
PWYLLGOR CYNLLUNIO 4/6/18

Yn bresennol: Y Cynghorydd Elwyn Edwards – Cadeirydd

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

Erail a wahoddwyd: Y Cynghorwyr E. Selwyn Griffiths, Charles Wyn Jones a Dewi W. Roberts (Aelodau Lleol).

Hefyd yn bresennol: Gareth Jones (Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio), Cara Owen (Rheolwr Cynllunio), Idwal Williams (Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu), Gareth Roberts (Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu Trafnidiaeth), Rhun ap Iarll (Uwch Gyfreithiwr) a Bethan Adams (Swyddog Cefnogi Aelodau).

Ymddiheuriadau: Y Cynghorwyr Eric M. Jones a Dilwyn Lloyd.

1. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

- (a) Ni dderbyniwyd datganiad o fuddiant personol gan unrhyw aelod oedd yn bresennol.
- (b) Datganodd yr aelodau canlynol eu bod yn aelodau lleol mewn perthynas â'r eitemau a nodir:
- Y Cynghorydd Dewi W. Roberts, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.1 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C18/0127/39/LL);
 - Y Cynghorydd E. Selwyn Griffiths, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.4 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C18/0078/44/LL);
 - Y Cynghorydd Charles Wyn Jones, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.5 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C18/0132/23/LL).

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

- (c) Nododd aelodau eu bod wedi eu lobio gan yr aelod lleol yng nghyswllt eitem 5.5 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C18/0132/23/LL).

2. COFNODION

Llofnododd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd ar 14 Mai 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 C18/0127/39/LL – Cwt Glan Môr, 27 Porth Mawr, Abersoch, Pwllheli

Adeiladu cwt glan môr yn lle un presennol.

- (a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi bod y cais ar gyfer cyfnewid cwt glan môr presennol am gwt glan môr newydd, gan gylchdroi ei osodiad a chynyddu ei faint. Nodwyd y byddai'r cwt glan môr arfaethedig gyda'i osodiad wedi ei gylchdroi yn gweddu'r lleoliad gyda chytiau cyfagos wedi eu gosod yn yr un modd.

Tynnwyd sylw at y sylwadau ychwanegol a dderbyniwyd gan nodi y derbyniwyd cadarnhad gan yr ymgeisydd y byddai'r drws yn felyn a'r cwt yn las.

Nodwyd, o ystyried mai cwt i gymryd lle'r un gwreiddiol oedd dan sylw, ni ystyriwyd y byddai newid arwyddocaol ar dirlun yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE), ar fioamrywiaeth nac ar yr arfordir. Roedd y bwriad yn dderbyniol o safbwynt polisïau lleol a chenedlaethol perthnasol am y rhesymau a roddwyd yn yr adroddiad.

- (b) Gwnaed y prif bwyntiau canlynol gan yr aelod lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn):-
- Pryderon o ran newidiadau i'r cytiau glan môr gyda defnydd cynyddol o ddrysau rholio;
 - Bod yr ardal yn bwysig o ran twristiaeth;
 - Bod yr Uned AHNE a'r Cyngor Cymuned yn nodi bod y cwt glan môr presennol mewn cyflwr gweddol dda;
 - Bod cylchdroi ei osodiad yn welliant ond nid oedd rhesymeg ddigonol o ran cynyddu ei faint;
 - Bod yr Uned AHNE yn nodi "...y dylid osgoi adeilad rhy lydan ac uchel. Hefyd, er cadw cymeriad hanesyddol yr adeilad gwreiddiol awgrymir shitiau rhychog (Corrugated) yn hytrach na box profile a drysau pren (nid shutters).";
 - Nid oedd yn hollol wrthwynebus i'r bwriad ond yn pryderu bod y cwt yn mynd rhy fawr;
 - Ei fod yn falch o dderbyn cadarnhad o ran lliwiau'r gorffeniad allanol.
- (c) Cynigwyd ac eiliwyd i ganiatáu'r cais.

Nododd aelod nad oedd diben gwrthwynebu'r bwriad oherwydd bod cwt glan môr wedi ei leoli ar y safle eisoes.

Mewn ymateb i gwestiwn gan aelod parthed y posibilrwydd o osod amod o ran gorffeniad allanol gyda shitiau rhychog, eglurodd y Rheolwr Cynllunio nad oedd yn ofynnol i wneud cais cynllunio i newid deunydd allanol cwt glan môr gan ei ystyri fel cynnal a thrwsio.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais.

Amodau:

1. Unol â'r cynlluniau
2. Lliw gorffeniad allanol
3. Dim defnydd byw na chysgu achlysurol.

2. Cais rhif C18/0244/25/LL – Goetre Uchaf, Penrhosgarnedd, Bangor

Codi chwech tŷ newydd gan gynnwys 4 tŷ ar wahân a 2 dŷ pâr gyda pharcio a gerddi cysylltiedig.

- (a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi bod y safle yn gyfan gwbl o fewn tir a glustnodwyd fel Llecyn Agored i'w Warchod ar fapiau Mewnosod Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLI). Nododd bod Polisi ISA 4 y CDLI yn annog gwrthod cynhigion a fyddai'n arwain at gollu llecynnau agored presennol, gan gynnwys manau gwyrdd amwynder, oni bai y gellir cwrdd â phedwar maen prawf penodol, sef:
- Bod gormodedd cyffredinol o'r ddarpariaeth yn y gymuned – Roedd y Datganiad Cynllunio, Dylunio a Mynediad a gyflwynwyd gyda'r cais yn honni bod 4.93ha o lecyn

agored presennol o fewn stad Goetre Uchaf (10.55ha yn ei gyfanrwydd). Nid oedd manylion yn yr adroddiad o ran pa dir a ystyriwyd yn llecyn agored. Nid oedd unrhyw dystiolaeth wedi ei gyflwyno i ddangos bod yr angen am lecynnau agored yn yr ardal wedi lleihau.

- Bod yr angen hirdymor ar gyfer y cyfleuster wedi darfod - Wrth ystyried nad oedd y datblygiad tai presennol eto wedi gorffen ni chredir bod modd dadlau bod yr angen hirdymor ar gyfer y cyfleuster wedi gorffen gan nad ydoedd wedi cyrraedd ei lawn defnydd.
- Y gellir cael darpariaeth amgen o'r un safon mewn ardal ac sydd yr un mor hygyrch i'r gymuned leol dan sylw - Roedd llawer o'r tir gwag a dybir sydd wedi ei gynnwys yng nghyfrifiad yr ymgeisydd o Lecynnau Agored presennol, yn dir llethrog coediog ger yr A55 ac ni chredir ei fod yn rhesymol ystyried y tir hwnnw fel tir o'r un ansawdd mwynderol.
- Y byddai ailddatblygu rhan fechan o'r safle yn arwain at gadw ac ehangu'r cyfleuster fel adnodd hamdden – Ni fyddai unrhyw fuddion hamdden yn deillio o'r datblygiad fel y cynigwyd.

Argymhellwyd i'r Pwyllgor wrthod y cais ar y sail nad oedd cyfiawnhad digonol wedi ei gyflwyno er caniatáu colli llecyn agored presennol felly nid oedd y cynnig yn cwrdd gyda gofynion ISA 4 y CDLI.

- (b) Cynigwyd ac eiliwyd i wrthod y cais.

PENDERFYNWYD gwrthod y cais.

Rheswm:

Nid oes cyfiawnhad digonol wedi ei gyflwyno er caniatáu colli llecyn agored presennol ac felly nid yw'r cynnig yn cwrdd gyda gofynion ISA 4 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.

3. Cais rhif C18/0312/25/LL – 2 Maes Mawr, Penrhosgarnedd, Bangor

Codi anecs un llofft un llawr.

- (a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi bod y cais i godi anecs un llawr yng ngardd gefn yr eiddo a oedd wedi ei leoli tu mewn i ffin datblygu Bangor.

Tynnwyd sylw at y sylwadau ychwanegol a dderbyniwyd.

Nodwyd bod egwyddor o leoli datblygiadau newydd wedi ei selio ym Mholisi PCYFF1 o'r CDLI a oedd yn datgan y caniateir cynigion y tu fewn i ffiniau datblygu, credir bod y cais hwn ar gyfer darparu anecs go fechan ei faint a'i raddfa o fewn cwrtil preswyl 2 Maes Mawr yn dderbyniol mewn egwyddor.

Manylwyd ar y gwrthwynebiadau a dderbyniwyd yn dilyn y cyfnod ymgynghori cyhoeddus ar sail aflonyddwch sŵn, gor-ddatblygiad, mwynderau gweledol a diogelwch ffyrdd a gofynion parcio.

Yn dilyn ystyried yr holl faterion perthnasol yn ogystal â'r gwrthwynebiadau a sylwadau a dderbyniwyd ar y cais, roedd y datblygiad yn dderbyniol o safbwynt polisiau lleol a chenedlaethol perthnasol am y rhesymau a roddwyd yn yr adroddiad.

- (b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr ymgeisydd y prif bwyntiau canlynol:-
- Y bwriedir adeiladu anecs atodol yn bennaf ar gyfer ei fam fregus;

- Eu bod wedi ystyried estyniad i'r tŷ ond ni fyddai'n bodloni eu hanghenion ac fe fyddai'n cael mwy o effaith ar y lleoliad;
- Bod dyluniad yr anecs yn cydweddu efo'r tŷ a'r adeiladau cyfagos;
- Bod digonedd o le parcio.

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

Mewn ymateb i gwestiwn gan aelod yng nghyswllt yr angen i'r ymgeisydd dderbyn trwydded ôl-weithredol ar gyfer creu'r fynedfa yng nghefn yr eiddo, cadarnhaodd y Rheolwr Cynllunio nad oedd angen caniatâd cynllunio ar gyfer y fynedfa yng nghefn yr eiddo ond byddai'n rhaid i'r ymgeisydd dderbyn trwydded i gyfreithloni'r defnydd.

Nododd aelod ei chefnogaeth i'r bwriad i ddarparu lle byw ar gyfer oedolyn bregus gan nodi bod maint a dyluniad yr anecs un llawr yn dderbyniol.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais.

Amodau:

1. 5 mlynedd.
2. Yn unol â'r cynlluniau.
3. Llechi naturiol.
4. Cyfyngu defnydd yr anecs i ddefnydd atodol i ddefnydd preswyl y prif dŷ.
5. Tynnu hawliau datblygiad a ganiateir parthed ffenestri ac estyniadau newydd.
6. Tynnu hawliau datblygiad a ganiateir parthed codi ffensys/waliau.

4. Cais rhif C18/0078/44/LL – Trwyn Cae Iago, Borth-y-Gest, Porthmadog

Dymchwel ac ail godi tŷ.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi bod yr eiddo presennol wedi ei leoli tu mewn i ffin datblygu Borth-y-Gest, ond roedd gweddiill y safle tua'r arfordir wedi ei leoli tu allan. Tynnwyd sylw bod y safle o fewn Ardal Tirwedd Arbennig.

Nodwyd bod arwynebedd llawr yr annedd presennol yn oddeutu 173m² gyda'r tŷ arfaethedig yn cynnwys 3 llawr ac efo arwynebedd llawr o oddeutu 465m².

Amlygwyd yr awgrymwyd i'r ymgeisydd nad oedd y cynllun a gyflwynwyd ar gyfer derbyn cyngor cyn cyflwyno cais yn dderbyniol oherwydd ei leoliad tu allan i'r ffin ddatblygu, ei faint a'i raddfa. 'Roedd y cynlluniau a gyflwynwyd fel rhan o'r cais yn wreiddiol yn parhau i leoli y rhan fwyaf o'r annedd bwriedig y tu allan i'r ffin ddatblygu, ac er gwaethaf cyngor pellach yn ystod delio gyda'r cais cynllunio, roedd cyfran o'r annedd bwriedig yn parhau i fod tu allan i'r ffin ddatblygu, a'i faint a'i raddfa yn sylweddol fwy na'r eiddo presennol. Nodwyd y rhoddwyd cyngor clir ar sut y gellir goresgyn effaith gormesol ac effaith ar fwynderau'r eiddo gerllaw.

Eglurwyd yr ystyrir y byddai tŷ wedi ei leoli o fewn y ffin ddatblygu ac wedi ei ddylunio'n sensitif i barchu'r ardal o'i gwmpas yn dderbyniol; ond yn yr achos yma; ystyrir fod maint, swmp a gosodiad y tŷ bwriedig yn annerbyniol a golygai hyn fod y dyluniad yn creu strwythur sy'n anghydnaws a'r ochr llethr amlwg, ac sy'n arwain at effaith weledol sylweddol fwy na'r adeilad presennol.

Nodwyd byddai'r datblygiad bwriedig yn achosi effaith weledol sylweddol fwy na'r tŷ presennol, ac yn achosi effaith andwyol ar fwynderau'r trigolion cyfagos, ac i'r perwyl hyn, ystyriwyd fod y bwriad yn annerbyniol ac yn groes i'r polisiau a nodwyd yn yr adroddiad.

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

- Ei fod yn gymydog a byddai'r bwriad yn cael effaith ar ei breifatrwydd, roedd wedi gofyn i'r tŷ bwriedig gael ei symud yn ôl i fod ar yr un llinell a'i dŷ;
- Bod y tŷ bwriedig yn mynd yn sylweddol tu allan i'r ffin datblygu yn enwedig ar ochr deheuol y safle;
- Pryder o ran effaith gweledol y datblygiad;
- Ei bryder o ran y gwaith peirianyddol ynghlwm â'r bwriad a'i effaith ar sylfaen ei dŷ;
- Dylai cyflwyno arolwg geo-dechnegol fod yn ofynnol oherwydd bod y safle ar ymyl clogwyn;
- Byddai caniatáu'r cais yn gosod cynsail a fyddai'n niweidiol i'r ardal a Gwynedd gyfan.

(c) Gwnaed y prif bwyntiau canlynol gan yr aelod lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn):-

- Diolch i'r swyddogion cynllunio am eu gwaith a'u trafodaethau efo'r ymgeisydd;
- Nid oedd yn erbyn datblygiadau modern a ni fyddai'n gwrthwynebu'r bwriad o ddymchwel y tŷ presennol pe byddai'n cynnig tŷ gwell;
- Ei fod yn or-ddatblygiad o'r safle gyda rhan o'r tŷ tu allan i'r ffin datblygu;
- Pryder o ran y bwriad i osod wal 8 medr o uchel ar ochr y tŷ bwriedig a'i effaith ar breswylwyr eiddo Sŵn y Môr;
- Bod yr ymgeisydd wedi derbyn cyngor gan swyddogion ond ei fod wedi ei anwybyddu;
- Gofyn i'r Pwyllgor wrthod y cais yn unol â'r argymhelliad.

(ch) Cynigiwyd ac eiliwyd i wrthod y cais.

Nododd aelod ei bryder o ran cysondeb argymhellion, o ystyried bod swyddogion wedi argymhell caniatáu cais tebyg yn Abersoch, ond yn yr achos yma ystyrir y byddai'r tŷ dan sylw yn amharu ar y Cob a Portmeirion er eu bod dipyn o bellter o'r safle, gyda gwaith peirianyddol ynghlwm â'r cais a leolwyd yn Abersoch yn ogystal â'i fod hefyd yn or-ddatblygiad o'r safle hwnnw.

Mewn ymateb i'r sylw uchod, nododd aelod bod cais The Shanty, Abersoch wedi ei ganiatáu yn ddiweddar ar apêl. Nododd aelod bod y cais gerbron yn wahanol i'r cais yna gan fod cyfran o'r tŷ bwriedig wedi ei leoli tu allan i'r ffin datblygu.

Nododd aelod ei bod yn cytuno efo'r argymhelliad a'i fod yn od nad oedd yr ymgeisydd wedi gwrandao ar y cyngor a roddwyd gan swyddogion.

PENDERFYNWYD gwrthod y cais.

Rhesymau:

1. Mae cyfran o'r tŷ bwriedig i'w leoli tu allan i ol-troed y tŷ bwriedig a ffin ddatblygu'r pentref, ac o ganlyniad i faint a swmp y bwriad yn y lleoliad yna, ystyrir fod y bwriad yn groes i feini prawf 6 a 7 o bolisi TAI 13 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn sy'n sicrhau na ddylai cynigion i ddymchwel ac ail-godi tai sy'n ymestyn heibio ol-troed y tŷ presennol a'r ffin ddatblygu gael effaith gweledol sylweddol fwy na'r presennol.
2. Ystyrir fod y bwriad yn groes i faen prawf rhif 13 o bolisi PS5 meini prawf 1 a 2 o bolisi PCYFF 3 a 1, 2, 3 a 4 o bolisi PCYFF 4 a pholisi AMG2 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn o ran maint, graddfa, safon dyluniad ac effaith ar y dirwedd oherwydd nad yw'r bwriad yn ychwanegu at nac yn gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle, yr adeilad neu'r ardal o ran y gosodiad, yr ymddangosiad, a'r driniaeth i'r edrychiadau ac nad yw o safon dylunio uchel sy'n gwneud cyfraniad cadarnhaol i'r ardal leol a mannau hygrych nac yn ychwanegu tuag at gynnal, gwella neu adfer cymeriad cydnabyddedig yr Ardal Tirwedd Arbennig.

3. Ystyrir hefyd fod y bwriad yn groes i ofynion maen prawf rhif 7 o bolisi PS5, maen prawf rhif 7 o bolisi PCYFF 2 ac maen prawf rhif 10 o bolisi PCYFF 3 oherwydd y byddai'r datblygiad yn cael effaith andwyol sylweddol ar fwynderau meddianwyr eiddo lleol a'r ardal gyfagos, gan gynnwys llygredd golau, ac oherwydd na fydd yn helpu creu amgylchedd iach a bywiog ac yn ystyried iechyd a lles defnyddwyr y dyfodol.

5. Cais rhif C18/0132/23/LL – Tir Cae'r Eglwys, Ffordd Llanberis, Llanrug, Caernarfon

Codi 9 tŷ deulawr (gan gynnwys tŷ fforddiadwy), mynedfa newydd, llecynnau parcio a throi.

- (a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi bod safle'r cais wedi ei leoli tu fewn i ffin datblygu canolfan wasanaeth lleol Llanrug ac wedi ei ddynodi'n bwrpasol ar gyfer datblygiad tai. Nodwyd bod y bwriad yn dderbyniol mewn egwyddor.

Eglurwyd bod y safle yn wastad ei natur ac yn weledol iawn o'r ffordd sirol dosbarth I cyfagos (Ffordd Llanberis). Nodwyd bod gosodiad y tai o fewn y safle yn golygu byddai rhan sylweddol o'r safle yn ardal amwynder/gwyrdd a chan ystyried ffurf, maint, dwysedd, edrychiad a dyluniad y tai arfaethedig ni chredir byddai'r bwriad yn creu datblygiad estron na gormesol a fyddai'n cael ad-drawiad sylweddol nac arwyddocaol ar fwynderau gweledol y rhan yma o'r stryd.

Tynnwyd sylw bod y bwriad yn golygu creu mynedfa safonol oddi ar y ffordd sirol dosbarth I cyfagos ynghyd ac ymestyn y llwybr troed presennol i mewn i'r safle ei hun. Diwygiwyd dyluniad a chynllun ffordd y stad ynghyd â'r llecynnau parcio er mwyn cydymffurfio gyda gofynion yr Uned Drafnidiaeth. Nodwyd bod lleoli mynediad newydd ar y rhan yma o'r briffordd hefyd yn dderbyniol ar sail gofynion diogelwch ffyrdd ar sail gweledd a'r niferoedd o dai byddai'r fynedfa yn ei wasanaethu.

Nodwyd bod trydydd partion wedi argymhell dylai'r bwriad cyfredol hwn gynnwys cylchfan, llwybr/ffordd gyswllt a llecynnau parcio fel yn y cais blaenorol a ganiatawyd yn Rhagfyr 2012. Fodd bynnag, roedd rhaid ystyried y ffaith bod yr elfennau hyn o'r cais blaenorol wedi eu cynnwys o fewn y cais ei hun ar ddymuniad yr ymgeisydd bryd hynny (Esgobaeth Bangor) ac nad oeddynt yn angenrheidiol nac yn statudol ofynnol er mwyn sicrhau diogelwch ffyrdd nac er mwyn gwneud y bwriad yn dderbyniol o safbwynt materion cynllunio.

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

- (b) Gwrthwynebwyd y cais gan yr aelod lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), nododd y prif bwyntiau canlynol:-
- Bod y tir dan sylw wedi ei drosglwyddo dros 100 mlynedd yn ôl i'r eglwys ar gyfer adeiladu eglwys ond ni wnaed ac fe gadwyd y tir ar gyfer defnydd cymunedol;
 - Bod y safle gyferbyn â'r ysgol gyda llinellau melyn o ran atal parcio ynghyd â bysiau yn stopio ar gyfer yr ysgol ac arosfa bws arall;
 - Bod y safle yng nghanol pentref Llanrug ac yn agos at Sgwâr y pentref lle mae cyffordd gymhleth yn bodoli gyda phum ffordd yn cyfarfod yno;
 - Yn dilyn trafodaethau fe gynigiodd y Gwasanaeth Trafnidiaeth a Gofal Stryd gynllun posib i wella'r sefyllfa o ran diogelwch ffyrdd a fe gynhaliwyd cyfarfod cyhoeddus. Cadarnhaodd yr esgobaeth y byddent yn gweithredu'n unol â'r hyn a gytunwyd gan gynnwys llwybr gysylltiol rhwng Ffordd yr Orsaf a Ffordd Llanberis ynghyd â chylchfan i gysylltu'r safle a'r ffordd gysylltiol;
 - Bod yr esgobaeth wedi gwerthu'r tir am bris rhesymol oherwydd bod angen cynnwys manau parcio, llwybr cysylltiol a cylchfan;
 - Ni fyddai'r cynllun bwriedig yn helpu'r sefyllfa bresennol o ran diogelwch ffyrdd ac nid oedd yn cynnwys llwybr troed i'r siopau ar Ffordd yr Orsaf;

- Cwestiynu pam roedd y cais hwn am 9 tŷ yn hytrach na 10 tŷ fel y caniatwyd o dan y caniatâd cynllunio blaenorol;
- O ystyried sylwadau'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd, a oedd y defnydd hwn yn gwneud y defnydd gorau gyda'r safle wedi ei glustnodi ar gyfer 10 tŷ. Holi pam nad oedd sylwadau'r Uned Polisi wedi eu cynnwys yn yr adroddiad;
- Byddai cais ar gyfer 10 tŷ yn golygu ymrwymiad i ddarparu llecyn gwyrdd ar y safle;
- Nad oedd cyfeiriad yn yr adroddiad o ran Polisi TRA 1;
- Bod gofod yn ardd plot 7A ar gyfer adeiladu tŷ arall;
- Ni fyddai'r gymuned wedi cytuno i gynnwys y tir yn y CDLI heb y gylchfan;
- Dylid gweithredu yn unol â Ffordd Gwynedd gan roi pobl Gwynedd yn ganolog.

(c) Cynigwyd ac eiliwyd i wrthod y cais oherwydd bod y bwriad yn groes i faen prawf 3 Polisi CYFF 2 a Pholisi TAI 8 o ran cymysgedd briodol o dai.

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

- Pryderon o ran y ddarpariaeth parcio a diogelwch ffyrdd;
- Bod gardd plot 7A yn enfawr, a fyddai cais yn cael ei gyflwyno yn y dyfodol ar gyfer tŷ arall;
- Bod y Cyngor Cymuned yn gwrthwynebu'r cais;
- Dim ond un tŷ oedd yn fforddiadwy, fe ddylai bod o leiaf 3 tŷ yn dai fforddiadwy;
- Bod y Gwasanaeth Trafnidiaeth a Gofal Stryd wedi sôn am gynllun yn flaenorol o ran gwella'r sefyllfa o ran diogelwch ffyrdd a nawr nodir bod y sefyllfa yn dderbyniol. A oedd cyfamod ynghlwm â'r trosglwyddiad tir o ran darparu'r gwelliannau? Dylid gwrthod y cais a thrafod efo'r datblygwr o ran ysbryd trosglwyddiad perchnogaeth y tir;
- Yn hytrach na gwrthod y cais, fe ddylid cynnal trafodaethau efo'r ymgeisydd o ran y posibilrwydd o ddarparu 10 tŷ ar y safle gan nodi pryderon y Pwyllgor;
- Pryder o ran maint y tai a oedd i fod ar gyfer teuluoedd a diffyg cymysgedd o ran y math/maint o dai;
- Bod y cais gerbron yn gais am 9 tŷ, byddai cais o ran tŷ ychwanegol yn gais ar wahân;
- Faint o bwysau a roddwyd ar y datblygwr i wneud y defnydd gorau o'r tir?
- Bod yr ymgeisydd yn cynnig 9 tŷ ar y safle oherwydd byddai 10 tŷ yn golygu ei fod yn ofynnol i'r ymgeisydd ymgynghori yn gyhoeddus.

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

- Bod ymgeisydd y cais blaenorol wedi cytuno i'r gwelliannau yn wirfoddol ac nid oeddent yn angenrheidiol i wneud y bwriad yn dderbyniol;
- O ran pryder o dan ddefnyddio'r safle gyda'r cais am 9 tŷ yn hytrach na 10 tŷ, gellir gofyn i'r ymgeisydd ddarparu gwybodaeth i gadarnhau'r sefyllfa o ran dwysedd y datblygiad;
- Dylid ystyried gohirio'r cais i dderbyn mwy o wybodaeth yn hytrach na'i wrthod oherwydd bod risg posib i'r Cyngor o ran costau mewn apêl;
- O ran cymysgedd o dai, gellir gofyn i'r Uned Tai a'r ymgeisydd gadarnhau'r angen am dai yn Llanrug;
- Dylid ystyried cynnal ymweliad safle er mwyn i aelodau'r Pwyllgor weld lleoliad y llwybr troed a ofynnir amdano gan yr Aelod Lleol. Gellir gofyn i'r ymgeisydd ddarparu llwybr troed yn wirfoddol ond ni ellir ei orfodi;
- Bod gwaith manwl wedi ei gwblhau wrth baratoi'r CDLI o ran hyfywdra tir, roedd y targed o ran darpariaeth tai fforddiadwy mewn datblygiad yng Ngwynedd yn amrywio ar sail yr asesiad. Y targed ar gyfer Llanrug oedd 10% felly roedd y ddarpariaeth o 1 tŷ fforddiadwy fel rhan o'r datblygiad yn dderbyniol;
- Bod materion yng nghyswllt carthffosiaeth yn cyfyngu o ran gosodiad y safle;

- Bod nifer y tai yn llai na'r trothwy lle disgwylir bod yr ymgeisydd yn ymgynghori'n gyhoeddus ar y bwriad. Roedd nifer o achosion o'r fath yn bryder cyffredinol i ymgynghorau ond nid oedd yn bosib gwneud rhywbeth i'w atal rhag digwydd.

(d) Cynigwyd ac eiliwyd gwelliant i ohirio'r cais er mwyn derbyn mwy o wybodaeth a chynnal ymweliad safle.

Nododd aelod y dylai'r Aelod Lleol fod yn rhan o'r drafodaeth efo'r ymgeisydd.

Mewn ymateb i sylw gan aelod parthed gosod amod o ran llwybr cysylltiol neu fan chwarae fel rhan o'r datblygiad, nododd y Rheolwr Cynllunio bod trafodaethau helaeth wedi eu cynnal rhwng y swyddogion, yr ymgeisydd a'r Aelod Lleol ac mai mater o ewyllys da'r ymgeisydd oedd darparu llwybr troed neu man chwarae. Eglurodd nad oedd yn bosib gorfodi amodau o'r fath gan nad oeddent yn unol â'r polisïau.

Nododd aelod o ystyried bod y cais blaenorol am 10 tŷ a bod y safle wedi ei ddynodi ar gyfer 10 tŷ yn y CDLI dylai bod y cais gerbron am 10 tŷ er mwyn i'r pryderon lleol cael eu nodi fel rhan o ymgynghoriad cyhoeddus. Ychwanegodd bod y cynllun gerbron yn un gwael oedd ddim yn darparu cymysgedd o dai a bod yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd yn nodi yn eu sylwadau, oedd i'w gweld ar y wefan yn o dan y system Dilyn a Darganfod, bod y cynllun yn un gwael.

Nododd aelod ei bod yn deall bod gosodiad y safle yn broblem oherwydd y materion carthffosiaeth ond gwnaed gwell defnydd o'r safle yng nghynllun safle'r cais blaenorol, fe ddylid ail ystyried y gosodiad.

Nododd aelod ei bryder o ran diogelwch ffyrdd oherwydd bod mynedfa bwriedig y safle gyferbyn â'r ysgol.

PENDERFYNWYD gohirio'r cais er mwyn derbyn mwy o wybodaeth a cynnal ymweliad safle.

Dechreuodd y cyfarfod am 1.00pm a daeth i ben am 2.20pm.

CADEIRYDD