

# PWYLLGOR CYNLLUNIO DYDD LLUN, 20 TACHWEDD 2023

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

**Y Cynghorwyr:** Delyth Lloyd Griffiths, 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

Swyddogion: Gareth Jones (Pennaeth Cynorthwyol Cynllunio ac Amgylchedd), Miriam Williams (Gwasanaethau Cyfreithiol), Gwawr Hughes (Arweinydd Tîm Rheoli Datblygu), Medi Emlyn Davies (Uwch Swyddog Cynllunio) a Lowri Haf Evans (Swyddog Gwasanaethau Democratiaeth).

## 1. YMDDIHEURIADAU

Derbyniwyd ymddiheuriadau gan y Cynghorydd Louise Hughes a'r Cynghorwyr Beca Roberts a Rob Triggs (Aelodau Lleol)

## 2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

- a) Datganodd yr aelodau canlynol eu bod yn aelodau lleol mewn perthynas â'r eitem a nodir:
- Y Cynghorydd Elin Hywel (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.1 (C22/0969/45/LL) ar y rhaglen
  - Y Cynghorydd Cai Larsen (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.4 (C22/0523/14/LL) ar y rhaglen

## 3. MATERION BRYD

Dim i'w nodi

## 4. COFNODION

Derbyniodd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd 23 Hydref 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 C22/0969/45/LL TIR AR Ffordd Caernarfon, Pwllheli, LL53 5LF

Adeiladu siop fwyd Aldi newydd (dosbarth defnydd A1), maes parcio,

**mynedfa,  
gwasanaethu a tirlunio**

Roedd rhai o'r Aelodau wedi ymweld â'r safle 10-11-23

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr oedd yn nodi gwybodaeth pellach ynglŷn a chaniatâd System Draenio Cynaliadwy, copi o lythyr gan JLL yn cynnig sylwadau ar eiriad rhannau o'r adroddiad, ymateb yr Uned Bolisi i'r llythyr hwnnw, a nodyn eglurdeb o ran mynediad.

- a) Amlygodd Arweinydd Tîm Rheoli Datblygu, mai cais llawn ydoedd i adeiladu siop fwyd newydd oddi ar yr A499 Ffordd Caernarfon, sef un o'r prif ffyrdd i mewn ac allan o Bwllheli. Roedd y bwriad hefyd yn cynnwys
- Creu mynedfa newydd i Ffordd Caernarfon ynghyd a 114 o fannau parcio, i gynnwys lle i'r anabl, rhiant a phlentyn, lle gwefru cerbydau trydan, lle ar gyfer beiciau modur a lle diogel i feiciau.
  - Darparu llwybr cerdded/beicio gerllaw Ffordd Caernarfon ynghyd a chroesfan sebra.
  - Darparu lloches bws gyferbyn ar safle ar Ffordd Caernarfon
  - Cyflwyno cyfyngiad cyflymder is ar Ffordd Caernarfon o 30 milltir yr awr.
  - Darparu is-orsaf drydan
  - Gwaith tirlunio meddal.

Eglurwyd bod y safle wedi ei leoli o fewn ffin ddatblygu'r dref – yn ffurfio rhan o safle ehangach sydd wedi ei ddynodi ar gyfer tai (T28) yn y Cynllun Datblygu Lleol (CDLI). Gorweddai o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llŷn ac Ynys Enlli a rhan o'r safle yn ffurfio safle bywyd gwyllt ymgeisiol Penlon Caernarfon.

Cyfeiriwyd at yr asesiad a wnaed o'r prif faterion megis effaith y datblygiad ar y dynodiad tai a'r canol dref o ran manwerthu.

Er bod y safle wedi ei ddynodi ar gyfer tai yn y CDLI, derbyniwyd Asesiad Hyfywedd oedd yn nodi, ar sail y farchnad dai presennol, nad oedd datblygu'r safle ar gyfer tai yn hyfyw a bod yr ymgeisydd yn datgan fod y bwriad yn hanfodol i hwyluso'r ddarpariaeth breswyl ar y safle – ni fyddai'n realistig y byddai unrhyw ddefnydd preswyl yn digwydd i'r dyfodol onibai am y datblygiad yma. O ganlyniad, drwy gyflwyno'r defnydd amgen o archfarchnad byddai'r safle'n cael ei ddatgloi gan alluogi rhywfaint o ddatblygiad preswyl yn hytrach na dim o gwbl. Yn ogystal, amlygwyd fod y safle wedi cael ei farchnata ar gyfer defnydd preswyl ers 2020 ac nad oedd unrhyw gynnig wedi ei dderbyn arno. Cytunwyd bod datblygu rhan o'r safle ar gyfer y defnydd manwerthu arfaethedig yn hwyluso'r cyfle i weddill y ddynodiad ddod ymlaen ar gyfer defnydd preswyl disgwylidig ac a'r sail tystiolaeth a gyflwynwyd gyda'r cais, bod modd mynd yn groes i bolisiau tai perthnasol y CDLI yn yr achos yma.

Yng nghyd-destun effaith y bwriad ar siopau presennol a chanol tref Pwllheli, amlygwyd bod Polisi Cynllunio Cymru (PCC) yn nodi y gallai'r angen am siop fod yn feintiol neu'n ansoddol, ond dylid rhoi blaenoriaeth i sefydlu angen meintiol cyn ystyried yr angen ansoddol. Wrth gyfiawnhau'r angen ansoddol, eglurwyd y dylid ystyried agweddau cadarnhaol a negyddol gyda NCT4 yn cyfeirio at ganlyniadau anfwriadol ac effaith andwyol ar ganol trefi. Nodwyd na fyddai asesiad capasiti ymgeiswyr yn dangos angen meintiol am y siop fwyd arfaethedig os byddai data poblogaeth a gwariant mwy cyfredol yn cael ei fabwysiadu, oherwydd nid oes unrhyw dwf gwariant rhwng 2022 a 2027. Fodd bynnag, mae'r

asesiad angen yn methu ag asesu os yw siopau bwyd presennol yn tan neu or-fasnachu. Awgryma ffigyrau diwygiedig arbenigwyr y Cyngor y gellid cefnogi'r siop drwy'r lefelau masnachu a ragwelir o or-fasnachu yn 2027 lle gallai lefelau masnachu uchel yn siopau presennol Lidl ac Iceland ym Mhwlheli, ddynodi problemau gweithredol a phrofiad cwsmer gwael ar adegau prysur.

Cyfeiriwyd at lythyrau gwrthwynebu Lidl oedd yn honni y gall siop Lidl newydd ddiwallu'r angen meintiol ac ansoddol a lliniaru'r elfen gor-fasnachu (er na fyddai'n lliniaru gor-fasnachu'n llawn). Er hynny, ymddengys nad oedd unrhyw sicrwydd y byddai cais cynllunio am siop Lidl newydd yn cael ei gyflwyno ac y byddai'r siop arfaethedig yn dderbyniol mewn termau cynllunio. Ystyriwyd felly, yng nghyd-destun gwariant dros ben, nad yw absenoldeb angen meintiol ac/neu ansoddol am y siop fwyd disgownt arfaethedig yn sail resymol i wrthod ac felly y cynnig yn dderbyniol o ran angen mewn perthynas â Pholisïau MAN 1 a MAN 3 y CDLI a PCC.

Mynegwyd bod dadansoddiad sensitifrwydd arbenigwyr y Cyngor yn cynhyrchu canrannau effaith tebyg, a dim ond ychydig yn is yn unig fydd lefelau trosiant gweddilliol ar ôl y datblygiad yn 2027. Nodwyd mai Pwllheli fydd y ganolfan fydd yn cael ei heffeithio fwyaf ac y byddai mwyafrif y masnach a ddargyfeirir o Bwllheli yn dod o siopau mawr ar gyrion canolfannau, h.y. siop Asda a Lidl. Yn dechnegol, ni roddir diogelwch polisi cynllunio i'r siopau hyn rhag effaith cynigion manwerthu tu allan i ganolfannau, ond os bydd masnach sy'n dargyfeirio o'r siopau hyn yn arwain at golled sylweddol o deithiau siopau cysylltiedig a wneir i ganol y dref, yna byddai'r effaith ar siopau ar ymylon canol trefi yn ystyriaeth berthnasol.

Awgrymwyd y byddai'r effaith ar fusnesau nwyddau cyfleus canol tref yn 2027 yn -14.6%, gyda siopau Iceland, B&M, Home Bargains a Spar yn cael eu heffeithio fwyaf. Amcangyfrifwyd y byddai'r siopau hyn yn masnachu'n sylweddol fwy na dwyseddau gwerthiannau cyfartalog eu cwmni ac yn annhebygol o brofi trafferthion masnachu. Ategwyd bod yr effaith ar siopau nwyddau cyfleus bach yn debygol o fod yn sylweddol llai na'r -14.6% ac oherwydd hyn, mae cau siopau yn annhebygol gyda disgwyliad i siopau Asda a Lidl ar gyrion y dref fasnachu'n foddhaol hefyd. Wedi pwyso a mesur, ystyriwyd na fydd unrhyw effaith sylweddol ar hyfywedd a bywiogrwydd canol y ddinas o'r siop newydd ac na fydd unrhyw wrthdaro sylweddol gyda pholisïau PS15, MAN 1 a MAN3 a PCC.

Yn unol a gofynion PCC, bu i'r ymgeisydd gynnal chwiliad safle dilyniadol gan edrych yn gyntaf am safle amgen yng nghanol y dref, ac yn ail am safle ar gyrion y canol. Ni welwyd safle addas yn y lleoliadau hyn ac felly ehangwyd yr ardal i'r safle arfaethedig tu allan i'r canol, ond o fewn cyfyngiadau'r aneddiad a'r ffin datblygu. Adroddwyd bod y swyddogion yn fodlon gyda chasgliadau'r asesiad dilyniadol ac nad oeddynt yn ymwybodol o unrhyw safleoedd dilyniadol gwell. O ganlyniad, ystyriwyd fod y cais yn cydymffurfio gyda polisi MAN 3, MAN 1 a PCC o ran dethol safle dilyniadol.

Cefnogwyd y cais gan dystiolaeth oedd yn adnabod y byddai'r cynnig, pan fydd wedi'i gwblhau, yn debygol o greu 25 o swyddi 'llawn' amser a 15 o swyddi 'rhan' amser. Er mai dangosol yw'r ffigyrau / buddion arfaethedig, cydnabuwyd fod buddion economaidd i'w cael drwy'r cynnig a'i fod yn debygol o wneud cyfraniad cadarnhaol i economi'r ardal yn unol ag amcanion y CDLI.

Adroddwyd, yn unol â gofynion polisi PS 1 a'r Canllaw Cynllunio Atodol perthnasol, cyflwynwyd Datganiad Iaith gyda'r cais gyda'r Uned Iaith yn croesawu'r ymrwymadau oedd wedi eu cynnwys. Ar sail y wybodaeth a

gyflwynwyd, ac yn ddarostyngedig i amodau cynllunio ar gyfer sicrhau arwyddion dwyieithog a mesurau lliniaru, ystyriwyd fod y cais yn dderbyniol.

Yng nghyd-destun dyluniad y bwriad a'i effaith weledol o ystyried lleoliad, maint, a gorffeniad yr adeilad ynghyd a'r lefelau tir a chynllun tirweddu, ystyriwyd fod y bwriad yn dderbyniol ac na fyddai'n cael effaith sylweddol andwyol ar y dirwedd lleol a'r dynodiad Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol.

O ran mwynderau preswyl a chyffredinol, nodwyd fod gwrthwynebiadau wedi eu derbyn ar sail effaith sŵn, traffic a phreifatrwydd a bod y materion hyn wedi derbyn sylw llawn. Ni ystyriwyd y byddai'r bwriad yn cael effaith andwyol sylweddol ar drigolion cyfagos o ran eu mwynderau ar sail eu perthynas gyda'r safle ac yn ddarostyngedig i amodau cynllunio a fydd yn sicrhau oriau gweithio yn ystod adeiladau a dosbarthu a derbyn nwyddion, lefelau sŵn ac ansawdd aer.

Yng nghyd-destun materion trafndiaeth a mynediad, amlygwyd bod y bwriad yn cynnwys darparu mynedfa newydd ynghyd a llwybr droed/beicio, croesfan ac ardal 30mya yn sgil y bwriad. Cefnogwyd y cais gan Asesiad Trafndiaeth ac Archwiliad Diogelwch Ffordd Cam 1 gyda'r Uned Drafndiaeth yn cadarnhau fod y bwriad yn dderbyniol o ran y newidiadau a'r gwelliannau. Yn ychwanegol, bydd y bwriad yn cynnwys systemau a mesurau draenio cynaliadwy, gosod tarmac hydraid ar y maes parcio, cynnwys ffosydd cerrig o fewn ardaloedd sydd gyda'r gallu i gymryd yr ymdreiddiad a chael pwll gwanhau agored ar y safle.

Ni ystyriwyd y byddai'r bwriad yn achosi ardrawiad niweidiol sylweddol i fioamrywiaeth lleol ac adroddwyd bod y cais yn cynnwys ystod o welliannau bioamrywiaeth megis,

- Plannu gwrychoedd cynhenid.
- Plannu 64 o goed yn lle 4 sydd i'w golli.
- Plannu cymysgedd o flodau gwyllt, a chymysgedd blodau gwyllt ar gyfer coetir
- Darparu 1,204 medr sgwâr o dywarchen SUDS a cymysgedd dôl wlyb o werth bioamrywiaeth botanegol gwell na'r presennol
- Darparu cymysgedd prysg cynhenid.
- Gwarchod cornel o dir fyddai'n addas ar gyfer ffyngau.

Atgoffwyd yr Aelodau bod y safle wedi ei ddynodi ar gyfer datblygiad preswyl yn y CDLI ac er nad datblygiad preswyl oedd yn cael ei drafod, byddai newidiadau i'r safle yn sgil y dynodiad yma. Ystyriwyd fod y bwriad, gydag amodau cynllunio priodol, yn dderbyniol o ran Polisi PS 19, AMG 5 CDLI a PCC.

b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd asiant ar ran yr ymgeisydd y sylwadau canlynol;

- Ei bod yn croesawu'r argymhelliad i ganiatáu
- Bod Aldi wedi bod yn chwilio am safle yn Mhwllheli ers 2015
- Byddai'r siop yn cynnig dewis i gwsmeriaid
- Byddai'r siop yn caniatáu i bobl aros yn lleol – arbed teithio i Bangor/Porthmadog
- Bod archfarchnadoedd tref Pwllheli wedi eu gosod ar y cyrion
- Bod y cynnig yn bodloni'r profion effaith a dyluniadol
- Nad yw'r safle yn hyfyw ar gyfer tai yn unig – byddai'r bwriad yn datgloi'r safle
- Y safle wedi ei farchnata ers 3 blynedd – dim cynnig wedi ei dderbyn
- Drwy ddarparu ffordd fynediad – hyn yn arbed arian i ddatblygwr tai
- Bod materion bioamrywiaeth yn cael eu cefnogi

- Manteision sylweddol i'r datblygiad – darparu 40 o swyddi
- Aldi yn gyflogwr da – yn cynnig cyflog uchel ymysg archfarchnadoedd
- Llwybrau cyswllt a darparaieth bws yn cael eu cynnwys i wasanaethu pobl lleol
- Os caniatáu, bydd Aldi yn dechrau'r gwaith yn y flwyddyn newydd

- c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr Aelod Lleol y sylwadau canlynol:
- Bod y cynllun yn un cymhleth, yr amodau yn bwysig
  - Y cynllun wedi ennyn diddordeb yn lleol
  - Bod y safle ar hyn o bryd yn gae gwyrdd ar allt i mewn i'r dref – byddai'r bwriad yn newid 'yr ymdeimlad o gyrraedd Pwllheli'
  - Y cae wedi ei ddynodi ar gyfer tai, ond ymdrechion wedi methu oherwydd costau
  - Yn croesawu cais siop Aldi fydd yn paratoi safle ar gyfer datblygiad pellach o dai
  - Pryder bod y lleoliad yn wlyb; bod coed hynafol ar y safle; yr effaith ar fyd natur – yn leoliad tlws a heddychlon. Aldi er hynny yn bwriadu gwneud gwaith sylweddol i warchod byd natur
  - Bod tir ar gyfer adeiladu yn brin ym Mhwllheli. Er nodi lleoliadau posib, Aldi wedi gwneud gwaith helaeth yng nghyd-destun dilysrwydd y safle
  - Bod bwrlwm yn y dref; ymdeimlad o ddyfodol llwyddiannus
  - Bod angen sicrhau cyswllt gyda'r dref - dim siop pasio drwodd - cefnogi'r bwriad o ddarparu gwasanaeth bys lleol - cydweithio da
  - Nad oes bwriad cystadlu gyda busnesau lleol - dim becws na chigydd yn y siop
  - Bod yr ymgeisydd wedi cyfathrebu yn dda, wedi ymateb i bryderon trigolion lleol
  - Er pryderon mynediad a thraffig, amodau i leddfu pryderon wedi eu nodi
  - Yr ymgeisydd wedi cyfathrebu'n ddwy ieithog – angen parhau gyda'r agwedd yma
  - Bod Aldi yn gyflogwr da – Pwllheli yn haeddu cyflogaeth dda.
  - Croesawu cynlluniau teithio i staff
  - Annog Aelodau i ystyried y sylwadau wrth gyrraedd eu penderfyniad

ch) Cynigwyd ac eiliwyd caniatáu y cais

- d) Yn ystod y drafodaeth ddilynol, nodwyd y sylwadau canlynol gan yr aelodau:
- Bod y bwriad yn cynnig mwy o ddewis i drigolion Pwllheli
  - Aldi wedi lleddfu pryderon ac wedi gwneud eu gwaith cartref
  - Bod y siop yn cynnig bwyd fforddiadwy
  - Pryder mai Aldi sydd wedi talu am gwmni marchnata i gyflwyno tystiolaeth a bod y datganiad iaith hefyd yn un wedi ei baratoi gan Aldi
  - Nad yw'r lleoliad yn addas – pryder llifogydd – y tir yn gorsiog, gwlyb gyda ffynnon a nant fechan yn rhedeg drwyddo
  - Bod siopau megis Asda, Iceland, Lidl a B&M i gyd yn agos i'r canol – y datblygiad yma yn allanol – ni ellir ceddod yno ac felly'r effaith yn negyddol
  - Pryder am yr effaith ar y stryd fawr / canol y dref – nid oes galw am siop arall
  - Yn ddatblygiad 'mawr' – ni fydd wedi ei sgrinio – mewn pant ac felly allan o olwg
  - Bod Cyngor Tref Pwllheli yn gwrthwynebu'r cais
  - Bod digon o archfarchnadoedd ar gyfer Llŷn

Mewn ymateb i'r sylwadau, nododd y Pennaeth Cynorthwyol mai cyfrifoldeb yr ymgeisydd yw darparu tystiolaeth a datganiad iaith, ond bod yr asesiad iaith wedi ei herio gan Uned Iaith y Cyngor a'r Cyngor wedi cyflogi arbenigwyr i asesu'r materion marchnata a herio ystadegau Aldi. Ateggodd bod asesiad y swyddogion yn fanwl, yn argymhelliad cadarn a'r cais yn cydymffurfio gyda pholisïau lleol a chenedlaethol - nid oedd sail tystiolaeth i wrthod y cais am resymau effaith ar ganol tref Pwllheli. Nododd hefyd nad oedd CNC, yr Uned Draenio na'r Uned Trafnidiaeth wedi gwrthwynebu'r cais ar sail pryderon llifogydd a heb y buddsoddiad i fynediad / gwelliannau isadeiledd y safle gan yr ymgeisydd, ni fyddai modd datblygu tai yno i'r dyfodol.

Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn â'r camau rhesymol y bydd Aldi yn eu cymryd i sicrhau bod 20% o'u gweithwyr yn siaradwyr Cymraeg, ac er na fydd sail gyfreithiol i hyn dim ond anogaeth i gydymffurfio, nododd y Pennaeth Cynorthwyol nad oedd modd amodi'r ymrwymiad ieithyddol, ond bod yr ymgeisydd wedi cynnig ymrwymiadau tu hwnt i ofynion y cais ynglŷn â phenodi gweithwyr sy'n siarad Cymraeg. Ateggodd y bydd amod ar gyfer arwyddion dwyieithog wedi eu cynnwys.

**PENDERFYNWYD: Caniatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r amodau isod:**

1. **Amserlenni**
2. **Yn unol â'r cynlluniau a gymeradwywyd.**
3. **Deunyddiau yn unol gyda'r cynlluniau oni bai y cytunir yn wahanol ymlaen llaw gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol.**
4. **Amodau manwerthu i gyfyngu arwynebedd gofod llawr, dim rhannu'n unedau llai**
5. **Amser agor y siop**
6. **Rheoli amser o ran danfoniadau.**
7. **Amodau priffyrdd o ran cwblhau'r fynedfa, gwaith lôn, llefydd parcio ac atal dŵr wyneb.**
8. **Amodau gwarchod y cyhoedd o ran system awyru/ uned adfer gwres, lefelau sŵn o offer mecanyddol, rhwystr ar y bae derbyn nwyddau**
9. **Cynllun Rheoli Adeiladu**
10. **Cadw at fesurau lliniaru yn yr Asesiad Ansawdd Aer**
11. **Ymgymryd gyda'r gwaith yn unol gyda'r cynllun tirlunio a'r Cynllun Cynnal a Rheoli Tirlunio Meddal, angen ail blannu o fewn cyfnod o 5 mlynedd.**
12. **Mesurau gwella/lliniaru y Gymraeg / arwyddion dwyieithog**
13. **Unol gyda cynllun goleuo**
14. **Unol gyda'r Adroddiad Arolwg Ecolegol.**
15. **Unol gyda'r Cynllun Rheolaeth Amgylcheddol**

**Nodiadau:-**

1. **Datblygiad Mawr**
2. **SUDS**
3. **Priffyrdd – hawl adran 171/184 o'r Ddeddf Priffyrdd 1980**
4. **Sylwadau Dŵr Cymru**
5. **Sylwadau Gwarchod y Cyhoedd**
6. **Sylwadau CNC**

7. **CAIS RHIF C23/0614/16/LL PENRALA, TREGARTH, BANGOR, GWYNEDD, LL57 4AU**

**Cais llawn i godi 7 tŷ ynghyd â gwaith cysylltiedig i gynnwys gwelliant i'r**

## **fynedfa bresennol, ffordd fynediad mewnol cysylltiedig a thirlunio.**

Roedd rhai o'r Aelodau wedi ymweld a'r safle 10-11-23

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr oedd yn nodi bod Uned Gwarchod y Cyhoedd wedi cadarnhau y gallai fod risg o sŵn ac arogleuon o ganlyniad i agosatrwydd tai i adeiladau amaethyddol ond nad oedd yr Uned yn ymwybodol o unrhyw ganllawiau na rheoliadau sy'n nodi pellteroedd rhwng adeiladau o'r fath. Nodwyd hefyd y derbyniwyd cynllun diwygiedig ar y 27.10.2023 yn dangos storfa biniau ger y fynedfa. Cadarnhaodd yr Uned Drafnidiaeth a Gwasanaeth Gwastraff ac Ailgylchu bod y trefniant yn dderbyniol ar y sail na fydd y Cyngor yn gyfrifol am y storfa - bod hyn yn cael ei sicrhau drwy osod nodyn ar y cais.

- a) Amlygodd Arweinydd Tîm Rheoli Datblygu, mai cais llawn ydoedd i godi saith annedd gyda gwaith cysylltiedig i wella'r fynedfa bresennol, creu ardaloedd wedi'u tirlunio a ffordd fynediad mewnol ar ddarn o dir a'i defnyddir ar hyn o bryd gan fusnes contractwyr trydan. Mae bwriad cadw'r adeilad swyddfa bresennol sydd ar y safle, sy'n gysylltiedig â'r busnes, ond bydd yn golygu datblygu'r tir o'i amgylch gan gynnwys dymchwel gweithdy presennol i hwyluso codi'r tai newydd a'r ffordd fynediad. Bwriedir i ddau o'r tai newydd fod yn dai fforddiadwy canolraddol.

Cyflwynwyd y cais i Bwyllgor 23 Hydref 2023 pryd gwnaed penderfyniad i gynnal ymweliad safle.

Saif y safle ar safle tir llwyd o fewn ffin datblygu Pentref Lleol Tregarth fel y'i diffinnir gan y CDLI, ond nid yw'r safle wedi ei ddynodi ar gyfer unrhyw ddefnydd penodol. Saif o fewn Ardal Tirwedd Arbennig ddynodedig a Thirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Dyffryn Ogwen ac o fewn parth clustogi dau Henebyn Cofrestredig megis, CN202 Cytiau Parc Gelli a CN417, Rheilffordd Chwarel Penrhyn, sydd hefyd yn ffurfio rhan o Safle Treftadaeth y Byd UNESCO.

O ran egwyddor y datblygiad, nodwyd bod Tregarth wedi ei adnabod fel Pentref Lleol dan bolisi TAI 4 sy'n caniatáu datblygiadau tai er mwyn cwrdd â strategaeth y Cynllun trwy'r defnydd o safleoedd ar hap addas o fewn y ffin datblygu. Ategwyd bod tystiolaeth briodol wedi ei dderbyn yn nodi y bydd y cynllun yn helpu cwrdd gydag anghenion tai cydnabyddedig y gymuned leol. Ystyriwyd felly bod y cynnig yn gyson gydag amcanion polisiau TAI 4, PCYFF 8 a PS 17 a bod egwyddor y datblygiad yn gyson gyda pholisiau tai'r Cynllun Datblygu Lleol (CDLI).

Yng nghyd-destun lleoliad, dyluniad ac effaith gweledol y bwriad, adroddwyd bod gosodiad, dyluniad a deunyddiau'r datblygiad arfaethedig yn gweddu'r lleoliad mewn modd priodol. Ystyriwyd bod y tai wedi eu dylunio i ansawdd safonol a bod y cynigion tirweddu'n gweddu naws y pentref. Er yn cydnabod sylwadau a dderbyniwyd, ni ystyriwyd y byddai'r tai yn achosi niwed arwyddocaol i ansawdd adeiledig y safle na'r gymdogaeth leol.

Yng nghyd-destun y dirwedd hanesyddol, nodwyd bod CADW yn cadarnhau na fyddai niwed arwyddocaol i'r dirwedd hanesyddol yn deillio o'r datblygiad, ond y bydd angen ymgymryd â rhaglen waith archeolegol cyn dechrau'r gwaith adeiladu er mwyn sicrhau nad oes unrhyw nodweddion hanesyddol pwysig cuddiedig ar y safle.

Yng nghyd-destun mwynderau cyffredinol a phreswyl, oherwydd lleoliad, dyluniad, gogwydd a maint y tai arfaethedig, ni ystyriwyd y byddai effaith

niweidiol arwyddocaol ar fwynderau preifat yn deillio o'r datblygiad. Wrth dderbyn bod tai o amgylch yn ymylu ar y safle, bod y safle mewn-lenwi o fewn ffin ddatblygu ac nad oedd yn afresymol ei ddatblygu ar gyfer tai. Ymddengys i osodiad y tai arfaethedig gael ei llunio er mwyn osgoi gor-edrych uniongyrchol a, thra byddai'n anorfod bydd peth rhyng-weledd rhwng eiddo'r ardal, ni ystyriwyd y byddai hyn yn afresymol nac yn annisgwyl mewn lleoliad o'r fath hwn.

Yng nghyd-destun materion mynediad, er bod nifer o wrthwynebiadau wedi eu derbyn, nid oedd gan yr Uned Trafnidiaeth wrthwynebiad i'r bwriad.

Ystyriwyd bod y datblygiad wedi ei lunio i gwrdd ag anghenion y farchnad dai lleol ac yn cynnwys elfen briodol o dai fforddiadwy ar safle tir llwyd o fewn ffin ddatblygu. Er bod cyfeiriad wedi ei wneud at TAN6, 'Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy' amlygwyd nad oedd yn berthnasol i'r cais yma. O ganlyniad ystyriwyd y cynllun yn dderbyniol a'i fod yn cydymffurfio â gofynion polisiau cynllunio lleol a chenedlaethol perthnasol.

- b) Er nad oedd yr Aelod Lleol yn bresennol, roedd eisoes wedi nodi mewn e-bost ei bod yn gefnogol i'r cais
- c) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu'r cais – y safle o fewn y ffin datblygu
- ch) Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn â chyflwr y tir, ei agosrwydd at safle tirlenwi hanesyddol, angen profi sadrwydd y sylfeini i sicrhau diogelwch, nodwyd bod amod Cynllunio i gynnal 'Ymchwiliad Ymwthiol' fyddai yn cadarnhau cyflwr y tir wedi ei gynnwys. Bydd rhaid i'r Uned Gwarchod y Cyhoedd sicrhau bod yr ymchwiliad yn cael ei gwblhau a'i gymeradwyo.

**PENDERFYNWYD: Dirprwyo'r hawl i'r cais gael ei ganiatáu yn ddarostyngedig ar dderbyn prisiad llyfr coch o'r tai i allu pennu disgownt ar y tai fforddiadwy, cytundeb 106 tai fforddiadwy ac amodau'n ymwneud a'r canlynol:**

1. Dechrau o fewn 5 mlynedd
2. Datblygiad yn cydymffurfio gyda chynlluniau a gymeradwywyd
3. Defnyddio llechi to Cymreig neu lechi cyffelyb
4. Cytuno'r deunyddiau allanol
5. Tynnu'r Hawliau Datblygu a Ganiateir o'r unedau fforddiadwy er sicrhau eu fforddiadwyedd
6. Amod Dŵr Cymru
7. Amodau Priffyrdd
8. Rhaid dilyn argymhellion yr Asesiad Ecolegol Rhagarweiniol
9. Rhaid dilyn argymhellion yr Asesiad Coedyddiaeth
10. Amodau Tirlunio
11. Rhaid dilyn argymhellion yr Asesiad Risg Halogiad Tir
12. Rhaid rhoi enw Cymraeg i'r stad a'r tai unigol.
13. Cyfyngu'r defnydd i ddsbarth defnydd C3 yn unig

Nodyn – Dŵr Cymru  
System Draenio Gynaliadwy  
Uned Trafnidiaeth  
Uned Goed

8. CAIS RHIF C23/0500/00/AC FFLAT 2IL A 3YDD LLAWR, 17 RHODFA'R MÔR, ABERMAW, GWYNEDD, LL42 1NA



**Vary condition 5 of planning permission C21/0575/00/LL so that three of the dwellings must be used for residential use within the C3 use class, and three of the dwellings to be used either within C3 or C6 use class.**

Attention was drawn to the late/additional observations form - a letter dated 16 November 2023 had been sent to the Members and the Planning Unit responding to the report.

**Diwygio amod 5 ar ganiatâd cynllunio C21/0575/00/LL fel bod 3 o'r anheddau i'w defnyddio ar gyfer defnydd preswyl o fewn dosbarth defnydd C3 a 3 o'r anheddau i'w defnyddio un ai o fewn dosbarth defnydd C3 neu C6**  
Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr / ychwanegol – llythyr dyddiedig 16 Tachwedd 2023 wedi ei anfon at yr Aelodau a'r Uned Cynllunio yn ymateb i'r adroddiad

- a) Amlygodd yr Uwch Swyddog Cynllunio mai cais ydoedd i ddiwygio amod 5 ar ganiatâd cynllunio C21/0575/00/LL fel bod 3 o'r anheddau i'w defnyddio ar gyfer defnydd preswyl o fewn dosbarth defnydd C3 a 3 o'r anheddau i'w defnyddio un ai o fewn dosbarth defnydd C3 neu C6. Caniatawyd cais C21/0575/00/LL ar 6 Rhagfyr 2022 ar gyfer trosi a newid defnydd un annedd yn 6 fflat 1 ystafell wely. Ymddengys nad yw'r caniatâd blaenorol wedi ei weithredu eto ac ei fod yn parhau fel un tŷ). Mae amod 5 o ganiatâd C21/0575/00/LL yn datgan:-

*“Rhaid defnyddio'r uned/au byw a ganiateir drwy hyn at ddefnydd anheddol o fewn Dosbarth Defnydd C3 fel y'i diffinnir gan y Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987 (fel y'i diwygiwyd) yn unig ac nid at unrhyw ddefnydd arall gan gynnwys unrhyw ddefnydd arall o fewn Dosbarthau Defnydd C.”*

Gyda'r cais yn ymwneud â diwygio neu ddiddymu amod, eglurwyd bod rhaid edrych os yw'r amod yn parhau'n berthnasol dan y canllawiau cenedlaethol ac yn cwrdd â 6 maen prawf gofynion Cylchlythyr Llywodraeth Cymru: Defnyddio Amodau Cynllunio i Reoli Datblygu. Yn ychwanegol, atgoffwyd yr Aelodau o'r newidiadau sydd wedi bod i'r Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) llynedd, o ran dosbarthiadau defnydd unedau preswyl gyda defnydd C3 yn parhau ar gyfer unig neu brif breswylfa. Cyflwynwyd dau ddosbarth defnydd ychwanegol (dosbarth C5 ail gartref a ddefnyddir mewn modd gwahanol i brif neu unig breswylfa a dosbarth C6 ar gyfer llety gwyliau tymor byr). Yn ychwanegol, cyflwynwyd adroddiad i'r Cabinet ar 13 Mehefin 2023 yn amlinellu'r materion a'r cyfiawnhad dros gyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 er mwyn gallu rheoli'r trosglwyddiad mewn defnydd o dai preswyl i ddefnydd gwyliau (ail gartrefi a llety gwyliau).

Yn y cyd-destun yma, gosodwyd yr amod ar ganiatâd C21/0575/00/LL, yn cyfyngu meddiannaeth yr unedau i dai preswyl parhaol (C3), a rhoddwyd ystyriaeth i'r polisiâu tai perthnasol ar y pryd.

Ystyriwyd Polisi TWR2 ac er bod y bwriad yn cydymffurfio a'r mwyafrif o'r meini prawf, bod y cais yn methu ar faen prawf 5 o Bolisi TWR 2 y CDL sy'n nodi na ddylai'r datblygiad arwain at ormoddedd o lety o'r fath yn yr ardal. Er bod Cynllun Busnes wedie'i gflwyno gyda'r cais (oedd yn cwrdd a gofynion y polisi), mae'r Canllaw Cynllunio Atodol: Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid yn nodi na ddylid caniatáu ceisiadau ar gyfer llety gwyliau pan fo 15% neu fwy o'r stoc tai mewn defnydd gwyliau (sydd yn cynnwys ail-gartrefi ynghyd a llety gwyliau pwrpasol). Amlygwyd bod ffigyrau Treth Cyngor (Gorffennaf 2023) yn cadarnhau fod nifer cyfunol o ail-gartrefi a llety gwyliau ardal Cyngor Tref Bermo yn 18.40%, ac felly

yn groes i faen prawf 5 TWR 2 a'r arweiniad a gynhwysir yn Canllaw Cynllunio atodol.

Amlygydd bod Datganiad Cynllunio gyda'r cais yn cynnwys dadleuon o blaid y bwriad, gan nodi mai cynnydd bychan ansylweddol i niferoedd llety gwyliau fyddai hwn – byddai'r bwriad yn darparu cymysgedd o unedau preswyl parhaol a fflatiau gwyliau ac yn sicrhau nad oes gormodedd o adeiladau gwag ar unrhyw adeg yn y flwyddyn. Ni fyddai 3 fflat gwyliau yn gosod pwysau gormodol ar wasanaethau yn ystod y prif dymor. Gyda 6 fflat eisoes wedi ei gytuno, ni fyddai'r ddefnydd gwyliau yn achosi unrhyw effaith negyddol gwahanol o ran sŵn, aflonyddwch neu gynnydd mewn traffig. Byddai'r hyblygrwydd i ddefnyddio'r fflatiau i ddefnydd gwyliau yn fwy hyfyw yn ariannol, gan gynorthwyo i ariannu cynnal a chadw'r adeilad ynghyd a rhoi cyfle i osod rhenti is ar gyfer y fflatiau tai parhaol C3, gan wneud y rhain yn fwy fforddiadwy i bobl leol.

Wrth werthfawrogi dadleuon y datblygwr, nodwyd bod y Canllaw Cynllunio yn gwbl glir yn ei arweiniad, ac nad yw'r bwriad yn cael ei ystyried yn achos eithriadol ble ddylid gwro o'r polisi. Daethpwyd i'r casgliad fod yr amod sydd yn cyfyngu defnydd y 6 uned i ddosbarth defnydd C3 yn parhau i gydymffurfio â Chylchlythyr Llywodraeth Cymru. Ystyriwyd felly fod y bwriad i ddiwygio'r amod er defnyddio 3 o'r unedau ar gyfer defnydd cymysg fel tŷ a llety gwyliau dosbarth defnydd C6 yn annerbyniol.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd asiant ar ran yr ymgeisydd y sylwadau canlynol;
- Ar hyn o bryd tŷ sengl yw'r safle gyda chaniatâd ar gyfer trosi'r tŷ i ffurfio chwe fflat un ystafell wely dosbarth defnydd C3. Y cynnig yn ceisio amrywio amod 5 i ganiatáu i hyd at 3 fflat gael eu defnyddio fel llety gwyliau tymor byr.
  - Bod 17 Marine Parade yn rhan o deras o 9 eiddo – bod pob eiddo arall, ar hyn o bryd at ddefnyddio gwyliau.
  - Bod y Cynllun Busnes a gyflwynwyd yn dangos bod y ddarpariaeth bresennol o lety hunanarlwyo 1 ystafell wely gyda pharcio am ddim a golygfeydd o'r môr yn isel; bod galw uchel am y math yma o lety.
  - Bod Polisi PS 14 yn cydnabod pwysigrwydd llety twristiaeth heb wasanaeth i ddiwydiant twristiaeth drwy gydol y flwyddyn.
  - Bod Polisi TWR 2 yn cefnogi trosi adeiladau presennol yn adeiladau gwyliau llety, ar yr amod bod meini prawf penodol yn cael eu bodloni; paragraff 6.3.65 yn nodi, "Nod y polisi yw cefnogi'r egwyddor o ddarparu llety gwyliau hunanwasanaeth o safon mewn lleoliadau cynaliadwy."
  - Bod Rhan 5 o Bolisi TWR 2 yn cyfeirio at ddatblygiad nad yw'n arwain at ormoddedd o lety o'r fath o fewn yr ardal - dyma sail y swyddog dros argymell gwrthod y cais.
  - Fodd bynnag, mae paragraff 6.3.76 yn amlygu'n glir mai diben Rhan 5 o'r polisi yw ceisio atal rhesymeg fyddai yn caniatáu ailddatblygu adeiladau presennol yng nghefn gwlad ar gyfer defnydd gwyliau i'w drosi i ddefnydd preswyl os yn anhyfyw, oherwydd gorgyflenwad o lety hunanwasanaeth. Yn amlwg nid yw hyn yn berthnasol i'r cynnig oherwydd bod gan yr ymgeisydd ganiatâd i drosi'r adeilad yn 6 fflat.
  - Cydnabuwyd bod y cyfuniad o lety gwyliau ac ail gartrefi yn Abermaw ychydig yn uwch na'r trothwy 15% y CCA, ond canllaw yw hwn ac nid polisi - ni ddylid felly bod yn rhy llym gyda'r trothwy hwn.
  - Bydd y cynnig, o'i gymharu â'r sefyllfa bresennol, yn cynnig dau lety parhaol ychwanegol a 3 fflat gwyliau ychwanegol – byddai canran ail gartrefi a llety gwyliau yn Abermaw yn cynyddu 0.2% yn unig o ganlyniad i hyn.
  - Bod y CCA hefyd yn datgan bod rheolaeth dros nifer llety gwyliau yn yr ardal

oherwydd diffyg cyflenwad tai, effaith ar wasanaethau lleol, cyfleusterau cymunedol a phrisiau tai. Byddai'r cynnig yn cael effaith gadarnhaol ar bob un ac yn bwysicaf, yn darparu tai fydd yn diwallu'r angen lleol gyda phris fforddiadwy.

- Goblygiad gwrthod y cais yw'r posibilrwydd na fyddai'r caniatâd presennol yn cael ei weithredu, ac o ganlyniad, yr eiddo yn cael ei ddefnyddio fel annedd sengl, ail gartref neu lety gwyliau o dan hawliau PD.
  - Ei bod yn anghytuno bod y cynnig yn gwrthdaro â Pholisi TWR2, yn enwedig pan fo'r cynnig, wrth ddarllen y polisi yn gywir yng nghyd-destun ei bwrpas, fel y nodir yn y cynllun. Hyd yn oed os canfyddir bod gwrthdaro, nid oes unrhyw niwed sylweddol, ac unrhyw wrthdaro fyddai'n gorbwysu'r buddion economaidd a chymdeithasol y datblygiad arfaethedig.
  - Yn gofyn yn barchus i'r Aelodau gymeradwyo'r cais.
- c) Derbyniwyd cwestiwn drwy e-bost gan yr Aelod Lleol yn holi am y newidiadau i ddeddfwriaeth cynllunio lle cyflwynwyd Dosbarthiadau Defnydd newydd C5 ac C6 oedd yn nodi byddai datblygiad a ganiateir yn gallu symud rhwng C3, C5 a C6 oni bai bod Erthygl 4 mewn lle. Gan nad yw Erthygl 4 yn ei lle eto pam bod y cais yma am ganiatâd cynllunio, siawns nad yw hyn yn dod o dan ddatblygiadau a ganiateir.

Mewn ymateb, nododd y Pennaeth Cynorthwyol nad oedd Erthygl 4 yn berthnasol yma ond wrth i'r Pwyllgor ganiatáu trosi tŷ i 6 fflat yn Nhachwedd 2022, a hynny er mwyn diwallu'r angen am dai, gwnaed hynny gydag amodau cynllunio oedd yn cyfyngu defnydd y 6 fflat i brif gartref C3 yn unig - yn sgil hynny roedd angen caniatâd cynllunio i amrywio'r amod cyn gallu newid i gymysgedd C3 a llety gwyliau byr dymor. O ganlyniad, y datblygiad dan sylw angen caniatâd cynllunio oherwydd bod yr hawliau i newid wedi eu tynnu i ffordd o'r caniatâd gwreiddiol.

- d) Cynigwyd ac eiliwyd gwrthod y cais
- e) Yn ystod y drafodaeth ddilynol, nodwyd y sylwadau canlynol gan yr aelod:
- Bod prinder tai i unigolion yn yr ardal a thu hwnt
  - Bod pob lleol yn methu cael tai

#### **PENDERFYNWYD: Gwrthod**

**Roedd y bwriad i ddiwygio'r amod er defnyddio 3 o'r unedau ar gyfer llety gwyliau dosbarth defnydd C6 yn annerbyniol ar sail fod y nifer cyfunol o ail gartrefi a llety gwyliau ardal Cyngor Tref Abermaw yn 18.40% sydd dros y rhiniog o 15% a ystyrir yn orddarpariaeth yn y Canllaw Cynllunio Atodol: Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid. Yn sgil hyn nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi ei argyhoeddi na fyddai'r datblygiad yn arwain at ormodedd o lety o'r fath yn yr ardal fel y nodir ym maen prawf v o bolisi TWR 2 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.**

#### **9. CAIS RHIF C22/0523/14/LL Y DERI, HEN FURIAU FFORDD BONT SAINT, CAERNARFON, GWYNEDD, LL55 2YS**

Estyniad unllawr ar gyfer creu ystafell hyfforddi / diwrnod a swyddfa

- a) Amlygodd yr Uwch Swyddog Cynllunio mai cais llawn ydoedd ar gyfer adeiladu estyniad unllawr i ochr adeilad Y Deri, sydd wedi ei leoli tu allan i ffin datblygu rhwng Caernarfon a Bontnewydd, felly'n safle cefn gwlad er y saif mewn clwstwr

bychan o ryw 5 eiddo. Eglurwyd bod Y Deri yn darparu gwasanaeth gofal cartref ac y byddai'r estyniad yn mesur 10 medr o hyd a 8.8 medr yn ei fan lletaf.

Cyflwynwyd y cais i bwyllgor ar gais yr aelod lleol.

Ymddengys fod yr adeilad wedi ei ddefnyddio fel busnes gofal cartref ers 17 o flynyddoedd ac y byddai'r estyniad ar gyfer hwyluso eu gwasanaeth, i'w ddefnyddio ar gyfer ystafell ddydd i'w cleientiaid ac i ddibenion hyfforddi staff. Amlygwyd bod y datganiadau a dderbyniwyd gyda'r cais yn egluro a chyfiawnhau'r angen am yr estyniad. Ystyriwyd bod y bwriad yn cefnogi ffyniant economaidd busnes sy'n bodoli'n barod ac felly'n cydymffurfio â maen prawf 4 o bolisi PS 13 a pholisi PCYFF 1 a PS 5 o'r CDLI.

Yng nghyd-destun mwynderau gweledol, nodwyd y byddai'r bwriad yn weladwy o'r llwybr cyhoeddus cyfochrog yn unig ac wedi ei amgáu gan adeiladau fel arall; ystyriwyd bod maint, graddfa a dyluniad y bwriad yn dderbyniol ac yn cydymffurfio gyda polisi PCYFF 3; oherwydd lleoliad yr estyniad ar y safle o'i gymharu a'r tai cyfagos, a lleoliad y wal derfyn, ni ystyriwyd y byddai'r bwriad yn cael unrhyw effaith ar fwynderau'r trigolion cyfagos.

Cyfeirwyd at bryderon gan gymdogion oedd yn nodi fod tanc septic yn cael ei rannu ar y safle ac nad oedd digon o gapasiti ar gyfer yr estyniad ychwanegol. Adroddwyd bod y tanc wedi ei leoli mewn cae cyfochrog ac ni fyddai'r estyniad yn cael effaith uniongyrchol arno, ac ni fyddai'r bwriad ei hun yn debygol o achosi cynnydd sylweddol yn y defnydd. Ategwyd mai materion sifil a godwyd gan y cymdogion ac yn faterion a fyddai'n cael eu rheoli gan Rheolaeth Adeiladu. Er hynny, tynnwyd sylw at awgrym i gynnwys amod yn nodi bod rhaid cytuno ar unrhyw newidiadau neu waith uwchraddio i'r system draenio dwr aflan cyn defnyddio'r estyniad.

Cyfeiriwyd hefyd at bryderon ffyrdd, ar sail cyflwr ac addasrwydd y fynedfa bresennol, cynnydd mewn traffig ynghyd a chyflymder cerbydau sy'n teithio ar hyd y trac tua'r safle. Mewn ymateb, ni ystyriwyd y byddai'r cynnydd mewn traffig yn sylweddol gan fod y busnes wedi bod yn cynnal gweithgareddau yn ystod y dydd yn barod ac y byddai'r staff sy'n cael eu hyfforddi yn staff presennol gyda'r posibilid o un staff ychwanegol. Ategwyd nad oedd gan yr Uned Drafnidiaeth unrhyw wrthwynebiad i'r cais ac na fyddai'r estyniad yn cael effaith andwyol o ran diogelwch ffyrdd.

Y bwriad yw ymestyn adeilad busnes presennol sy'n darparu gwasanaeth yn y Gymraeg i'r gymuned leol fel bod unigolion bregus yn gallu dod i gymdeithasu. Ystyriwyd bod y bwriad yn dderbyniol ac cydymffurfio gyda polisiau lleol a chenedlaethol.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr Aelod Lleol y sylwadau canlynol;
- Bod y safle yn agos at dai a gwesty
  - Bod nifer o bryderon wedi eu hamlygu gan drigolion yn ymwneud a chyflymder traffig, mynedfa ac un system garthffosiaeth i bawb
  - Ers derbyn y pryderon, trafodaethau wedi eu cynnal a'r ofnau wedi eu lleddfu
  - Yn tynnu ei wrthwynebiad yn ol – yn anog yr Aelodau i gymeradwyo'r cais. Y Deri yn cynnig gwasaneth gwerthfawr i'r gymuned leol.

- c) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais

**PENDERFYNWYD Caniatáu**

1. 5 mlynedd i ddechrau gwaith.
2. Unol a chynlluniau.
3. Rhaid cytuno unrhyw newidiadau neu waith uwchraddio i'r system draenio twr aflan cyn defnyddio'r estyniad
4. Gorffeniad i gydweddu gyda'r adeilad presennol.
5. Gwelliannau Bioamrywiaeth

**Nodyn**  
**Llythyr Dwr Cymru**

Dechreuodd y cyfarfod am 1.00 y.h. a daeth i ben am 2.25 y.h.

---

**CADEIRYDD**