PWYLLGOR CYNLLUNIO 13/3/17

Yn bresennol: **Y Cynghorydd Anne Lloyd Jones – Cadeirydd**
Y Cynghorydd Elwyn Edwards – Is-gadeirydd

Y Cynghorwyr: Endaf Cooke, Simon Glyn, Gwen Griffith, June Marshall, Michael Sol Owen, W. Tudor Owen, John Pughe Roberts, Eirwyn Williams, Gruffydd Williams, Hefin Williams a John Wyn Williams.

Eraill a wahoddwyd: Y Cynghorwyr Lesley Day, E. Selwyn Griffiths, Jason Humphreys, Sion Wyn Jones, Mair Rowlands, Elfed Williams a R. H. Wyn Williams (Aelodau Lleol).

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

Ymddiheuriadau: Y Cynghorwyr Dyfrig Wynn Jones a Eric M. Jones.

1. DATGAN BUDDIANT PERSONOL

(a) Datganodd y Cynghorydd John Wyn Williams fuddiant personol, yn eitem 5.6 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C16/1556/18/LL) oherwydd bod ei gyfnither a nith yn byw cyfagos.

Roedd yr Aelod o’r farn ei fod yn fuddiant a oedd yn rhagfarnu a gadawodd y Siambr yn ystod y drafodaeth ar y cais.

(b) Datganodd yr Uwch Gyfreithiwr fuddiant personol yn eitem 5.3 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C16/1430/44/LL) oherwydd ei fod yn adnabod yr ymgeisydd a’i deulu.

Roedd y swyddog o’r farn ei fod yn fuddiant a oedd yn rhagfarnu a gadawodd 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 Cynghorydd Elfed Williams, (nad oedd yn aelod o’r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.1 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C16/0367/18/LL);
- Y Cynghorydd Sion Wyn Jones, (nad oedd yn aelod o’r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitemau 5.2 a 5.5 ar y rhaglen, (ceisiadau cynllunio rhifau C16/1406/18/LL a C16/1524/18/LL);
- Y Cynghorydd Selwyn Griffiths, (nad oedd yn aelod o’r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.3 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C16/1430/44/LL);
- Y Cynghorydd Jason Humphreys, (nad oedd yn aelod o’r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.4 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C16/1472/44/LL);
- Y Cynghorydd R. Hefin Williams (oedd yn aelod o’r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.6 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C16/1556/18/LL);
- Y Cynghorydd R. H. Wyn Williams, (nad oedd yn aelod o’r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.7 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C16/1571/39/LL);
- Y Cynghorydd Lesley Day, (nad oedd yn aelod o’r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.8 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C16/1614/99/LL);
- Y Cynghorydd June Marshall, (oedd yn aelod o’r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.9 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C16/1675/11/LL);

- Y Cynghorydd Mair Rowlands, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.9 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C16/1675/11/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.

2. COFNODION

Llofnododd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd ar 13 Chwefror 2017 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 C16/0367/18/LL – Tir ger Capel Maes y Dref, Clwt y Bont, Deiniolen,

Cais llawn i godi 12 tŷ ynghyd a chreu mynedfa a lôn stad.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi bod y safle wedi ei glustnodi yng Nghynllun Datblygu Unedol Gwynedd (CDUG) ar gyfer datblygiad preswyl (tai ar gyfer angen cyffredinol a'r farchnad agored) a bod Briff Datblygu wedi ei ddarparu ar gyfer y safle i gyd fynd â'r dynodiad. Ymhelaethwyd y byddai'r bwriad yn golygu codi 4 tŷ 3-llofft (tai fforddiadwy), 4 tŷ 2-lofft (farchnad agored) ynghyd â 4 tŷ 3-llofft (farchnad agored).

Nodwyd bod y bwriad o ddarparu elfen o dai fforddiadwy ynghyd â darparu cymysgedd o wahanol dai ar y safle hwn yn cyd-fynd ac amcanion polisi'r CDUG a Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn(CDLL) . Eglurwyd er nad oedd y CDLLwedi ei fabwysiadu roedd bellach yn ystyriaeth cynllunio berthnasol o ran rheolaeth datblygu. Ymhelaethwyd bod polisi cenedlaethol yn datgan ei fod yn bwysig cael cyfuniad o dai gwerth y farchnad a thai fforddiadwy angen lleol ynghyd â'r angen i ddarparu gymaint â phosibl o dai fforddiadwy ar draws yr ardal.

Nodwyd o ran y materion trafnidiaeth a mynediad, bioamrywiaeth a llifogydd roedd yr amodau a argymhellir yn gwneud y cais yn dderbyniol.

Adroddwyd bod yr ymgeisydd wedi cyflwyno asesiad hyfywdra a oedd yn datgan na fyddai'r datblygiad yn hyfyw pe roddir cyfraniad addysgol a chyfraniad o ran llecynnau agored o werth adloniadol i ymateb i'r gofynion polisi. Cyfeiriwyd at asesiad yr Uned Bolisi Cynllunio ar y Cyd o'r wybodaeth a gyflwynwyd. Nodwyd ar sail asesiad yr Uned Bolisi Cynllunio ar y Cyd ei fod yn glir na fyddai'r datblygiad yn hyfyw pe bod angen y cyfraniadau. Nodwyd bod polisi cenedlaethol yn nodi, cyn belled a bod yr isadeiledd a oedd ei angen ar gyfer gwireddu'r datblygiad wedi ei warchod, darparu tai fforddiadwy ddylid cael blaenoriaeth.

(b) Gwnaed cais i rannu lluniau, nodwyd na ellir eu rhannu yn y cyfarfod ond fe ellir eu cyflwyno i'r Gwasanaeth Cynllunio.

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

- Bod problemau o ran llifogydd yn bresennol yn yr ardal;
- Bod y Cyngor a Chyfoeth Naturiol Cymru (CNC) yn edrych ar ddatrysiad i'r problemau ac fe fyddai caniatáu'r cais hwn yn ei atal rhag mynd yn ei flaen;
- Y byddai'r bwriad yn gwaethygu'r sefyllfa o ran problemau llifogydd.

(c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd asiant yr ymgeisydd y prif bwyntiau canlynol:-
- Bod pryderon o ran llifogydd ar dir cyfagos a bod y Cyngor a CNC wedi asesu'r sefyllfa;
- Bod rhaid cadw'r ffoes er mwyn i'r bwriad fod yn dderbyniol gan yr Uned Bioamrywiaeth;
- Nid oedd trafodaeth wedi cymryd lle efo'r perchennog o ran defnyddio'r tir dan sylw fel rhan o'r datrysiad i'r problemau llifogydd;
- Safle'r cais wedi ei glustnodi fel safle tai;
- Bod trafodaethau wedi eu cynnal o ran dyluniad a draenio tir, roedd y materion wedi eu cyfarch.

(ch) Gwrthwynebwyd y cais gan yr aelod lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn) a gwnaed y prif bwyntiau canlynol ganddo:-
- Cwestiynu'r angen am dai o ystyried bod 5 safle yn yr ardal wedi derbyn caniatâd am gyfanswm o 49 o dai, nid oedd unrhyw un wedi cychwyn er bod Tai Teg yn nodi bod galw am dai;
- Dylid ystyried y ffaith bod y safle wedi ei dynnu allan o'r CDLL fel safle ar gyfer tai;
- Bod problemau llifogydd yn yr ardal a ni fyddai'r bwriad yn gwella'r sefyllfa;
- Pryder y byddai cyflwr y lôn yn gwaethygu oherwydd cynnydd yn y defnydd a dŵr ar y lôn;
- Fe ddylid cynnwys llecyn agored o werth adloniadol yn y datblygiad yn unol â'r briff datblygu o ystyried nad oes palmant o'r safle i'w wneud yn ddiogel i fynd i lecyn arall.

(d) Mewn ymateb i'r sylwadau uchod nododd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio:
- Bod yr adroddiad yn cyfarch y materion draenio tir a llifogydd, roedd CNC a Dŵr Cymru yn fodlon efo'r bwriad os gosodir amod o ran cyflwyno cynllun draenio ar gyfer y safle. Nododd y gall y Pwyllgor, pe dymunir, ofyn i'r ymgeisydd gyflwyno cynllunio draenio cyn penderfynu ar y cais;
- Nad oedd gan yr Uned Drafnidiaeth wrthwynebiad;
- Ni ellir cynnwys llecyn agored yn y datblygiad oherwydd materion hyfywdra.

(dd) Cynigwyd ac eiliwyd i gynnal ymweliad safle.

Gwnaed a eiliwyd gwelliant y dylid yn ogystal gofyn i'r ymgeisydd gyflwyno cynllun draenio.

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

- Ei fod yn ofyn statudol bod gan blant le diogel i chwarae felly fe ddylid ail-edrych ar y ddarpariaeth o lecyn agored ar y safle neu gyfraniad tuag at gyfleusterau newydd neu well mewn man arall;
- Pryder ei fod yn or-ddatblygiad;
- Ddim yn gweld tystiolaeth o'r angen gyda gormodedd o dai ar werth yn y pentref;
- Y dylid derbyn adroddiad technegol o ran draenio;
- Fe ddylai'r Aelod Lleol gymryd rhan yn y trafodaethau a chael cyfle i gyflwyno tystiolaeth.

PENDERFYNWYD gohirio'r cais er mwyn cynnal ymweliad safle a gofyn i'r ymgeisydd gyflwyno cynllun draenio.

2. Cais rhif C16/1406/18/LL - Tir tu cefn i Gapel Bethel, Bethel, Caernarfon.

Codi 4 tŷ fforddiadwy, creu ffordd stad newydd a mynedfa gerbydol newydd.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi bod y bwriad yn golygu creu estyniad i'r ffordd stad gyda man troi a gosod pedwar tŷ ar ffurf para deulawr. Nodwyd bod

polisi CH7 o'r CDUG yn caniatáu cynigion am dai fforddiadwy ar safleoedd eithrio gwledig addas sy'n union ar ffin pentrefi neu ganolfannau. Tynnwyd sylw bod ochor ddeheuol y safle yn ymylu'r ffin datblygu ger stad Bron Gwynedd ac o'r agwedd yma, fe all y safle fod yn safle eithrio gwledig. Ymhelaethwyd bod y polisi ond yn caniatáu datblygiadau am dai fforddiadwy lle'r oedd yr angen wedi ei brofi. Adroddwyd y derbyniwyd sylwadau gan Uned Strategol Tai'r Cyngor yn cydnabod yr angen am y math yma o dai fforddiadwy yn yr ardal a chopi o lythyr gan Grŵp Cynefin yn dangos bwriad i brynu'r tai. Nodwyd yr ystyrir bod y bwriad yn bodloni gofynion polisi CH7 a'r Canllawiau Cynllunio Atodol ar gyfer tai fforddiadwy.

Adroddwyd bod nifer fawr o'r gwrthwynebiadau a dderbyniwyd yn cyfeirio at wrthodiadau blaenorol ar gyfer datblygiad preswyl ar y safle ac ar apêl. Eglurwyd bod y cais a wrthodwyd ar apêl (3/18/384E) yn gais am ganiatâd amlinellol ar gyfer datblygu'r cae i gyd ar gyfer datblygiad preswyl ac roedd yr ystyriaethau polisi yn wahanol. Nodwyd yr ystyrir bod y datblygiad yma yn dderbyniol mewn egwyddor ar sail polisïau'r CDUG a hefyd o fewn y CDLL felly nid oedd cyfiawnhad i wrthwynebu'r bwriad ar sail polisi.

Amlygwyd bod yr Arolygydd Cynllunio o'r farn nad oedd modd cael mynediad derbyniol i'r safle ac nad oedd traffig ychwanegol oddi ar Bron Gwynedd yn dderbyniol o ran datblygiad a fyddai'n darparu tua 12 i 25 o dai. Nodwyd bod yr Uned Drafnidiaeth o'r farn y byddai'r cynnydd fyddai'n deillio o 4 tŷ ychwanegol ddim yn sylweddol ac yn gallu bod yn dderbyniol heb achosi niwed i ddiogelwch ffyrdd.

Roedd y datblygiad yn dderbyniol o safbwynt polisïau 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 yr adroddiad yn rhoi arweiniad clir i'r Pwyllgor;
- Bod y cais wedi ei ddiwygio i ymateb i bryderon o ran mwynderau, ail-luniwyd y fynedfa, darperir man troi a diwygiwyd y ddarpariaeth parcio i ymateb i sylwadau'r Uned Drafnidiaeth;
- O ran draenio tir, bod datrysiad mewn egwyddor wedi ei gytuno efo Dŵr Cymru;
- Y byddai'r datblygiad yn cyfrannu at darged y Cyngor o ran darparu tai fforddiadwy;
- Bod Grŵp Cynefin yn dangos bwriad i brynu'r tai.

(c) Gwrthwynebwyd y cais gan yr aelod lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn) a gwnaed y prif bwyntiau canlynol ganddo:-

- Bod y safle tu allan i'r ffin datblygu ac nid oedd y tir yn cael ei gynnwys yn y CDLL oherwydd sylwadau'r Gwasanaeth Cynllunio;
- Pryderon yn lleol o ran mynediad i'r safle, carffosiaeth a draenio tir, yr angen i ystyried y pwysau ychwanegol;
- Bod Dŵr Cymru wedi gwrthwynebu yn wreiddiol a ni dderbyniwyd tystiolaeth o gadarnhad Dŵr Cymru o ran datrysiad;
- Bod angen am dai fforddiadwy ond yn y lleoliad cywir;
- Bod y Cyngor Cymuned yn gwrthwynebu'r bwriad;
- Gofyn i'r Pwyllgor ymweld â'r safle.

(ch) Cynigwyd ac eiliwyd i gynnal ymweliad safle.

Nododd aelod y byddai'n briodol i'r Pwyllgor dderbyn cadarnhad o farn Dŵr Cymru.

PENDERFYNWYD cynnal ymweliad safle a derbyn cadarnhad o farn Dŵr Cymru.

3. Cais rhif C16/1430/44/LL – Tir hen Laethdy Moelwyn, Ffordd Penamser, Porthmadog

Codi tŷ preswyl deulawr pedair ystafell wely yng nghefn gwlad agored ynghyd a gosod tanc septig, a chreu mynediad cerbydol a ffordd fynediad newydd.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi bod safle'r cais wedi ei leoli tu allan i'r ffin datblygu ddiffiniedig ar gyfer ardal Porthmadog ac oherwydd hynny fe'i hystyrir fel safle yng nghefn gwlad.

Nodwyd bod paragraff 4.3.1 o Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 6 'Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy' yn nodi mai un o'r ychydig sefyllfaoedd ble gellir cyfiawnhau datblygiad preswyl newydd ar ei ben ei hun yng nghefn gwlad agored oedd pan fod angen llety i alluogi gweithwyr amaethyddol neu fenter wledig i fyw yn eu man gwaith neu'n agos ato. Ymhelaethwyd y byddai p'un a yw hyn yn hanfodol ai peidio mewn unrhyw achos penodol yn dibynnu ar anghenion y fenter wledig dan sylw, ac nid ar ddewis nac amgylchiadau personol unrhyw un o'r unigolion cysylltiedig.

Amlygwyd bod cyfeiriad yn y cais, yn benodol o fewn y Datganiad Dylunio a Mynediad yn ogystal â llythyrau o gefnogaeth, at ddefnydd amaethyddol presennol y tir yn ogystal â chynllun busnes arfaethedig i newid defnydd y tir ar gyfer busnes cynaliadwy newydd a defnydd o ran o'r tir gan wasanaeth achub mynydd lleol. Nodwyd ni chyflwynwyd gwybodaeth yn cadarnhau yn union sut fath o fusnes a fwriedir i'r Gwasanaeth Cynllunio.

Nodwyd serch hyn, ei fod yn ymddangos fod defnydd amaethyddol sefydledig ar y tir, ac felly yn unol â gofynion NCT 6, pe byddai'r cais ar gyfer tŷ i weithiwr amaethyddol neu fenter wledig llawn amser, byddai angen cyflwyno gwybodaeth sy'n ymwneud a'r profion swyddogaethol, amser, ariannol ac anheddau amgen er mwyn profi angen a chyfiawnhad am godi tŷ yng nghefn gwlad agored. Nodwyd hefyd na ellir ystyried y tŷ i fod yn dŷ fforddiadwy am y rhesymau a amlygwyd yn yr adroddiad.

Nodwyd y derbyniwyd llythyrau o gefnogaeth gan unigolion lleol ac eraill i'r bwriad, rhoddwyd sylw llawn i'r holl faterion cynllunio perthnasol a nodwyd yn y sylwadau a dderbyniwyd.

Tynnwyd sylw bod yr ymgeisydd wedi cyflwyno ymholiad ffurfiol cyn cyflwyno cais ar gyfer y bwriad fel y dangosir o dan gyfeirnod Y16/000248. Cadarnhawyd mewn ymateb ffurfiol ar y pryd y byddai bwriad o'r fath yn groes i ofynion polisïau perthnasol ac na fyddai'r Awdurdod o ganlyniad, yn gallu cefnogi'r cynnig.

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

- Bod rheidrwydd i'r tŷ fod ar y safle yma i reoli'r fferm sefydledig gyda 90 erw o dir;
- Bod paragraff 4.5.1 o NCT 6 yn nodi y gall fod yn briodol a'i fod yn angenrheidiol i'r tŷ fod ar y safle er mwyn rheoli'r fferm ar ei ffurf bresennol a menter wledig arall;
- Bod y bwriad yn dderbyniol o ran paragraffau 4.5.3 a 4.6 o NCT 6;
- Bod adfail yn bresennol ar safle'r cais;
- Nad oedd risg llifogydd ar y safle;
- Y byddai'r bwriad yn darparu cartref i deulu a sicrhau parhad busnes teuluol gan ddiwallu anghenion presennol a chenedlaethau'r dyfodol;
- Bod Cyngor Tref Porthmadog a thrigolion lleol yn gefnogol.

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

- Ei fod o blaid y datblygiad gyda phrinder tai yn yr ardal oherwydd bod rhan fwyaf o Borthmadog o fewn y parth llifogydd;
- Cwestiynu os oedd y safle yng nghefn gwlad gydag adeilad y tîm achub, gwaith diwydiannol a maes carafanau gerllaw;
- Bod y dyluniad yn dderbyniol a'r maint yn gwneud synnwyr ar gyfer teulu o 5;
- Byddai'r bwriad yn darparu cartref parhaol i deulu lleol;
- Y byddai'r fenter wledig yn creu gwaith i bobl leol ac yn golygu buddsoddiad i'r ardal;
- Ei fod yn hanfodol i sicrhau parhad y fferm a chreu menter wledig newydd;
- Bod yr ymgeisydd yn fodlon derbyn Cytundeb 106 ar y tŷ;

- Fe ddylai'r Gwasanaeth Cynllunio geisio gwybodaeth gan yr ymgeisydd o ran y fenter wledig os nad oedd y wybodaeth yn ddigonol;
- Bod yr ymgeisydd wedi cysylltu efo Tai Teg tair gwaith ond ni dderbyniwyd ymateb;
- Bod 3 opsiwn i'r Pwyllgor ystyried - un ai caniatáu'r cais, cynnal ymweliad safle neu ohirio er mwyn sicrhau bod pob ffynhonnell wedi ei ddilyn o ran NCT 6.

(ch) Mewn ymateb i'r sylwadau uchod nododd y Rheolwr Cynllunio:

- Yn unol â gofynion NCT 6 roedd rhaid profi'r angen a chyfiawnhad am godi tŷ yng nghefn gwlad agored;
- Pe bai angen yn cael ei brofi am dŷ menter gwledig newydd yn unol â NCT 6 ei bod yn bosib i'r ymgeisydd dderbyn hawl i leoli siale ar safle priodol am dair blynedd yn y lle cyntaf er mwyn cael cyfle i sicrhau bod y fenter yn hyfyw;
- Nid oedd y cais a gyflwynwyd gan yr ymgeisydd yn nodi ei fod am dŷ amaethyddol/ menter wledig newydd felly ni aethpwyd ar ôl mwy o wybodaeth. Pe byddai'r cais a gyflwynwyd yn cyfeirio yn benodol at yr elfen yma fe fyddai'r Gwasanaeth Cynllunio wedi gofyn am fwy o wybodaeth.
- Bod Tai Teg wedi nodi nad oedd yr ymgeisydd wedi cysylltu â nhw;
- Bod maint y tŷ hefyd yn ystyriaeth faterol gydag arwynebedd llawr mewnol y tŷ yn 225m^2.

(d) Cynigwyd ac eiliwyd i ohirio'r cais er mwyn derbyn mwy o wybodaeth gan yr ymgeisydd er mwyn sefydlu os yw'r bwriad yn dŷ amaethyddol neu yn dŷ ar gyfer menter wledig newydd.

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

- Bod maint y tŷ yn rhy fawr;
- Er tegwch, yr angen i dderbyn gwybodaeth am y fenter wledig newydd er mwyn asesu hyfywdra'r datblygiad;
- Cyfrifoldeb yr ymgeisydd oedd cyflwyno gwybodaeth i gefnogi cais a'r angen i ddilyn y system bwyntiau amaethyddol neu fel arall y byddai'n dŷ newydd yng nghefn gwlad.

PENDERFYNWYD gohirio'r cais er mwyn derbyn mwy o wybodaeth gan yr ymgeisydd er mwyn sefydlu os yw'r bwriad yn dŷ amaethyddol neu yn dŷ ar gyfer menter wledig newydd.

4. Cais rhif C16/1472/44/LL – 1 Llys y Porth, Porthmadog

Cais llawn i newid defnydd tŷ preswyl presennol i dŷ mewn aml ddeiliadaeth.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi bod yr adeilad wedi ei leoli o fewn ffin datblygu tref Porthmadog. Eglurwyd nad oedd y bwriad, yn ôl y cynlluniau a gyflwynwyd, yn newid gosodiad mewnol presennol yr adeilad nag ychwaith yn bwriadu cynnal unrhyw newidiadau allanol i'r adeilad.

Nodwyd bod polisi CH14 o'r CDUG yn caniatáu cynigion i newid defnydd tai i'r perwyl hyn os na fyddai'r datblygiad yn creu gorddarpariaeth o'r math hwn o lety mewn stryd neu ardal benodol ble mae'r effaith gronnus yn cael effaith negyddol ar gymeriad cymdeithasol ac amgylcheddol y stryd neu'r ardal, neu'n debygol o wneud hynny. Ni chredir fod adeilad arall yn y cyffiniau cyfagos yn cael ei ddefnyddio fel tŷ mewn aml ddeiliadaeth ac felly ni chredir y byddai'n arwain at effaith gronnol annerbyniol o fewn yr ardal benodol yma. Roedd y bwriad yn dderbyniol mewn egwyddor.

Nodwyd y derbyniwyd gwrthwynebiadau i'r cais o ganlyniad i'r ymgynghoriad cyhoeddus gyda phryder wedi ei amlygu o safbwynt effaith niweidiol y defnydd arfaethedig (a honnir

oedd eisoes wedi dechrau) ar fwynderau preswyl cyfagos o'i gymharu gyda defnydd cyfreithiol presennol y safle. O ystyried defnydd cyfreithlon presennol yr eiddo fel eiddo preswyl 5 llofft a'r effeithiau mwynderol a fyddai'n gallu codi o'r defnydd hwnnw, ni ystyrir byddai newid arwyddocaol i fwynderau'r gymdogaeth o ganiatáu'r datblygiad dan sylw.

Roedd y datblygiad yn cydymffurfio gyda'r CDUG am y rhesymau a roddwyd yn yr adroddiad.

(b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd gwrthwynebydd y prif bwyntiau canlynol:-
- Bod y defnydd fel tŷ aml ddeiliadaeth wedi cychwyn ers blwyddyn;
- Bod ymddygiad gwrthgymdeithasol o flaen y tŷ yn peri gofid iddi hi a'i theulu;
- Bod lle parcio yn gyfyng wrth ymyl y safle gyda mwy o geir yn parcio o flaen y tŷ yn dilyn at gweryla;
- Nad oedd y tŷ yn agored i bobl leol fel llety, fe ddylai fod;
- Bod y bwriad yn golygu colli tŷ teuluol.

(c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd cynrychiolydd yr ymgeisydd y prif bwyntiau canlynol:-
- Nad oedd yn ymwybodol bod ymddygiad gwrthgymdeithasol o flaen y tŷ ac nid oedd yn gweld y bobl broffesiynol a oedd yn byw yn y tŷ yn ymddwyn fel yma ;
- O ran parcio, nid oedd unrhyw breswylwyr yn berchen car ac nid oedd bwriad iddynt chwaith;
- Mai llety ar gyfer nyrsys arbenigol dementia a oedd yn gweithio yng Nghartref Preswyl y Pines yng Nghricieth ydoedd;
- Bod y bwriad yn galluogi'r Cartref Preswyl i ddarparu gofal i bobl leol.

(ch) Gwnaed y prif bwyntiau canlynol gan yr aelod lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn):-
- Ei fod yn ymwybodol ac yn gwerthfawrogi'r angen am lety ar gyfer nyrsys;
- Na all y drefn drwyddedu tai aml ddeiliadaeth ddelio efo'r holl faterion a fyddai'n codi o'r datblygiad;
- Bod problemau parcio yn yr ardal ac fe fyddai'r bwriad yn gwaethygu'r sefyllfa;
- Bod prinder tai yn ardal Porthmadog;
- O ystyried sylwadau'r gwrthwynebydd, nid oedd y safle yn addas ar gyfer datblygiad o'r fath.

(d) Mewn ymateb i'r sylwadau yng nghyswllt prinder llefydd parcio, nododd y Rheolwr Cynllunio nad oedd llefydd parcio ynghlwm â'r defnydd presennol felly ni ystyrir y byddai'r bwriad arfaethedig yn newid y sefyllfa.

Gwnaed sylwadau a gofynnwyd cwestiynau gan yr aelodau, ymatebodd y swyddogion fel a ganlyn:
- O ran gwrthod y cais oherwydd diffyg llefydd parcio, nid oedd yr Uned Trafnidiaeth yn gwrthwynebu'r bwriad;
- Os gwrthodir y cais, fe all rheswm o ran effaith negyddol ar fwynderau trigolion ar sail Polisi CH14 o'r CDUG fod yn rheswm cynllunio dilys;
- Yn dilyn newid i ddeddfwriaeth yn ddiweddar, roedd gofyn i wneud cais cynllunio ar gyfer tai mewn aml ddeiliadaeth o'r raddfa yma;
- Ei fod yn gais am dŷ aml ddeiliadaeth ac mai cyfiawnhad yr ymgeisydd o ran yr angen/defnydd oedd darparu llety ar gyfer nyrsys arbenigol dementia a oedd yn gweithio yng Nghartref Preswyl y Pines ond nid oedd hyn ynddo'i hun yn ystyriaeth gynllunio berthnasol;
- Bod angen bod yn ofalus o ran sylwadau a oedd yn cyffredinoli preswylwyr tai aml ddeiliadaeth. Ei fod yn bosib bod elfennau gwrthgymdeithasol ar y safle fel y nodwyd gan y gwrthwynebwr ond nid oedd tystiolaeth i gyfiawnhau cyffredinoli;

- Y byddai'n anodd gosod amod ar ganiatâd cynllunio o ran clymu defnydd i nyrsys arbenigol dementia yn unig gan ei fod yn debygol y byddai hynny'n afresymol o ran y profion statudol;
- Os caniateir defnydd fel tŷ aml ddeiliadaeth fe fyddai'r gyfundrefn trwyddedu yn rheoli'r defnydd.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais.

Amodau:
1. Amser
2. Cydymffurfio gyda chynlluniau

5. Cais rhif C16/1524/18/LL – Warws ger Maes yr Haf, Bethel

Dymchwel y warws presennol a chodi 2 dŷ deulawr.

(a) Ymhelaethodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi bod safle'r cais wedi ei leoli mewn ardal anheddol a oedd yn weddol gyson o safbwynt natur dyluniad yr anheddau, gan eu bod ar y cyfan yn dai deulawr sengl neu bâr (gydag ambell fyngalo) mewn gerddi eithaf sylweddol. Nodwyd mewn cymhariaeth gyda gweddill yr ardal fe fyddai'r tai a fwriedir o ddyluniad gwbl estron i'r lleoliad, gyda tho metel, un-llethr, na fyddai'n gweddu o gwbl gydag unrhyw dai eraill yn lleol. Yn ogystal fe fyddai'r datblygiad allan o gymeriad gyda dwysedd y patrwm datblygu lleol gyda dim ond un rhimyn bychan o dir $10m^2$ ar gyfer mwynderau'r trigolion yn y cefn a llecyn parcio ar y blaen.

Pwysleisiwyd nad oedd y ddarpariaeth parcio ynghlwm â'r datblygiad yn cwrdd gyda gofynion Canllawiau Parcio Cymru (2008).

(b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr ymgeisydd y prif bwyntiau canlynol:-
- Bod y bwriad yn cyd-fynd â'r ardal leol ac yn cadw at yr adeilad presennol;
- Y darperir man parcio pwrpasol ar gyfer bob tŷ;
- Byddai llai o draffig o gymharu â'r defnydd blaenorol fel warws;
- Bod cymdogion yn gefnogol i'r bwriad ac o'r farn y byddai'n gwella'r safle;
- Bod y safle o fewn ffin datblygu'r pentref.

(c) Cefnogwyd y cais gan yr aelod lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn) a gwnaed y prif bwyntiau canlynol ganddo:-
- Bod yr adeilad mewn cyflwr gwael ac fe fyddai'r bwriad yn welliant;
- O ran diffyg llefydd parcio, roedd llecyn parcio ar y briffordd dros y ffordd i'r safle gyda lle ar gyfer 6 car;
- Bod y safle o fewn ffin datblygu'r pentref;
- Bod llythyrau cefnogaeth gan gymdogion lleol yn nodi nad oedd problemau traffig nac ychwaith diffyg lle parcio.

(ch) Mewn ymateb i'r sylwadau uchod, nododd y swyddogion:
- Bod datblygu'r safle yn dderbyniol o ran egwyddor ond efallai mai ond lle i un tŷ oedd ar y safle;
- Nad oedd y dyluniad presennol yn cyfiawnhau dyluniad tebyg;
- Bod modd addasu'r dyluniad i foddhau yr ochr diogelwch ffyrdd, yn debygol byddai'n rhaid newid yr ol-troed;
- Bod rhaid i'r llecynnau parcio fod yn benodol i'r safle a ddim ar y stryd.

(d) Cynigwyd ac eiliwyd i wrthod y cais.

Nododd yr eilydd o ran cysondeb gyda phenderfyniad ar gais blaenorol lle'r oedd y dyluniad yn ymdebygu i sied y dylid caniatáu'r cais. Eglurodd yr Uwch Gyfreithiwr na ddylid eilio

cynnig er mwyn cychwyn trafodaeth fe ddylid ond eilio pan fo'r aelod o'r farn yna. Nododd aelod ei fod yn anodd cynnig neu eilio cyn i drafodaeth gychwyn os oedd aelod yn ansicr. Mewn ymateb, nododd yr Uwch Gyfreithiwr yn unol â'r rheolau gweithdrefn roedd rhaid gwneud cynnig a'i eilio cyn cynhelir trafodaeth, os oedd aelod yn ansicr ni ddylai gynnig neu eilio.

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

- Bod y dyluniad yn ceisio adlewyrchu beth oedd ar y safle yn bresennol ond fe ddylid gwella'r dyluniad;
- Yn cefnogi'r bwriad ond roedd lle i wella'r dyluniad;
- Bod angen i'r dyluniad adlewyrchu'r tai o gwmpas, byddai'r to metel yn anghydnaws;
- Dylai'r ymgeisydd ail ystyried y ddarpariaeth parcio.

Pleidleisiwyd ar y cynnig i wrthod ac fe gariodd ar bleidlais fwrw'r Cadeirydd.

PENDERFYNWYD gwrthod y cais.

Rhesymau:

1. Byddai'r datblygiad, oherwydd ei ddyluniad, deunyddiau a dwysedd yn anghydnaws gyda'i gyd-destun trefol ac yn niweidiol i fwynderau gweledol yr ardal anheddol. Mae'r cais felly'n groes i bolisïau B22, B23 a B25 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd ynghyd a'r cyngor a gynhwysir yng Nghanllawiau Dylunio Gwynedd sy'n datgan y dylai pob datblygiad barchu ansawdd gofodol ei amgylchfyd.

2. Nid yw'r ddarpariaeth barcio a gynhigir yn cwrdd gyda Safonau Parcio Cymru 2008 ac fe fyddai'r trefniant fel y'i dangosir yn creu perygl i ddefnyddwyr y briffordd gyfagos. Mae'r cais felly'n groes i Bolisïau CH33 ac CH36 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd.

6. Cais rhif C16/1556/18/LL – Tŷ Gwyn, Waun, Penisarwaun

Trosi adeiladau presennol yn dair uned wyliau hunanwasanaeth.

(a) Ymhelaethodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi bod y cais yn cwrdd â gofynion polisïau C4 a D15 o'r CDUG ac felly yn dderbyniol mewn egwyddor. Cydnabuwyd ei fod yn anorfod y byddai peth sŵn ac ymyrraeth yn deillio o'r safle ond, o ystyried bod y safle ar gyrion clwstwr o 21 tŷ presennol, ni ystyrir y byddai'r ymyrraeth a fyddai'n deillio o dair uned wyliau yn achosi niwed arwyddocaol ychwanegol i fwynderau trigolion.

Nodwyd nad oedd gan y Cyngor Cymuned wrthwynebiad i'r bwriad ond eu bod yn amlygu eu pryder bod y ffordd at y safle yn gul a gall rhagor o drafnidiaeth creu problemau. Tynnwyd sylw bod yr Uned Drafnidiaeth yn derbyn, er byddai'r datblygiad yn debygol o arwain at ychwanegiad mewn lefelau traffig ar y rhwydwaith ffordd leol, ni fyddai'r cynnydd hwnnw yn gynnydd afresymol nag yn niweidiol i ddiogelwch y rhwydwaith ffyrdd.

Nodwyd y derbyniwyd cryn ohebiaeth gan wrthwynebydd yn dangos tystiolaeth o ddigwyddiadau llifogydd hanesyddol yn yr ardal gan gynnwys honiadau nad oedd y system garthffosiaeth leol yn ddigonol i ymdopi ag unrhyw gynnydd mewn defnydd. Adroddwyd bod Dŵr Cymru wedi cadarnhau bod capasiti yn y system garthffos gyhoeddus i gymryd carthffosiaeth o dair uned ychwanegol ar yr amod nad oedd dŵr wyneb neu ddŵr draenio tir yn llifo i'r system. Tynnwyd sylw nad oedd gan CNC na Adran Draenio Tir Ymgynghoriaeth Gwynedd wrthwynebiad i'r datblygiad. Cadarnhawyd na fyddai estyniadau i'r adeiladau a byddai wyneb yr ardaloedd parcio o lechi mâl rhydd ac felly ni fyddai cynnydd yn yr arwyneb

caled ar y ddaear, o'r herwydd nid fyddai'r datblygiad yn debygol o waethygu problemau draenio dŵr mewn unrhyw ffordd.

Tynnwyd sylw at y sylwadau ychwanegol a dderbyniwyd.

Roedd y datblygiad yn dderbyniol o safbwynt polisïau 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:-
- Pryderon o ran diogelwch ffyrdd;
- Fe fyddai'r bwriad yn effeithio ar hawliau dynol y trigolion a warchodir gan Erthyglau 2 a 8 o'r Confensiwn Ewropeaidd ar Hawliau Dynol (ECHR);
- Bod cais wedi ei wrthod oddeutu 30 mlynedd yn ôl oherwydd bod y ffordd yn rhy gul;
- Ei fod yn gwrthwynebu'r balconi oherwydd y byddai gor-edrych.

(c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr ymgeisydd y prif bwyntiau canlynol:-
- Bwriad y cais oedd defnyddio'r adeiladau ar gyfer busnes cynaliadwy i alluogi ei blant ddychwelyd i'r ardal;
- Eu bod am fanteisio ar y farchnad gwyliau gwyrdd a darparu llecyn tir bywyd gwyllt ar y safle;
- Bod yr Uned Drafnidiaeth o'r farn na fyddai cynnydd sylweddol o ran traffig;
- Bod y bwriad yn darparu 8 lle parcio ar y safle a'i fod yn barod i greu man pasio newydd;
- Y byddai'r cais yn sicrhau defnydd economaidd o'r adeiladau fferm.

(ch) Gwnaed y prif bwyntiau canlynol gan yr aelod lleol (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn):-;
- Pryder o ran diogelwch ffyrdd ar y lôn gul, fe fyddai 8 car ychwanegol yn gorlwytho'r lôn;
- Bod problemau carffosiaeth yn yr ardal, fe fyddai'r bwriad yn gorlwytho'r system;
- Er yr holl addewidion gan yr ymgeisydd, pe byddai newid ym mherchnogaeth y safle y byddai perygl o ran cenedlaethau'r dyfodol;
- Gofyn i'r Pwyllgor ymweld â'r safle.

(d) Mewn ymateb i'r sylwadau uchod, nododd yr Uwch Reolwr Cynllunio:
- Bod argymhelliad cadarn gerbron ac nid oedd gwrthwynebiad gan y cyrff statudol;
- Bod yr ymgeisydd yn gwirfoddoli darpariaethau pellach o ran man pasio ar y ffordd a llecyn tir bywyd gwyllt ar y safle;
- Y gellir ymweld â'r safle i weld y mannau pasio ar y ffordd.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais.

Amodau:

1. Pum mlynedd
2. Yn unol â'r cynlluniau
3. Deunyddiau'r balconi i'w cytuno
4. Defnydd gwyliau yn unig/cadw cofrestr
5. Tynnu hawliau datblygiad a ganiateir
6. Amod bioamrywiaeth
7. Angen cytuno cynllun draenio dŵr wyneb a dŵr tir
8. Creu mannau parcio cyn preswylio'r unedau gwyliau
9. Cytuno ar leoliad a chreu llecyn pasio ceir ar dir yr ymgeisydd cyn dechrau'r datblygiad ac i'w gadw
10. Creu ardal bywyd gwyllt

7. Cais rhif C16/1571/39/LL – Cyn Natwest Bank, Abersoch

Newid defnydd o Fanc (A2) i Siop (A1) a pharlwr hufen ia a chaffi (A3) ar y llawr daear gyda lle eistedd a gweinyddu i'r cefn a fflat hunan cynhaliol (C3) ar y llawr cyntaf ynghyd â chodi estyniad ac addasiadau i'r adeilad.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi bod yr eiddo mewn lleoliad amlwg ar bwys Stryd Fawr, Abersoch. Nodwyd bod y bwriad yn fodd i sicrhau defnydd priodol o adeilad segur mewn lleoliad amlwg yn y pentref.

Tynnwyd sylw bod yr ymgeisydd wedi datgan ei fodlonrwydd i dderbyn amod ar unrhyw ganiatâd yn cyfyngu oriau agor a chau'r eiddo i'r oriau penodol ynghyd ac amod yn atal ehangu'r defnydd parlwr hufen iâ i fwyty llawn neu unrhyw weithgareddau ehangach o fewn dosbarth defnydd A3. Nodwyd y byddai'n anodd cyfiawnhau amod ar y caniatâd yn cyfyngu ar oriau agor a defnydd yr eiddo mewn sefyllfa o'r fath oherwydd bod y safle yn meddiannu lleoliad yng nghanol y pentref ble saif amrywiaeth o fusnesau lleol fel siop, bwyty, modurdy a thŷ tafarn.

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 hwn), amlygodd bryder trigolion tai cyfagos a gofynnodd a fyddai'n bosib gosod amod bod y busnes yn cau am oddeutu 10.00pm - 11.00pm.

Mewn ymateb, nododd y Rheolwr Cynllunio ei bod yn anghyfforddus gosod amod o ran oriau cau o ystyried nad oedd defnydd tebyg eiddo eraill yn yr ardal yn cael ei reoli. Ychwanegodd y gellir gosod amod atal defnydd *takeaway* neu ddefnydd ehangach o fewn A3.

Nododd aelod y dylid gosod amod o'r fath er mwyn lleihau'r aflonyddwch ar drigolion cyfagos.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais.

Amodau:
1. 5 mlynedd i ddechrau gwaith
2. Llechi ar do'r adeilad cefn
3. Gorffeniad cerrig yr estyniad cefn i gyd weddu gyda'r prif adeilad
4. Gosod y system echdynnu aer o fewn y simdde bresennol yn unol â chynlluniau dyddiedig 13 Ionawr 2017 cyn dechrau'r defnydd a ganiateir.
5. Unol â chynlluniau.
6. Atal defnydd takeaway neu ddefnydd ehangach o fewn A3.

8. Cais rhif C16/1614/99/LL – Bryn Llifon, Ffordd Meirion, Bangor

Newid defnydd adeilad o gartref nyrsio i lety myfyrwyr gyda 31 ystafell wely a chyfleusterau rheoli.

(a) Ymhelaethodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi bod y safle wedi ei leoli mewn ardal defnydd cymysg o Fangor Uchaf, oddeutu 250m o brif adeilad Prifysgol Bangor gyda Stiwdio Bryn Meirion y BBC gerllaw a neuaddau preswyl y Brifysgol gyferbyn.

Cyfeiriwyd at wrthwynebiad Cyngor Dinas Bangor i'r bwriad oherwydd y byddai'n gor-ddatblygiad o'r safle, bod cyfleusterau tebyg eisoes yn y cyffiniau ac fe fyddai'n cynhyrchu rhagor o drafnidiaeth, sŵn ac ymyrraeth i drigolion.

Eglurwyd nad oedd polisi penodol yn y CDUG yn ymdrin gyda datblygiad o'r math penodol yma ond roedd polisi C4 yn cefnogi cynlluniau i addasu adeiladau i'w hail-ddefnyddio at ddibenion addas.

Nodwyd bod yr adeilad wedi ei ddefnyddio, tan Chwefror 2016, fel cartref henoed ar gyfer 31 preswylydd ac wrth ystyried bod defnydd o'r fath olygu cryn symudiadau traffig o safbwynt staff, teuluoedd a chefnogaeth feddygol, gan gynnwys gweithgarwch gyda'r nos, ni ystyrir y byddai defnydd gan fyfyrwyr yn arwyddocaol wahanol o safbwynt symudiadau ceir neu oriau ymyrraeth.

Tynnwyd sylw at y sylwadau ychwanegol a dderbyniwyd gan nodi bod yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd wedi asesu'r Datganiad Ieithyddol ac yn nodi ar y cyfan, ystyrir bod natur Bangor, o ran maint y boblogaeth, patrwm ieithyddol y dref, yr amrywiaeth o wasanaethau a'r cyfleusterau ar gael yno yn golygu na ddylai'r datblygiadau gael effaith andwyol sylweddol ar yr iaith Gymraeg.

Roedd y datblygiad yn dderbyniol o safbwynt polisïau 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:-
- Bod y cwmni teuluol efo nifer o lety myfyrwyr ym Mangor ac wedi ystyried yn fanwl os mai dyma'r defnydd gorau o'r adeilad;
- Bod canran isel o'r galw yn cael ei ddiwallu o ran llety o'r fath ym Mangor;
- Y bwriedir llunio cynllun rheolaeth ar gyfer y safle;
- Byddai'r bwriad yn lleihau'r pwysau o ran troi tai yn dai mewn aml ddeiliadaeth;
- Byddai'r bwriad yn diogelu'r adeilad ac fe fyddai llai o fynd yn ôl ac ymlaen o ystyried defnydd blaenorol y safle;
- Bod les mewn bodolaeth o ran llefydd parcio i staff y BBC ar y safle ac nid oedd bwriad i newid y trefniant yma.

(c) Gwrthwynebwyd y cais gan yr aelod lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn) a gwnaed y prif bwyntiau canlynol ganddi:-
- Bod y safle wedi ei leoli mewn ardal breswyl ac fe fyddai'r datblygiad yn cael effaith negyddol ar yr ardal;
- Bod gorddarpariaeth o lety myfyrwyr yn ward Garth;
- Pryder o ran gwastraff ac ail-gylchu gyda phroblemau'n bodoli eisoes yn yr ardal a'i bod wedi cyflwyno Rhybudd o Gynnig i gyfarfod y Cyngor Llawn ar 3 Mawrth 2017 yng nghyswllt y mater;
- Bod canran sylweddol o deuluoedd Cymraeg iaith gyntaf yn yr ardal ac fe fyddai'r bwriad yn cael effaith negyddol ar yr iaith;
- Bod diffyg llefydd parcio;
- Gofyn i'r ymgeisydd ail-edrych ar y bwriad er mwyn darparu unedau hunangynhaliol ar gyfer pobl leol;
- Na fyddai mwynderau'r gymdogaeth leol yn cael eu gwarchod;
- Pryder o ran effaith ymddygiad gwrthgymdeithasol.

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

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

- Bod gwell bod defnydd o'r adeilad a oedd yn ddarpariaeth llety eisoes gyda rhagdybiaeth y caniateir ceisiadau efo amodau priodol;
- Byddai'r bwriad yn lleihau'r pwysau o ran troi tai yn dai mewn aml ddeiliadaeth;
- Pryder y byddai teuluoedd Cymraeg yn symud o'r ardal oherwydd cynnydd yn y niferoedd o fyfyrwyr gyda chanran sylweddol yn y ward eisoes;

- Yr angen i dderbyn mwy o adroddiadau technegol. A oedd yr ardrawiad iaith yn dangos niwed arwyddocaol?
- Yn gwrthwynebu tai aml ddeiliadaeth mewn strydoedd ond nid oedd cais hwn yr un sefyllfa;
- Tra’n cydymdeimlo efo sylwadau’r Aelod Lleol roedd rhaid bod yn pragmataidd gan fyddai rhyw fath o ddarpariaeth llety ar y safle a ni fyddai’n ail agor fel cartref preswyl.

Mewn ymateb i’r sylwadau uchod, nododd y Rheolwr Cynllunio bod myfyrwyr yn yr ardal eisoes, yr angen i ddarparu amrediad o lety gwahanol a bod yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd yn nodi na fyddai niwed arwyddocaol o ran yr iaith.

PENDERFYNWYD caniatáu’r cais.

Amodau:
1. Amser
2. Yn unol â’r cynlluniau
3. Rhaid cyflwyno a chytuno’r cynllun rheolaeth safle o flaen llaw gyda’r Awdurdod Cynllunio Lleol
4. Cyfleusterau parcio yn unol â’r cynlluniau.
5. Rhaid sicrhau bod y llwybr troed i Ffordd y Coleg yn cael ei gwblhau cyn i'r defnydd ddechrau

Nodiadau:
1. Priffyrdd
2. Dŵr Cymru

9. Cais rhif C16/1675/11/LL – Coed Menai, Menai Avenue, Bangor

Newid defnydd tŷ presennol (dosbarth defnydd C3) yn llety gwely a brecwast/gwesty (dosbarth defnydd C1).

(a) Ymhelaethodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi bod polisi D14 o’r CDUG yn cymeradwyo cynigion i addasu adeiladau presennol yn llety gwyliau gwasanaethol o safon uchel ar yr amod, yn achos datblygiad o fewn ffin ddatblygu, bod y datblygiad yn addas o ystyried y safle, y lleoliad a'r anheddiad dan sylw.

Nodwyd bod y safle o fewn ffin ddatblygu dinas Bangor ac, er bod Rhodfa Menai yn anheddol yn bennaf, saif y safle gerllaw safle'r Ffriddoedd, gyda llawer o gyfleusterau'r Brifysgol megis neuaddau preswyl a chyfleusterau cymdeithasol a hamdden ac felly roedd cryn weithgarwch yn yr ardal. O ystyried natur y safle a'r ardal o gwmpas credir bod egwyddor y datblygiad yn cwrdd gyda gofynion y polisi.

Cydnabuwyd er y gall fod peth cynnydd yn nifer y bobl a ddefnyddiai'r adeilad, wrth ystyried natur defnydd gwesty gyda'r prif weithgarwch am gyfnodau byr o'r dydd yn unig, fe all y tebygolrwydd o ymyrraeth i drigolion cyfagos leihau o'r math yma o ddefnydd.

Nodwyd yr ystyrir y datblygiad yn addas a derbyniol ar gyfer y safle a’i fod yn cydymffurfio gyda’r polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol a nodwyd yn yr adroddiad.

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

- Byddai’r bwriad yn cael effaith negyddol ar ei chartref gydag effaith ar ei mwynderau o ran sŵn;
- Pryder o ran y ddarpariaeth parcio;
- Bod y safle mewn ardal breswyl ac o fewn yr Ardal Gadwraeth ac fe fyddai’r bwriad yn amharu ar y cymeriad yma ac felly fe ddylid ei wrthod.

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

- Ei fod yn uchelgais iddi hi a'i phartner i sefydlu busnes lletygarwch o safon;
- Bod diffyg o'r math yma o ddarpariaeth yn yr ardal;
- Y byddai'r eiddo'n cael ei wasanaethu ac er nad oeddent yn byw ar y safle byddai gan y gwesteion gyswllt ffôn 24 awr gyda nhw;
- Y byddai'r bwriad yn cyfrannu at yr economi leol.

(ch) Gwrthwynebwyd y cais gan y Cynghorydd June Marshall, aelod lleol (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn) a gwnaed y prif bwyntiau canlynol ganddi:-

- Y byddai'n cael effaith negyddol ar yr Ardal Gadwraeth gan golli gwyrddni i wneud lle parcio;
- Bod y defnydd masnachol yn groes i'r defnydd preswyl yn yr ardal;
- Bod y bwriad yn golygu colli stoc tai parhaol.

Gwnaed y prif bwyntiau canlynol gan y Cynghorydd Mair Rowlands, aelod lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn):-

- Bod pryder yn lleol o ran graddfa a natur y datblygiad a'r effaith ar fwynderau'r ardal;
- Bod y bwriad yn golygu colli stoc tai parhaol gan greu cynsail a all arwain at grynhoad o ddatblygiadau tebyg yn yr ardal;
- Y byddai'n achosi niwed i'r Ardal Gadwraeth.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais.

Amodau:

1. 5 mlynedd
2. Gwaith yn unol â'r cynlluniau
3. Cytuno ar ddeunyddiau ar gyfer yr adeilad allanol
4. Angen arwyneb mandyllog ar gyfer yr ardal barcio er sicrhau na fydd newid mewn llif dŵr wyneb
5. Rhaid darparu'r holl barcio cyn dechrau'r defnydd busnes.

Dechreuodd y cyfarfod am 1.00pm a daeth i ben am 4.30pm.

CADEIRYDD