
PWYLLGOR CYNLLUNIO 20/10/20

Yn bresennol:

Y Cynghorwyr: Stephen Churchman, Elwyn Edwards Simon Glyn, Louise Hughes, Anne Lloyd Jones, Berwyn Parry Jones, Eric Merfyn Jones, Gareth T Jones, Huw G. Wyn Jones, Dilwyn Lloyd, Edgar Wyn Owen, Gareth A. Roberts, Eirwyn Williams, Gruffydd Williams ac Owain Williams.

Hefyd yn bresennol: Gareth Jones (Pennaeth Cynorthwyol Cynllunio ac Amgylchedd), Cara Owen (Rheolwr Cynllunio), Rhun ap Ieth (Uwch Gyfreithiwr), Gareth Roberts (Uwch Beiriannydd Rheolaeth Datblygu), Iwan Evans (Pennaeth Adran Gyfreithiol / Swyddog Monitro – ar gyfer eitem 7.4 yn unig) a Lowri Haf Evans (Swyddog Gwasanaethau Democratiaeth)

Eraill a wahoddwyd: Cyngorydd John Pughe Roberts (Aelod Lleol)

1. ETHOL CADEIRYDD

PENDERFYNWYD ethol y Cyngorydd Eric M Jones yn Gadeirydd y Pwyllgor hwn ar gyfer 2020/2021

2. ETHOL IS GADEIRYDD

Cynigiwyd ac eiliwyd y Cyngorydd Gareth A Roberts
Cynigiwyd ac eiliwyd ail enw, y Cyngorydd Louise Hughes

Pleidleisiwyd ar y cynigion

PENDERFYNWYD ethol y Cyngorydd Gareth A Roberts yn Is gadeirydd y Pwyllgor hwn ar gyfer 2020 /2021

3. YMDDIHEURIADAU

Derbyniwyd ymddiheuriadau gan y Cyngorydd Linda A W Jones a'r Cyngorydd Elin Walker Jones (Aelodau Lleol)

4. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

a) Y Cyngorydd Berwyn P Jones (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 7.4 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C19/1072/11/LL) oherwydd ei fod yn Aelod o Fwrdd Adra

Roedd yr aelod o'r farn ei fod yn fuddiant a oedd yn rhagfarnu a gadawodd y cyfarfod yn ystod y drafodaeth ar y cais.

Y Cyfreithiwr Rhun ap Ieth, yn eitem 7.4 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C19/1072/11/LL) oherwydd bod ei rieni yng nghyfraith yn byw gerllaw'r safle.

Roedd y swyddog o'r farn ei fod yn fuddiant a oedd yn rhagfarnu a gadawodd y cyfarfod yn ystod y drafodaeth ar y cais.

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

Y Cyngorydd John Pughe Roberts (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 7.2 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C19/1197/02/LL)

Y Cyngorydd Gareth A Roberts (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 7.4 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C19/1072/11/LL)

5. MATERION BRYS

Dim i'w nodi

6. COFNODION

Llofnododd y Cadeirydd gofnodion cyfarfodydd blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd ar yr 10fed o Fedi a'r 24ain o Fedi 2020 fel rhai cywir, yn ddarostyngedig i nodi bod y Cyngorydd Gareth T Jones yn bresennol yn y cyfarfodydd.

7. 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 polisiau.

PENDERFYNWYD

7.1. Cais Rhif C19/1028/03/LL Gwesty Wynnes Arms, Ffordd Manod, Manod, Blaenau Ffestiniog LL41 4AR

Cais ar gyfer addasu tŷ tafarn yn 5 fflat ynghyd â chodi estyniad cefn a llefydd parcio
Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr.

- a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais gan nodi bod y cais wedi ei gyflwyno i bwyllgor ym mis Medi lle gwnaed y penderfyniad i ohirio'r cais o ganlyniad i dderbyn pryderon llifogydd ar y safle. Yn y cyfamser, adroddwyd bod yr ymgeisydd wedi rhoi gwybod i'r Cyngor ei fod wedi cyflwyno apêl i'r Arolygaeth yn erbyn diffyg penderfyniad gan y Cyngor ar y cais (dyddiad cau 20/10/20).

Yn dilyn penderfyniad y Pwyllgor (cyfarfod Medi 10fed 2020), i ohirio'r penderfyniad er mwyn derbyn mwy o wybodaeth ynglŷn â materion draenio, fe ymgynghorwyd gyda'r Uned Rheoli Llifogydd ac Erydiad Arfordirol. Derbyniwyd ymateb yn nodi gwrthwynebiad oherwydd eu bod yn ymwybodol fod cwrs dŵr yn llifo drwy'r safle datblygu mewn cylfat, sydd heb ei adnabod yn y cais. Cyngorwyd y datblygwr i sefydlu union lwybr a chyflwr y cylfat cyn ymgymryd ag unrhyw waith ar y safle. Nodwyd bod tystiolaeth gref yn bodoli bod y cwrs dŵr wedi achosi llifogydd yn hanesyddol i lawr seler yr adeilad presennol. Cyngorwyd y datblygwr i sefydlu union lwybr a chyflwr y cylfat a pharatoi Asesiad Canlyniad Llifogydd (FCA) cyfyngedig fyddai'n ystyried a all y safle gael ei ddatblygu'n ddiogel yn unol â TAN15. Hyd nes y cynhyrchir asesiad llifogydd derbyniol, roedd yr Uned yn gwrthwynebu'r datblygiad ar sail risg llifogydd.

Yng ngoleuni'r wybodaeth a ddaeth i law, adroddwyd mai'r unig opsiwn fyddai argymhell gwrthod y cais.

- b) Amlygwyd bod yr Aelod Lleol yn gwrthwynebu ar sail pryderon llifogydd
- c) Cynigiwyd ac eiliwyd i wrthod y cais

PENDERFYNWYD: gwrthod y cais ar y sail bod y bwriad i drosi adeilad yn 5 fflat o fewn safle gyda hanes o lifogi ac nid oes gwybodaeth wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais i ddangos bod modd rheoli'r perygl yn ddiogel ac felly ystyrir bod y bwriad yn groes i bolisi ISA 1 a PS 6 o'r Cynllun datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn a Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygiad a Pherygl o Lifogi.

7.2. Cais Rhif C19/1197/02/LL Canolfan Grefftau Corris, Corris Uchaf, Gwynedd

Creu safle carafanau teithiol ar gyfer 11 uned deithiol ynghyd a gosod bloc toiledau a thirlunio.

- a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais gan nodi mai cais llawn ydoedd ar gyfer creu maes carafanau teithiol i leoli 11 uned deithiol ynghyd a gosod cwt bugail fel adnodd ymolchi.

Eglurwyd bod yr egwyddor i sefydlu safle carafanau teithiol wedi ei selio ym Mholisi TWR5 o'r CDLI ac y byddai datblygiadau o'r fath yn cael eu caniatáu os gellid cydymffurfio gyda'r meini prawf perthnasol. Nodwyd bod y safle wedi ei leoli mewn cae gyda gorwedd y dirwedd ynghyd a thirlunio presennol ar y terfynau, yn creu safle sy'n weddol guddiedig. O safbwynt mwynderau gweledol, ystyriwyd nad oedd y bwriad yn amharu'n andwyol ar naws a chymeriad cefn gwlad y tirlun lleol sydd wedi ei ddynodi yn Ardal Tirwedd Arbennig.

Yng nghyd-destun mwynderau cyffredinol a phreswyl ni ystyriwyd y byddai'r defnydd bwriededig yn creu mwy o sŵn ac aflonyddwch yn sylweddol fwy na'r amgylchiadau presennol o gofio bod lleoliad y safle wrth gefnffordd brysur a'i leoliad ger Canolfan Grefftau Corris. Derbyniwyd sylwadau'r Uned Drafnidiaeth ac Uned Cefnffyrdd Llywodraeth Cymru yn cadarnhau nad oedd ganddynt wrthwynebiad i'r cynllun diwygiedig.

Yng nghyd-destun materion bioamrywiaeth ystyriwyd bod y bwriad yn golygu defnyddio tir sydd wedi ei adennill ac nad oes defnydd i'r tir ar hyn o bryd. Cyfeiriwyd at yr adroddiad coed oedd yn datgan bod y datblygiad wedi ei ddylunio yn ofalus er mwyn cadw'r sgrin bresennol o amgylch y safle gyda'r bwriad i wella'r sgrin yma gyda phlannu ychwanegol ar hyd y terfynau.

Amlygwyd nad oedd gwrthwynebiad i'r cynnig hwn gan yr Uned Bioamrywiaeth cyn belled â bod mesurau yn cael eu cymryd i osgoi niwed i rywogaethau a bod y safle'n cael ei reoli i greu gweirglodd blodau gwyllt. Nodwyd bod mesurau lliniaru wedi eu gosod yn yr adroddiad ecolegol.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd asiant ar ran yr ymgeisydd y pwyntiau canlynol:-

- Bod Canolfan Grefftau Corris yn atyniad twristiaeth hir sefydlog
- Bod y cais dan sylw yn gyfle i arall gyfeirio gan ddarparu cyfleuster bychan ar gyfer 11 uned deithiol gan sicrhau hyfywdra a diogelu dyfodol i'r ganolfan grefftau
- Bod yr ymgeisydd wedi derbyn nifer o geisiadau am ddarpariaeth o'r fath. Byddai'r cyfleuster yn caniatáu i ymwelwyr i'r ganolfan aros ymlaen am ychydig o ddyddiau i fwynhau'r hyn sydd gan y ganolfan i'w gynnig ynghyd a'r ardal o'i gwmpas
- Bod bwriad i gadw coed y terfyn a chreu sgrin ychwanegol
- Yn gyfle i greu ffynhonnell incwm ychwanegol, sicrhau cyflogaeth ac yn adnodd sydd ei angen yn yr ardal - yn cyfrannu at yr economi leol ac yn fodd o gefnogi busnesau eraill lleol

- Wedi cydweithio yn agos gyda'r Adran Cynllunio; wedi defnyddio ymateb i sylwadau'r cyfnod ymgynghoriad i sicrhau dyluniad a chynllun addas
- c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr Aelod Lleol y pwyntiau canlynol:
- Ei fod yn gefnogol i'r cais
 - Bod galw am y math o gyfleuster yn yr ardal
 - Y byddai'n creu incwm ychwanegol i'r Ganolfan Grefftau
 - Yn gyfle i'r busnes arall gyfeirio
- ch) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu y cais
- d) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylwadau canlynol gan aelodau:
- Y byddai'r cyfleuster efallai yn atal pobl rhag defnyddio'r culfannau parcio i aros dros nos
 - Yn croesawu'r defnydd o sgrin a thirlunio ychwanegol fel nad yw yn ymwithiol i'r tirlun ac yn weledol i drigolion y pentref
 - Nad yw un gawod ac un toiled yn gyfleuster digonol ar gyfer y safle
 - Bod caniatáu safle ar gyfer unedau teithiol yn ychwanegu at dagfeydd yn yr ardal – dim angen mwy o safleoedd – angen ail edrych ar y polisiau
 - Cyfyngiad gwyliau – gwyliau yn cael ei gymryd trwy'r flwyddyn erbyn hyn
- dd) Mewn ymateb i sylw ynglŷn â nifer toiledau a chawodydd, amlygwyd mai cyfrifoldeb yr Uned Trwyddedu fydd penderfynu os nad yw'r ddarpariaeth yn ddigonol.

PENDERFYNWYD: caniatáu y cais yn ddarostyngedig i'r amodau canlynol:

1. **5 mlynedd.**
2. **Yn unol â'r cynlluniau diwygiedig ac adroddiadau arbenigol.**
3. **Cyfyngu'r niferoedd i 11 uned deithiol**
4. **Tymor gwyliau / lleoli**
5. **Cyfyngu'r unedau i ddefnydd gwyliau.**
6. **Dim storio unedau teithiol ar y safle**
7. **Bioamrywiaeth**
8. **Cyfyngu i'r tymor gwyliau.**
9. **Cadw cofrestr.**
10. **Dim torri coed, gwrychoedd neu glirio llystyfiant o fewn tymor nythu.**
11. **Cytuno/rheoli goleuo.**
12. **Cytuno manylion clawdd.**
13. **Cytuno manylion uned ymolchi cyn ei gosod ar safle**
14. **Tirlunio**
15. **Cynnal tirlunio**
16. **Darparu Cynllun Gwella Bioamrywiaeth**
17. **Dim clirio'r tir yn y gaeaf yn ystod tymor cysgu ymlusgiaid**

Nodyn Tir Halogedig

7.3 Cais Rhif C20/0190/19/AC Seiont Brickworks, Seiont Works Ffordd Felin Seiont, Caernarfon, Gwynedd

Cais ar gyfer gwaith sy'n gysylltiedig ag adeiladu'r ffordd osgoi arfaethedig, A487 Caernarfon i Bontnewydd gan gynnwys;

- Defnydd tir fel estyniad i compownd y safle presennol a darparu sied cynnal a chadw, adeiladau swyddfa, cyfleusterau lles a maes parcio, storfa tanwydd, tanc storio carthffosiaeth, cyfleuster sypynnu concrid symudol a sypynnu asffalt ac adeiladu trac cludiant (defnydd dros dro),
- Adeiladu ffordd cludiant newydd ar ffin ogleddol y chwarel bresennol gyda chysylltiad dros dro i lwybr y ffordd osgoi arfaethedig, A487 Caernarfon i Bontnewydd, yn ystod y cyfnod adeiladu,
- Parhau i gloddio am fwynau, symud deunydd o ddyddodion gweithio mwynau a phentwr stoc o ddeunyddiau sy'n bodoli eisoes,
- Darparu llawr caled a lleoli offer a pheiriannau ar gyfer prosesu a sgrinio deunyddiau,
- Gwaredu deunyddiau gwastraff anadweithiol ar gyfer gwaith peirianyddol/adfer yn ystod y tymor hir.
- (Cais o dan Adran 73 i amrywio Amod 3 ar ganiatâd cynllunio C17/0011/19/MW i gyrraedd y lefelau daear y cytunwyd arnynt yng nghynllun adfer rhif. 3030/16, ddeunyddiau cloddio sydd dros ben i ofynion prosiect ffordd osgoi Caernarfon i Bontnewydd yn ogystal â deunyddiau a gloddiwyd o ffynonellau eraill, gael eu gwaredu ar y safle yn unol â thwydded CNC)

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

- a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio bod cais C17/0011/19/MW (a ganiatawyd ym Mehefin 2017) yn ddarostyngedig i amodau ar gyfer cynigion datblygu oedd yn gysylltiedig gydag adeiladu ffordd osgoi Caernarfon i Bontnewydd. Amlygwyd bod y cais dan sylw yn ceisio, o dan Adran 73 o Ddeddf Cynllunio Gwlad Thref 1990, amrywio un o'r amodau hynny. Eglurwyd bod Amod 3 yn cyfyngu mewn gludo deunydd gwarged o fannau eraill i'r hyn a grëwyd gan brosiect adeiladu'r ffordd osgoi.

Eglurwyd bod Adran 73 yn galluogi ymgeisydd i wneud cais i ddatblygu tir heb gydymffurfio gyda'r amodau sy'n atodol i ganiatâd cynllunio blaenorol sy'n bodoli. Dan yr adran yma gall yr Awdurdod Cynllunio Lleol newid neu dynnu amodau, ond ni all newid unrhyw ran arall o'r caniatâd. Mae cais a.73 llwyddiannus yn golygu caniatáu caniatâd cynllunio newydd ac felly mae'r caniatâd gwreiddiol yn parhau yn gyfan. Wrth benderfynu ar gais a.73, gall yr ACLI osod amodau y tu hwnt i'r rhai a gynigir yn y cais. Er hynny, dylai'r amodau a osodwyd ond fod yn rhai y gellid fod wedi eu gosod ar y caniatâd gwreiddiol. Yn flaenorol, y farn oedd na ddylai'r newidiadau a ganiateir olygu 'newid sylfaenol' o'r bwriad a gynigiwyd yn y cais gwreiddiol. Ymhelaethwyd ar y rhesymau pam nad oedd swyddogion yn ystyried fod gwneud y fath newid yn briodol drwy gais Adran 73.

Amlygodd y Cyfreithiwr bod yr ymgeisydd wedi rhannu gwybodaeth / opiniwn ychwanegol gyda'r Aelodau a bod yr ymateb swyddogion y Cyngor i'r opiniwn hwnnw wedi ei rannu gyda'r ymgeisydd ym mis Ebrill 2020.

- b) Cynigiwyd ac eiliwyd i wrthod y cais

- c) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylw canlynol gan aelodau:

- Pam nad oes cais o'r newydd yn cael ei gyflwyno?
- Pryder y byddai'n cael effaith ar amserlen cwblhau'r ffordd osgoi
- Bod angen cyflwyno cais o'r newydd fel bod modd rheoli'r hyn sydd yn cael ei roi yn y twll chwarel

- ch) Mewn ymateb i sylw ynglŷn â chyflwyno cais o'r newydd, nodwyd bod trafodaethau helaeth wedi cymryd lle dros y misoedd diwethaf a bod anghytundeb barn o'r ffordd gywir ymlaen.
- d) Mewn ymateb i'r sylw ynglŷn â'r cais o bosib yn atal gwaith o gwblhau'r ffordd osgoi, nodwyd bod y cais yn ymwneud a llenwi twll chwarel gyda chynnyrch ac ni ddylai amharu ar amserlen y ffordd osgoi

PENDERFYNWYD gwrthod y cais am y rheswm bod y bwriad yn newid graddau neu natur y datblygiad a gymeradwywyd yn flaenorol i "*waith yn gysylltiedig gydag adeiladu ffordd osgoi arfaethedig yr A487 Caernarfon i Bontnewydd ...*" ac mae'r Awdurdod felly yn ystyried na ddylid newid amod 3 yn unol â a.73(2) (b) o'r Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref.

7.4 Cais Rhif C19/1072/11/LL Tir oddi ar Pen Y Ffridd Road, Penrhosgarnedd, Bangor,

Datblygiad preswyl o 30 uned preswyl (i gynnwys 12 uned fforddiadwy) ynghyd ac isadeiledd, llecynnau parcio, mynedfa, llwybrau a llecyn agored

- a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais gan egluro bod y safle wedi ei leoli ym Mhenrhosgarnedd ac yn safle a ddefnyddiwyd yn flaenorol gan Brifysgol Bangor fel canolfan maes garddwriaeth. Yn bresennol, mae'n llecyn o dir segur a diffaith a gordyfiant arno gyda cyn-adeiladwaith y ganolfan maes wedi eu dymchwel ers peth amser. O gwmpas y safle gwelir tai preswyl ar ffurf stad ac mae'r safle oddi fewn i ffin datblygu Bangor.

Adroddwyd bod adeiladu tai ar safle o fewn y ffin datblygu yn dderbyniol. Yng nghydestun y cais, amlygwyd bod dwysedd arfaethedig y datblygiad tai ychydig yn is na'r disgwyl, ond gan ystyried cyfyngiadau'r safle sy'n cynnwys yr angen i greu corridor bywyd gwyllt, cadw coedlan, darparu llecynnau amwynder agored ynghyd a diogelu ardal ar gyfer draenio tir, ystyriwyd y byddai darparu 30 uned yn dderbyniol ar gyfer y safle.

Amlygwyd bod Polisi TAI1 yn datgan y bydd tai yn cael ei sicrhau drwy ddynodiadau tai ynghyd â safleoedd ar hap o fewn y ffin datblygu. Gwir nad yw'r tir dan sylw heb ei ddynodi ar gyfer tai, ond mae wedi ei leoli yn llwyr o fewn y ffin datblygu a bod elfen o gydnabyddiaeth o dwf Bangor yn dod drwy safleoedd ar hap.

Nodwyd mai lefel cyflenwad dangosol ar gyfer Bangor dros gyfnod y Cynllun Datblygu Lleol yw 969. Yn unol â ffigyrau mwy diweddar (o ganlyniad i fonitro rheolaidd), sydd yn ystyried unedau wedi eu cwblhau, y nifer sydd yn y banc tir presennol a'r nifer o fewn y cais, y dangosir capasiti / targed dangosol ar gyfer 10 uned i'r safle. I ddarparu mwy na'r targed dangosol, eglurwyd bod rhaid i'r ymgeisydd gyflwyno cyfiawnhad sydd yn bodloni'r Cyngor, bod y bwriad yn cyfarch angen cydnabyddedig am dai. Yn yr achos yma, bydd 12 o unedau arfaethedig yn dai fforddiadwy (sydd yn ganran uwch na gofynion y polisi) ynghyd a 18 uned i'w gwerthu ar y farchnad agored. Nodwyd bod y datganiad cymysgedd tai yn cyfateb gyda'r angen a bod Uned Strategol Tai'r Cyngor wedi cadarnhau bod y 30 uned ar restr cynlluniau wrth gefn i dderbyn grant Tai Cymunedol Llywodraeth Cymru o ystyried bod datblygiad fel hyn yn flaenoriaeth.

Nodwyd bod yr ymgeisydd hefyd wedi nodi bod potensial i rai o'r tai marchnad agored gael eu cynnig fel tai rhent canolradd neu fel cynllun rhannu ecwiti fyddai'n cynyddu'r nifer o achrediad o dai fforddiadwy fyddai'n cael eu cynnig. Ategwyd bod elfen o sicrwydd bod y bwriad yn cael ei wireddu'r fuan a bod y cynllun yn cyfarch yr angen cydnabyddedig am dai yn yr ardal. Adroddwyd bod y cynllun yn un o ansawdd uchel

gyda naws a ffurf stad fyddai'n darparu tai i deuluoedd gyda digon o le gwyrdd o'i cwmpas.

Tynnwyd sylw at y priif wrthwynebiadau - pryderon o ychwanegiadau mewn lefelau trafndiaeth a mynediad, llifogydd a draenio tir a llygredd. Er bod yr Uned Trafndiaeth yn cydnabod y pryderon, nid oedd ganddynt wrthwynebiad i'r bwriad. Amlygwyd bod materion llifogydd wedi derbyn sylw a bod cydnabyddiaeth i sylw am beipen ddŵr (gosod amodau Dwr Cymru a Cyfoeth Naturiol Cymru). Ategwyd bod Uned Gwarchod y Cyhoedd wedi cynnig sylwadau yn ymwneud a materion llygredd a bod swyddogion cymwys wedi datgan bod modd rheoli'r llygredd drwy osod amodau cynllunio.

Derbyniwyd sylwadau'r Uned Iaith Gymraeg ar y Datblygiad ac roeddynt o'r farn mai effaith niwtral neu ansylweddol negyddol y byddai'r bwriad o'i ganiatáu yn cael ar yr iaith Gymraeg ar sail na fyddai'r datblygiad yn cynrychioli newid mawr i sefyllfa bresennol y ddinas o safbwynt y Gymraeg.

O ganlyniad, ystyriwyd y byddai'r bwriad i ddatblygu 30 o dai 2 a 3 llofft, gyda 12 ohonynt yn dai fforddiadwy, yn ymateb yn bositif i'r anghenion tai amrywiol sydd wedi'u hadnabod yn yr ardal. Ar sail yr asesiad, ni ystyriwyd fod y bwriad yn groes i bolisiâu lleol na chenedlaethol ac nad oedd unrhyw fater cynllunio perthnasol yn gorbwysu'r ystyriaethau polisi.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd gwrthwynebydd i'r cais y pwyntiau canlynol:-
- Ei fod yn cynrychioli preswylwyr Pen y Ffridd
 - Gors Du yw enw gwreiddiol yr ardal - yn dir gwlyb eithriadol gyda ffawt yn y graig lle mae ddŵr yn codi
 - Ni all y ffordd ddygymod â rhagor o draffig yn sgil dyblu maint y stryd. Bydd gan bob un o'r tai newydd un car, onid dau, a bydd pawb yn ceisio gwasgu i mewn ac allan drwy Ffordd Pen-y-ffridd, gan gynnwys cerbydau argyfwng.
 - Byddai'r cynllun yn dileu pedwar lle parcio sydd yn y stryd eisoes, ac yn dileu'r clwt tir gwyrdd mae'r Cyngor ei hun wedi'i gadw a'i blannu'n ofalus ers 1958.
 - Byddai cynnydd mewn ceir yn ychwanegu at lefelau traffig Ffordd Penrhos
 - Dim gwrthwynebiad i gartrefi cymdeithasol, ond nid oes angen cyfiawnhau adeiladu ym mhob darn tir sydd ar gael, addas neu beidio. Mae adeiladu cartrefi i fod i liniaru problemau cymuned, nid ychwanegu atynt.
 - Gwrthwynebu yr elfen o dai preifat marchnad agored sydd yn rhan o'r cais – nid oes modd rheoli hyn
 - Nid yw'r tir wedi ei ddynodi ar gyfer datblygu preswyl yn y Cynllun Unedol - y mae yna eisoes ddigon o dir yn ardal Bangor wedi'i glustnodi at y diben hwnnw
- c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr ymgeisydd y pwyntiau canlynol:-
- Bod y bwriad yn cyfarch yr angen am dai marchnad agored a thai fforddiadwy yn yr ardal
 - Bod bwriad datblygu 12 o dai fforddiadwy, sydd yn cynrychioli 40% o'r unedau ar y safle
 - O'r 18 uned marchnad agored, y bwriad yw targedu teuluoedd lleol sydd a'r modd i gael morgais, i fyw yn lleol - cyfarch anghenion pobl leol
 - Yn ogystal, bydd 5 uned ar gael drwy gynllun Rent to Own sydd yn galluogi teuluoedd cymwys i rentu tŷ gyda'r opsiwn i brynu'r tŷ yn y dyfodol
 - Mewn ymateb i nifer o bryderon addasrwydd y ffordd bresennol, comisiynwyd ymgynghorwyr trafndiaeth i ymateb i'r pryderon traffig a bod canlyniadau'r gwaith hwnnw yn darogan bod digon o gapasiti i gymryd mwy o draffig ychwanegol - yr Uned Trafndiaeth yn derbyn y canlyniad
 - Bod 16 lle parcio wedi ei gynnwys ar gyfer preswylwyr Pen y Ffridd

ch) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr aelod lleol y pwyntiau canlynol:-

- Bod cyfarfodydd cyhoeddus wedi eu cynnal, gyda 74 o anheddau wedi arwyddo deiseb yn gwrthwynebu
- Bod y cynllun yn cynnig mynediad gwael fyddai'n ychwanegu at lefelau traffig Ffordd Penrhos
- Llygredd a llifogydd hanesyddol i'r safle – ni ddylai'r tir gael ei aflonyddu
- Nid yw'r ffordd fynedfa o hyd digonol i gael ei chyfrif fel 'carriage way'- pam nad yw hyn yn cael ei gyfarch yn yr asesiad?
- Dylai tai cymdeithasol fod ar gyfer pobl leol ac nid ar gyfer marchnad agored
- Bod lleoliadau eraill ar gael

d) Yn manteisio ar yr hawl i gyflwyno sylwadau nododd yr aelod lleol ymylol y pwyntiau canlynol drwy ddatganiad a ddarllenwyd gan y Cynghorydd Elwyn Edwards:-

- Ei bod, fel nifer o drigolion lleol yn gwrthwynebu'r datblygiad
- Yn cefnogi'r syniad o greu cartrefi sy'n fforddiadwy ym Mangor ac yn sylweddoli'r angen, ond nid ar y safle yma
- Bod diffyg mynedfa addas ar gyfer y stad newydd
- Bod lleoliad y llwybr troed sydd i'w greu ar dalcen eiddo presennol ar Pen y Ffridd yn amharu at fwynderau preswyl deiliaid yr eiddo hwnnw. Bydd angen ail-leoli'r llwybr troed ymhellach i fwrdd o gwrtil yr eiddo presennol
- Yn enghraifft o or-ddatblygu yn y rhan yma o Fangor.
- Nid yw'n briodol adeiladu rhagor o dai heb ystyried sut mae darparu gwasanaethau megis meddygfeydd, carthffosiaeth, dwr, heolydd ac ysgolion
- Bod yr asesiad iaith yn annigonol ac wedi dyddio
- Mae'r safle yn gynefin i fywyd gwylt, adar, anifeiliaid a phlanhigion gwylt - adnodd prin iawn ym Mangor erbyn hyn
- Pryder am breifatrwydd, yn ogystal â'r aflonyddwch, y sŵn a'r traffig yn ystod y cyfnod adeiladu

dd) Cynigiwyd ac eiliwyd i wrthod y cais

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

- Bod ffordd Penrhos yn eithriadol o brysur / capasiti llawn / sefyllfa yn rhemp
- Nad yw ymddiswyddiadau Prif Ysgol Bangor, dim Wylfa B a gostyngiad yn y nifer myfyrwyr o ganlyniad i Brexit a Cofid, yn ffactorau sydd wedi ei hystyried yn y data
- Asesiad ieithyddol sydd wedi ei gyflwyno ac nid datganiad iaith - yr adroddiad yn wallus
- A fydd unrhyw reolaeth dros y tai marchnad agored?
- Nad yw'r adroddiad yn adrodd yn ddigonol ar gyflwr y pridd / tir gwenwynig – rhaid ystyried iechyd a diogelwch trigolion yr ardal a sicrhau bod y safle yn saff i fyw arno
- Nad yw maint y ffordd mynediad yn ddigonol – yn rhy gyfyng
- Angen cyflwyno lle i blant chwarae ar y stad sydd yn cynnwys offer
- Bod y safle yn gwbl anaddas

- Bod rhestr hir o bobl yn aros am dai fforddiadwy o fewn y ffin datblygu
- Bod llefydd parcio ychwanegol yn cael eu cynnwys yn y cynlluniau

f) Nododd Pennaeth Cynorthwyol Amgylchedd a Chynllunio fod risgiau i'r cyngor yn gysylltiedig a phob un o'r rhesymau gwrthod a gynigwyd. Amlygodd bod yr adroddiad yn cyfarch y pryderon oedd yn cael eu codi ac atgoffwyd yr aelodau o'r angen am

dystiolaethu'r rhesymau gwrthod, gan nodi'r dystiolaeth oedd yn yr adroddiad a'r ymatebion oedd wedi eu derbyn gan arbenigwyr y Cyngor o'r Gwasanaethau Trafnidiaeth, Gwarchod y Cyhoedd, Uned Strategol Tai, Uned Dwr ac Amgylchedd yn ogystal a chyrrff allanol megis Cyfoeth Naturiol Cymru ac ati . Mynegodd y bydd rhaid cyfeirio y cais i gyfnod cnoi cil fel bod modd cyflwyno adroddiad sydd yn amlygu mwy y risgiau i'r Cyngor ar apel, os gwrthodir y cais am nifer o resymau na ellir eu tystiolaethu. Amlygodd hefyd bod pob rheswm gwrthod yn cynnwys costau cysylltiedig petai'r cais yn mynd i apêl ac y buasai disgwyl i'r cynigydd a'r eilydd fod yn amddiffyn yr apel a'r rhesymau gwrthod ar ran y Cyngor.

- g) Mewn ymateb i'r pryderon trafndiaeth, amlygodd yr Uwch Beiriannydd Rheolaeth Datblygu, bod lled y ffordd mynediad yn cwrdd â'r gofynion er yn derbyn newid i safonau dros y blynyddoedd. Eglurwyd, pan yn glir, bod lled y ffordd yn ddigonol. Ategodd mai ar adegau byr yn unig y bydd cynnydd yn y gwasgu a'r ychwanegiad i draffig Ffordd Penrhos. Nododd hefyd bod y safle yn agos i lefydd gwaith ac felly, efallai, bydd llai o ddibyniaeth ar ddefnyddio car.
- h) Mewn ymateb i gais gan y Swyddog Monitro i'r Aelodau gynnig rhesymau gwrthod, rhestrwyd y canlynol:
- Diffyg angen
 - Asesiad Iaith annigonol
 - Llygredd/halogiad tir
 - Llifogydd
 - Trafnidiaeth / mynediad
 - Darpariaeth annigonol llefydd chwarae plant

PENDERFYNWYD:

Cyfeirio y cais i gyfnod cnoi cil Gwrthod y cais am y rhesymau canlynol

- **Diffyg angen am dai**
- **Asesiad leithyddol yn annigonol**
- **Materion llifogydd**
- **Materion halogiad tir**
- **Materion trafndiaeth - cyffordd Ffordd Penrhos a hefyd Ffordd Pen-y-ffridd**
- **Darpariaeth / cyfraniad annigonol o lecynnau agored**

Dechreuodd y cyfarfod am 11.00am a daeth i ben am 1:30pm.

CADEIRYDD