn dderbyniol i'w ganiatáu

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd gwrthwynebydd i'r cais y sylwadau canlynol:
- Bod esiamplau da o ysguboriau wedi eu trawsffurfio i'w cael, ond yn anffodus nid yw hwn yn un ohonynt
 - Nid oes unrhyw fath o gydweithio / trafodaethau wedi digwydd yn ystod y datblygiad rhwng yr ymgeisydd a'r cymdogion
 - Nid yw'r gymuned yn cytuno gyda'r bwriad – yn annerbyniol ac yn anghydweld gyda barn y swyddogion
 - Ni fyddai gosod amodau yn cyfarch y pryderon
 - Bod newid i faint ac uchder yr adeilad gwreiddiol – y datganiadau hyn yn anghywir
 - Bod awgrym nad oedd angen caniatâd cynllunio yn anghywir
 - Bod effaith ar breifatrwydd cymdogion – gyda'r gwydr ar flaen yr adeilad, mae'r holl adeilad yn ymddangos fel ei fod wedi goleuo i fyny – hyn yn groes i egwyddorion awyr dywyll
 - Bod mynediad i'r eiddo ar hyd trac sy'n cael ei rannu - bod y gwrych yn 'agored' i'r trac ac felly'n rhoi argraff bod pobl yn busnesa o gwmpas y safle. Yr eiddew, oedd ar y gwrych gwreiddiol oedd yn sgrinio'r eiddo wedi ei waredu. Bydd sgrinio newydd yn cymryd blynyddoedd i aeddfedu
 - Na ddefnyddiwyd adeiladwyr na deunyddiau lleol
 - Bod defnydd o'r twba poeth yn creu sŵn – hon yn ardal dawel.
- c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr ymgeisydd y sylwadau canlynol:
- Bod yr ysgubor mewn cyflwr gwael
 - Ei fod wedi addasu adeilad presennol yn AirBnB - o safon da mewn safle da
 - Ei fod wedi buddsoddi lot o arian i gyflawni'r fenter
 - Nid oedd wedi derbyn unrhyw gwynion
 - Ei fod yn cyflogi pobl leol i lanhau, garddio a golchi ffenestri
 - Ei fod wedi gwneud adolygiad o'r nifer AirBnB yn yr ardal
 - Ei fod yn cyfarch y pryder 'gweld i mewn i'r eiddo' drwy addasu'r ffenestri a

- phlannu mwy o blanhigion i sgrinio'r eiddo yn well
 - Ei ddymuniad oedd gweithio a byw yn lleol
- ch) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr Aelod Lleol y sylwadau canlynol;
- Mai cais olweithredol oedd dan sylw
 - Yr eiddo bellach wedi ei drosi o gwt allanol i adeilad moethus - y datblygiad wedi bod ar y gweill ers tro byd
 - Sawl cwyn wedi ei dderbyn dros y blynyddoedd am y datblygiad – tarfu ar dawelwch cymdogion agos a dygymod a thrafferthion cludo deunyddiau i'r safle
 - Amlwg o'r addasiadau bod angen caniatâd cynllunio
 - Bod y Cyngor Cymuned wedi datgan eu gwrthwynebiad
 - Bod yr addasiadau yn sylweddol - to a ffenestri yn uwch na'r gwreiddiol - dylai cais llawn fod wedi ei gyflwyno
 - Angen lluniau o'r hen adeilad er mwyn cymharu maint
 - Swyddogion gorfodaeth wedi ymweld â'r safle Tachwedd 2022 - dim gwybodaeth wedi ei dderbyn o'r ymweliad hwn
 - Awgrymu i'r Pwyllgor Cynllunio ymweld â'r safle
- d) Cynigwyd ac eiliwyd cynnal ymweliad safle i geisio gwell dealltwriaeth o effaith y datblygiad ar breifatrwydd cymdogion, ynghyd a gweld maint y datblygiad yn ei gyd-destun
- dd) Yn ystod y drafodaeth ddilynol, nodwyd y sylwadau canlynol gan yr aelodau:
- Bod rheolau Cynllunio wedi eu gosod am resymau – diffyg parch yma
 - Pryder am ddiffyg rhannu gwybodaeth a diystyru gohebiaeth
 - Bod goredrych yn bryder

PENDERFYNWYD: Cynnal ymweliad safle

7. CAIS RHIF C23/0864/04/LL PARC Y DERW GOED, LLANDDERFEL, GWYNEDD, LL23 7HG

Adeiladu annedd amaethyddol newydd (Ail-gyflwyniad)

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr oedd yn cynnwys sylwadau gan yr Uned Bioamrywiaeth a Cyfoeth Naturiol Cymru

- a) Amlygodd Arweinydd Tîm Rheoli Datblygu, mai cais llawn ydoedd ar gyfer codi tŷ amaethyddol newydd a modurdy ar wahân ar lecyn o dir ym Mharc y Derw Goed, Llandderfel.

Gorwedd y safle mewn lleoliad uchel ymhell tu allan i unrhyw ffin datblygu cydnabyddedig felly yn safle cefn gwlad agored. Gwasanaethir y safle gan drac cilffordd 'byway' a rhed llwybr cyhoeddus rhif 42 Llandderfel i'r gogledd o'r safle. Mae'r safle o fewn dynodiad Ardal Tirwedd Arbennig ac wedi ei adnabod fel Ardal Cadwraeth Arbennig (SAC) Ffosffad. Mae'r caeau i'r de o'r safle wedi eu hadnabod fel Safleoedd Bywyd Gwyllt Lleol.

Eglurwyd bod y cais yn ail gyflwyniad o gais C23/0409/04/LL am union yr un bwriad. Fe wrthodwyd y cais 17 Gorffennaf 2023, o dan hawliau dirprwyedig am nad oedd yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi eu hargyhoeddi fod y bwriad yn cwrdd ag anghenion lleoli annedd amaethyddol oherwydd ei bellter o'r fferm.

Cyflwynwyd Datganiad Dylunio a Mynediad, llythyrau o gefnogaeth gan NFU Cymru a Chyngor Amaeth Gwas ynghyd â Chynllun Busnes gan Gyswllt Ffermio (cyfrinachol) fel

rhan o'r cais.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor ar gais yr Aelod Lleol.

Adroddwyd, yn sgil yr angen i gynnal a gwarchod cefn gwlad, mae angen cyfiawnhad arbennig iawn dros ganiatáu adeiladu tai newydd yno ac felly dim ond mewn amgylchiadau arbennig y caniateir tai newydd yng nghefn gwlad. Mae'r amgylchiadau arbennig hynny lle y gellir caniatáu tai newydd yng nghefn gwlad yn cael eu cynnwys yn Nodyn Cyngor Technegol 6 (NCT6): Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy – Gorffennaf 2010 a baratowyd gan Lywodraeth Cynulliad Cymru.

Cyflwynwyd Cynllun Busnes fel rhan o'r cais oedd wedi ei baratoi gan Farming Connect yn cadarnhau fod yr ymgeisydd yn ffermio mewn partneriaeth gyda'i dad ers 2012. Nodwyd bod y Cynllun Busnes yn rhoi cefndir o'r fenter ynghyd â manylion am faint y daliad, niferoedd stoc, gofynion llafur a manylion ariannol am hyfywra'r fenter. Byddai'r bwriad felly yn ail annedd ar fferm sefydledig, gyda'r ymgeisydd yn rhedeg y fferm gyda'i dad. Cyfeiriwyd at y meini prawf isod, gan nodi wrth ystyried yr angen;

- a) *bod angen swyddogaethol presennol clir wedi'i sefydlu;*
- b) *bod yr angen yn ymwneud â gweithiwr llawn amser, nid â gofyniad rhan-amser;*
- c) *bod y fenter dan sylw wedi'i sefydlu ers o leiaf tair blynedd, wedi gwneud elw yn ystod un ohonynt o leiaf, a bod y fenter a'r busnes sydd â'r angen am y swydd yn ariannol gadarn ar hyn o bryd a bod yna ragolwg clir y byddant yn parhau felly;*
- d) *na ellir diwallu'r angen swyddogaethol gan annedd arall na thrwy drosi adeilad addas sydd eisoes ar y daliad tir lle mae'r fenter, neu unrhyw lety arall sydd eisoes yn bodoli yn yr ardal leol sy'n addas ac ar gael i'w feddiannu gan y gweithiwr dan sylw;*
- e) *bod gofynion cynllunio arferol eraill, er enghraifft, lleoliad a mynediad, wedi'u bodloni.*

Ymddengys o'r wybodaeth a gyflwynwyd fod yr ymgeisydd yn cyfarfod â gofynion profion a), b) a c) a nodir uchod ac fel y nodwyd, nid oes adeiladau traddodiadol addas a ellir eu haddasu i dŷ ar y daliad i gyfarfod prawf d).

Amlygwyd bod y safle dan sylw yn dir amaethyddol o ansawdd gwael, ble ceir trac presennol a chyflenwad dŵr a thrydan agos. Fe ddadleuir ei fod yn safle sy'n swatio'n naturiol tu ôl i fryncyn, wedi ei sgrinio'n dda a ble gellir gwella bioamrywiaeth. Ategwyd bod yr ymgeisydd eisiau osgoi lleoli'r tŷ mewn safle amlwg yn y dirwedd, gan ystyried hwn yn le cysgodol wedi ei sgrinio'n dda. Mae'r safle oddeutu 650 medr fel hed y fran i ffwrdd o dŷ fferm Derw Goed a'r adeiladau fferm gysylltiedig.

Tra'n gwerthfawrogir eglurhad, nid yw'r Awdurdod Cynllunio wedi eu llwyr argyhoeddi na fyddai posib datblygu ar rai o'r lleoliadau a ddiystyriwyd, megis ar dir ger y tŷ fferm neu ar leoliadau eraill na ddangoswyd yn y dyffryn yn agosach i'r fferm. Ystyriwyd bod opsiynau eraill ar gael i fonitro tir, megis camerâu cylch cyfyng. Ystyriwyd hefyd bod lleoliad y tŷ arfaethedig yn llechfeddiannu yn afresymol i gefn gwlad ac yn ormodol ar wahân o'r daliad fferm ble y byddai'n annog darnio'r fferm, ac felly yn groes i ofynion rhannau 4.7.1 a 4.12 o NCT 6.

Ni dderbyniwyd unrhyw brisiad marchnad agored (llyfr coch) fel rhan o'r cais. Mae polisi NCT 6 yn datgan dim ond mewn amgylchiadau arbennig y caniateir tai newydd yng nghefn gwlad. Nid yw'r Awdurdod Cynllunio wedi ein gwir argyhoeddi mai hwn yw'r lleoliad mwyaf addas i dŷ amaethyddol heb sicrwydd fod yr eiddo yn

mynd i fod yn fforddiadwy i'r hir dymor. Mae'r bwriad felly yn groes i bolisiâu PCYFF 1 a PS17 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn a rhannau 4.7.1, 4.12 a 4.13 o Nodyn Cyngor Technegol 6 Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (2010) sy'n sicrhau mai dim ond mewn amgylchiadau penodol ac eithriadol y gellir caniatáu tai newydd yng nghefn gwlad agored.

Nodwyd bod dyluniad a mwynderau gweledol, mwynderau preswyl, materion ffyrdd yn dderbyniol ac amodau wedi eu cynnig ar gyfer rheoli'r materion Bioamrywiaeth a goresgyn y materion draenio.

O ran casgliadau, nodwyd fod y bwriad yn parhau yn groes i ofynion lleoli NCT 6 gan y byddai'r tŷ amaethyddol yn ormodol ar wahân o'r fferm bresennol. Cwestiynwyd hefyd os yw'r lleoliad yn gallu sicrhau fod yr eiddo yn gallu bod yn fforddiadwy yn hir dymor, petai'r defnydd amaethyddol yn dod i ben. Gwrthodwyd y cais blaenorol am union yr un bwriad, ac er bod ychydig mwy o gyfiawnhad wedi ei gyflwyno ar y cais gerbron, nid oedd y swyddogion wedi ein gwir argyhoeddi mai'r lleoliad yma oedd y mwyaf addas i dŷ amaethyddol. Er bod rhai materion yn ymwneud â mwynderau a ffyrdd yn dderbyniol, nid oedd y bwriad yn cwrdd â'r holl ystyriaethau polisi perthnasol. Datganwyd y pryderon hyn mewn ymateb i ymholiad cyn cais ac yn y gwrthodiad blaenorol ond dewisodd yr ymgeisydd fwrw ymlaen gydag ail gyflwyno'r cais. Yr argymhelliad oedd gwrthod y cais.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd asiant ar ran yr ymgeisydd y sylwadau canlynol;
- Bod y ffarm wedi bod o fewn perchnogaeth y teulu ers 80 mlynedd
 - Bod yr angen wedi cael ei brofi
 - Bod lleoliad y cais wedi ei ystyried yn ofalus – achosion o gŵn yn lladd defaid ac o yrru dros y tir – byddai lleoliad y tŷ yn fodd o gadw llygad ar ddigwyddiadau 24awr
 - Bod y safle yn ganolog i dir y fferm – cadw llygad ar stoc sydd allan drwy'r flwyddyn
 - Bod y safle mewn lle cysgodol
 - Bod trac mynediad mewn bodolaeth
 - Nad yw'r safle yn weledol o'r ffordd
 - Byddai adeiladu annedd yn lleihau'r angen i symud a theithio
 - Bod y caeau sydd agosaf at y fferm yn gaeau cynhyrchiol (pori a silwair)
 - Bod y lleoliad yn galw am bresenoldeb i oresgyn problemau digwyddiadau ac yn darparu cartref i deulu ifanc, lleol
- c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr Aelod Lleol y sylwadau canlynol;
- Nad yw'r safle i'w weld o nunlle, ond o'r fferm
 - Bod yr ymgeisydd wedi cydymffurfio gyda materion bioamrywiaeth
 - Mater o farn yw'r lleoliad
 - Bod cais arall wedi ei ganiatáu gyda 2 filltir rhwng y fferm a safle'r bwriad – sut bod y cais hwnnw felly o blaid y polisi a hwn yn erbyn?
- ch) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu'r cais yn groes i'r argymhelliad - bod y tŷ mewn lle delfrydol i warchod stoc ac i leihau ol troed carbon
- d) Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn ag amod i sicrhau meddiannaeth amaethyddol nododd y Pennaeth Cynorthwyol y byddai rhaid gosod amod fyddai yn cyfyngu'r defnydd i amaethyddiaeth yn unig ynghyd ag amod fyddai'n cyd-fynd ag amodau tai fforddiadwy / pris fforddiadwy ac amodau safonol.

PENDERFYNWYD: Caniatáu y cais yn groes i'r argymhelliad, yn ddarostyngedig i'r amodau canlynol:

1. Yn unol gyda'r cynlluniau.
2. 5 mlynedd.
3. Deunyddiau / gorffeniadau
4. Amod defnydd menter wledig
5. Cyfyngu i ddefnydd C3 yn unig
6. Tirweddu
7. Gwelliannau Bioamrywiaeth.
8. Manylion ffens terfyn
9. Enw Cymraeg i'r datblygiad

Nodyn

SUDS

Gwarchod llwybr cyhoeddus

8. CAIS RHIF C22/0585/22/LL TIR GYFERBYN OXTON VILLA, Ffordd HAearn BACH, PENYgroes, LL54 6NY

Tir gyferbyn Oxton Villa Ffordd Haearn Bach, Penygroes, LL54 6NY

Cais ar gyfer codi tŷ fforddiadwy gyda mynedfa a pharcio a thirweddu cysylltiol (cynllun diwygiedig).

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr oedd yn cynnwys sylwadau gan yr Uned Polisi

- a) Amlygodd Arweinydd Tîm Rheoli Datblygu, mai cais llawn ydoedd ar gyfer codi un tŷ fforddiadwy gyda mynedfa a llecyn parcio ynghyd a thirweddu cysylltiol. Nodwyd bod y safle wedi ei leoli o fewn cae amaethyddol ar gyrion pentref Penygroes ar hyd ffordd gul sy'n troi i lwybr cyhoeddus yn y pen draw sy'n rhedeg rhwng y cae sy'n destun y cais a'r tŷ diwethaf yn y pentref (Glaslyn). Eglurwyd bod y cais yn ail-gyflwyniad o'r hyn a wrthodwyd o dan gyfeirnod C21/0430/22/LL, ac yn gynharach C20/0853/22/LL.

Tynnwyd sylw bod y cais gerbron yn cynnwys e-bost gan yr asiant dyddiedig 15.07.2022 yn amgáu llythyr gan Tai Teg dyddiedig 28 Tachwedd 2019 yn datgan fel a ganlyn: "Mae eich cais wedi ei gymeradwyo. Gallwch nawr fynd ati i chwilio am eiddo ar wefan Tai Teg ac i wneud cais os gwelwch eiddo sydd yn addas. Plis noder:- pwysig eich bod yn darllen yr isod er mwyn deall yr hyn sydd angen eu cwblhau os am ymgeisio am yr eiddo". Nid yw'n ymddangos fod yr ymgeisydd wedi cael ei asesu'n fanwl ar gyfer codi eiddo fforddiadwy ei hun ac er bu i'r Cyngor ofyn am dystiolaeth bellach o angen yr ymgeisydd am dŷ fforddiadwy hunan-adeiladu gyda'r cais, ni dderbyniwyd ymateb yn oes y cais, a bod y trafodaethau hyn yn deillio yn ôl i fis Mawrth 2023

Nodwyd bod y cais gerbron y pwyllgor cynllunio ar ofyn yr Aelod Lleol.

Yng nghyd-destun egwyddor y datblygiad, eglurwyd bod y safle wedi ei leoli y tu allan i ffin datblygu Penygroes fel y'i nodir yn y CDLI. Nodai Polisi PCYFF 1 ('Ffiniau Datblygu') bydd cynigion yn cael eu gwrthod oni bai eu bod yn unol â pholisïau penodol y Cynllun neu bolisïau cynllunio cenedlaethol neu fod y cynnig yn dangos bod ei leoliad yng nghefn gwlad yn hanfodol. Mae Polisi TAI 16 'Safleoedd Eithrio' yn datgan os gellid dangos bod angen lleol wedi'i brofi am dai fforddiadwy na ellir ei gyfarch o fewn amserlen rhesymol ar safle marchnad tu mewn i'r ffin datblygu, fel eithriad caniateir cynigion am gynlluniau 100% tai fforddiadwy ar safleoedd sy'n union gerllaw'r ffiniau datblygu sy'n ffurfio estyniad rhesymegol i'r anheddle.

Ni ymddengys o'r wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais fod safle'r cais yn cyffwrdd â'r ffin ddatblygu gyda bwch rhwng y safle a'r ffin ddatblygu (sydd yn ymddangos yn llwybr cyhoeddus). Yn nhermau polisi cynllunio mae'r safle wedi ei ddiffinio fel lleoliad yng nghefn gwlad agored ac felly nid yw'n berthnasol i'w ystyried yn nhermau Polisi TAI 16, 'Safleoedd Eithrio' sy'n cael ei ategu yn y Canllaw Cynllunio Atodol 'Tai Fforddiadwy'.

Yn hyn o beth, mae paragraff 6.4.36 o'r CDLI yn nodi fod yn rhaid i ddatblygiadau yng nghefn gwlad agored fodloni polisi cenedlaethol a Nodyn Cyngor Technegol 6 o ran cwrdd â gofynion i fod yn dŷ menter wledig. Ni ymddengys fod cyfiawnhad o'r math hwn wedi ei gyflwyno gyda'r cais hwn.

Amlygwyd bod prisiau tai wedi codi yn sylweddol ers y cais blaenorol ac ar yr adeg hynny cadarnhaodd yr Uned Strategol Tai y byddai angen disgownt o 45% er mwyn gwneud yr eiddo yn fforddiadwy. Nodir byddai disgownt o 45% ar y prisiad £225,000 yn dod a phris i lawr i £123,750, a gellir ystyried hyn yn rhesymol ar gyfer eiddo newydd sengl ganolradd. Serch hynny mae pryder ynglŷn â phrisiau tai yn cynyddu, a gall pris yr eiddo / tir gynyddu yn sylweddol yn y dyfodol i lefel lle gellir dadlau na fyddai'r eiddo yn fforddiadwy ta waeth y lefel disgownt, a bydd posib derbyn cais i godi'r cytundeb 106. Nodwyd fod y CDLI ond yn cefnogi cynigion am unedau fforddiadwy ble gellir sicrhau eu bod yn aros yn fforddiadwy am byth.

Nodwyd hefyd fod safle'r cais (sydd yn cynnwys y tŷ bwriedig a'i gwrtil) yn fawr iawn, a bod pryder y byddai darparu cwrtil o'r maint yma yn debygol o godi gwerth yr eiddo yn y pen draw a allai olygu na fydd y tŷ yn fforddiadwy o ran ei bris. Ar sail hynny, ystyriwyd fod y bwriad yn groes i ofynion polisi TAI 15 o'r CDLI a CCA Tai Fforddiadwy o ran sicrhau uned fforddiadwy am byth a'r arwynebedd llawr sydd wedi ei ddangos.

Yng nghyd-destun materion bioamrywiaeth (cynnwys amodau os cais i'w ganiatáu), materion trafnidiaeth a mynediad, materion gweledol, preswyl a chyffredinol ynghyd a materion ieithyddol nodwyd bod y datblygiad yn dderbyniol, ond yn ei gyfarwydd, ystyriwyd bod y bwriad arfaethedig ar gyfer codi un annedd fforddiadwy ar gyrion tref Penygroes yn annerbyniol, ac yn groes i ofynion polisiâu PCYFF 1, TAI 15, TAI 16, CCA Tai Fforddiadwy a NCT 6 o ran priodoldeb y safle fel safle eithrio a'r angen am dŷ newydd yng nghefn gwlad agored, maint y cwrtil ynghyd a diffyg cadarnhad am nifer y lloffttydd fyddai'n diwallu'r angen/maint yr eiddo; a meini prawf 1,2 a 3 o bolisi PCYFF 2 o ran cydymffurfio a pholisiâu lleoli a chenedlaethol a dwysedd datblygu. Yr argymhelliad oedd gwrthod y cais.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd asiant ar ran yr ymgeisydd y sylwadau canlynol;
- Bod y cais yn un am dy fforddiadwy gan yr un ymgeisydd ac o'r blaen
 - Bod y tir wedi ei roi iddo gan aelod o'r teulu
 - Bod y cais wedi bod gerbron y Pwyllgor yn Rhagfyr 2021 ac roedd yr Aelod Lleol ar y pryd yn gefnogol
 - Bod trafodaeth fanwl wedi bod ar y cais yn ystod y Pwyllgor a bod cynnig wedi ei wneud i ganiatáu gan ddatgan sylw nad oedd y cais mewn cefn gwlad agored
 - Bod y safle wedi ei leoli tua 1.5m o'r ffin datblygu gyda llwybr cyhoeddus yn rhedeg rhwng y ffin a'r safle
 - Bod pryder wedi ei amlygu bod y bwriad yn rhy fawr ei faint - yr ymgeisydd wedi lleihau maint arwynebedd y bwriad ac wedi ail gyflwyno cais
 - Bod trafodaethau wedi eu cynnal gyda Tai Teg ond ymddengys bod y drafodaeth yn mynd rownd mewn cylchoedd oherwydd elfennau hunan

adeiladu ac elfennau tai fforddiadwy - yr ymgeisydd yn ceisio ei orau i oroesi hyn

- Petai'r cais yn cael ei ganiatáu byddai cytundeb 106 yn aros ar y tŷ i'r dyfodol
- Bod yr ymgeisydd wedi ymateb i ofynion y Pwyllgor

- c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr Aelod Lleol y sylwadau canlynol;
- Ei fod yn annog i'r Pwyllgor fynd yn groes i'r argymhelliad, i sicrhau tegwch
 - Bod hogyn ifanc lleol eisiau byw a magu teulu yn ei gymuned - bydd yn defnyddio gwasanaethau Gwynedd, ysgolion Gwynedd ac yn cefnogi'r economi leol
 - Bod diffyg tai i bobl leol. Pan fydd opsiwn yn codi i gadw pobl yn lleol yn ein cymunedau ei fod yn awyddus o gefnogi hyn
 - Nid yw'r safle yng nghanol cefn gwlad – mae rhwng dau dŷ – llenwi bwlch sydd yma
 - Nid yw'r ffin datblygu yn dilyn llinell syth
 - Bod trac mynediad a gwasanaethau yno yn barod
 - Barn yn unig yw bod maint y tŷ yn rhy fawr
 - Cais i'r Pwyllgor gefnogi y cais; i'r ymgeisydd aros yn lleol a magu teulu yn ei gynefin

- ch) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu'r cais, yn groes i'r argymhelliad.
Rhesymau:

- Nad yw'r llain tir 'yng nghanol cefn gwlad'
- Yn cydymffurfio gyda PCYFF1 TAI 15 a 16 - agosatwydd at y ffin datblygu

Mewn yamteb nododd y Pennaeth Cynorthwyol, nad oedd tystiolaeth ddigonol wedi ei gyflwyno bod yr ymgeisydd yn gymwys ar gyfer tŷ fforddiadwy a bod y cais dan sylw yn un am dŷ mawr (nad oedd yn fforddiadwy). Ategodd hefyd nad oedd tystiolaeth ysgrifenedig wedi ei dderbyn o sefyllfa Tai Teg. Awgrymodd y gellid gohirio'r penderfyniad a cheisio eglurder o'r sefyllfa

- d) Yn ystod y drafodaeth ddilynol, nodwyd y sylwadau canlynol gan yr aelodau:
- A fyddai modd gwahanu'r tir i ffwrdd o'r eiddo a gwneud y llain tir ar gyfer y datblygiad yn llai?
 - A fuasai cais am dri llofft yn rhy fawr? Yn mynd dros y trothwy?
 - Pam y dylai tai fforddiadwy fod yn fach ei maint ar gyfer pobl leol
 - A fuasai gosod tŷ ar y safle yma yn ymestyn y ffin?

PENDERFYNWYD

- **Gohirio'r cais er mwyn derbyn tystiolaeth ysgrifenedig o sefyllfa'r ymgeisydd gyda Tai Teg**
- **Ystyried lleihau arwynebedd maint y tŷ**
- **Ystyried opsiynau i wahanu'r tir / lleihau maint y llain tir**

9. CAIS RHIF C21/0564/23/LL TIR GER GLYNTWROG INN, LLANRUG, CAERNARFON, LL55 4AN

Cais ar gyfer codi 3 uned breswyl fforddiadwy (dau dŷ a byngalo)

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr oedd yn cynnwys sylwadau gan yr Uned Strategol Tai

- a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio mai cais llawn ydoedd ar gyfer codi 3 tŷ fforddiadwy cymdeithasol, un pâr o dai deulawr ac un byngalo. Bwriedir adeiladu mynedfa newydd ar gyfer creu ffordd mynediad o fewn y safle ynghyd a darparu wyth llecyn parcio a man casglu biniau. Eglurwyd bod y cais yn wreiddiol am 4 tŷ deulawr, ond fe'i diwygiwyd i 3 yn dilyn gwrthwynebiadau cyhoeddus a phryderon swyddogion i'r cynllun. Cyflwynwyd y cais i'r pwyllgor oherwydd y diddordeb a gwrthwynebiad lleol i'r cais.

Yng nghyd-destun egwyddor y datblygiad, nodwyd bod y tai arfaethedig wedi eu lleoli rhwng safle tŷ tafarn a adnabyddir fel Glyntwrog a thŷ unllawr pâr a adnabyddir fel Bryn Siriol. Ategwyd bod y safle ar fymryn o lethr ac nad yw wedi ei ddynodi ar gyfer defnydd penodol; y safle tu allan i ffin ddatblygu Llanrug, ond yn cyffwrdd yn union â ffin ddatblygu Llanrug fel y'i diffinnir yn y CDLI. Eglurwyd bod Llanrug wedi ei adnabod fel Canolfan Gwasanaeth Lleol yn y CDLI, ond gan fod y safle tu allan i'r ffin datblygu, polisi TAI 16 ('Safleoedd Eithrio') sy'n berthnasol i'r bwriad. Mae Polisi TAI 16 yn galluogi datblygu tai ar safleoedd sydd y tu allan ond yn ffinio â ffiniau datblygu ond mae'n rhaid sicrhau fod y bwriad yn cydymffurfio yn effeithiol â gofyniad y Polisi.

Lefel cyflenwad dangosol o dai i Lanrug dros gyfnod y Cynllun, fel nodir yn Atodiad 5 y CDLI, yw 61 uned (sydd yn cynnwys 'lwfans llithro' o 10%, sydd yn golygu bod y modd o gyfrifo'r ffigwr wedi cymryd i ystyriaeth amgylchiadau posib na'u rhagwelwyd a allai ddylanwadu ar ddarparu tai e.e. materion perchnogaeth tir, cyfyngiadau seilwaith a.y.b.). Yn y cyfnod 2011 i 2023, mae cyfanswm o 51 uned wedi eu cwblhau yn Llanrug (37 ar safleoedd ar hap a 14 ar ddynodiadau tai T44 a T45). Roedd y banc tir ar hap h.y. safleoedd gyda chaniatâd cynllunio presennol ar safleoedd nad sydd wedi eu dynodi ar gyfer tai, yn Ebrill 2023 yn 5 o unedau. Mae un uned ar ddynodiad T44 (Cae'r Ysgol) yn parhau yn y banc tir (wedi cychwyn Ebrill 2023). Mae hyn yn golygu felly diffyg o 4 uned.

Ar sail y wybodaeth yma, a gan na fyddai'r datblygiad yn golygu y byddai Llanrug yn mynd dros ei lefel cyflenwad dangosol nid oedd angen cyfiawnhad ar sail y nifer o dai yn Llanrug. Serch hynny, gan fod y safle tu allan i'r ffin datblygu ac yn gallu cael ei ystyried fel safle eithrio gweledig, mae polisi PCYFF 1 a THAI 16 hefyd yn gofyn am gyfiawnhad.

Mae polisi TAI 15 a'r CCA TAI Fforddiadwy yn gofyn bod tai newydd o faint, graddfa a dyluniad sy'n gydnaws a thŷ fforddiadwy. Yn unol ag anghenion PCC, derbyniwyd cadarnhad gan yr asiant bydd yr unedau yn cwrdd gyda Safonau Ansawdd Dylunio Cymru a hefyd yn cwrdd gyda'r safonau tai am byth. Er bydd y byngalo o arwynebedd llawr mwy na'r hyn sy'n cael ei ganiatáu yn y CCA am uned fforddiadwy, oherwydd ei fod yn uned ar gyfer anghenion arbennig ystyrir fod cyfiawnhad rhesymol ar gyfer yr arwynebedd llawr ychwanegol. Gan fydd y tai yn cael ei ddarparu gan landlord cymdeithasol, bydd yr unedau yn cael eu gwarchod fel unedau fforddiadwy am byth ac mae modd sicrhau hynny trwy gytundeb 106.

Yng nghyd-destun llecynnau agored mwynderol, amlygwyd bod Polisi ISA 5 ('Darparu llecynnau agored mewn datblygiadau tai newydd') yn ceisio darpariaeth o lecynnau agored o fewn datblygiadau tai newydd o 10 neu fwy o unedau ble nad ydyw llecynnau agored presennol yn gallu bodloni anghenion y datblygiad tai arfaethedig. Gan fod y bwriad hwn o dan y trothwy a nodir yn y polisi, nid yw'n berthnasol ystyried yr agwedd yma.

Yng nghyd-destun materion gweledol nodwyd bod ffin datblygu pentref Llanrug wedi ei gosod mewn 2 ddarn ac mae'r patrwm datblygu yn eithaf tameidiog o gwmpas y safle. Lleolir y safle bwriedig ger clwstwr bach o dai wedi ei amgylchu gan ffin datblygu a thŷ tafarn Glyntwrog sydd tŷ allan i'r ffin datblygu. Mae'r adeiladau sydd gyferbyn y tŷ tafarn tu mewn i'r ffin. Mae'r cae ar hyn o bryd yn wag ac yn cyfrannu at deimlad o ardal agored rhwng y tai presennol a'r tŷ tafarn. Er hynny, nid yw'r gwagle yn un sylweddol ac mae natur y datblygiad yn dilyn patrwm datblygu'r ardal gyda'r tŷ tafarn a'r gyffordd yn ffin yn amlygu ymdeimlad o ddiwedd naturiol i'r pentref.

Yng nghyd-destun mwynderau cyffredinol a phreswyl, roedd pryder am effaith y cynllun gwreiddiol oherwydd uchder a lleoliad y tai yn amharu ar fwynderau tŷ cyfagos, Bryn Siriol. Yn dilyn trafodaethau, derbyniwyd cynlluniau diwygiedig gyda'r cynllun wedi lleihau i 3 tŷ gyda byngalo wrth ochor Bryn Siriol. Gyda'r tir yn rhedeg i fyny o'r briffordd ar lethr, dangoswyd lefelau ar y cynlluniau diwygiedig fod bwriad i leihau uchder y safle i'r cefn. O ganlyniad, bydd crib y byngalo tua'r un uchder a Bryn Siriol.

Yng nghyd-destun materion trafndiaeth a mynediad, amlygwyd bod gan yr Uned Trafndiaeth pryder am y cynlluniau gwreiddiol, ond wedi derbyn cynlluniau diwygiedig nid oedd ganddynt wrthwynebiad i'r bwriad. Ystyriwyd, gan fod y bwriad ond ar gyfer tri thŷ ychwanegol, na fydd y datblygiad o'r raddfa fach yma, yn creu symudiadau sylweddol ychwanegol yn y briffordd. Nodwyd hefyd, yn ystod y cyfnod ymgynghori, y derbyniwyd nifer fawr o bryderon am ddiogelwch yn y darn yma o'r pentref a'r faith bod nifer o ddamweiniau wedi bod yn y gorffennol. Ymddengys bod y pryderon yn deillio yn bennaf o gyflymder trafndiaeth ar hyd y ffordd sirol gyfochrog ynghyd a cherbydau yn parcio ar y ffordd sirol. Bellach mae'r terfyn cyflymder wedi ei leihau i 20mya ac yn lliniaru'r pryderon.

Mynegwyd bod hwn yn gynnig am ddatblygiad tai fforddiadwy cymdeithasol sydd wedi ei lunio i gwrdd ag anghenion y farchnad dai lleol ac sydd wedi ei leoli ar safle sydd ger ffin datblygu'r pentref ac wedi ei ystyried y safle fel un eithrio gweledig addas. Er cydnabuwyd y sylwadau a dderbyniwyd, ystyriwyd bod y cynllun yn dderbyniol ar sail egwyddor a'i fod yn cydymffurfio â gofynion polisiâu cynllunio lleol a chenedlaethol perthnasol.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd gwrthwynebydd i'r cais y sylwadau canlynol;
- Ei fod wedi amlygu ei bryderon er nad yw'r rheiny yn cael eu hadlewyrchu yn yr adroddiad
 - Byddai unrhyw waith cloddio yn amharu ar y system garthffosiaeth a safle'r tanc septig
 - Bod y datblygiad yn orddatblygiad - nid yw'r gosodiad na'i ddyluniad yn cyfateb i batrwm nodweddiadol y pentref
 - Byddai'r datblygiad yn creu argraff bod y pentref yn ymestyn
 - Bod gosodiad y datblygiad yn agos at ffin Bryn Siriol - effaith ar breifatrwydd cymdogion
 - Nid yw'r mynediad yn cwrdd â safonau - byddai angen symud safle bws ac mae ffos gerllaw
 - Bod y briffordd agos yn un prysur iawn. Nid oes manau parcio.
- c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr ymgeisydd y sylwadau canlynol;
- Bod trafodaeth cyn cyflwyno cais wedi ei gyflwyno Awst 2019 am bedwar tŷ a bod y sylwadau a dderbyniwyd y pryd hynny wedi llunio'r cais dan sylw
 - Byddai'r datblygiad yn llenwi bwlch rhwng Glyntwrog a Bryn Siriol – yn cynnig tri tŷ fforddiadwy – yn estyniad rhesymol ei faint.
 - Bod y mathau tai yn ymateb i'r angen lleol
 - Bod trafodaethau wedi eu cynnal gyda chymdogion i liniaru pryderon - hyn wedi arwain at leihau niferoedd tai o 4 i 3 fyddai'n lleihau ardrawiad a hefyd i leihau uchder y toa'u
 - Bod cais o ail leoli'r system garthffosiaeth wedi ei gynnig, ond y cynnig wedi ei wrthod gan y cymdogion
 - Bod y cynllun presennol wedi ei ddylunio o gwmpas y tanc septig - ffens o'i gwmpas a mynediad wedi ei sicrhau
 - Ni fydd rhaid symud y safle bws – dim effaith yma
 - Bod angen mawr am dai lleol
 - Bod y datblygwr yn ddyn busnes lleol, yn cyflogi gweithwyr lleol

- Gwelededd yn dda i'r ffordd sirol
- Y cais yn darparu tri tŷ fforddiadwy i dri teulu lleol

ch) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr Aelod Lleol y sylwadau canlynol;

- Bod ymdeimlad o 'bentref llawn' – lot o ddatblygu diweddar
- Bod gostyngiad terfyn cyflynder 20mya yn lleddfu pryderon
- Derbyn addasiad i'r tanc septig
- Bod angen ffurfioli'r cynnig i roi'r system garthffosiaeth ar y brif system er mwyn tawelu pryderon trigolion Bryn Siroi
- Bod angen tai fforddiadaw / cymdeithasol yn yr ardal – y rhestr aros am dai cymdeithasol yn faith
- Derbyn bod posibilrwydd o drosglwyddo'r datblygiad dan law Cymdeithas Tai - awgrym gosod amod i sicrhau hyn
- Croesawu cynnwys byngalo yn y cynlluniau a hwnnw wedi ei addasu ar gyfer anghenion anabledau

Mewn yamteb i'r sylwadau am y tanc septig, nododd y Rheolwr Cynllunio bod modd cynnwys amod i warchod lleoliad y tanc septig fyddai'n sicrhau dim datblygiad pellach.

d) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu'r cais

dd) Yn ystod y drafodaeth ddilynol, nodwyd y sylwadau canlynol gan yr aelodau:

- Croesawu byngalo ar gyfer anghenion arbennig
- Hapus gyda'r dymuniad a'r amodau
- Croesawu datblygiad tai cymdeithasol
- A fyddai modd symud y tanc septig - nid yw'r lleoliad yn ddelfrydol

PENDERFYNWYD Dirprwyo'r hawl i'r Pennaeth Amgylchedd ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i gytundeb 106 i drosglwyddo'r unedau i gymdeithas tai ynghyd a'r amodau canlynol:

1. Yn unol gyda'r cynlluniau.
2. 5 mlynedd.
3. Draenio tir
4. Deunyddiau
5. Tynnu hawliau datblygu a ganiateir
6. Amod Dwr Cymru
7. Amodau priffyrdd (cwblhau'r fynedfa, parcio, lon stad a'r man casglu biniau)
8. Tirweddu
9. Gwelliannau Bioamrywiaeth.
10. Manylion ffens terfyn
11. Enw Cymraeg i'r datblygiad / lon stad a'r tai unigol.
12. Cyfyngu i ddefnydd C3 yn unig
13. Amod gwarchod ardal y carthbwll

Dechreuodd y cyfarfod am 1.00 y.h. a daeth i ben am 2.40 y.h.