
PWYLLGOR CYNLLUNIO 22-11-21

Yn bresennol:

Cadeirydd: Cynghorydd Eric M Jones

Is-gadeirydd: Cynghorodd Gareth A Roberts

Y Cynghorwyr: Stephen Churchman, Elwyn Edwards, Anne Lloyd Jones, Berwyn Parry Jones, Gareth T Jones, Huw Wyn Jones, Louise Hughes, Dilwyn Lloyd, Edgar Owen, Eirwyn Williams ac Owain Williams

Swyddogion: Gareth Jones (Pennaeth Cynorthwyol Cynllunio ac Amgylchedd), Iwan Evans (Pennaeth Gwasanaeth Cyfreithiol – Swyddog Monitro), Keira Sweenie (Rheolwr Cynllunio), Gwawr Hughes (Arweinydd Tîm Rheolaeth Datblygu), Idwal Williams (Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu), Aneurin Rhys Roberts (Swyddog Rheolaeth Datblygu) a Lowri Haf Evans (Swyddog Gwasanaethau Democratiaeth)

Eraill a wahodwyd:

Aelodau Lleol: Cynghorydd Gareth Griffith a'r Cynghorydd Ioan Thomas

1. YMDDIHEURIADAU

Derbyniwyd ymddiheuriadau gan y Cynghorydd Simon Glyn a'r Cynghorydd Anwen Davies (Aelod Lleol ar gyfer cais 5.2, 5.3 a 5.4 – a oedd yn datgan buddiant gan ei bod yn berchennog maes carafanau yn yr un ardal)

2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

- a) Y Cynghorydd Owain Williams yn eitem 5.2 (C21/0645/33/LL), 5.3 (C21/0573/33/LL) a 5.4 (C21/0665/40/LL) ar y rhaglen, oherwydd ei fod yn berchen maes carafanau
- b) Y Cynghorydd Berwyn Parry Jones yn eitem 5.7 (C21/0803/11/LL) ar y rhaglen, oherwydd ei fod yn aelod o Fwrdd Adra

Roedd yr Aelodau o'r farn ei fod yn fuddiant a oedd yn rhagfarnu a gadawsant y cyfarfod yn ystod y drafodaeth ar y ceisiadau.

- c) Datganodd yr aelodau canlynol eu bod yn aelodau lleol mewn perthynas â'r eitem a nodir:
 - Y Cynghorydd Gareth Griffith (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.1 ar y rhaglen (C20/0494/20/LL)
 - Y Cynghorydd Ioan Thomas (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.1 (C20/0494/20/LL, 5.5 (C21/0398/14/LL) a 5.6 (C21/0399/14/CR) ar y rhaglen

3. MATERION BRYD

Dim i'w nodi

4. COFNODION

Derbyniodd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd 1af o Dachwedd 2021 fel rhai cywir

5. 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

5.1. CAIS RHIF C20/0494/20/LL GWÊL Y FENAI (CYN SAFLE FERODO A PHLAS BRERETON), CAERNARFON

Datblygu parc gwyliau a hamdden i gynnwys 173 o borthdai gwyliau; 51 fflatiau gwyliau newydd eu hadeiladu; newid defnydd adeilad i 4 fflat gwyliau; adeiladu canolbwynt hamdden; ad-drefnu ac adnewyddu unedau diwydiannol; darpariaeth ar gyfer gwaith trin dŵr preifat; a meysydd parcio cysylltiedig, tirlunio, mynediad a ffyrdd mynediad mewnol.

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

- a) Ymhelaethodd yr Arweinydd Tîm Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi bod y cais yn un ar gyfer datblygu parc gwyliau a hamdden. Eglurwyd bod y cais wedi ei rannu'n ddwy ran - yn gynnwys cyn safle ffatri Ferodo a safle Plas Brereton. Nodwyd bod y safleoedd wedi eu lleoli ar lan y Fenai rhwng Caernarfon a'r Felinheli, gyda llwybr beics Lôn Las Menai yn rhedeg drwyddynt gan ffurfio cyswllt presennol ar droed/beic rhwng y ddau safle. Ategwyd bod rhan uchaf y safleoedd yn ffinio gyda'r briffordd A487 sy'n rhedeg o Gaernarfon i'r Felinheli.

Adroddwyd bod y safle yn ffinio gyda pharth llifogydd C2 ar lan y Fenai fel y diffinnir ar fapiau cyngor datblygu mewn cyswllt a NCT 15 Datblygu a Pherygl Llifogydd. Mae'r safle yn rhannol o fewn Safle Bywyd Gwyllt Rhanbarthol Plas Brereton gyda nifer o goed ar y safle wedi eu gwarchod gan Gorchymyn Gwarchod Coed TPO0137: Ferodo, Caernarfon a TPO0078 Bangor Road, Caernarfon. Nodwyd bod dau adeilad Rhestredig Gradd II Plas Tŷ Coch a Bwa Brics Fferm Tŷ Coch wedi eu lleoli 60m i'r de o'r safle gyda Pharc a Gardd Neuadd Llanidan (wedi ei restru gradd II*) wedi eu lleoli gyferbyn a safle Ferodo, ar Ynys Môn. Lleoli'r safle oddeutu 1km i'r dwyrain o Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Ynys Môn gydag Ardaloedd Cadwraeth Arbennig Y Fenai a Bae Conwy wedi eu lleoli yn union i'r Gogledd Ddwyrain o'r safle.

Datblygiad safle Plas Brereton yn cynnwys yr isod:

- Dymchwel adeiladau'r hen stablau a coetsdy
- Trosi Plas Brereton i 4 uned gwyliau (3 un ystafell wely ac un 3 ystafell wely)
- Gosod 18 caban gwyliau
- Torri a gwaith coed
- Defnyddio ffyrdd presennol o fewn y safle a darparu rhai ffyrdd newydd

Nodwyd bod adeilad y 'boathouse' oedd yn destun newid defnydd ar gyfer caffi wedi ei dynnu allan o'r cais erbyn hyn.

Datblygiad safle cyn ffatri Ferodo yn cynnwys yr isod:

- Dymchwel rhan o adeiladau'r ffatri bresennol

- Adnewyddu adeiladau ar gyfer darparu 9 uned ar gyfer defnydd masnachol (nid yw'r defnydd yn gwbl glir ond deallir y bydd yn disgyn o fewn dosbarthiadau defnydd B1/B2) gyda pharcio cysylltiol
- Codi adeilad hwb tri llawr newydd sy'n cynnwys 51 uned gwyliau 1 a 2 ystafell wely ynghyd a chyfleusterau hamdden gan gynnwys parc dwr, cyfleusterau bowlio, man chwarae medal i blant, bwty, caffi, bwyd cyflym, siop a pharth iechyd a lles.
- Darparu 155 caban gwyliau
- Torri a gwaith coed
- Darparu ffyrdd newydd
- Defnyddio'r maes parcio presennol ar gyfer defnydd cyhoeddus i bobl nad ydynt yn breswylwyr ddefnyddio'r adeilad hwb newydd

Tynnwyd sylw at y dogfennau a gyflwynwyd yn cefnogi'r cais

Nodwyd fod y cais wedi bod yn destun Asesiad Effaith Amgylcheddol (EIA) a bod Datganiad Amgylcheddol wedi ei gyflwyno yn ddiweddarach i'r cais ei hun. Nodwyd hefyd nad oedd cyngor cyn cyflwyno cais wedi ei roi ar gyfer y bwriad a bod unrhyw drafodaethau wedi bod yn sgil yr angen am EIA a chynnwys y datganiad.

Cyfeiriwyd at yr ymateb i'r ymgynghoriadau ynghyd a'r sylwadau pellach a dderbyniwyd gan ymgynghorwyr ers cyhoeddi'r adroddiad yn y ffurflen sylwadau hwyr. Cyflwynwyd sylwadau hwyr gan asiant yr ymgeisydd mewn ymateb i'r 13 rheswm gwrthod. Er hynny, nid oedd y wybodaeth yn cynnwys unrhyw dystiolaeth ychwanegol ac awgrymwyd y posibilrwydd o amodi ambell fater. Nid oedd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried bod hyn yn newid yr asesiad nac yr argymhelliad i wrthod

Adroddwyd bod y cynnig yn cynnwys nifer o elfennau datblygu oedd angen eu hystyried dan sawl polisi cynllunio a deddfwriaethau amgylcheddol. Ystyriwyd bod egwyddor prif agweddau'r datblygiad, sy'n cynnwys darparu adeiladau masnachol, porthdai gwyliau, unedau gwyliau a hwb hamdden yn annerbyniol fel y'i cyflwynwyd. O ganlyniad, ystyriwyd nad oedd y bwriad yn ei gyfanrwydd yn cydymffurfio a gofynion polisi PCYFF 1 na meini prawf 1 a 2 o bolisi PCYFF 2 o'r CDLI sy'n gwarchod cefn gwlad agored rhag datblygiadau anaddas.

Eglurwyd bod y Datganiad Amgylcheddol wedi ceisio asesu'r effaith ar yr amgylchedd ond bod nifer o'r atodiadau oedd yn cefnogi'r datganiad yn annigonol neu'n cyfeirio at y datblygiad cyn ei ddiwygio (er i'r ddogfen gael ei chyflwyno gyda'r cynllun diwygiedig). Ni ystyriwyd fod gwybodaeth ddigonol wedi ei gyflwyno ar nifer o faterion i sicrhau na fydd y bwriad gerbron yn cael effaith andwyol ar yr amgylchedd na'r ardal leol. Amlygwyd hefyd bod y cynnig wedi'i asesu dan Reoliadau Gwarchod Cynefinoedd a Rhywogaethau 2017 ac ystyriwyd nad oedd gwybodaeth ddigonol wedi ei gyflwyno er mwyn cwblhau'r asesiad na chadarnhau fod y bwriad yn dderbyniol.

Byddai'r datblygiad arfaethedig yn datblygu safle segur sydd wedi ei ddynodi ar gyfer defnydd cyflogaeth ac er bod buddion economaidd wedi'u cydnabod nid oedd gwybodaeth ddigonol ar gyfer sicrhau na fyddai'r bwriad yn achosi unrhyw niwed i'r iaith Gymraeg.

Ystyriwyd bod yr effeithiau gweledol a thirweddol yn annerbyniol ac yn cael effaith andwyol sylweddol ar gymeriad yr AHNE, y dirwedd leol a'r arfordir ac nad oedd tirwedd digonol ar gyfer lleddfyr effaith. Ystyriwyd hefyd nad oedd posib sicrhau fod yr effaith ar fwynderau preswyl o ran sŵn, a mwynderau defnyddwyr Lôn Las Menai yn dderbyniol.

Ni dderbyniwyd gwybodaeth ddigonol ar gyfer sicrhau na fyddai'r bwriad yn cael effaith andwyol ar fioamrywiaeth neu rywogaethau a warchodir na'r coed (rhai ohonynt wedi eu

gwarchod) ar y safle ac yn ogystal, nid oedd gwybodaeth ddigonol wedi ei gyflwyno i ddarparu Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd fyddai'n cadarnhau na fyddai effaith andwyol ar yr Ardal Cadwraeth Arbennig gerllaw.

Ystyriwyd bod y safle mewn lleoliad cynaliadwy, a'i fod yn cynnig dulliau trafndiaeth amgen fyddai'n rhoi llai o ddibyniaeth ar ddefnyddio cerbydau modur. Awgrymwyd bod y rhwydwaith priffyrdd yn addas i wasanaethu'r cynnig, ond bod pryder ynglŷn â gweithrediad ymdrin â cherbydau fyddai'n defnyddio prif fynedfa'r parc gwyliau ar adegau prysur o ganlyniad i'r system blaenoriaethau. Ystyriwyd bod posib i hyn gael effaith andwyol ar ddiogelwch ffyrdd.

Amlygwyd bod y cynnig wedi arddangos na fyddai'r datblygiad yn achosi unrhyw gynydd yn y risg i fywyd nac unrhyw risg arwyddocaol i eiddo o ran llifogydd neu effeithiau arfordirol. Nodwyd fod posib darparu amodau cynllunio er mwyn ymdrin â rheoli unrhyw effaith o ganlyniad i lygredd o'r safle. Erbyn hyn, mae bwriad cysylltu gwastraff dwr budr y safle i'r brif garthffos, ac yn ddarostyngedig i amodau a chytuno gyda gofynion Dwr Cymru o ran capasiti, roedd agwedd yma'r bwriad yn dderbyniol. Eglurwyd bod modd rheoli unrhyw olion archeolegol yn dderbyniol a'u cofnodi drwy osod amod yn ceisio archwiliad archeolegol pellach cyn dechrau'r gwaith datblygu.

Wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol, gan gynnwys polisiâu a chanllawiau lleol a chenedlaethol a'r sylwadau a dderbyniwyd yn ystod y cyfnod ymgynghori statudol, ynghyd â thrigolion lleol a'r hanes cynllunio, ystyriwyd bod y cynnig yn annerbyniol (rhesymau wedi eu cynnwys yn yr adroddiad).

b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd asiant yr ymgeisydd y sylwadau canlynol:

- Yn 2016 bu i'r Aelod Seneddol Hywel Williams ddatgan fod y ffaith bod hen safle Ferodo oedd yn wag ers 2008 yn 'sarhad' i'r holl weithwyr wnaeth ymladd ymgyrch hir ac arwrol am eu hawliau gwaith a bod y safle yn pydru ac yn mynd i wastraff.
- Nad yw cyfle buddsoddi fel y cynigiwyd gan Maybrook yn dod yn aml, os nad byth.
- Cyfle yma i ailddatblygu a glanhau'r safle fyddai'n cynnwys clirio'r asbestos (heb unrhyw gost i'r Cyngor na'r trethdalwr). Y datblygwr yn barod i dalu o leiaf £5 miliwn i lanhau'r llygredd a'r datblygiad yn ei gyfanrwydd yn fuddiant uniongyrchol o dros £70 miliwn.
- Beth yw dyfodol y safle os yw'r datblygiad yma yn cael ei wrthod? Faint hirach fydd y safle yn sefyll yn wag, yn edrych yn flêr ac yn creu pryder amgylcheddol? Rhaid cymryd mantais o'r safle, y buddsoddiad yma a'r potensial economaidd lleol mae'n gynnig, neu yma fyddwn ni eto mewn blynyddoedd i ddod.
- Yn bendant roedd cefnogaeth sylweddol i'r cynllun yn ystod yr ymgynghoriad cyhoeddus gyda 90% yn gefnogol. Hyn yn amlwg hefyd yn y pwyllgor gan nad oedd neb yn siarad yn erbyn y cais. Mae sylwadau diweddar ar y cyfryngau cymdeithasol yn datgan pryder a siom bod argymhelliad i wrthod y cais.
- Nid datblygiad hapfasnachol sydd yma ond datblygiad cynhwysfawr gan gwmni gyda hanes llwyddiannus o ddatblygu a chreu swyddi yng Ngwynedd:
- Prynodd yr un datblygwr hen safle Gelert ym Mhorthmadog gan wneud yn siŵr fod yr adeilad oedd yn wag yn cael ei ailwampio i greu cartref i gwmnïau lleol fel Babi Pur a chreu 100 o swyddi unwaith eto.
- Y datblygiad arfaethedig wedi'i raglennu i adeiladu'r elfen ddiwydiannol yn gyntaf - sy'n cyflawni'r nifer fwyaf o swyddi.
- Adroddiad pwyllgor yn amlygu materion megis colli tir diwydiannol - y cynllun yma yn benodol yn creu 120,000 troedfedd sgwâr o adeiladau diwydiannol lle does dim heddiw. Mae tri chwmni yn barod i symud i mewn i'r unedau yma fyddai'n creu dros 200 o swyddi o safon yn ogystal â dros 80 o swyddi ar y safle hamdden.

- Cyn gwneud penderfyniad - ystyriwch farn y cyhoedd; barn gefnogol yr adran economaidd ynghyd a sylwadau a dderbyniwyd yn ddiweddar gan Gyngor Cymuned Felinheli oedd yn ceisio sicrhau amodau oedd yn cynnwys
 - i. Na ddylid cychwyn ar unrhyw waith ar weddill y datblygiad nes bod y llygredd wedi'i lanhau.
 - ii. Bydd y cynllun yn uwchraddio Lôn Las Menai.
 - iii. Mai'r unedau diwydiannol fydd yn cael eu cwblhau cyn cwblhau'r parc gwyliau.
 - iv. Dylid cadw unedau Parc Gwyliau Gwêl Y Fenai fel unedau gwyliau yn unig.
- Dyma fwriad y datblygwr. Mae'n bwysig datgan mai unedau gwyliau tymor byr fydd yr holl unedau gwyliau i'w rhentu am gyfnod byr - nid ail-gartrefi
- Pryder am effaith ar yr Iaith Gymraeg - sut mae creu dros 300 o swyddi o safon am gael effaith andwyol ar yr Iaith? Y datblygwr wedi dangos ei fwriad o gefnogi iaith a diwylliant o'r dechrau drwy roi enw Cymraeg i'r datblygiad ynghyd a pharodrwydd i gymryd camau sylweddol pellach drwy gytuno i weithio gyda'r Cyngor a'r Uned Hunaniaeth i ddatblygu Strategaeth Iaith fyddai'n sicrhau fod yr Iaith Gymraeg a'r bwriad o greu swyddi a phrentisiaethau lleol yn rhan annatod o'r datblygiad hyd ei oes.

c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr Aelodau Lleol y pwyntiau canlynol:

Y Cynghorydd Ioan Thomas

- Bod rhaid cadw at ganllawiau cynllunio i sicrhau datblygiad hyfyw
- Bod cynnal trafodaethau ymlaen llaw i rannu gweledigaeth a bwriad gyda'r Gwasanaeth Cynllunio yn fanteisiol
- Er cynnal arddangosfa yn Y Galeri a chais i gysylltu ymhellach, ni wnaed cysylltiad
- Nid mater o farn yw'r rheswm dros argymell gwrthod, ond diffyg cyflwyno gwybodaeth ddigonol - materion technegol yn rhan hanfodol o'r broses cynllunio
- Datblygiad Plas Brereton yn rhesymol - dim gwrthwynebiad. Dirywiad y safle a'r adeiladau yn creu pryder, ond eto rhaid cytuno gyda swyddogion cynllunio nad oes gwybodaeth ddigonol wedi ei gyflwyno

Y Cynghorydd Gareth Griffith

- Na ellid cefnogi'r cais ar sail y wybodaeth a gyflwynwyd
- Ategu pryderon Cyngor Cymuned Felinheli am effaith y datblygiad ar Lon Las Menai a hefyd sicrhau mai unedau gwyliau sydd dan sylw ac nid unedau preswyl.
- Derbyn yr angen i glirio'r safle a'r llygredd ac adrefnu'r holl adeiladau
- Cefnogol i ddatblygiad priodol i'r safle ond dim i'r cais penodol yma
- Er gwybodaeth ychwanegol wedi ei gyflwyno, dim tystiolaeth ddigonol
- Cyflwyno sylwadau i'r wasg yn tanseilio'r broses Cynllunio ac yn rhoi pwysau ychwanegol ar yr Aelodau i wneud penderfyniad
- Os am fuddsoddi, sicrhau bod y cais yn gywir - llawer o gwestiynau heb eu hateb

ch) Cynigwyd ac eiliwyd gohirio'r cais fel bod modd cynnal trafodaethau pellach i geisio dealltwriaeth o'r sefyllfa. Derbyn bod diffygion yn y cais, ond angen rhoi cyfle i ail drafod y bwriad

Mewn ymateb i'r cynnig, amlygodd y Pennaeth Cynorthwyol bod yr ymgeisydd wedi mynnu bod y cais yn cael ei gyflwyno gerbron y pwyllgor cynharaf bosib ac nad oedd bwriad cyflwyno tystiolaeth bellach i gyfarch diffygion. Nododd bod y rhesymau gwrthod yn faterion technegol gyda diffyg sylfaenol o gyflwyno tystiolaeth - yr argymhelliad i wrthod yn un cadarn ac yn adlewyrchu sefyllfa'r trafodaethau. Ategodd y Swyddog Monitro nad oedd dymuniad gan yr ymgeisydd i drafod ymhellach ac er yn derbyn rhesymeg dros y cynnig i ohirio, ei gyngor fyddai ail ystyried hyn

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

- Y bwriad yn or-ddatblygiad - 224 o unedau yn sylweddol
 - Safle ddim yn anferth, felly angen ystyried effaith gronol
 - Y cais yn amlwg yn un diffygiol – 13 o resymau gwrthod – hyn ddim yn gyffredin
 - Pam dim cyflwyno dau gais ar wahân?
 - Buasai gohirio yn cyfleu ansicrwydd
 - Nid dyma'r cynnig gorau yn ei ffurf bresennol
 - Pam gwrthod trafod? Hyn yn amlygu diffyg parch
 - Dim eglurhad digonol o'r hyn sydd yn cael ei gynnwys yn y Parc Hamdden
 - Byddai'r datblygiad yn difetha glannau'r Fenai i'r dyfodol
 - Bod y cais yn un mawr - angen anfon neges bositif am yr angen i gyflwyno gwybodaeth gywir fel bod modd gwneud penderfyniad ffafriol ar gais fel hwn
-
- Buddsoddiad sylweddol yn yr ardal
 - Y safle yn ddolur llygad – dim defnydd iddo ar hyn o bryd – beth yw ei ddyfodol?
 - Creu gwaith yn yr ardal - angen swyddi. Dim cyfleoedd digonol i ieuencid yr ardal
 - Byddai gwrthod yn gwneud cam mawr â Gwynedd
 - Awgrymu ymweliad safle gan fod y cais yn un mawr
 - Buasai gohirio yn 'gadael y drws ar agor' – rhai rhannau yn dderbyniol

dd) Pleidleisiwyd ar y cynnig i ohirio'r cais

Disgynnodd y cynnig

Pleidleisiwyd ar y cynnig i wrthod y cais

PENDERFYNWYD gwrthod y cais

Rhesymau:

- 1. Ni ystyriwyd fod gwybodaeth ddigonol wedi ei chyflwyno fel rhan o'r cais er mwyn sicrhau na fyddai'r bwriad yn cael effaith andwyol ar yr Iaith a Diwylliant Cymreig. Mae'r bwriad felly yn groes i ofynion polisi PS1 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2017 ynghyd a Chanllaw Cynllunio Atodol Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy a NCT 20 Cynllunio a'r Gymraeg.**
- 2. Nid oes gwybodaeth ddigonol wedi ei chyflwyno fel rhan o'r cais sydd yn nodi sut fod y bwriad yn cydymffurfio gyda Pholisi CYF 5 Defnyddiau Amgen o Safleoedd Cyflogaeth Bresennol, a chan hynny nid yw'r bwriad yn cydymffurfio a gofynion y Polisi ac felly rhaid ystyried y bwriad yn groes i ofynion polisiâu CYF 1, CYF 5 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2017 ynghyd a Chanllaw Cynllunio Atodol: Newid defnydd cyfleusterau a gwasanaethau Cymunedol, safleoedd cyflogaeth ac unedau manwerthu.**
- 3. Mae'r bwriad wedi ei leoli ar safle arfordirol agored a gweledol sy'n flaenlun i olygfeydd eang o Eryri o AHNE Ynys Môn. Mae'r datblygiad penodol hyn yn disgyn o fewn Ardal Cymeriad y Dirwedd ACD01 (Gwastatir Arfordirol Bangor) ac mae'r Astudiaeth Capasiti a Sensitifrwydd y Dirwedd yn nodi o fewn pob ardal sy'n cyfrannu at osodiad y Parc Cenedlaethol yn nodweddiadol nid oes dim capasiti ar gyfer datblygiadau parc carafanau statig / cabanau gwyliau. Fodd bynnag, y tu allan i'r ardaloedd hyn fe all fod rhywfaint o gapasiti ar gyfer datblygiadau parciau carafanau / cabanau gwyliau bach i fach iawn, wedi'u eu dylunio a'u lleoli'n dda. Mae'r Astudiaeth yn diffinio datblygiadau bach iawn fel**

rhai hyd at 10 uned a datblygiadau bach fel rhwng 10 - 25 uned. Mae'r wybodaeth ynglŷn â thirlunio bwriedig yn fras ac nid yw'n cynnwys manylion digonol ar gyfer cadarnhau y byddai'n dderbyniol o ran math a graddfa. I'r perwyl hyn ystyrir felly fod y bwriad yn groes i ofynion meini prawf 1i) ac1ii) o bolisi TWR 3, pwynt 3 o bolisi PS14 ynghyd a pholisïau AMG 3 a PCYFF 4 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2017 ac Astudiaeth Capasiti a Sensitifrwydd y Dirwedd yn Ynys Môn, Gwynedd a Pharc Cenedlaethol Eryri' (Gillespies, 2014) oherwydd y byddai'r bwriad yn arwain at ormodedd o safleoedd carafanau sefydlog neu wersylla amgen parhaol ac yn cael effaith weledol andwyol ar osodiad AHNE Ynys Môn a'r dirwedd leol.

4. Mae Adran yr Economi a'r Seilwaith Llywodraeth Cymru wedi cadarnhau eu bod yn datgan dal gwrthwynebiad (holding objection) er mwyn sicrhau bod modd gael trefniant ble na fydd cerbydau yn ôl-gronni ar y gefnffordd A487 ar adegau prysur ac mae Uned Trafnidiaeth y Cyngor yn pryderu am yr un effaith. I'r perwyl hyn, nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi ei argyhoeddi y byddai'r cynllun yn darparu mynedfa ddiogel ar gyfer y bwriad ac felly nid yw'n cydymffurfio a gofynion maen prawf 1iii) o bolisi TWR 3, na pholisïau TRA 1 a 2 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2017 sy'n sicrhau mynedfa addas a diogelwch ffyrdd.
5. Mae'r adeilad hwb hamdden sy'n cynnwys cyfleusterau atodol i'r parc gwyliau fydd hefyd ar agor i'r cyhoedd ynghyd a 51 uned gwyliau yn sylweddol o ran swmp ac uchder a byddai'n gwbl weladwy uwchben y coed presennol sy'n cuddio'r adeiladau presennol i raddau helaeth. I'r perwyl hyn felly, ni ystyriwyd fod y rhan yma o'r bwriad yn cydymffurfio a gofynion maen prawf ii o bolisi. TWR 2 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2017.
6. Cydnabyddir fod y gwaith bwriedig ar adeilad Plas Brereton yn lleiafrifol ac yn cynnwys cau agoriadau ar y llawr gwaelod, serch hynny mae'r adeilad wedi ei leoli yng nghefn gwlad agored ac wedi ei gyflwyno fel bwriad i gadw'r adeilad a gwneud defnydd ohono fel unedau gwyliau hunangynhaliol ac felly ystyrir ei fod yn briodol sicrhau cyflwr strwythurol yr adeilad cyn y gellir cadarnhau ei fod yn addas ei drosi. I'r perwyl hyn, mae'r rhan yma o'r bwriad yn groes i ofynion maen prawf 3i a iii o bolisi CYF 6, pwynt 4 polisi PS14 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2017 ynghyd a Chanllaw Cynllunio Atodol 'Ail-adeiladu Tai a Throsi yng Nghefn Gwlad' a pharagraff 3.2.1 o NCT 23 Datblygiad Economaidd.
7. Ni chyflwynwyd unrhyw dystiolaeth na gwybodaeth ynglŷn ag effaith yr unedau gwyliau newydd o fewn adeilad Plas Brereton a'r hwb hamdden ar y llety sydd eisoes ar gael yn yr ardal. Nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi ei argyhoeddi felly na fyddai'r rhan yma o'r bwriad yn arwain at ormodedd o lety o'r fath yn yr ardal ac felly mae'r bwriad yn groes i faen prawf v o bolisi TWR2, pwynt 3 polisi PS14 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2017 ynghyd a Chanllaw Cynllunio Atodol Llety Gwyliau.
8. Ni chyflwynwyd unrhyw wybodaeth mewn perthynas â sut fo'r cyfleusterau a gynhwysir yn yr hwb hamdden a fydd ar gael i'r cyhoedd yn cydymffurfio a Pholisi MAN 6 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2017 ac yn benodol effaith y bwriad ar ganol tref Gaernarfon, ac felly i'r perwyl hyn ystyriwyd na ellid cadarnhau os yw'r bwriad yn dderbyniol o ran hyn na phwynt 6 o bolisi PS16 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2017.
9. Ystyriwyd fod y bwriad yn ei gyfanrwydd yn groes i ofynion maen prawf 7 o bolisi PCYFF 2, egwyddorion polisi PCYFF 3 a PCYFF 4 o'r Cynllun Datblygu

Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2017 oherwydd y byddai'r bwriad yn cael effaith andwyol ar nodweddion yr ardal leol, nad yw'r bwriad yn ychwanegu at neu wella cymeriad ac ymddangosiad y safle nac yn parchu ei gyd-destun ynghyd a'r diffyg tirweddu addas.

10. Nid oes asesiad sŵn na gwybodaeth o ran effaith y bwriad ar fwynderau defnyddwyr Lôn Las Menai ac i'r perwyl hyn, ystyrir fod potensial ar gyfer effaith niweidiol sylweddol ddeillio o'r datblygiad gerbron o ran effaith sŵn a chynnydd mewn defnydd o Lwybr Lôn Las Menai ac felly ystyrir fod y bwriad yn groes i ofynion maen prawf rhif 7 o bolisi PCYFF 2, a meini prawf 4 a 10 o bolisi PCYFF 3 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2017.
11. Ni ystyriwyd fod digon o wybodaeth gyfredol wedi ei chyflwyno fel rhan o'r cais er mwyn sicrhau na fyddai'r bwriad yn cael effaith andwyol ar fioamrywiaeth, rhywogaethau a warchodir na choed ar y safle, ac felly mae'r bwriad yn groes i ofynion polisiau PS19 ac AMG 5 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2017 ynghyd a NCT 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur.
12. Mae Uned Bioamrywiaeth y Cyngor wedi cadarnhau eu bod o'r farn na ddarparwyd digon o wybodaeth i alluogi'r Awdurdod Cynllunio Lleol i ymgymryd ag asesiad Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd (HRA) ac i bennu'r effaith debygol ar ACA Y Fenai a Bae Conwy ac SPA Ynysoedd y Moelrhoniaid. Mae asesiad HRA yn gofyn am wybodaeth i ddangos, i lefel uchel o sicrwydd, na fydd y cynnig yn cael unrhyw effaith andwyol ar rywogaethau a chynefinoedd dynodedig y safle, ac i'r perwyl hyn, ni ellir cadarnhau nad yw'r bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion Rheoliadau Cynefinoedd a Rhywogaethau 2017 ac na fydd y bwriad yn cael effaith andwyol ar y ACA na'r SPA. Mae'r bwriad felly yn groes i ofynion polisiau PS19 ac AMG 4 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2017
13. Mae pryderon sylweddol ynglŷn ag effaith weledol y bwriad o Barc a Gardd Restredig Neuadd Llanidan, ac nad oes digon o wybodaeth o ran yr LVIA er mwyn sicrhau na fydd y bwriad yn cael effaith sylweddol ar osodiad na olygfeydd o'r Parc a Gardd o ganlyniad i'r bwriad. Ystyriwyd felly fod y bwriad yn groes i ofynion polisiau PS20 ac AT1 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2017 ar y mater yma.

5.2 CAIS RHIF C21/0645/33/LL Bodvel Hall Lôn Boduan, Efailnewydd, Pwllheli, Gwynedd

Newid defnydd tir amaethyddol i barc carafanau teithiol arfaethedig (40rh llain) gan gynnwys bloc amwynderau, trac mynediad a mynedfa

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

- a) Amlygodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu bod y cais yn un ar gyfer newid defnydd tir amaethyddol, oddeutu 1/3 o gae pori presennol, i barc carafanau teithiol. Byddai'r gwaith yn cynnwys :
 - 40 llain gwair anffurfiol yn mesur o leiaf 8m x 8m
 - Ffordd fynediad 3.6m o led wedi ei greu o gerrig mâl yn ffurfio rhwydwaith unffordd trwy'r safle - fe fyddai hefyd llecyn ar gyfer gwefru ceir trydan.
 - Gofod chwarae diogel yng nghanol y safle.

- Bloc amwynderau yn darparu toiledau, cawodydd a chyfleusterau golchi - fe fyddai hwn yn adeilad pren gyda tho fflat, 11.4m x 6.8m o arwynebedd llawr a 2.6m o uchder.
- Creu clawdd newydd ar hyd ffin orllewinol y safle - fe fydd hwn wedi ei ffurfio o 2m o bridd gyda phlanhigion gwrych brodorol wedi eu plannu arno.

Eglurwyd bod y safle wedi ei leoli mewn cefn gwlad agored oddeutu 1.1km i'r gorllewin o glwstwr Llannor fel y'i diffinnir gan Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd ac Ynys Môn; oddeutu 300m ar hyd ffordd, sy'n rhannol breifat a rhannol ddi-ddosbarth, o briffordd yr A497 sy'n arwain o Bwllheli i Nefyn.

Tynnwyd sylw at sylwadau'r Uned Bioamrywiaeth oedd yn nodi bod sawl cofnod o adar sydd wedi'i restru o dan adran 7 Deddf yr Amgylchedd (2016) ar neu yn agos at y safle ac awgrymwyd bod yr ymgeisydd yn darparu Asesiad Ecolegol Cychwynol o'r safle. Amlygwyd pryder hefyd ynghylch effaith gwella'r mynediad i'r safle ar y coed a gwrychoedd gerllaw. Adroddwyd nad oedd gwybodaeth ynghylch y materion hyn wedi eu derbyn gan yr ymgeisydd fodd bynnag, ystyriwyd, drwy osod amodau ar gyfer sicrhau mesurau lliniaru priodol, y gall y cynnig fod yn dderbyniol o safbwynt ei effaith bioamrywiaeth ac y gellid, yn y pendraw, fodloni gofynion polisi PS 19.

Mewn ymateb i sylwadau gwreiddiol yr Uned Trafnidiaeth, cyflwynwyd cynhigion pellach ar gyfer sicrhau y gellid cael mynediad diogel at y safle. Fodd bynnag, er gwaetha'r gwelliannau a gynigiwyd, roedd yr Uned Trafnidiaeth yn parhau i fod â phryderon â'r cynllun. Ystyriwyd bod y datblygiad yn debygol o ddenu mwy o draffig ar hyd y ffordd gul at y safle ac, er yn cydnabod y bwriad o gyflwyno man pasio ychwanegol ar y ffordd ddi-ddosbarth yn ogystal â chyflwyno marciau ffordd ar ei gyffordd gyda'r ffordd breifat, roedd y pryder ynghylch diffyg gwelededd ar y gyffordd, rhwng y ffordd ddi-ddosbarth a'r A497 yn parhau. Nid oedd y cynigion a wnaethpwyd megis torri'r gwrych ar yr A489 ger y gyffordd i uchder o 1.1m am 100 lath i gyfeiriad Nefyn, yn ddigonol i oroesi problemau diogelwch o ganlyniad i ddiffyg gwelededd ar y ffordd sy'n llawer is na'r safonau delfrydol. Amlygwyd bod y Gwasanaeth bellach wedi derbyn cynllun diwygiedig ar gyfer y gyffordd a bod yr argymhelliad bellach i ohirio'r penderfyniad fel bod modd trafod y cynlluniau hyn gyda'r ymgeisydd.

b) Cynigwyd ac eiliwyd gohirio'r cais

PENDERFYNWYD gohirio'r cais fel bod modd trafod cynlluniau diwygiedig yn ymwneud a'r fynedfa

5.3 CAIS RHIF C21/0573/33/LL Nant, Boduan, Pwllheli, Gwynedd

Lleoli 5 pod pren ar gyfer gwersylla tymhorol, codi uned gawod / toiledau, gosod gwaith trin carthion domestig a gwaith tirlunio

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

- Amlygodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu bod gwybodaeth ychwanegol wedi ei dderbyn gan yr ymgeisydd ynghyd a chais i ohirio'r penderfyniad fel bod modd trafod materion mynedfa ac ymateb Cyfoeth Naturiol Cymru ynglŷn â'r system garthffosiaeth
- Cynigiwyd ac eiliwyd gohirio'r cais

PENDERFYNWYD gohirio fel bod modd trafod ac asesu'r wybodaeth ychwanegol a dderbyniwyd

5.4 CAIS RHIF C21/0665/40/LL Gefail Y Bont Lôn Boduan, Efailnewydd, Pwllheli, Gwynedd

Cais ar gyfer newid defnydd tir i faes carafanau teithiol 19 uned gan gynnwys darparu adeilad toiledau a chawod, trac a lle chwarae o fewn y safle

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

- a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio mai cais llawn ydoedd ar gyfer datblygu maes carafanau teithiol newydd. Byddai'r bwriad yn cynnwys defnyddio cae amaethyddol ar gyfer gosod 19 carafán deithiol, adeilad toiledau, gwella mynedfa bresennol a gwaith tirlunio ar hyd clawdd / gwrych presennol. Disgrifiwyd y cae ble bwriedir lleolir y carafanau teithiol fel un gweddol wastad gyda'r unedau wedi ei gosod ar hyd y terfyn gogledd dwyreiniol a de ddwyreiniol y safle. Eglurwyd bod yr egwyddor o greu safle carafanau teithiol wedi ei selio ym Mholisi TWR5 o'r CDLI lle caniateir y fath ddatblygiadau os gellid cydymffurfio gyda'r meini prawf.

Nodwyd bod y cynllun yn dangos bod yr unedau teithiol wedi eu lleoli ar hyd terfyn gogledd dwyreiniol a de ddwyreiniol cae ble mae coed a gwrychoedd yn bodoli ar hyn o bryd; sylweddolir y byddai'r llys dyfiant hwnnw yn creu sgrin er lleihau effaith y bwriad ar y tirlun, fodd bynnag, nid yw llystyfiant o'r fath yn nodwedd barhaol a byddai eu trin, torri neu ladd yn creu safle amlwg iawn o'r ffordd sirol gyfochrog ac yn amharu yn sylweddol ar y tirlun. Sylweddolir bod yr ymgeisydd wedi datgan bodlonrwydd i dewychu a chryfhau'r gwrychoedd presennol drwy blannu ychwanegol. Er hynny, ni ystyriwyd y byddai hynny yn creu mesurau digonol na pharhaol i gyfarfod amcanion y polisi.

Yn dilyn derbyn sylwadau cychwynnol gan yr Uned Bioamrywiaeth derbyniwyd asesiad ecolegol rhagarweiniol. Amlygwyd bod yr Uned Bioamrywiaeth wedi darparu sylwadau pellach yn cadarnhau'r angen am asesiad ecolegol llawn oherwydd effaith cronuss datblygiadau eraill ar y safle a'r gwaith lefelu tir diweddar. Nid oedd yr adroddiad ecolegol yn ymateb i bryderon y Cyngor o ran effaith ar goed na chyfiawnhau datblygiad o dan PAMG 6 o warchod safleoedd bywyd gwyllt.

Ar sail yr asesiad a sylwadau hwyr yr Uned Bioamrywiaeth, ystyriwyd bod y bwriad yn groes i bolisïau'r Cynllun Datblygu Lleol oherwydd effaith weledol y datblygiad, diffyg gwybodaeth er mwyn asesu'r effaith ar fioamrywiaeth a choed a diffyg cyfiawnhad am ddatblygu safle bywyd gwyllt.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd asiant yr ymgeisydd y sylwadau canlynol:
- Bod yr ymgeisydd yn wreiddiol o Swydd Stafford ac wedi symud i Gymru yn Rhagfyr 2020 ar ôl prynu Gefail Y Bont. Wedi treulio blynyddoedd lawer ar wyliau yng Ngogledd Cymru ond erbyn hyn wedi gwneud y penderfyniad i symud yma yn barhaol.
 - Bod datblygiad y safle yn cynnwys cyflogi contractwyr lleol i adeiladu bloc toiledau a chawodydd ynghyd a phlannu coed, codi ffensys ac adeiladu waliau cerrig newydd
 - Bod y datblygiad, os caiff ei gymeradwyo, yn cyflogi 3 aelod staff lleol llawn amser ar gyfer glanhau, cynnal a chadw a derbyn archebion
 - Y safle mewn lleoliad delfrydol ar gyfer Eisteddfod Genedlaethol 2023.
 - Y safle wedi'i leoli mewn lleoliad gwych, yn ddelfrydol i deuluoedd dreulio amser yn gweld adar, bywyd gwyllt yn y coed neu losgi egni yn rhedeg o amgylch y maes

- Nid yw'r safle'n rhy bell o draethau lleol. Mae'n agos at dafarndai lleol, siopau a bwytai.
- Y safle wedi'i gysgodi'n dda gan wrych aeddfed ger y briffordd fydd yn cael ei gynnal i isafswm uchder o 10 troedfedd
- Ychydig o safleoedd carafanau teithiol sydd yn yr ardal.
- Mae'n gyfleus gyda mynediad hawdd i Nefyn, Pwllheli, Criccieth a Porthmadog.
- Yn lleoliad perffaith ar gyfer llwybrau beicio Abersoch, Nefyn, Caernarfon a Chwilog a theithiau cerdded llwybr arfordirol Penllyn
- Y safle'n elwa o fod mewn lleoliad sydd i ffwrdd o unrhyw anheddau preswyl eraill ac felly ni fydd yn achosi niwsans sŵn i unrhyw breswylwyr.
- Y safle mewn lleoliad delfrydol i ymweld a chefnogi atyniadau a busnesau lleol megis; Parc Glasfryn, Parc Antur Eryri, Parc Gweithgareddau'r Ddraig, y Fferm Cwningod, pentref Portmeirion ynghyd a chestyll, traethau a llynnoedd pysgota. Hyn yn cefnogi'r economi leol.
- Y safle ychydig oddi ar yr A497, felly'n hawdd ei gyrraedd a gwelededd o'r safle i'r briffordd yn rhagorol. Bydd y gwaith o adeiladu pont newydd ac alinio ffyrdd cyfagos yn fanteisiol
- Gellid gorchuddio'r adeilad atodol gydag estyll pren crwn yn hytrach na chladin llwyd
- Cynhaliwyd asesiad ecolegol rhagarweiniol gan Cambrian Ecology ar 24/09/21. Fe'i cyfeiriwyd ymlaen at Gyngor Gwynedd ar y 05/10/2 - derbyniwyd e-bost yn cadarnhau

c) Cynigwyd ac eiliwyd gohirio'r cais

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

- Angen rhoi mwy o ystyriaeth i'r cais - cynnal trafodaethau pellach gyda'r ymgeisydd i weld os oes modd datrys rhai o'r rhesymau gwrthod
- Nid yw'r safle yn ymwithiol, nid yw'n agored ac nid oes materion gweledol
- O fod wedi gweld y safle o'r ffordd, y rhesymau gwrthod yn annelwig

PENDERFYNWYD gohirio fel bod modd cynnal trafodaethau pellach gyda'r ymgeisydd

5.5 CAIS RHIF C21/0398/14/LL Hen Safle Caernarfon Conservative Club, 1 Stryd Y Farchnad, Caernarfon, Gwynedd

Newid defnydd yr adeilad i ddefnydd cymysg o siopau ar y llawr daear a chreu 6 uned gwyliau hunangynhaliol ar y lloriau uchod

a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio mai cais llawn ydoedd i newid defnydd adeilad sydd yn gyn clwb cymdeithasol i ddefnydd cymysg o swyddfa ar y llawr daear a 6 uned gwyliau hunangynhaliol ar y lloriau uchod. Bwriedir rhannu'r gofod llawr daear i un siop gydag ystafell i storio, cegin a thoiled i'r staff a'r rhan arall yn swyddfa gyda chegin a thoiled . Bwriedir creu dwy fynedfa newydd i'r ddwy uned newydd.

Aseswyd egwyddor y bwriad yn erbyn polisi TWR 2 "Llety gwyliau o'r Cynllun Datblygu Lleol lle caniateir cynigion sydd yn ymwneud a darparu llety gwyliau hunan wasanaeth cyn belled fod y bwriad yn cydymffurfio a chyfres o feini prawf

- Yn achos llety sy'n adeilad newydd, bod y datblygiad wedi ei leoli tu mewn i ffin datblygu, neu'n gwneud defnydd o safle addas a ddatblygwyd o'r blaen;
- Bod graddfa'r datblygiad arfaethedig yn briodol gan ystyried y safle, y lleoliad a/neu'r anheddiad dan sylw;
- Na fydd y bwriad yn arwain at golled yn y stoc tai parhaol;

- iv. Nad yw'r datblygiad yn cael ei leoli mewn ardal sy'n ardal breswyl yn bennaf, neu'n peri niwed sylweddol i gymeriad preswyl ardal;
- v. Nad yw'r datblygiad yn arwain at ormodedd o lety o'r fath yn yr ardal."

Wrth ystyried gormodedd llety nodwyd na roddir ystyriaeth ffafriol i geisiadau ar gyfer llety gwyliau hunanwasanaeth pan fo cyfuniad o'r nifer presennol o lety gwyliau ac ail gartrefi o fewn ardal y Cyngor Cymuned/Tref/Dinas yn uwch na 15%. Defnyddiwyd gwybodaeth Treth Cyngor fel ffynhonnell wybodaeth ac o'r wybodaeth fwyaf diweddar nodwyd bod cyfuniad o lety gwyliau ac ail gartrefi yng Nghyngor Tref Caernarfon yn 1.31% sydd ymhell o dan y trothwy a nodi'r yn y canllaw. O ganlyniad, ystyriwyd fod y bwriad yn dderbyniol mewn egwyddor.

Yng nghyd-destun adfer adeilad sydd yn adeilad trawiadol o fewn y strydlun ac o fewn muriau'r dref, ystyriwyd y byddai'r gwaith yn welliant sylweddol ac yn cwrdd â gofynion polisi PS 20 ac eraill. Er yn adeilad rhestredig gradd 2, nid oes nodweddion gwreiddiol yn parhau o fewn yr adeilad ac nid oes llawer o ffabrig hanesyddol i'w golli drwy drosi'r adeilad heb law am y ffenestri sydd eisoes yn cael sylw priodol.

Amlygwyd nad oedd darpariaeth parcio gyda'r bwriad ac nad oedd gan yr Uned Drafnidiaeth unrhyw wrthwynebiad dros y bwriad oherwydd ei leoliad o fewn tref ble mae cyfyngiadau parcio ar y strydoedd eisoes yn bodoli, bod meysydd parcio o gwmpas y safle ynghyd a chludiant cyhoeddus.

b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd asiant yr ymgeisydd y sylwadau canlynol:

- Bod y safle yn amlwg o fewn Hen Dref Caernarfon
- Yn adeilad rhestredig a godwyd tua 1820 fel neuadd farchnad yn wreiddiol ond erbyn hyn mewn perygl o ddirywiad pellach a difrifol
- Wedi bod yn wag ers ymhell dros ddegawd a bellach mewn cyflwr difrifol iawn - llawer o gynlluniau aflwyddiannus wedi eu cyflwyno ar gyfer yr adeilad dros y blynyddoedd
- Yn y gorffennol cyflwr yr adeilad wedi creu anghyfleuster a phryderon lleol
- Cynnig gerbron yn ymarferol a dim yn tynnu oddi ar y stoc tai lleol presennol - 6 fflat gwyliau o ansawdd uchel ynghyd a 2 uned fanwerthu newydd ar y llawr gwaelod ar gyfer busnesau lleol mewn ardal dwristiaeth allweddol ger y Castell
- Manteision economaidd i'r gymuned leol - bwriad cyflogi adeiladwyr a masnachwyr lleol yn ystod y cyfnod adeiladu
- Y datblygiad gorffenedig yn cyflogi gweithwyr lleol i redeg y busnes, rheoli archebion, cadw a chynnal yr adeilad
- Bydd adnewyddu'r adeilad amlwg yma yn cyfrannu tuag at adfywio'r ardal

c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr Aelod Lleol y pwyntiau canlynol:

- Bod y clwb a'r adeilad yn ei anterth yn un llewyrchus
- Bellach yn ddolur llygad ac wedi dirywio yn sylweddol gyda rhai agweddau peryglus i'r adeilad megis y to
- Gwell fyddai gweld datblygiad tai cymdeithasol
- Cynnydd amlwg mewn llety gwyliau yn yr ardal – hyn yn bryder
- Croesawu sylwadau'r Gymdeithas Fictorianaid
- Croesawu unedau manwerthu
- Bod y cais yn adfer yr adeilad i safon dderbyniol
- Hapus gyda'r argymhelliad

ch) Cynigwyd ac eiliwyd i ganiatáu'r cais

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

- Bod yr adeilad yn un eiconig ac yn un pwysig o fewn y dref
 - Angen ei wella a'i adnewyddu cyn i'w gyflwr waethygu
- dd) Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn â phryderon parcio ac awgrym i ystyried rhoi tocynnau parcio i ddefnyddwyr yr unedau gwyliau, nodwyd bod modd i'r datblygwr drafod y mater gyda'r Uned Trafnidiaeth. Er hynny, y lleoliad yng nghanol y dref lle ceir meysydd parcio cyhoeddus o fewn cerdded i'r adeilad.

PENDERFYNWYD:

1. Rhaid cychwyn ar y datblygiad y cyfeirir ato yn y caniatâd hwn dim hwyrach na PHUM mlynedd o ddyddiad y caniatâd.
2. Cwblheir y datblygiad a ganiateir drwy hyn yn llwyr unol â'r manylion a ddangosir ar gynllun(iau) rhif D794.06P2, D794.07P2, D794.08P2, D794.09P2, D794.10P2, D794.11P2, D794.12P2, D794.13P2, D794.14P2, D794.15P2, D794.16P2, D794.17P1, D794.18P1, D794.19P1 a D794.20P1 a gyflwynwyd i'r Awdurdod Cynllunio Lleol, ac a gynhwysir yn y ffurflen gais ac mewn unrhyw ddogfennau eraill gyda'r cais, os nad oes amod(au) sy'n ei diwygio wedi ei gynnwys ar y dyfarniad cynllunio hwn.
3. Bydd yr unedau gwyliau cael eu defnyddio at ddibenion gwyliau yn unig ac ni fyddant yn cael eu meddiannu fel unig neu brif breswylfa person. Bydd perchenogion/gweithredwyr yr unedau cadw cofrestr, cofnod cyfamserol o enwau holl berchenogion/deiliaid yr unedau ar y safle a chyfeiriadau eu prif gartref a byddant yn sicrhau bod y wybodaeth ar gael ar bob adeg resymol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol.
4. Ni ddylai unrhyw ddatblygiad (yn cynnwys addasiadau strwythurol neu waith dymchwel) gymryd lle heb fod manylion ar gyfer rhaglen cofnodi archeolegol wedi'i gyflwyno a'i gymeradwyo yn ysgrifenedig ymlaen llaw gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Dylai ymgymryd â'r datblygiad a'r holl waith archeolegol yn gwbl unol a'r manylion a ganiateir.
5. Rhaid cyflwyno adroddiad manwl ar y gwaith archeolegol, yn unol ag amod (a), a chyflwynwyd a chytunwyd yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol o fewn 6 mis o gwblhau'r gwaith archeolegol.
6. Ni chaniateir i ddŵr wyneb oherwydd cynnydd mewn arwynebedd to'r adeilad neu / neu wynebau anhydraidd o fewn y cwrtil gysylltu, unai yn uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r gyfundrefn garthffos gyhoeddus.
7. Rhaid i unrhyw ffenestri amnewidir ar yr adeilad gwreiddiol fod o wneuthuriad pren wedi eu paentio gyda gwydr sengl ac o'r steil a math i gydweddu'r ffenestri presennol. Rhaid ail defnyddio'r gwydr gwreiddiol os yn bosib.
8. Rhaid cyflwyno manylion y gwydriad eilradd pe bwriedir eu gosod i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w cymeradwyo yn ysgrifenedig cyn eu gosod.
9. Rhaid i'r ffenestri to fod o fath cadwraethol ac yn llyfn gyda'r to.
10. Cyn cychwyn y gwaith a ganiateir, rhaid cyflwyno manylion lleoliad i osod blychau nythu gwenoliaid du, a'u gymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol, a'u darparu ar y safle yn unol â'r manylion a gytunwyd.
11. Rhaid i unrhyw arwyddion sy'n hysbysebu ac yn hyrwyddo'r datblygiad o fewn ac oddi allan y safle fod yn Gymraeg neu'n ddwyieithog gyda blaenoriaeth i'r Gymraeg.

Nodyn: Datblygwr i drafod posibiliadau cynnig tocyn parcio lleol i ddefnyddwyr yr adeilad gyda'r Gwasanaeth Trafnidiaeth

Addasiadau mewnol ac allanol i drosi'r adeilad yn siopau a defnydd unedau gwyliau

- a) Amlygodd y Rheolwr Datblygu bod y cais yn ymwneud a'r un adeilad yn y cais blaenorol ond yn ymateb i elfennau'r gwaith ffisegol sydd angen caniatâd cynllunio. Cyfeiriwyd at baragraff 5.13 o Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol y dylai Awdurdodau Cynllunio Lleol ystyried y materion canlynol:
- Pwysigrwydd a gradd yr adeilad a'i ddi-ddordeb pensaernïol neu hanesyddol cynhenid
 - Nodweddion ffisegol yr adeilad sy'n cyfiawnhau ei restru ac yn cyfrannu at ei arwyddocâd, gan gynnwys unrhyw nodweddion pwysig, megis y tu mewn i'r adeilad, a all fod wedi dod i'r amlwg ar ôl i'r adeilad gael ei gynnwys ar y rhestr
 - Cyfraniad cwrtil a lleoliad yr adeilad at ei arwyddocâd, yn ogystal â chyfraniad yr adeilad at yr olygfa leol
 - Effeithiau'r gwaith arfaethedig ar arwyddocâd yr adeilad
 - I ba raddau y byddai'r gwaith yn dod a manteision cymunedol sylweddol, er enghraifft drwy gyfrannu at economi'r ardal neu at wella ei hamgylchedd lleol.

Adroddwyd, gyda'r adeilad wedi gweld gymaint o newid dros amser nad oedd nodweddion gwreiddiol yn parhau o fewn yr adeilad ac nad oedd llawer o ffabrig hanesyddol i'w golli drwy drosi'r adeilad, heb law am y ffenestri sydd eisoes yn cael sylw priodol. Nodwyd fod y Gymdeithas Henebion Hynafol a'r Gymdeithas Fictorianaid yn adlewyrchu hyn yn eu sylwadau.. Nododd y Gymdeithas Fictorianaid hefyd bryder dros sut y byddai'r llawr newydd ar yr ail lawr yn cael effaith ar y ffenestri presennol, gan y byddai'r llawr yn mynd ar draws y ffenestri. Erbyn hyn, mae'r cynlluniau wedi eu haddasu yn dilyn derbyn y sylwadau a chynnal trafodaethau ac y byddai'r llawr gyda llethr arno oddi wrth y ffenestr yn lleihau'r effaith gweladwy.

Ystyriwyd y byddai'r gwaith o adfer yr adeilad sydd yn adeilad trawiadol o fewn y strydlun a hefyd o fewn muriau'r dref yn welliant sylweddol ac yn cwrdd â gofynion y polisiau perthnasol ac yn dderbyniol i'w ganiatáu.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr Aelod Lleol y pwyntiau canlynol:
- Mai materion cynlluniau rhestredig oedd dan sylw yma
 - Dim llawer o nodweddion penodol ar ôl
 - Ei fod yn derbyn sylwadau'r Gymdeithas Fictorianaid
 - Y cynllun yn rhoi bywyd newydd i hen adeilad o fewn y dref
- c) Cynigwyd ac eiliwyd i ganiatáu'r cais

PENDERFYNWYD Dirprwyo'r hawl i'r Pennaeth Cynorthwyol gyfeirio'r cais at CADW gydag argymhelliad i ganiatáu.

Amodau

1. Rhaid cychwyn ar y datblygiad y cyfeirir ato yn y caniatâd hwn dim hwyrach na PHUM mlynedd o ddyddiad y caniatâd.
2. Cwblheir y datblygiad a ganiateir drwy hyn yn llwyr unol â'r manylion a ddangosir ar gynllun(iau) rhif D794.06P2, D794.07P2, D794.08P2, D794.09P2, D794.10P2, D794.11P2, D794.12P2, D794.13P2, D794.14P2, D794.15P2, D794.16P2, D794.17P1, D794.18P1, D794.19P1 a D794.20P1 a gyflwynwyd i'r Awdurdod Cynllunio Lleol, ac a gynhwysir yn y ffurflen gais ac mewn unrhyw ddogfennau eraill gyda'r cais, os nad oes amod(au) sy'n ei diwygio wedi ei gynnwys ar y dyfarniad cynllunio hwn.

3. Rhaid i unrhyw ffenestri amnewidir ar yr adeilad gwreiddiol fod o wneuthuriad pren wedi eu paentio gyda gwydr sengl ac o'r steil a math i gydweddu'r ffenestri presennol. Rhaid ail defnyddio'r gwydr gwreiddiol os yn bosib.
4. Rhaid cyflwyno manylion y gwydriad eilradd pe bwriedir eu gosod i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w cymeradwyo yn ysgrifenedig cyn eu gosod.
5. Rhaid i'r ffenestri to fod o fath cadwraethol ac yn llyfn gyda'r to.
6. Rhaid i'r holl nwyddau dwr glaw fod o wneuthuriad haearn bwrw.

5.7 CAIS RHIF C21/0803/11/LL Railway Institute Ffordd Euston, Bangor, Gwynedd

Codi 25 uned fforddiadwy, mynedfa, cyfleusterau parcio, tirlunio a gwaith cysylltiedig

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

- a) Amlygodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu mai cais llawn ydoedd ar gyfer darparu 25 uned fforddiadwy ar ffurf fflatiau hunangynhaliol, mynedfa newydd, ffurfioli a darparu 13 llecyn parcio, tirlunio a gwaith cysylltiedig ar gyn safle'r Railway Institute ar Ffordd Euston oddi fewn i ffin datblygu Bangor fel y'i cynhwysir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, 2017 (CDLL). Nid yw wedi ei ddynodi ar gyfer unrhyw ddefnydd penodol.

Cydnabyddi'r Bangor fel Canolfan Gwasanaeth Trefol ym Mholisi TAI1 gyda pholisi PCYFF1 yn cefnogi datblygiadau tai er mwyn cwrdd â Strategaeth y CDLL (Polisi PS17) drwy ddynodiadau tai a safleoedd ar hap addas o fewn y ffin datblygu wedi ei selio ar y ddarpariaeth ddangosol a gynhwysir o fewn y CDLL ei hun. Adroddwyd bod Bangor, trwy gwblhau'r banc tir presennol, yn cyrraedd ei lefel twf dangosol o 969 uned ac mewn amgylchiadau o'r fath bydd ystyriaeth yn cael ei roi i'r unedau sydd wedi eu cwblhau hyd yma o fewn haen y Prif Ganolfannau ble mae diffyg o 371 o unedau. O dan y fath amgylchiadau cyflwynwyd y wybodaeth isod gyda'r cais yn amlinellu sut mae'r bwriad yn cyfarch anghenion y gymuned leol.

- Darpariaeth o 25 uned breswyl 100% fforddiadwy ar safle tir llwyd hygyrch oddi fewn i'r ffin datblygu
- Er bod ffigyrau capasiti ar gyfer Bangor wedi eu cyrraedd mae'r gymysgedd o unedau a fwriedir eu darparu yma yn seiliedig ar ffigyrau galw am anghenion lleol ar gyfer yr ardal leol ac yn hyblyg eu daliadaeth gan fod y cynllun yn cael ei gyflawni gyda chymorth Grant Tai Cymdeithasol Llywodraeth Cymru ac o'r safbwynt yma bydd yr holl unedau yn destun lefel rhent cymdeithasol.
- Fel y dangosir yn y CCA: Cymysgedd tai (2018) bydd galw am unedau 1 a 2 ystafell wely ar rent cymdeithasol yn cynyddu gyda'r galw am unedau 1 ystafell wely yn cynyddu o 13% i 26% a'r galw am unedau dwy ystafell wely yn cynyddu o 32% i 44%. Mae hefyd yn dangos bydd y galw am unedau rhent cymdeithasol 3 ystafell wely yn gostwng o 50% i 23%.
- Bydd yr unedau yn cael eu dylunio i ofynion Safonau Ansawdd Cartrefi Cymru (2021)

Eglurwyd bod y bwriad yn golygu darparu 100% uned breswyl fforddiadwy gyda Pholisi TAI15 yn datgan gan fod Bangor wedi ei leoli tu mewn i ardal pris tai Arfordir Gogledd a De Arfon yn y CDLL, bod darparu 20% o dai fforddiadwy yn hyfyw sy'n gyfystyr a darparu 5 uned fforddiadwy yng nghyswllt y cais hwn. Gan fod y bwriad yn golygu darparu 100% o unedau fforddiadwy, a bod angen ar gyfer y math yma o unedau, roedd y bwriad yn bodloni gofynion Polisi TAI15 o'r CDLL.

Ystyriwyd fod safle'r cais yn safle a ddatblygwyd o'r blaen (tir llwyd) yn addas ar gyfer defnydd preswyl mewn ardal sydd yn cynnwys anheddau preswyl o ddwysedd uchel ac sy'n hygyrch i ddulliau amgen o deithio ar wahân i ddefnyddio'r car preifat.

Yng nghyd-destun mwynderau gweledol nodwyd bod y safle yn amlwg o fewn y strydlun lleol gyda'r dalgyllch yn cynnwys adeiladau o amryw faint, uchder, edrychiadau ac oedran gan gynnwys anheddau cyfoes ynghyd a rhai o oes Fictoraidd ac oes Edwardaidd gyda gorsaf rheilffordd Fictoraidd ac anheddau/fflatiau mwy cyfoes. Ategwyd bod egwyddorion dylunio'r adeilad arfaethedig yn dilyn yr egwyddorion hynny a drafodwyd gan yr Arolygwr Cynllunio ar yr apêl flaenorol ar gyfer 48 uned i fyfyrwyr a gellid nodi'r rhain yn ôl graddfa, dyluniad, gosodiad a thirlunio. Ystyriwyd bod y bwriad yn dderbyniol ar sail effaith mwynderau gweledol a rhagwelwyd y byddai'r bwriad yn y pendraw yn creu cyfraniad positif i gymeriad y rhan yma o'r strydlun.

Yng nghyd-destun materion cyffredinol a phreswyl amlygwyd bod anheddau preswyl wedi eu lleoli i'r gogledd, de ac i'r gorllewin o safle'r cais ynghyd a'u gerddi/llecynnau mwynder preifat. Nodwyd mai rhif 11 Ffordd Euston oedd yr anedd agosaf i'r adeilad arfaethedig gyda gwagle o 6m rhwng ei dalcen deheuol a thalcen gogleddol y rhan uchaf o'r adeilad arfaethedig (sy'n adlewyrchiad o'r gwagle a ganiatawyd ar apêl). I gefnogir cais, cyflwynwyd Adroddiad Golau Dydd a Golau'r Haul ac effaith y datblygiad ar eiddo cyfagos ac ar ddeiliaid rhif 1 i 8 a 11 i 12 Ffordd Euston ynghyd a rhif 11 i 14 Ffordd Denman. Daw'r Adroddiad i'r canlyniad: -

- Nad yw'r uned dosbarthu'r Post Brenhinol yn eiddo domestig/annedd breswyl ac felly nid yw'n destun gofynion Safonau Prydeinig perthnasol.
- Y brif effaith ar golli golau a chysgodi bydd ar ardd rhif 11 Ffordd Euston a fyddai'n debygol o golli 0.8 gwaith ei werth heulwen bresennol oherwydd gosodiad yr adeilad newydd (bydd yr ardd wedyn yn derbyn 41% o heulwen o'i gymharu â'r lleiafswm o 50% sy'n cael ei ddatgan gan y British research Establishment (BRE).
- Fodd bynnag, roedd yr Adroddiad yn datgan byddai'r ardd yn parhau i dderbyn swm rhesymol o heulwen yn enwedig yn ystod yr haf pan fo unrhyw gysgodi ar ei leiaf a phan fydd gerddi yn cael eu defnyddio fwyaf, ond gyda mwy o gysgodi yn ystod y gaeaf pan fydd lleiafswm defnydd yn cael ei wneud o gerddi. Parthed colli preifatrwydd a gor-edrych, yr eiddo a all gael ei effeithio mwyaf yw rhif 11 Ffordd Euston, bydd y rhan yma o'r adeilad arfaethedig yn adeilad deulawr o'r un uchder to a rhif 11 gyda dwy ffenestr gul yn wynebu rhif 11 ar y llawr gwaelod ac ar y llawr cyntaf Oherwydd agosatrwydd y ffenestri yma i dalcen deheuol rhif 11, roedd yr ymgeisydd wedi cadarnhau bydd y ddwy ffenestr o wydr afloyw er mwyn lleihau gor-edrych a cholli preifatrwydd.

Yng nghyd-destun materion trafndiaeth, nodwyd bod y bwriad yn cynnwys darparu 13 o lecynnau parcio gyda mynediad i'r rhain o dan ran ddwyreiniol yr adeilad arfaethedig. Amlygwyd yn rhan isaf o'r safle bod y Datganiad Trafndiaeth yn cadarnhau bod y ddarpariaeth parcio ynghyd a'r rhwydwaith ffyrdd cyfagos a'r mynediad i'r safle yn addas i ddarparu ar gyfer y cyfaint disgwylidig o draffig bydd y datblygiad arfaethedig yn ei gynhyrchu. Yn dilyn ymgymryd â'r broses ymgynghori statudol, nid oedd gan yr Uned Drafndiaeth wrthwynebiad mewn egwyddor i'r datblygiad yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau safonol.

Yn ôl Polisi ISA5 o'r CDLL, disgwylir i gynigion ar gyfer 10 tŷ neu fwy mewn ardaloedd ble na all llecynnau agored presennol fodloni anghenion y datblygiad tai arfaethedig gynnig darpariaeth addas o fannau agored yn unol â safonau meincod Fields in Trust. Mae'r wybodaeth gyfredol a dderbyniwyd gan Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd parthed y cais arbennig hwn yn cadarnhau bod diffyg llecynnau chwarae i

blant ynghyd a diffyg llecynnau chwarae gyda chyfarpar offer i blant yn nalgylch safle'r cais. I'r perwyl hyn, felly, bydd angen cyfraniad ariannol o £2712.01 Gellir sicrhau hyn drwy drefnu rhwymedigaeth cynllunio o dan Adran 106 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref, 1990

Ystyriwyd y byddai'r bwriad, fel y'i cyflwynwyd, yn gwella ymddangosiad gweledol y safle segur fel y saif yn bresennol ac y byddai'r ffaith fod 100% o'r unedau yn rhai fforddiadwy yn ymateb i'r anghenion sydd eisoes wedi'u hadnabod ac yn cyfrannu'n helaeth at anghenion tai fforddiadwy'r ddinas. Ni adnabuwyd unrhyw effaith sylweddol niweidiol oedd yn groes i bolisiau cynllunio lleol a chyingor cenedlaethol perthnasol.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd asiant yr ymgeisydd y sylwadau canlynol:
- Y safle tir llwyd yn wag ers dymchwel adeilad yr Hen Institute yn 2016.
 - Y safle wedi ei anwybyddu ac wedi gordyfu, sydd ddim yn bleserus i gymdogion cyfagos Tai Station a Penchwintan.
 - Dros y blynyddoedd mae sawl cais cynllunio wedi eu caniatáu ar y safle gyda'r caniatâd diweddaraf ar gyfer adeiladu 48 o unedau byw i fyfyrwyr.
 - Mae'r datblygiad myfyrwyr yn cynnwys unedau byw dros sawl lefel ac nid yw maint yr adeilad rhy annhebyg i'r cais yma gan Adra.
 - Nid yw'r caniatâd cynllunio presennol yn dod i ben tan 8 Medi 2022 ac mae perchennog y tir yn gallu ei weithredu unrhyw bryd cyn hynny.
 - Mae'r cais fflatiau myfyrwyr yn sefydlu'r egwyddor o adeilad aml lawr ar y safle at ddibenion byw.
 - Cynnig Adra yw darparu 25 fflat fforddiadwy, sy'n nifer llai gydag amrywiaeth o fflatiau hunangynhwysol, gyda storfa biniau, beiciau a pharcio diogel o'r golwg o dan yr adeilad
 - Y cynnig newydd yn ystyried y berthynas â'r amgylchedd o gwmpas yn fwy gofalus na'r caniatâd am fflatiau myfyrwyr.
 - Adra yn cynnig ffurfioli'r safleoedd parcio ar Ffordd Euston fydd yn rhoi cyfle i Gyngor Gwynedd weithredu cynllun trwyddedau parcio i atal unrhyw deithwyr rheilffordd rhag parcio ar yr allt. Ar hyn o bryd, mae hyn yn rhwystro lleoedd parcio posib ar Ffordd Euston ar gyfer preswylwyr cyfagos.
 - Bod pob ymgynghorwr arbenigol yn gefnogol o'r datblygiad yma a does dim rheswm technegol i wrthod y cais.
 - Y cais yn cynnig adeiladu 25 fflat fforddiadwy ar gyfer pobl leol. Mae 232 o ymgeiswyr am fflat 1 neu 2 ystafell wely ar restr aros ward Hendre, Bangor - hyn yn codi i 2051 o ymgeiswyr ym Mangor i gyd. Y ffigyrau hyn yn dangos yr angen enfawr am dai fforddiadwy ym Mangor.
 - Y gymuned yn teimlo'n rhwystredig am y fflatiau myfyrwyr sydd wedi eu caniatáu dros y blynyddoedd heb opsiwn am fflatiau fforddiadwy i bobl leol.
 - Y cais yn cynnig cynllun i ddarparu 25 uned fforddiadwy fyddai'n cyfrannu'n werthfawr at ddiwallu'r angen penodol ym Mangor yn unol ag amcanion polisiau lleol a cenedlaethol - dylai'r ffactor hwn fod yn arwyddocaol o blaid y cynnig yn nhermau polisi cynllunio.
- c) Cynigwyd ac eiliwyd i ganiatáu'r cais
- d) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylwadau canlynol gan aelodau:
- Bod y cynllun yn un i'w groesawu
 - Yn welliant i'r cynllun sydd mewn bodolaeth ar gyfer llety myfyrwyr
 - Cynllun gwych ar gyfer fflatiau cymunedol

PENDERFYNWYD Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r ymgeisydd gwblhau cytundeb o dan adran 106 er mwyn sicrhau cyfraniad ariannol ar gyfer darpariaeth llecynnau agored ac i'r amodau isod: -

1. 5 mlynedd.
2. Yn unol â'r cynlluniau/manylion a gyflwynwyd gyda'r cais.
3. Cydymffurfio a'r cynllun tirweddu ynghyd a gwaith cynnal a chadw i'r dyfodol.
4. Amod Dwr Cymru sy'n ymwneud a chyflwyno cynllun dwr aflan ar gyfer y datblygiad.
5. Sicrhau cynllun/trefniadau ar gyfer darparu'r unedau fforddiadwy e.e. cymysgedd, daliadaeth, meini prawf meddiannaeth, amserlen a threfniadau i sicrhau bydd yr unedau yn fforddiadwy yn bresennol ac am byth.
6. Cydymffurfiaeth gydag argymhellion y dogfennau Gwerthusiad Ecologol ac Aseiad Effaith Coedyddol.
7. Cytuno manylion enw Cymraeg ar gyfer y datblygiad cyn i'r unedau preswyl cael eu meddiannu at unrhyw ddiben ynghyd ac arwyddion sy'n hysbysu ac yn hyrwyddo'r datblygiad.
8. Cyfyngu ar oriau gweithio i 08:00-18:00 Llun i Wener; 08:00-13:00 Sadwrn a dim o gwbl ar y Sul a Gŵyl y Banc.
9. Cyflwyno Cynllun Rheoli Adeiladu Amgylcheddol i gynnwys mesurau lleihau sŵn, llwch a dirgryniad i'w gytuno gyda'r ACLL.
10. Sicrhau bod dwy ffenestr sy'n hwynebu talcen rhif 11 Ffordd Euston o wydr afloyw yn barhaol.
11. Amodau perthnasol gan yr Uned Drafnidiaeth.
12. Cyflwyno dyluniad o ddefnydd paneli solar

Nodyn: Angen cyflwyno cais system ddraenio gynaliadwy i'w gytuno gyda'r Cyngor.

Dechreuodd y cyfarfod am 11.00 a daeth i ben am 14:25

CADEIRYDD