

---

## PWYLLGOR CYNLLUNIO 14/1/19

---

**Yn bresennol:** Y Cyngorydd Elwyn Edwards – Cadeirydd  
Y Cyngorydd Eric M. Jones – Is-Gadeirydd

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

**Eraill a wahoddwyd:** Y Cyngorwyr Aeron M. Jones a Keith Jones (Aelodau Lleol).

**Hefyd yn bresennol:** Cara Owen (Rheolwr Cynllunio), Keira Sweeney (Arweinydd Tîm Rheolaeth Datblygu), Idwal Williams (Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu), Gareth Roberts (Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu Trafnidiaeth), Iwan Evans (Pennaeth Gwasanaethau Cyfreithiol / Swyddog Monitro), Sion Huws (Uwch Gyfreithiwr (Corfforaethol)) a Bethan Adams (Swyddog Cefnogi Aelodau).

**Ymddiheuriadau:** Y Cyngorwyr Elin Walker Jones, Dilwyn Lloyd a Cemlyn Williams.

### 1. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

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

- Y Cyngorydd Berwyn Parry Jones yn eitemau 5.1 a 5.5 ar y rhaglen (ceisiadau cynllunio rhifau C14/0386/24/LL a C18/0838/11/LL), oherwydd ei fod yn Aelod o Fwrdd Cartrefi Cymunedol Gwynedd;
- Y Cyngorydd Edgar Wyn Owen yn eitem 5.2 ar y rhaglen (cais cynllunio rhif C17/1172/19/LL), oherwydd bod ei fab yn byw gerllaw.

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

(b) Datganodd y Pennaeth Gwasanaethau Cyfreithiol / Swyddog Monitro fuddiant personol, yn eitem 5.2 ar y rhaglen (cais cynllunio rhif C17/1172/19/LL), oherwydd bod asiant y cais yn frawd yng nghyfraith iddo.

Datganodd y Rheolwr Cynllunio fuddiant personol, yn eitem 5.2 ar y rhaglen (cais cynllunio rhif C17/1172/19/LL), oherwydd bod ffrindiau teuluol wedi gwrthwynebu'r cais ac yn byw yn agos i'r safle.

Roedd y swyddogion o'r farn eu bod yn fuddiannau a oedd yn rhagfarnu a gadawsant y Siambr yn ystod y drafodaeth ar y cais.

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

- Y Cyngorydd Aeron M. Jones, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.1 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C14/0386/24/LL);
- Y Cyngorydd Keith Jones, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitemau 5.4 a 5.5 ar y rhaglen, (ceisiadau cynllunio rhifau C17/0835/11/MG a C18/0838/11/LL);
- Y Cyngorydd Gruffydd Williams, (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.6 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C18/0955/42/RC).

Ymneilltuodd yr Aelodau i ochr arall y Siambr yn ystod y drafodaeth ar y ceisiadau dan sylw ac ni fu iddynt bleidleisio ar y materion hynny.

## 2. COFNODION

Llofnododd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd ar 17 Rhagfyr 2018, fel rhai cywir.

## 3. CEISIADAU CYNLLUNIO

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

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

### PENDERFYNWYD

#### 1. Cais Rhif C14/0386/24/LL - Tir yng nghefn Tan y Celyn, Sŵn y Môr a Talardd, Llanwnda, Caernarfon

Adnewyddu caniatâd rhif C08A/0568/24/LL a C09A/0532/24/LL ar gyfer codi 24 tŷ, yn cynnwys 12 tŷ fforddiadwy, newidiadau i'r fynedfa bresennol a chreu lonydd stad (cynllun diwygiedig i'r hyn a gyflwynwyd yn wreiddiol).

- (a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi y gohiriwyd y cais yng nghyfarfod y Pwyllgor a gynhaliwyd ar 17 Rhagfyr 2018 i alluogi gwrthwynebwr i siarad ar y cais ac er mwyn cynnal ymweliad safle. 'Roedd rhai o'r aelodau wedi ymweld â'r safle cyn y cyfarfod.

Eglurwyd bod y cais gwreiddiol wedi ei ganiatáu gan y Pwyllgor yn ei gyfarfod ar 14 Rhagfyr 2015. Nodwyd oherwydd bod yr ymgeisydd wedi oedi wrth arwyddo cytundeb cyfreithiol, mabwysiadwyd Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLI) yng Ngorffennaf, 2017 ac o ganlyniad roedd newid yn y sefyllfa bolisi. Roedd y cais wedi ei asesu yn unol â'r polisïau cyfredol.

Nodwyd bod y cais ar gyfer 24 tŷ gyda 12 o'r tai yn rhai fforddiadwy. Amlygwyd bod yr angen am dai marchnad agored a thai fforddiadwy wedi ei gadarnhau gan y cyrff perthnasol, a bod y polisïau yn cefnogi hyn, felly ystyriwyd fod y cais yn dderbyniol mewn egwyddor.

Tynnwyd sylw bod gwrthwynebiadau wedi eu derbyn gan ddeiliaid cyfagos ar sail colli preifatrwydd, aflonyddwch sŵn a chreu strwythurau gormesol. Eglurwyd bod pellter amrywiol o 23-31 metr rhwng cefnau'r tai presennol a chefnau'r tai bwriadedig a chredir fod y gwagle hwn ynghyd â llystyfiant presennol a dyluniad/lleoliad y tai arfaethedig yn dderbyniol ar sail gwarchod preifatrwydd rhesymol a gor-edrych.

Cyfeiriwyd at wrthwynebiadau a dderbyniwyd gan ddeiliaid lleol parthed y cynnydd mewn trafndiaeth a'r diffyg llwybrau troed, er yn cydnabod y gwrthwynebiadau, nid oedd gan yr Uned Drafndiaeth unrhyw wrthwynebiad i'r trefniant bwriadedig yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau perthnasol. Nodwyd bod y bwriad hefyd yn dderbyniol ar sail paratoi cyfleusterau parcio, teithio a mynediad i'r tai eu hunain ac yn hygyrch ar sail ei leoliad.

Nodwyd bod yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd wedi cadarnhau bod maint y llecyn agored ar gyfer y datblygiad yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi ISA5 o'r CDLI ynghyd â chydymffurfio gyda gofynion Canllaw Cynllunio Atodol: Datblygiadau Tai a Llecynnau Agored o Werth Adloniadol. Er bod gwrthwynebiadau wedi eu derbyn gan ddeiliaid cyfagos i leoliad y llecyn agored, credir bod ei leoliad yn dderbyniol gan ystyried bod goruchwyliaeth naturiol o'r llecyn

gan nifer helaeth o dai o fewn y datblygiad ac ni ellir gwneud defnydd amgen o'r rhan yma o'r safle, gan ystyried y cyfyngiadau adeiladu oherwydd ei agosatrwydd at yr is-orsaf nwy a'r gwaith trin carthion arfaethedig. Ymhelaethwyd pe adleolir y llecyn agored, ni ellir datblygu lleoliad presennol y llecyn agored ar gyfer tai, gan olygu gostyngiad yn y nifer o dai ar y safle, ac y gallai hyn olygu ni fyddai'r datblygiad yn hyfyw.

Roedd y datblygiad yn dderbyniol o safbwynt polisiâu lleol a chenedlaethol perthnasol am y rhesymau a roddwyd yn yr adroddiad.

- (b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd gwrthwynebydd y prif bwyntiau canlynol:-
- Ei fod yn cynrychioli trigolion y 3 tŷ a oedd yn wynebu'r safle;
  - Byddai gor-edrych i erddi'r tai presennol yn deillio o osodiad y tai;
  - Byddai ffenestri tai yn wynebu'r tai presennol gan effeithio'n andwyol ar fwynderau;
  - Bod mynediad i'r tai presennol drwy ffordd breifat gul ac nid oedd lle i droi car;
  - Pryderon mawr am y datblygiad ond gellir eu datrys drwy gydweithio;
  - Byddai cynnydd llif traffig i'r fynedfa.
- (c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd asiant yr ymgeisydd y prif bwyntiau canlynol:-
- Bod y cais wedi ei addasu i gyd-fynd â pholisïau'r CDLI;
  - Bod Cartrefi Cymunedol Gwynedd am ddatblygu'r safle yn amodol bod caniatâd cynllunio mewn lle;
  - Bod y bwriad yn cynnwys 12 tŷ fforddiadwy oherwydd bod rhan o'r safle tu allan i'r ffin, 6 tŷ fforddiadwy oedd yn rhan o'r cais blaenorol;
  - Bod y math o unedau yn cwrdd â'r angen am dai 2-3 ystafell wely;
  - Bod angen clir yn yr ardal am dai fforddiadwy, nid oedd yn bosib diwallu'r angen tu mewn i'r ffin datblygu yn unig;
  - Derbyniwyd gwrthwynebiadau o ran lleoliad y llecyn agored, bwriedir gosod ffens atal dringo 2.3 metr o uchder ynghyd â chlawdd o amgylch ffin y llecyn agored er mwyn sicrhau diogelwch a darparu mesur gwarchod bioamrywiaeth;
  - Er yn cydnabod gwrthwynebiadau trigolion lleol o ran cynnydd mewn traffig ac mai palmant ar un ochr y ffordd y darperir, roedd yr Uned Drafnidiaeth yn fodlon efo'r bwriad.
- (ch) Gwnaed y prif bwyntiau canlynol gan yr aelod lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn):-
- Bod pobl leol yn gwrthwynebu'r bwriad yn ei ffurf bresennol, gyda'r angen i edrych ar y nifer o dai a lleoliad y llecyn agored;
  - Bod y Datganiad Dyluniad a Mynediad yn edrych fel copi o ddatganiad arall;
  - Bod y llecyn agored wedi ei leoli ger y rheilffordd, er bod yr asiant yn nodi y byddai ffens atal dringo, fe fyddai plant yn darganfod ffordd o fynd drosodd neu o amgylch;
  - Gofynnir i ail-edrych ar osodiad y safle er mwyn cael y llecyn agored wrth ymyl y tai presennol, fel y caniatawyd yn wreiddiol. Ynghyd ag edrych ar leoliad y byngalo ar gyfer yr anabl gan ei fod yn bell o'r ffordd fawr;
  - Bod yr Uned Drafnidiaeth yn gofyn am balmant bob ochr i'r ffordd at y briffordd fel rhan o'r caniatâd gwreiddiol. Roedd palmant ar un ochr o'r ffordd bellach yn dderbyniol i'r Uned Drafnidiaeth, er y byddai cynnydd mewn traffig;
  - Ei fod yn gefnogol i dai ar y safle ond nid yn ei ffurf bresennol;
  - Bod y gwrthwynebiadau wedi eu trafod gyda swyddog o Gartrefi Cymunedol Gwynedd ond nid oedd yn cydweld;
  - Bod y bwriad yn golygu byddai'r ffordd mynediad yn torri mewn i ffordd breifat er mwyn cynnwys 2 dŷ ychwanegol;
  - Bod y llecyn agored ar gyfer y pentref cyfan;
  - Ei fod yn bosib newid gosodiad y safle i gyd-fynd â dymuniadau'r gymuned leol a sicrhau diogelwch plant a oedd yn hynod bwysig;

- Gofyn i'r Pwyllgor wrthwynebu'r cais oherwydd lleoliad y llecyn agored a lleoliad y byngalo ar gyfer yr anabl.

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

Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y prif sylwadau canlynol gan aelodau:

- Gofyn am eglurhad pan nad oedd yn bosib adeiladu ar y tir ger yr is-orsaf nwy;
- Os nad oedd yn ddiogel i adeiladu ar y tir ger yr is-orsaf nwy, sut gellir lleoli'r llecyn agored yno? Materion diogelwch yn ogystal ar y rhan yma o'r safle oherwydd ei fod ger y rheilffordd;
- Bod nifer o safleoedd a ddatblygwyd ar gyfer tai yn agos at reilffyrdd. Nid oedd yn fater diogelwch sylweddol oherwydd y gellir lliniaru'r risgiau o ran tresmasu ar y rheilffordd;
- Pe adleolir y llecyn agored, byddai'n golygu colli tir lle gellir adeiladu arno gan leihau'r nifer o dai, gyda risg o golli'r datblygiad oherwydd y gallai fod yn anhyfyw;
- Wrth gloriannu diogelwch plant a rhagor o dai, bod angen rhoi blaenoriaeth i ddiogelwch plant. Dylid symud y llecyn agored i leoliad diogel yn unol â dymuniad y gymuned a'r aelod lleol;
- Bod yr elfen tai fforddiadwy i'w groesawu a byddai'r datblygiad yn helpu i ddiogelu ysgolion a'r iaith Gymraeg;
- Bod y safle yn ddelfrydol i ddiwallu'r angen am dai ond roedd gormod o risg efo gosodiad presennol y safle. Roedd angen pwysu a mesur o ran gostyngiad yn y nifer o dai a'r risg i fywyd;
- Pryder o ran y fynedfa, pe caniateir y cais, dylid lleihau'r cyflymder uchaf ar y briffordd o 60mya i 30mya.

(dd) Mewn ymateb i'r sylwadau uchod, nododd y swyddogion:

- Bod yr ymgeisydd wedi derbyn gwybodaeth gan yr Uned Rheolaeth Adeiladu o ran cyfyngiadau adeiladu ar y tir ger yr is-orsaf nwy;
- Bod dwy ffens o amgylch yr is-orsaf nwy a oedd yn adeilad a oedd wedi ei ddiogelu. Roedd ffensys tebyg i'r hyn a gynigir gan yr ymgeisydd, wrth ymyl asedau Network Rail;
- Bod y llecyn agored yn fwy na'r hyn a oedd yn ofynnol, felly roedd opsiwn i gael byffer a ffens yn ychwanegol i'r ffens a gynigir gan yr ymgeisydd;
- Cae agored oedd y safle yn bresennol, nid oedd unrhyw beth i atal plant rhag chwarae ar y tir ger y rheilffordd.

(e) Cynigwyd gwelliant bod dwy ffens yn cael eu gosod rhwng y llecyn agored a therfyn y safle. Pleidleisiwyd ar y gwelliant, syrthiodd y gwelliant.

Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y prif sylwadau canlynol gan aelodau:

- Wedi byw wrth ymyl rheilffordd brysur am 17 mlynedd, nid oedd unrhyw ddigwyddiad o ran diogelwch yn ystod y cyfnod. Gellir lliniaru'r risg o ran tresmasu ar y rheilffordd, collwyd cyfle drwy beidio â chefnogi'r gwelliant;
- Bod perygl yn ogystal o ran plant yn gwneud drygau e.e. taflu rhywbeth at y trenau;
- Bod y bwriad yn or-ddatblygiad o'r safle. Ddim yn erbyn yr egwyddor o ddatblygu'r safle ar gyfer tai ond pryderon o ran diogelwch yng nghyswllt yr is-orsaf nwy a'r rheilffordd.

(f) Mewn ymateb i'r sylwadau uchod, nododd y swyddogion:

- Bod y sefyllfa o ran diogelwch yn fater o dystiolaeth, gyda'r angen i gloriannu'r risg. Roedd y newidiadau a grybwyllwyd gan rhai o'r aelodau i osodiad y safle yn newidiadau sylweddol a fyddai'n debycach o olygu gwrthod y cais, byddai angen

rhesymau pe bwriedir gwrthod y cais. Dylid sicrhau bod tystiolaeth o ran y risg ynghlwm â lleoliad y llecyn agored gan allai effeithio ar egwyddor y datblygiad;

- Bod caniatâd blaenorol i ddatblygu tai ar safle'r cais a'i fod yn anodd gweld unrhyw reswm gwrthod heb fod risg i'r Cyngor o ran apêl;
- Ni dderbyniwyd ymateb gan Reilffordd Eryri a'i fod yn bur debyg nad oedd ganddynt wrthwynebiad i'r bwriad;
- Pe byddai bwriad gan yr ymgeisydd i newid gosodiad y safle, byddai'r gosodiad wedi ei newid yn dilyn trafodaethau;
- Bod y nifer o dai i'r hectar yn cwrdd â'r safon, gyda gerddi eang a lle parcio i'r tai. Pryderu pe gwrthodir y cais ar sail or-ddatblygiad.

(g) Pleidleisiwyd ar y cynnig i ganiatáu'r cais, syrthiodd y cynnig.

Cynigwyd i wrthod y cais oherwydd bod gosodiad y safle yn anaddas gyda'r llecyn agored yn y lleoliad anghywir oherwydd ei agosatrwydd at yr is-orsaf nwy a'r rheilffordd.

Atgoffodd y Rheolwr Cynllunio yr aelodau, pe byddai apêl byddai'r cynigydd a'r eilydd yn cyflwyno'r achos mewn apêl.

Mewn ymateb i'r sylw, nododd y cynigydd nad oedd yr holl dystiolaeth yng nghyswllt yr is-orsaf nwy wedi ei gyflwyno i'r Pwyllgor.

Eiliwyd y cynnig.

Nododd y Rheolwr Cynllunio oherwydd y risg i'r Cyngor o ran apêl, dylid ystyried gohirio'r cais er mwyn cynnal trafodaethau pellach efo Cartrefi Cymunedol Gwynedd. Ymhelaethodd er bod risg o apêl oherwydd diffyg penderfyniad a risg ni fyddai datblygiad tai ar y safle oherwydd methiant i sicrhau grant, fe fyddai'n ddoeth i'r Pwyllgor ohirio'r cais er mwyn cynnal trafodaethau pellach.

Cynigwyd i ohirio'r cais er mwyn cynnal trafodaethau pellach. Tynnodd y cynigydd ei gynnig i wrthod y cais yn ôl gan eilio'r cynnig i ohirio.

### **PENDERFYNWYD gohirio'r cais.**

## **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 hunangynhaliol, codi adeilad ar wahân i'w defnyddio fel pwll nofio ynghyd ag estyniadau a newidiadau i'r adeilad presennol

(a) Ymhelaethodd Arweinydd Tîm Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi y gohiriwyd y cais yng nghyfarfod y Pwyllgor a gynhaliwyd ar 25 Mehefin 2018 er mwyn derbyn cadarnhad pellach gan yr asiant ynglŷn â rhai agweddau penodol o'r cais ynghyd â chynnal ymweliad safle. Nodwyd y cynhaliwyd ymweliad safle ar 23 Gorffennaf 2018.

Cyfeiriwyd at y niferoedd aros, gan nodi y derbyniwyd cadarnhad y byddai nifer y gwesteion yn amrywio yn ôl y tymor ond mai'r nifer tebygol ar un adeg fyddai rhwng 50% a 60% (hyd at 70-mewn nifer) o gyfanswm niferoedd aros yr adeilad.

Tynnwyd sylw at y sylwadau ychwanegol a dderbyniwyd a oedd yn cynnwys cadarnhad gan Wasanaeth Twristiaeth y Cyngor mai prin oedd y math yma o ddarpariaeth yn sirol.

Nodwyd bod y ffordd i'r safle yn gul a throellog, ond ni chredir y byddai'r bwriad yn golygu cynnydd a niwed sylweddol amlwg o ran symudiadau traffig o gymharu â'r defnydd hanesyddol fel cartref nyrsio preswyl, felly ni chredir fod y bwriad yn annerbyniol o safbwynt gofynion polisïau TRA2 a TRA4 o'r CDLI.

Eglurwyd nad oedd rheolaeth o ddefnydd presennol y safle ac fe fyddai'r cais hwn yn gwella'r sefyllfa. Nodwyd yn dilyn derbyn sylwadau'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd o ran mesurau lliniaru i warchod a hyrwyddo'r laith Gymraeg, argymhellir gosod amod ychwanegol i'r hyn a nodwyd yn yr adroddiad o ran cytuno arwyddion a phe cynnau gwybodaeth.

Roedd y datblygiad yn dderbyniol o safbwynt polisiâu lleol a chenedlaethol perthnasol am y rhesymau a roddwyd yn yr adroddiad.

- (b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd asiant yr ymgeisydd y prif bwyntiau canlynol:-
- Bod y bwriad yn cydymffurfio gyda Pholisi TWR2 o'r CDLI;
  - Bod y cynllun busnes a gyflwynwyd fel rhan o'r cais yn dangos y byddai'r elw a fyddai'n deillio o'r datblygiad yn cynyddu;
  - Bod asesiad trafndiaeth wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais;
  - Nid oedd yr Uned Drafndiaeth yn gwrthwynebu'r bwriad;
  - O ystyried defnydd sefydledig y safle, ni fyddai'r sefyllfa trafndiaeth yn waeth;
  - Bod y bwriad yn unol â pholisiâu cenedlaethol a lleol.
- (c) Cynigwyd ac eiliwyd i ganiatáu'r cais.

Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y prif sylwadau canlynol gan aelodau:

- Bod yr adeilad yn hardd a bod angen ei ddiogelu rhag dirywiad;
- Pryder o ran diogelwch ffyrdd ond gellir rheoli defnydd o'r safle gydag amodau;
- O ystyried nad oedd preswylwyr y cartref yn ddefnyddwyr ceir byddai'r symudiadau traffig yn sylweddol uwch. Cwestiynu os oedd y fynedfa yn ddiogel;
- Yn ansicr o'r bwriad gyda phryder ei fod yn or-ddatblygiad. Byddai 4 rhan ar gyfer 120 o unigolion heb lawer o reolaeth o'r safle. Gyda nifer uwch o unigolion, tua 200, pan gynhelir priodas ar y safle, ddim yn gweld digon o le eistedd ar gyfer gymaint o bobl.

Mewn ymateb i ymholiad gan aelod o ran safbwynt yr aelod lleol, nododd Arweinydd Tîm Rheolaeth Datblygu bod gan yr aelod lleol bryder am y lôn.

### **PENDERFYNWYD caniatáu'r cais.**

Amodau:

1. Amser
2. Cydymffurfio gyda chynlluniau
3. Bioamrywiaeth
4. Cyfyngu defnydd i wyliau yn unig
5. Cynllun Rheoli'r safle
6. Gwarchod Coed
7. Amodau Cyfoeth Naturiol Cymru
8. Amodau Dŵr Cymru
9. Deunyddiau
10. Cyfyngu niferoedd aros
11. Cynllun Rheoli Trafndiaeth
12. Mesurau lliniaru effaith ieithyddol

### **3. Cais Rhif C16/1412/19/LL - Tŷ Glan Menai, Ffordd Yr Aber, Caernarfon**

Dymchwel tŷ presennol ac adeiladu gwesty 12 llofft (3 llawr) gyda mannau parcio, tanc trin carthion a newidiadau i'r fynedfa bresennol, bwriedir i'r tŷ haf a'r porthdy presennol fod yn ddefnydd atodol i'r gwesty arfaethedig.

- (a) Nododd y Rheolwr Cynllunio y derbyniwyd pryderon gan wrthwynebwyd, ddiwedd yr wythnos flaenorol, o ran rhybudd digonol i fod yn bresennol a pharatoi i siarad yn y Pwyllgor. Gofynnwyd i'r Pwyllgor ohirio'r cais er mwyn rhoi ychwaneg o amser i'r gwrthwynebwyd ddarparu.

**PENDERFYNWYD gohirio'r cais.**

**4. Cais Rhif C17/0835/11/MG – Jewson Ltd Penlon Works, Stryd Fawr, Bangor**

Materion a gadwyd yn ôl o ganiatâd amlinellol C14/1248/11/AM i godi 4 bloc o fflatiau yn cynnwys 70 uned byw.

- (a) Ymhelaethodd Arweinydd Tîm Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi bod y cais yn ymwneud â materion a gadwyd yn ôl a oedd yn cynnwys graddfa, golwg a thirweddu'r safle. Nodwyd bod y bwriad yn darparu 24 uned 1 llofft a 46 uned 2 llofft. Eglurwyd bod y caniatâd amlinellol ar gyfer 77 uned, ond i gydymffurfio gyda safonau adeiladu cymdeithasau tai (safon 'DQR') ac mewn ymateb i newid yn y farchnad dai, roedd arwynebedd llawr yr unedau wedi eu cynyddu gan olygu gostyngiad o 7 uned ar y safle.

Amlygwyd bod y cynlluniau wedi eu haddasu ers cyflwyno'r cais yn wreiddiol, er mwyn:

- Diwygio lleoliad ffenestri i osgoi a lleihau gor-edrych.
- Diwygiadau i'r dyluniad, yn bennaf i resymoli'r siâp a ffurf yr adeiladau.
- Addasiadau i'r deunyddiau a lliwiau a fwriedir defnyddio.
- Newidiadau i drefniadau unedau er mwyn sicrhau safon byw dderbyniol i bob uned e.e. ffenestri a golau naturiol.

Tynnwyd sylw at y sylwadau ychwanegol a dderbyniwyd.

Nodwyd nad oedd y datblygiad yn llety myfyrwyr pwrpasol nac ar gyfer darparu unedau amlfeddiannaeth ac nid oedd hawl cynllunio ar gyfer y fath defnyddiau ar y safle.

Cyfeiriwyd at y trawstoriadau ac edrychiadau, a dderbyniwyd gan yr ymgeisydd, a oedd yn dangos sut y byddai'r datblygiad yn eistedd o fewn y safle a'i berthynas gydag adeiladau cyfagos. Ymhelaethodd y derbyniwyd montage i ddangos edrychiad y datblygiad o olygfeydd pellach ar draws y ddinas. Tynnwyd sylw at y montage a oedd yn dangos bod y defnydd o liwiau llwyd ar rannau uwch y blociau yn elfen bwysig iawn i alluogi'r datblygiad i ymdoddi mewn modd derbyniol. Nodwyd yr ystyriwyd bod bloc 2 angen cladin llwyd ary lloriau uwch, fel y dangoswyd ar y montage, er mwyn lleihau amlygrwydd y lloriau o edrychiadau pellach ac fe ellir gosod amod i sicrhau hyn.

Nodwyd y derbyniwyd gwrthwynebiadau o ran mwynderau preswyl gan gynnwys gor-edrych, cydnabuwyd y byddai effaith ond roedd y newidiadau a wnaed i'r cynlluniau yn ddigonol i fodloni'r polisïau.

Amlygwyd y derbyniwyd nifer fawr o wrthwynebiadau ar sail diffyg llefydd parcio o fewn y safle a phroblemau parcio oedd eisoes yn bodoli yn yr ardal. Nodwyd bod y bwriad yn darparu 70 uned byw gyda chymysgedd o unedau un a dwy llofft a bod y cynllun safle yn dangos 67 llecyn parcio. Eglurwyd bod y safonau parcio yn gofyn am un llecyn parcio ar gyfer pob uned byw ond yn cyfeirio at uchafswm ac yn cydnabod mewn rhai llefydd fod nifer llai yn gallu bod yn dderbyniol. Nodwyd o ystyried lleoliad y safle mewn dinas a'r cysylltiadau gyda thrafnidiaeth gyhoeddus a chyfleusterau eraill, ystyriwyd fod 67 llecyn parcio yn ddigonol ac yn dderbyniol a byddai effaith y datblygiad yn annhebygol o achosi trafferthion parcio ychwanegol ar strydoedd cyfagos.

Adroddwyd bod trafodaethau wedi eu cynnal efo'r ymgeisydd yng nghyswllt darpariaeth storio biniau. Nodwyd ni dderbyniwyd cynllun yn cadarnhau'r bwriad o ran yr elfen yma ond bod yr

ymgeisydd yn nodi yn y trafodaethau y byddai llefydd storio biniau efo ffensys o'u hamgylch. Cadarnhawyd bod y cynlluniau yn dangos ei fod yn bosib gwireddu hyn ond bod angen derbyn cadarnhad gan yr ymgeisydd.

Argymhellwyd i'r Pwyllgor awdurdodi'r Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio a Gwarchod y Cyhoedd i gymeradwyo'r cais yn ddarostyngedig i dderbyn cynllun tirweddu meddal manwl ynghyd â chynllun a manylion yn dangos trefniadau ar gyfer storio biniau gydag amodau.

- (b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd asiant yr ymgeisydd y prif bwyntiau canlynol:-
- Bod lleoliad ac agosrwydd yr adeiladau i'r tai cyfagos wedi ei gadarnhau;
  - Byddai'r datblygiad yn gwella'r safle yn unol â gofynion polisiâu lleol a chenedlaethol;
  - Bod Dŵr Cymru wedi cadarnhau bod y bwriad yn dderbyniol;
  - Byddai lleoliadau dynodedig ar gyfer storio biniau ar y safle;
  - Gwnaed newidiadau i'r dyluniad mewn ymateb i bryderon lleol;
  - Bod y nifer o unedau wedi gostwng o 77 i 70, gan wella maint yr unedau a lleihau'r effaith o ran parcio 10%;
  - Yn unol â hyn a nodir yn yr adroddiad, byddai'r ddarpariaeth o fflatiau newydd yn gyfraniad positif i'r stoc tai, gan gwrdd gyda'r anghenion a adnabuwyd, ac yn cyfrannu at anghenion tai fforddiadwy;
  - Nid oedd yr Uned Drafnidiaeth yn gwrthwynebu'r bwriad;
  - Byddai budd adfywio yn deillio o'r datblygiad gan ei fod yn diwallu anghenion tai a adnabuwyd.
- (c) Gwnaed y prif bwyntiau canlynol gan yr aelod lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn):-
- Bod gormod o dai mewn amfeddiannaeth yn ward Hiracl;
  - Bod problemau parcio yn ward Hiracl eisoes gyda nifer yn gweithio yn y Stryd Fawr yn parcio yno, byddai'r datblygiad yn ychwanegu at y broblem;
  - Bod blociau 2 llawr yn addas i'r safle o ystyried adeiladau yn yr ardal ac yn ddigonol o ystyried maint y safle;
  - Bod bloc 4 llawr gyda rhai unedau efo balconi, yn deall o ran gweld yr olygfa ond mi fyddai gor-edrych;
  - Byddai'r datblygiad yn sefyll allan yn y dirwedd, fel y dangosir yn y montage;
  - Cwestiynu fforddiadwyedd yr unedau o ystyried cyfartaledd cyflog yn yr ardal;
  - Bod Bangor yn ddinas myfyrwyr, ddim yn gweld sut y gellir atal myfyrwyr rhag byw yno;
  - Pryder y byddai'r datblygiad yn cael effaith negyddol ar wasanaethau gan gynnwys casglu sbwriel;
  - Ei fod yn fodlon siarad gyda'r datblygwr a'i fod yn gobeithio y rhoddir ystyriaeth i safbwynt trigolion lleol.
- (ch) Cynigwyd ac eiliwyd i wrthod y cais ar sail uchder y ddau bloc o fflatiau 4 llawr (sef bloc 2 a 3) oherwydd eu bod allan o gymeriad gyda'r ardal, ac effaith tebygol y balconiau ar fwynderau trigolion tai cyfagos.

Nododd y Rheolwr Cynllunio bod egwyddor y datblygiad wedi ei ganiatáu a'i fod yn cynnwys uchafswm uchder y blociau. Atgoffwyd yr aelodau mai cais materion a gadwyd yn ôl oedd o dan ystyriaeth, gellir rhoi sylw i raddfa a golwg y datblygiad a allai gynnwys swmp y datblygiad. Cyfeiriodd at sylwadau'r aelod lleol, gan nodi ei fod yn deall y pryder o ran tai mewn amfeddiannaeth ond byddai angen caniatâd i'r defnydd hwn. Ychwanegodd bod lleihau'r nifer o unedau wedi galluogi'r datblygiad i gydymffurfio gyda safonau adeiladu cymdeithasau tai (safon 'DQR') gan sicrhau fforddiadwyedd yr unedau i'r dyfodol.

Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y prif sylwadau canlynol gan aelodau:



- Bod y montage yn dangos y byddai'r datblygiad yn edrych yn fawr yn y dirwedd;
- Cydymdeimlo efo'r aelod lleol. Bod Cyngor Dinas Bangor yn nodi bod y llawr ychwanegol yn arddangos fel gor-ddatblygiad ac yn groes i gymeriad yr ardal gyfagos a dylai'r cais cael ei drin fel cais o'r newydd;
- Bod y safle angen ei ddatblygu ond roedd y datblygiad dan sylw yn fodern ac allan o gymeriad yr ardal. Roedd graddfa'r datblygiad yn anghywir;
- O ran newid o do mansard i do fflat, oedd effaith ar yr uchder?
- Bod uchder y blociau i'w ystyried fel rhan o raddfa'r datblygiad;
- Yn gwrthwynebu'r cais ar ran swmp y datblygiad a'i fod allan o gymeriad yr ardal.

(d) Mewn ymateb i'r sylwadau uchod, nododd y swyddogion:

- Nodi'r pryder o ran graddfa a golwg, fe allai newidiadau i'r dyluniad oresgyn pryderon;
- Bod y cynlluniau a gyflwynwyd fel rhan o'r cais amlinellol yn dangos bloc 4 llawr gyda tho mansard a ffenestri gromen. O ganlyniad i gynnydd yn arwynebedd llawr yr unedau, roedd y cynlluniau a gyflwynwyd efo'r cais yma yn dangos to fflat. Roedd y dyluniad yn wahanol ond nid oedd cynnydd yn yr uchder felly yn unol â'r amodau ar y caniatâd amlinellol;
- Nid oedd y newid o do mansard i do fflat wedi cael effaith ar yr uchder ond roedd effaith ar swmp y datblygiad;
- Bod uchder y blociau yn ystyriaeth o ran graddfa datblygiad, ond bod uchafswm uchder y blociau wedi ei benderfynu o dan y caniatâd amlinellol;
- Fe allai'r Pwyllgor ohirio'r cais er mwyn cynnal trafodaethau efo'r ymgeisydd.

### **PENDERFYNWYD gwrthod y cais.**

Rheswm:

Ar sail ffurf a graddfa'r ddau bloc o fflatiau 4 llawr (sef bloc 2 a 3) oherwydd eu bod allan o gymeriad gyda'r ardal, ac effaith tebygol y balconïau ar fwynderau trigolion tai cyfagos.

### **5. Cais Rhif C18/0838/11/LL – 371-373 Stryd Fawr, Bangor**

Dymchwel yr adeilad presennol a chodi 9 uned fforddiadwy ar gyfer gymdeithas dai leol, llecynnau parcio a thirlunio.

- (a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi bod egwyddor o godi tai ar y safle wedi ei selio ym Mholisiâu PCYFF1, TAI1, a PS5 o'r CDLI. Nododd oherwydd mai landlord cymdeithasol cofrestredig fyddai'n gyfrifol am yr holl unedau, byddent i gyd ar gael fel tai fforddiadwy. Amlygwyd bod y safle tu mewn i'r ffin datblygu, yn safle a ddatblygwyd o'r blaen ac yn addas ar gyfer defnydd preswyl. Nodwyd bod y cais yn dderbyniol mewn egwyddor.

Tynnwyd sylw at y sylwadau ychwanegol a dderbyniwyd.

Nodwyd bod yr unedau wedi eu dylunio ar ffurf 3 bloc amrywiol eu uchder gydag amrywiaeth o ddeunyddiau yn cael eu defnyddio ar edrychiad allanol yr adeilad. O ystyried dyluniad, graddfa, ffurf a deunyddiau'r datblygiad credir y byddai'n cydweddu â'r safle ac na fyddai'n creu strwythur anghydnaws na gormesol o fewn y rhan yma o'r strydlun.

Adroddwyd y derbyniwyd gohebiaeth gan rhai o drigolion lleol parthed effaith andwyol y bwriad ar fwynderau preswyl a chyffredinol ar sail colli preifatrwydd, gor-edrych ac aflonyddwch sŵn, gor-ddatblygu a chreu strwythur gormesol. Roedd y cynlluniau gwreiddiol wedi eu diwygio mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau, fel bod ffenestri wal gefn rhan ogleddol yr adeilad newydd wedi eu gosod ar ongl er mwyn lleihau unrhyw or-edrych uniongyrchol i mewn i anheddau cyfagos. Ychwanegwyd er mwyn osgoi unrhyw or-edrych uniongyrchol

gellir sicrhau bod ffenestri grisïau, a fyddai'n wynebu anheddau yng nghefn y safle, o wydr afloyw yn barhaol.

Cyfeiriwyd at sylwadau a dderbyniwyd gan drigolion lleol yn nodi pryderon parthed addasrwydd y fynedfa, er yn cydnabod y pryderon nid oedd gan yr Uned Drafnidiaeth wrthwynebiad i'r bwriad yn ddarostyngedig i gynnwys amodau priodol gydag unrhyw ganiatâd cynllunio.

Roedd y datblygiad yn dderbyniol o safbwynt polisïau lleol a chenedlaethol perthnasol am y rhesymau a roddwyd yn yr adroddiad.

- (b) Cefnogwyd y cais gan yr aelod lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), nododd bod angen am dai yn yr ardal a bod y bwriad yn cyd-fynd â'r ardal gyda datblygiad tebyg gan Cartrefi Cymunedol Gwynedd gerllaw.

**PENDERFYNWYD dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i dderbyn sylwadau ffafriol gan Uned Gwarchod y Cyhoedd ac i'r amodau isod:-**

1. **5 mlynedd.**
2. **Yn unol â'r cynlluniau.**
3. **Llechi naturiol/deunyddiau.**
4. **Priffyrdd.**
5. **Bioamrywiaeth.**
6. **Dŵr Cymru.**
7. **Tynnu hawliau datblygiadau a ganiateir (ffenestri).**
8. **Llygredd/halogiad.**
9. **Gwydr afloyw i'r ffenestri yn ardal y grisïau yn wynebu anheddau yng nghefn y safle**

## **6. Cais Rhif C18/0955/42/RC – Northern Lights, Lon-tyn-pwll, Nefyn,**

Tynnu cytundeb 106 arwyddwyd ar gais 2/22/448B sy'n cyfyngu defnydd yr adeilad a'r tir i ddefnydd amaethyddol a dim defnydd busnes na masnachol.

- (a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi bod egwyddor ynglŷn ag amgylchiadau ble gellir gofyn am ddiwedd cytundeb cyfreithiol o dan Adran 106 yn cael ei egluro'n fanwl yng Nghylchlythyr 13/97 Rhwymedigaethau Cynllunio. Yn ychwanegol i'r cylchlythyr roedd Deddf Cynllunio Gwlad a Thref (Diwygio a Dileu Rhwymedigaethau Cynllunio) 1992 yn berthnasol i'r cais.

Eglurwyd bod y dogfennau (a oedd yn cynnwys Rheoliadau 122 a 123 o'r Rheoliadau Ardoll Isadeiledd Cymunedol, 2010) yn datgan er mwyn i gytundeb cyfreithiol o dan Adran 106 fod yn ddilys rhaid cyfarfod 5 maen prawf, boed y cytundeb yn un newydd neu yn gais i ddileu cytundeb neu ei ddiwygio.

Nodwyd y cyflwynwyd y cais i ddileu'r cytundeb ar sail bod yr ymgeisydd o'r farn fod y cytundeb yn amwys ei ystyr, yn ddiangen ac yn anweithredol.

Amlygwyd er bod cytundeb 106 wedi ei arwyddo yn gysylltiedig gyda chais 2/22/448B, roedd cyfyngiadau'r cytundeb 106 hefyd i raddau wedi eu hailadrodd mewn amodau ar y caniatâd cynllunio. Eglurwyd y byddai ceisiadau ar gyfer stablau erbyn hyn yn destun amod cynllunio ar y caniatâd, yn hytrach na chytundeb 106. Ni ystyriwyd fod diben cynllunio ar gyfer y cytundeb 106 ac nid oedd ei angen er gwneud y datblygiad a ganiatwyd yn dderbyniol i bwrpas cynllunio.

Nodwyd yr ystyriwyd nad oedd cynnwys y cytundeb o dan Adran 106 yn cyfarfod â'r 5 prawf a gyfeirir atynt yng Nghylchlythyr 13/97, Polisi Cynllunio Cymru, Pennod 3 "Gwneud Penderfyniadau Cynllunio a'u Gorfodi" a Deddf Cynllunio Gwlad a Thref (Diwygio a Dileu Rhwymedigaethau Cynllunio) 1992 ac nid oedd y cytundeb yn parhau i gyflawni diben cynllunio defnyddiol. Argymhellwyd i ganiatáu'r cais yn ddiamodol.

- (b) Gwnaed y prif bwyntiau canlynol gan yr aelod lleol (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn):-
- Bod Cyngor Tref Nefyn yn gwrthwynebu'r bwriad oherwydd byddai newid defnydd o'r tir i greu unrhyw ddatblygiad masnachol yn cael effaith difrifol ar y ffordd i'r safle a ddefnyddiwyd gan gerddwyr bob dydd;
  - Bod tir ar y safle yn gyswllt at Lwybr yr Arfordir, roedd llwybr Penrallt yn cael ei gau yn gyfnodol oherwydd diogelwch y tir. Felly, pe byddai datblygiad ar y safle gallai'r cyswllt i Lwybr yr Arfordir gael ei golli;
  - Bod y cytundeb 106 a'r amodau yn angenrheidiol;
  - Pe caniateir i dynnu'r cytundeb 106, byddai'r cais a dynnwyd yn ôl yn fis Gorffennaf 2018 yn cael ei ail-gyflwyno;
  - Mai stablau ar gyfer ceffylau oedd ar y safle, pe byddai'r cytundeb 106 yn cael ei dynnu gellir eu defnyddio ar gyfer dibenion busnes. Os nad oedd defnydd bellach i'r stablau fe ddylid eu tynnu i lawr;
  - Bod y safle yng nghefn gwlad agored, pryder am effaith weledol unrhyw ddatblygiad ar y safle yn dilyn tynnu'r cytundeb 106;
  - Gofyn i'r Pwyllgor gadw'r cytundeb 106 mewn lle.
- (c) Mewn ymateb i sylwadau'r aelod lleol, nododd y Rheolwr Cynllunio bod 5 maen prawf o ran gosod neu dynnu cytundeb 106 a chredir bod y cytundeb 106 yn dyblygu'r amodau a roddwyd ar y caniatâd cynllunio. Ymhelaethodd bod yr amodau cynllunio yn ddigon cadarn ac mai'r drefn bresennol oedd gosod amodau i reoli defnydd. Nododd er ei bod yn cydnabod pryderon lleol o ran datblygiadau ar y safle yn y dyfodol, byddai'n rhaid i gais cynllunio gael ei gyflwyno o ran unrhyw ddatblygiad arall.
- (ch) Cynigwyd ac eiliwyd i wrthod y cais ar sail effaith datblygiad ar Lwybr yr Arfordir a'r dirwedd (Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llŷn a Thirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llŷn ac Ynys Enlli), pe byddai defnydd masnachol, a bod yr amodau cynllunio ddim yn ddigonol ar ben eu hunain.

Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y prif sylwadau canlynol gan aelodau:

- Bod yr ymgeisydd yn fodlon arwyddo pan ganiatawyd y cais, efallai bod yr ymgeisydd eisiau tynnu'r cytundeb 106 er mwyn cael cynllun arall. Pe byddai cais yn cael ei gyflwyno yn y dyfodol, a fyddai gerbron y Pwyllgor er penderfyniad?
  - Ddim yn gweld pwrpas diddymu'r cytundeb 106;
  - Pe na fyddai pwrpas defnyddiol i'r cytundeb 106, ni fyddai'r ymgeisydd yn gwneud cais i'w dynnu;
  - Mai cais i dynnu cytundeb 106 yn unig oedd gerbron, roedd amodau mewn lle felly beth oedd ei bwrpas. Pe byddai'r cais yn cael ei wrthod gan y Pwyllgor, ei fod yn debygol y byddai'r cais yn cael ei ganiatáu ar apêl;
  - Pam bod cais cynllunio C18/0332/42/LL wedi ei dynnu'n ôl gan yr ymgeisydd ym mis Gorffennaf 2018?
- (d) Mewn ymateb i'r sylwadau uchod, nododd y swyddogion:
- Petai cais yn cael ei gyflwyno yn y dyfodol, a bod yr aelod lleol yn galw'r cais i mewn fe fyddai'r Pwyllgor yn ei ystyried;

- Bod yr ystyriaethau cynllunio wedi newid ers caniatwyd cais 2/22/448B, roedd Cylchlythyr 13/97 Rhwymedigaethau Cynllunio yn rhoi arweiniad mai drwy amodau y dylid rheoli defnydd;
- Nid oedd bodolaeth cytundeb 106 yn atal unigolyn rhag cyflwyno cais cynllunio. Beth bynnag oedd bwriadau'r ymgeisydd, fe ddylai'r Pwyllgor gloriannu os oedd pwrpas i'r cytundeb 106;
- Bod y cytundeb 106 yn rhan o'r ystyriaethau wrth asesu cais C18/0332/42/LL, ond tynnwyd y cais yn ôl gan yr ymgeisydd er mwyn ystyried opsiynau;
- Byddai unrhyw gais cynllunio yn y dyfodol yn cael ei ddelio efo ar yr adeg;
- Bod argymhelliad cadarn wedi ei roi a pe byddai apêl byddai'r cynigydd a'r eilydd yn cyflwyno'r achos mewn apêl.

### **PENDERFYNWYD gwrthod y cais.**

Rheswm:

Ar sail effaith datblygiad ar Lwybr yr Arfordir a'r dirwedd (Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llŷn a Thirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llŷn ac Ynys Enlli), pe byddai defnydd masnachol, a bod yr amodau cynllunio ddim yn ddigonol ar ben eu hunain.

### **7. Cais Rhif C18/1015/25/LL – Treborth Playing Fields, Ffordd Treborth, Treborth, Bangor**

Creu cae chwarae 3ydd cenhedlaeth gan gynnwys mynedfa / man cynhesu corff, creu llain galed ar gyfer gosod eisteddole a man storio cyfarpar, creu ffyrdd a llwybrau, codi llifoleuadau ac ehangu maes parcio

- (a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi bod Polisi ISA3 o'r CDLI yn annog caniatáu cynigion am gyfleusterau newydd ar gyfer cyfleusterau addysgol a gweithgareddau atodol cymdeithasol neu hamdden ar safleoedd addysg uwch cyn belled eu bod yn dderbyniol o safbwynt materion megis graddfa, lleoliad, dyluniad mwynderau a chluddiant. Nodwyd bod y polisi'n pwysleisio y dylid rhoi blaenoriaeth i aildefnyddio safleoedd presennol.

Nodwyd ei fod yn gynllun i ail-ddefnyddio safle presennol trwy ei uwchraddio fel bod ansawdd y cyfleusterau ar gyfer chwaraeon oedd ar gael i'r Brifysgol yn gwella'n sylweddol. Ymhelaethodd y byddai'r datblygiad yn helpu sicrhau bod y caeau'n cael eu defnyddio'n fwy effeithlon nag y bu a'u bod yn fwy hyblyg i gwrdd gydag anghenion addysgol a hamdden cyfredol.

Tynnwyd sylw bod lleoliad y cais yn sensitif iawn o safbwynt ystyriaethau tirwedd, derbyniwyd ymateb gan Cyfoeth Naturiol Cymru yn nodi bod y wybodaeth a gyflwynwyd fel rhan o'r cais yn rhoi sicrwydd na fyddai'r cynllun goleuo oedd yn rhan o'r cynnig hwn yn tarfu rhyw lawer yn weledol ar y lleoliad nac ar yr olygfa o Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Ynys Môn, a byddai'n tarfu llawer llai na'r goleuadau presennol.

Nodwyd o ran mwynderau cyffredinol a phreswyl, o ystyried pellter y safle o unrhyw anheddau preifat a'r ffaith ei fod yn ddatblygiad tebyg am debyg o safbwynt defnydd y tir, ni chredir y byddai'n creu unrhyw newid arwyddocaol ychwanegol i fwynderau unrhyw gymdogion na'r ardal.

Roedd y datblygiad yn dderbyniol o safbwynt polisiâu lleol a chenedlaethol perthnasol am y rhesymau a roddwyd yn yr adroddiad. Tynnwyd sylw at amod rhif 5, gan egluro ei fod yng nghyswllt rheoli oriau gweithredol y llifoleuadau.

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

- Byddai'r bwriad yn darparu'r cae 3ydd cenhedlaeth cyntaf yng Ngogledd Cymru;
- Fe fyddai'n ased gwerthfawr i'r ardal gan gynnwys clybiau lleol a'r gymuned;
- Bod problemau draenio yn gysylltiedig â'r caeau chwarae presennol, ni ellir eu defnyddio yn ystod y Gaeaf;
- Byddai'r cae yn addas i rygbi a phêl droed i safon ryngwladol;
- Bod Chwaraeon Cymru yn gefnogol i'r cais;
- Bod yr ymgynghorwyr statudol yn fodlon efo'r bwriad;
- Bod yr amodau a argymhellir yn dderbyniol, yn amodol bod amod 5 yn cyfeirio at reoli defnydd y llifoleuadau.

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

Nododd aelod bod cae 3ydd cenhedlaeth yn Nantporth eisoes a'i fod yn gobeithio y byddai'r cae ar gael i'w ddefnyddio gan y gymuned leol.

**PENDERFYNWYD caniatáu'r cais.**

Amodau:

1. 5 mlynedd
2. Gwaith yn unol â'r cynlluniau
3. Rhaid cyflwyno a chytuno Cynllun Rheolaeth Adeiladu Amgylcheddol
4. Rhaid dilyn argymhellion yr Arolwg Ecolegol
5. Llifoleuadau - Oriau gweithredol 16:00 hyd 22:00 Llun i Gwener a 16:00 hyd 19:00 Sadwrn a Sul

Nodiadau

Dŵr Cymru

Cyfoeth Naturiol Cymru

Dechreuodd y cyfarfod am 1.00pm a daeth i ben am 3.40pm.

**CADEIRYDD**