PWYLLGOR CYNLLUNIO 26-09-22

Yn bresennol:

Y Cynghorwyr: Edgar Owen (Cadeirydd)
Elwyn Edwards (Is-gadeirydd)

Delyth Lloyd Griffiths, Louise Hughes, Gareth T Jones, Huw Wyn Jones, Cai Larsen, Anne Lloyd Jones, Huw Rowlands, Gareth Coj Parry a Gruffydd Williams

Swyddogion: Gareth Jones (Pennaeth Cynorthwyol Cynllunio ac Amgylchedd), Iwan Evans (Pennaeth Gwasanaeth Cyfreithiol), Keira Sweenie (Rheolwr Cynllunio), Gwawr Teleri Hughes (Arweinydd Tim Rheolaeth Datblygu), Iwan ap Trefor (Rheolwr Gwasanaethau Traffig a Phrosiectau) a Lowri Haf Evans (Swyddog Gwasanaethau Democratiaeth)

Eraill a wahoddwyd:

Aelodau Lleol: Cynghorwyr Elin Walker Jones a Gareth Williams

1. YMDDIHEURIADAU

Derbyniwyd ymddiheuriadau gan y Cynghorwyr Elin Hywel, Elwyn Jones, Gareth A Roberts a John Pughe Roberts

2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

a) Datganodd yr aelodau canlynol eu bod gyda buddiant mewn perthynas â'r eitem a nodir:

- Y Cynghorydd Cai Larsen yn eitem 5.2 (C22/0571/45/MG) ar y rhaglen 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.

b) Datganodd yr aelodau canlynol eu bod yn aelod lleol mewn perthynas â'r eitem a nodir:

- Y Cynghorydd Gareth Williams (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.1 (C2w2/0615/30/DT) ar y rhaglen
- Y Cynghorydd Gareth Tudor Jones (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.5 (C22/0521/42/DT) ar y rhaglen
- Y Cynghorydd Elin Walker Jones (nad oedd yn Aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.7 (C22/0608/11/DT) ar y rhaglen

3. MATERION BRYS

Dim i'w nodi

4. COFNODION

Derbyniodd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd 5ed o Fedi 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 polisïau

PENDERFYNWYD

5.1 CAIS RHIF C22/0615/30/DT Pelydryn, Aberdaron, Pwllheli, LL53 8BE

Cais ar gyfer codi estyniad ochr ar gyfer storfa

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio mai cais ydoedd ar gyfer codi estyniad unllawr ar ochr tŷ unllawr ar gyfer defnydd fel storfa. Nodwyd y byddai'r datblygiad yn cynnwys mynedfa ar ei flaen a chefn ac ni fyddai mynedfa fewnol o'r eiddo. Saif yr eiddo mewn rhes o dai ar wahân gerllaw ffordd ddosbarth 2 y B4413 mewn ardal anheddol o fewn ffin ddatblygu Pentref Arfordirol - Gwledig Aberdaron fel y'i diffinnir gan yn y Cynllun Datblygu Lleol (CDLl) a hefyd o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE) ddynodedig a Thirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llŷn ac Enlli.

Cyflwynwyd y cais gerbron y Pwyllgor ar gais yr Aelod Lleol.

Ystyriwyd Polisi PCYFF 3 y CDLL sy'n datgan bod disgwyl i bob cynnig arddangos dyluniad o ansawdd uchel a rhoi ystyriaeth lawn i gyd-destun yr amgylchedd adeiledig o'i gwmpas. Er gellid ystyried graddfa'r bwriad yn un bychan, nodwyd bod y rhan sy'n ymestyn o flaen yr eiddo yn amlwg ac yn tynnu sylw'r llygad at bresenoldeb y strwythur. Wrth edrych ar batrwm datblygu cyffredinol y stryd, nodwyd bod y byngalos cyfagos i gyd yn eistedd mewn cwrtil eithaf sylweddol gyda lle rhwng ochor y tai a'r ffensys terfyn. Er cydnabuwyd bod ambell sied gardd a paraffinalia preswyl rhwng rhai o'r tai eraill roedd y gwagle yn bennaf yn parhau ond byddai'r bwriad yn golygu codi adeilad sydd yn llenwi'r bwlch yn gyfan gwbl ac yn lleihau'r gwagle rhwng y tai.

O ganlyniad, ni ystyriwyd fod y bwriad yn ychwanegu nac yn gwella cymeriad ac ymddangosiad y tŷ a'r safle; nac yn parchu edrychiad a chymeriad y strydlun. Ategwyd bod maint a lleoliad yr estyniad, ynghyd a pits y to a'r gorffeniad yn anaddas ac nad oedd yn arddangos dyluniad o ansawdd uchel oedd yn cydweddu a'r eiddo presennol. Er posib gosod amod i gytuno ar ddeunyddiau ac o bosib gwella'r hyn sydd i weld ar y safle, ni ystyriwyd y byddai hynny yn ddigonol i gwrdd gydag anghenion polisi PCYFF 3.

b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr Aelod Lleol y sylwadau canlynol:

- Mai defnydd storfa yw'r bwriad
- Ei fod yn hapus gydag argymhelliad y swyddogion i wrthod

- Bod y gwaith o godi estyniad wedi dechrau ers rhyw flwyddyn
- Yn ddiolchgar bod y lluniau a gyflwynodd wedi eu rhannu
- Cwt neu 'lean-to' sydd yma ac nid estyniad
- Byddai yn sownd i'r wal derfyn ac yn ddolur llygad
- Byddai'n lleihau'r gwagle rhwng y tai
- Bod y pedwar eiddo sydd yn y rhes yn debyg, ond byddai'r bwriad dan sylw yn ei wneud yn wahanol – nid yw yn gweddu
- Ei fod yn tynnu sylw at gasgliadau ac argymhelliad y swyddogion, 'ni ystyrir fod y bwriad yn arddangos dyluniad o ansawdd uchel'

c) Cynigiwyd ac eiliwyd gwrthod y cais

PENDERFYNWYD: Gwrthod

Ni ystyriwyd fod y bwriad yn arddangos dyluniad o ansawdd uchel ac felly mae'n groes i egwyddor polisi PCYFF 3 Dylunio a Siapio Lle o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017).

5.2 CAIS RHIF C22/0571/45/MG Hen Gae Hoci, Allt Salem, Pwllheli LL53 5UB

Edrychiad a dyluniad yr anheddau i gynnwys deunyddiau, graddfa anheddau a thirlunio gan gynnwys gosodiad diwygiedig i ddarparu 14 annedd yn hytrach na 15 er darparu gofynion system ddraenio gynaliadwy

a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio mai cais ydoedd ar gyfer materion a gadwyd yn ôl mewn cyswllt a chaniatâd cynllunio amlinellol C18/1198/45/AM. Nodwyd bod caniatâd C18/1198/45/AM ar gyfer codi 15 tŷ (oedd yn cynnwys 5 fforddiadwy) ond bod y cais dan sylw ar gyfer darparu 14 o dai a hynny er mwyn darparu gofynion system ddraenio gynaliadwy.

Saif y safle, sydd wedi ei ddynodi ar gyfer Tai yn y CDLl, o fewn ffin datblygu Pwllheli ac oddi fewn i Ardal o Ddiddordeb Hanesyddol Llyn ac Enlli. Nodwyd bod ffordd ddosbarth 3 yn ffinio gyda'r safle, bod tai annedd gerllaw a safle Coleg Meirion Dwyfor gyferbyn a'r safle.

Cyflwynwyd y cais i Bwyllgor gan ei fod yn ymwneud gyda 5 neu fwy o dai.

Atgoffwyd yr Aelodau bod egwyddor y bwriad eisoes wedi eu caniatáu. Adroddwyd bod y cais presennol wedi ei gyflwyno gan Adra ac yn fwriad i ddarparu 100% o unedau fforddiadwy. Yn dilyn cefnogaeth Uned Strategol Tai Cyngor Gwynedd, nodwyd bod Adra yn bwriadu cyflwyno'r cynllun i Lywodraeth Cymru ar gyfer cymeradwyaeth grant tai cymdeithasol.

Amlygwyd bod sylwadau'r Uned Strategol Tai yn datgan fod y bwriad yn cyfarch yr angen yn yr ardal a bod y cynlluniau yn cyfrannu yn uniongyrchol at nod Cynllun Gweithredu Tai Cyngor Gwynedd i ddarparu mwy o dai i gwrdd â'r galw uchel bresennol sydd yn bodoli yn y sir. Er hynny, gyda'r cais o dan sylw i gytuno ar faterion a gadwyd yn ôl yn unig, nid oedd bwriad i ryddhau'r amod tai fforddiadwy fel rhan o'r cais oedd gerbron. Byddai'r materion tai fforddiadwy yn cael eu hystyried trwy gais rhyddhau neu ddiwygio amod ar wahân.

Yng nghyd-destun mwynderau cyffredinol a phreswyl, derbyniwyd y byddai datblygu'r safle yn newid i rai trigolion cyfagos ac y byddai'r datblygiad yn creu mwy o draffig. Fodd bynnag, nodwyd bod y tir wedi ei glustnodi ar gyfer nifer mwy o dai yn y CDLl na'r hyn oedd wedi ei ganiatáu yn y cais amlinellol. Ategwyd y byddai anghyfleustra yn ystod y gwaith adeiladu yn rhywbeth sydd yn codi gydag unrhyw waith adeiladu a bod amod ar y caniatâd amlinellol yn cyfyngu oriau'r gwaith adeiladu. Ni ystyriwyd y byddai datblygu'r safle yn creu effaith andwyol sylweddol ar fwynderau'r gymdogaeth leol a bod y bwriad yn dderbyniol o ran Polisi PCYFF 2 CDLl.

Ystyriwyd fod y materion a gadwyd yn ôl ar ganiatâd amlinellol C18/1198/45/AM yn dderbyniol ac yn unol â'r polisïau cynllunio perthnasol.

b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd asiant yr ymgeisydd y sylwadau canlynol:
- Yn diolch am y cyfle i annerch y Pwyllgor ynghlyn a'r cais oedd ar gyfer materion a gadwyd yn ol yn ymwneud a chaniatad amlinellol a gafodd ei gymeradwyo yn 2019.
- Bod y safle o fewn perchnogaeth Coleg Grwp Llandrillo Menai yn flaenorol ond bellach wedi ei werthu i Gymdeithas Tai, Adra.
- Bod y safle wedi ei glustnodi ar gyfer datblygiad preswyl yn y CDLl gyda chaniatâd amlinellol wedi ei gymeradwyo ar gyfer 15 o dai, gyda phum tŷ fforddiadwy.
- Bod yr egwyddor o ddatblygu tai ar y safle wedi ei gymeradwyo yn flaenorol a'r cais gerbron yn ymwneud gyda dyluniad manwl ac edrychiad y tai, eu graddfa a'r cynllun tirlunio.
- Cafodd mynedfa a gosodiad y datblygiad ei gymeradwyo fel rhan o'r cais amlinellol – dim addasiadau i fynedfa i'r safle – mae'n parhau yn union fel a gymeradwywyd yn flaenorol.
- Mae gosodiad y safle yn adlewyrchu'r gosodiad a gafodd ei gymeradwyo yn flaenorol, fodd bynnag, ers y caniatâd amlinellol, rhaid i'r bwriad gydymffurfio gyda gofynion systemau draenio cynaliadwy. Mewn ymateb i'r gofynion rhaid gostwng nifer y tai a fyddai yn cael eu datblygu i lawr o 15 i 14. (Bydd plot 14 bellach yn cael ei ddefnyddio fel gofod ar y safle i ddarparu pwll ymdreiddiad dwr wyneb. Bod Dwr Cymru ac Adran Dwr ac Amgylchedd YGC yn fodlon gyda'r wybodaeth draenio oedd wedi ei gyflwyno gyda'r cais).
- Bod man newidiadau i osodiad y safle yn dilyn darparu dyluniad manwl y tai, megis tynnu rhywfaint o goed a phlannu rhai ychwanegol yn eu lle.
- Bod swyddogion yn fodlon o ran dyluniad ac edrychiad y tai ac yn nodi bod eu maint yn cwrdd a gofynion Llywodraeth Cymru; bod cymysgedd dda o dai yn cael eu darparu –rhai dwy, tair a phedair llofft a bynglos.
- Bod graddfa ac edrychiad yr unedau yn addas ar gyfer y safle.
- O dan fwriad Adra, bydd yr holl unedau yn rhai fforddiadwy
- Bod Uned Strategol Tai'r Cyngor yn gefnogol o'r gymysgedd a'r math o unedau arfaethedig.
- Bydd manylion pellach am yr unedau fforddiadwy yn cael eu cyflwyno fel cais arwahan i ddelio gyda amod 19 o'r caniatad amlinellol

c) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais

ch) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylwadau canlynol gan Aelodau:
- Cefnogol i gynllun 100% tai fforddiadwy

- Bod pobl leol yn pryderu bydd y tai yn cartrefu pobl sydd wedi eu gosod mewn gwestai yn y dref
- Bod rhai o'r byngalos ar gyfer yr henoed – angen sicrhau eu diogelwch o ystyried bod y safle ar allt serth
- Angen ystyried addasrwydd y lôn i dderbyn mwy o drafnidiaeth

d) Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn a chynnal asesiad mwy diweddar o'r angen lleol, nododd y Rheolwr Cynllunio mai cais materion a gadwyd yn ôl oedd i'w drafod gan fod y cais amlinellol wedi ei ganaitau. Ategodd bod y wybodaeth berthnasol wedi ei gyflwyno gan Tai Teg a Rhestr Aros Tai Cyffredin, ac y byddai amod manwl yn sicrhau bod y math o dai a'r 'angen' yn cael ei gyfarch. Mewn ymateb i gwestiwn ategol ynglŷn ag Adra, sydd bellach yn gyfrifol am y datblygiad, nododd Pennaeth Cynorthwyol Cynllunio ac Amgylchedd, er yn derbyn y sylwadau, bod yr egwyddor eisoes wedi ei dderbyn, bod Adra eisoes wedi amlygu bwriad o ddarparu 100% tai fforddiadawy i gwrdd ar angen lleol.

Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn â gosod amod i sicrhau bod asesiad angen lleol yn cael ei gwblhau, nododd y Swyddog Monitro bod yr egwyddor o ddwysedd a'r egwyddor tai fforddiadwy wedi ei dderbyn ac mai materion a gadwyd yn ôl yn unig y gellid eu trafod. Pwysleisiodd nad oedd modd ail agor y drafodaeth ar ganiatâd sydd eisoes wedi ei gymeradwyo na gosod amod ar fanylion. Mewn ymateb, gwnaed sylw bod angen asesiad manwl i'r dyfodol.

Nododd y Rheolwr Datblygu bod trafodaethau cychwynnol wedi eu cynnal gyda'r Gymdeithas Tai ac y bydd materion megis cyfarch yr angen lleol yn cael eu trafod.

PENDERFYNWYD: Caniatáu gydag amodau -

1. **Unol gyda chynlluniau.**
2. **Y gwaith i'w wneud yn unol gyda'r datganiad dull a gynhwysir yn atodiad 4 o'r Asesiad Effaith Coed.**
3. **Coed newydd i gael eu tarddu o hedyn lleol a'i blannu yn unol gyda gofynion BS 8545:2014.**

Nodyn fod amod 12 o'r caniatâd amlinellol sy'n ymwneud â materion draenio wedi eu rhyddhau fel rhan o'r caniatâd yma.

Nodyn SUDS

5.3 CAIS RHIF C21/0718/41/LL Tir gyferbyn Bron Eifion Lodge, Ciricieth LL52 0RY

Adeiladu ysgol newydd a gwaith cysylltiol yn cynnwys ardaloedd chwarae a dysgu allanol, parcio ar safle a mynedfa newydd i'r brifordd

a) Amlygodd Arweinydd Tîm Rheolaeth Datblygu mai cais ydoedd ar gyfer adeiladu ysgol newydd o ddyluniad cyfoes ar gyfer 150 o ddisgyblion i gymryd lle adeilad presennol Ysgol Treferthyr, Cricieth. Nodwyd bod y safle yn bresennol yn gae amaethyddol ac wedi ei leoli tua'r gorllewin o ganol tref Cricieth gerllaw'r A497. Gerllaw'r prif adeilad bydd man ar gyfer lleoli is orsaf drydan, ystafell bwmp, storfa bin a storfa. Bydd y bwriad hefyd yn cynnwys cae chwaraeon, ardal chwarae wyneb caled ac ardal gemau amrywiol. Eglurwyd, fel rhan o'r bwriad bwriedir creu mynedfa gerbydol lawr at yr ysgol

a fyddai'n cynnwys cylchfan gyda llefydd parcio wedi eu lleoli o'i amgylch ynghyd a chreu lle cadw beic ar y safle. Bydd llwybr cerdded o'r A497 i lawr at adeilad yr ysgol a bwriedir gwneud gwelliannau i'r llwybr cerdded ynghyd ag ymestyn golau stryd i gynnwys y parth 20mya.

Yng nghyd destun mwynderau cyffredinol a phreswyl cydnabuwyd y byddai'r bwriad yn ychwanegu ffurf adeiledig i gae amaethyddol presennol ac felly yn newid cymeriad yr ardal. Fodd bynnag, gyda'r cae dan sylw yn is na'r ffordd gyfagos ar adeiald yn bennaf unllawr o ddyluniad wedi ei ddylanwadu gan adeiladau amaethyddol, ystyriwyd na fydda'r datblygiad yn achsoi niwed arwyddocaol i fwynderau'r ardal.

Yng nghyd destun bioamrywiaeth adroddwyd bod ardaloedd ecolegol pwysig yn yr ardal ac o ganlynaid bod yr Uned Bioamrywiaeth wedi argymell nifer o amodau er mwyn gwarchod a gwella bywyd gwyllt a byd natur fyddai'n cwrdd a'r polisïau perthnasol.

Yng nghyd-destun materion trafnidiaeth a mynediad, gwnaed sylw bod y safle dan sylw yn cael ei ystyried fel un sydd yn hygyrch i amrywiol ddulliau o deithio.

Mynegwyd, fel rhan o'r cais derbyniwyd adroddiad asesiad effaith ieithyddol ar ail-leoli Ysgol Treferthyr oedd yn dod i gasgliad y byddai adeiladu ysgol newydd yng Nghricieth yn cael effaith bositif ar yr iaith Gymraeg, yn bennaf, oherwydd byddai mwy o gyfleoedd i blant Cricieth ddefnyddio'r Gymraeg yn gymdeithasol ac yn addysgiadol gan fydd yr ysgol newydd yn cynnig gwell adnoddau ar gyfer cynnal mwy o weithgareddau tu allan i oriau ysgol.

b) Amlygodd y Cadeirydd, bod yr Aelod Lleol, wedi nodi mewn e-bost nad oedd ganddo wrthwynebiad i'r cais

c) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais

ch) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylwadau canlynol gan Aelodau:

- Braf gweld y cais gerbron wedi blynyddoedd o drafod
- Problemau amlwg gyda'r safle presennol
- Y dyluniad yn un da
- Trueni ei fod wedi cymryd gymaint o amser

PENDERFYNWYD: Caniatáu gydag amodau

1. **Amser (5 mlynedd)**
2. **Yn unol â'r cynlluniau**
3. **Cytuno ar ddeunyddiau a lliwiau terfynol**
4. **Amodau trafnidiaeth**
5. **Amodau archeolegol.**
6. **Gwaith tirlunio i'w wneud yn unol gyda'r adroddiad coed a'r cynllun tirweddu.**
7. **Cyflwyno a chytuno cynllun manwl i ddangos lleoliad y coed a fwriedir eu plannu ar y safle.**
8. **Unol gyda'r adroddiadau ecolegol a'r adroddiad ystlumod.**
9. **Dim clirio coed, gwrychoedd, llystyfiant yn ystod y tymor nythu adar (1 Ebrill i 31 Awst) oni bai y gellir profi mewn ysgrifen na fyddai gwaith yn niweidio adar sy'n nythu.**

10. **Cyn i unrhyw waith ddechrau angen cyflwyno a chytuno cynllun ar gyfer gwarchod ymlusgiaid yn ystod y cyfnod adeiladu.**
11. **Cyn cychwyn ar y gwaith adeiladu cyflwyno a chytuno ar gynllun i sicrhau na fydd symudiad moch daear yn cael ei gyfyngu.**
12. **Cyn cychwyn ar unrhyw waith angen cyflwyno a chytuno cynllun atal llygredd.**
13. **Cyflwyno a chytuno ar gynllun torri coed i leihau effaith ar ystlumod.**
14. **Cyfyngiadau oriau gwaith yn ystod y cyfnod adeiladu**
15. **Enw Cymraeg i'r ysgol.**
16. **Amod safonol ar gyfer datblygiadau mawr o ran gwybyddu o gychwyn y gwaith.**

Nodiadau
1. Dŵr Cymru
2. Cyfoeth Naturiol Cymru
3. Priffyrdd
4. Network Rail
5. SUDS

5.4 **CAIS RHIF C21/0993/35/LL Tir ger Coed Mawr, Cricieth LL52 0ND**

Defnyddio tir ar gyfer gwersylla / glampio amgen parhaol (9 pod) (Ail gyflwyniad o gais C20/0348/35/LL)

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

a) Amlygodd Arweinydd Tim Rheolaeth Datblygu mai ail gyflwyniad o gais llawn oedd dan sylw ar gyfer defnyddio tir ar gyfer gwersylla glampio amgen parhaol fyddai'n cynnwys 8 pod gwyliau ac 1 pod gwasanaeth ('utility') ynghyd a chreu llwybr mynediad, creu/uwchraddio ffordd fynediad, tirlunio, darparu ardal parcio, gosod gwaith trin carthffosiaeth a newidiadau i'r fynedfa bresennol.

Eglurwyd y byddai'r safle yn cael ei wasanaethu gan fynediad amaethyddol presennol oddi ar ffordd gyhoeddus y B4411 ac y bydd wedi ei addasu i ddarparu lleiniau gwelededd mwy, tynnu rhan o'r wal bresennol a chodi waliau carreg newydd.

Cyfeiriwyd yn bennaf at y materion trafnidiaeth a mynediad gan gydnabod bod yr ymgeisydd wedi paratoi gwybodaeth swmpus mewn ymateb i wrthwynebiadau'r Uned Trafnidiaeth. Er hynny, nid oedd y swyddogion cynllunio wedi eu hargyhoeddi y byddai'r bwriad yn ei gyfanrwydd yn gallu darparu mynedfa gerbydol ddigonol na diogel ar gyfer y bwriad nac ar gyfer defnyddwyr eraill y briffordd. Amlygwyd bod y ffordd gyhoeddus yn gymharol gul ac y byddai unrhyw un sydd yn dewis cerdded neu reidio beic o'r safle yn cael eu gorfodi i ddefnyddio'r briffordd ei hun gan nad oes palmant a bod waliau ffin bresennol yn ymylu'n uniongyrchol gyda'r ffordd heb lecyn gwair rhyngddynt. Golygai hyn y byddai cerbydau yn arafu ac yn stopio nepell oddi ar gornel y bont sydd gyda waliau carreg cul arni pe byddai cerddwyr neu ddefnyddwyr beic yn ymadael o'r safle. Ategwyd y byddai gwelededd cerbydau sy'n tynnu allan o fynedfa'r bwriad hefyd yn cael ei effeithio pe byddai cerbydau yn stopio ar y ffordd gyhoeddus union i'r dde o'r fynedfa. O ganlyniad, ystyriwyd fod y bwriad yn darparu mynedfa gerbydol mewn lleoliad peryglus.

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

- Bod y cais yn un i ddarparu cyfleuster o ansawdd uchel ar raddfa fach ar gyfer 8 Pod Glampio Moethus.
- Bod y safle wedi'i amgylchynu gan goetir presennol ac nid yn weladwy o unrhyw olygfannau cyhoeddus. Nid yw wedi ei leoli o fewn yr AHNE nac unrhyw ddynodiadau statudol eraill.
- Bod Ymchwiliad Cynllunio Cyn Ymgeisio manwl wedi ei gynnal gyda Chyngor Gwynedd. Roedd yr ymateb yn ffafriol, ac mewn gwirionedd roedd y cyngor cyn ymgeisio yn argymell gwneud cais am "Safle Parhaol". Yn seiliedig ar y cyngor a dderbyniwyd paratowyd cais cynllunio manwl a cyflwynwyd yr adroddiadau y gofynnwyd amdanynt. Fel rhan o'r Ymholiad Cyn Ymgeisio, ymgynghorwyd â Uned Trafnidaieth Gwynedd, a chyfarfu Mr Gareth Roberts (Swyddog Priffyrdd) ar y safle ar 4ydd Mehefin 2020. Yn y cyfarfod hwnnw mynegodd Mr Roberts nad oedd "Dim gwrthwynebiad i'r cynnig gan yr Adran Drafnidaeth, fodd bynnag, roedd yn argymell addasu'r mynediad amaethyddol presennol i'w wneud yn addas ar gyfer traffig dwy ffordd".
- Yn dilyn y cyngor a dderbyniwyd, cyflwynwyd cais cynllunio ac ail ymgynghorwyd gyda swyddog priffyrdd gwahanol ar y cais presennol – roedd yn gwrthwynebu'r cynigion.
- Yn y cais cychwynnol dywedodd y Swyddog Trafnidiaeth ei fod yn "hapus gyda'r lleiniau gwelededd a ddarparwyd". Cyflogwyd dau Ymgynghorydd Trafnidiaeth arbenigol annibynnol, a chynhaliwyd cyfrif Traffig a Chyflymder ATC. Yn seiliedig ar y ddau ymgynghorydd annibynnol, roedd y data traffig yn bendant yn gwrthbrofi gwrthwynebiad diweddaraf y Swyddog Trafnidiaeth - ymateb manwl wedi ei ddarparu gan ymgynghorwyr priffyrdd oedd wedi ei grynhoi gan y Swyddog Cynllunio.
- Bod y safle yn eu perchnogaeth ers dros ddeng mlynedd ar hugain a byddai'n cael ei reoli gan hi a'i gwr. Eu bod yn byw yn lleol
- Eu bod wedi gweithio'n agos gyda Chyngor Gwynedd ers dros 3 blynedd ac wedi mynd i'r afael â phob mater. Fe'u hysbyswyd y byddai'r cynllun yn derbyn argymhelliad o gymeradwyaeth pe byddai Uned Trafnidaeth wedi newid eu safbwynt.
- Eu bod wedi gweithio gyda'r holl bartïon perthnasol i sicrhau bod y cynllun yn bodloni polisïau ac yn cydweddu â'r dirwedd amgylcheddol.
- Fodd bynnag, er derbyn gwybodaeth a data gan ddau arbenigwr annibynnol nid ydyw'n gwrthdroi gwrthwynebiad y Swyddog Trafnidaieth sy'n ddiffygiol ac yn anghywir o ystyried y data.
- Mae'r cynnig yn un o raddfa fach ar gyfer 8 Pod Glampio yn unig, nid 80.
- Nid oedd gan y Swyddog Trafnidaieth gwreiddiol unrhyw wrthwynebiad ac nid oedd wedi codi unrhyw bryderon - dyma felly oedd sail y cais.
- Bod y cynllun yn cydymffurfio'n llawn â pholisïau - nad oedd unrhyw resymau cynllunio dros beidio cymeradwyo'r cynllun.
- Gofynnwyd i'r Pwyllgor ystyried y manteision sylweddol fyddai'r cynllun yn dod i'r ardal, i'r economi leol a chyflogaeth i'r ardal
- Yn wir werthfawrogi cefnogaeth y Pwyllgor

c) Amlygodd y Cadeirydd, bod yr Aelod Lleol, mewn e-bost, wedi mynegi ei fod yn cytuno â'r argymhelliad gan swyddogion y Cyngor i wrthod y cais a'i fod yn dymuno adleisio sylwadau a phryderon sydd wedi eu codi eisoes gan Gyngor Cymuned Llanystumdwy.

‘*Gwrthwynebu ar sail fod y fynedfa ar dro peryglus, gwelediad sâl, a thyfiant coed yn broblem yno. Hefyd fod yr arolwg wedi cael ei wneud ym mis Hydref, ac nid yn ystod prysurdeb yr haf*.’

ch) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylwadau canlynol gan Aelodau:

- Bod yr ymgeisydd wedi ymateb yn dda i gyfarch y gofynion

- Bod y fynedfa yn beryglus
- Bod dyluniad y fynedfa newydd yn newid cymeriad yr ardal leol

d) Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn â bod yn agored i apêl oherwydd sylwadau cyn swyddog Trafnidiaeth, nododd y Rheolwr Cynllunio bod y swyddog hwnnw wedi mynegi bod modd dylunio mynedfa ddiogel, ond bod y dyluniad a gynigwyd ddim yn ddiogel; bod nifer o elfennau i'w hystyried - llwybrau cyhoeddus, pont gyfyng, dim palmant, nifer defnyddwyr ayyb

dd) Cynigiwyd ac eiliwyd gwrthod y cais

PENDERFYNWYD: Gwrthod

Rhesymau

1. Mae maen prawf 1(iii) o bolisi TWR 3 yn nodi y caniateir datblygiadau os gellir darparu mynediad digonol heb amharu'n sylweddol ar nodweddion a chymeriad y dirwedd. Oherwydd yr angen i gynnal newidiadau i'r fynedfa bresennol er mwyn creu mynedfa ddiogel i'r safle credir y byddai hyn yn cael effaith andwyol annerbyniol ar gymeriad gwledig a mwynderau gweledol yr ardal (syn cynnwys y bont gyfagos sydd wedi ei restru gradd ll) sy'n groes i ofynion meini prawf 1 (iii) o bolisi TWR 3 ynghyd a polisi PS20 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2017. Yn yr un modd, oherwydd y newidiadau angenrheidiol i'r fynedfa ynghyd a lleoliad y fynedfa i wasanaethu'r datblygiad arfaethedig credir y byddai'n peri niwed annerbyniol i weithrediad diogel ac effeithlon y briffordd ac felly'n groes i ofynion polisi TRA 4.

5.5 CAIS RHIF C22/0521/42/DT Llys Awel, 5 Maes Terfyn, Morfa Nefyn, Pwllheli LL53 6EQ

Estyniad ar flaen yr eiddo

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

a) Amlygodd Arweinydd Tim Rheolaeth Datblygu mai cais ydoedd ar gyfer codi estyniad ar flaen eiddo sydd wedi ei leoli o fewn stad o dai unllawr ar gyrion pentref Morfa Nefyn. Nodwyd bod yr eiddo presennol yn dŷ par unllawr gyda llawr yn y to gyda lle parcio presennol o'i flaen. Ategwyd bod yr eiddo yn dŷ fforddiadwy 3 llofft wedi ei sicrhau gyda disgownt o 35% drwy gytundeb 106.

Eglurwyd bod y cynllun diwygiedig oedd wedi ei gyflwyno yn lleihau'r estyniad o'i gymharu a'r bwriad gwreiddiol oherwydd lleoliad pibell ddŵr a bod y cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio ar gais yr Aelod Lleol.

Adroddwyd bod yr eiddo yn dŷ fforddiadwy oedd eisoes wedi derbyn caniatâd cynllunio o dan gyfeirnod C05D/0192/42/LL a bod y bwriad yn golygu ehangu'r lolfa bresennol. Amlygwyd, yn arferol bydd estyniadau i dai fforddiadwy yn golygu ychwanegu ystafell wely, ond nid dyma oedd y bwriad dan sylw. O ganlyniad, ystyriwyd nad oedd cyfiawnhad dros yr angen am ofod byw ychwanegol o gofio'r angen i gynnal yr uned fel tŷ fforddiadwy. Bydd cyfanswm arwynebedd llawr, ar ôl ehangu, oddeutu 122m2 sydd, yn ôl atodiad 5, paragraff 3.4.10 CCA Tai Fforddiadwy, yn mynd a'r maint tu hwnt i uchafswm arwynebedd llawr ar gyfer tŷ fforddiadwy 4 ystafell wely. O ganlyniad, ystyriwyd fod y bwriad, oherwydd ei faint yn groes i ofynion maen prawf 3(vii) o Bolisi TAI 15 sy'n nodi "caniateir estyniadau ac addasiadau i dai fforddiadwy cyn belled â bod y newidiadau neu'r addasiadau yn caniatáu i'r tŷ barhau fel tŷ fforddiadwy"

Yng nghyd-destun dyluniad yr estyniad, ystyriwyd bod maint a lleoliad yr estyniad, ynghyd a pits y to a'i orffeniad yn anaddas ac nad oedd yn arddangos dyluniad o ansawdd uchel ac nid yn cydweddu a'r eiddo presennol. Er yn bosib gosod amod i gytuno ar ddeunyddiau, ni ystyriwyd y byddai hynny yn ddigonol i gwrdd gydag anghenion polisi PCYFF 3.

b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr Aelod Lleol y sylwadau canlynol:
- Bod y Cyngor Cymuned o blaid y cais
- Nad oedd cymydog na pherson lleol wedi gwrthwynebu
- Ei fod yn gefnogol i'r cais
- Yn gais teg am estyniad rhesymol ei faint - nid yw yn ymddangos yn ymwthiol nac allan o gymeriad
- Mater o farn yw'r dyluniad
- Bod y pensaer wedi dewis dyluniad syml ar gais yr ymgeisydd – yn estyniad syml i gadw'r gost yn isel
- Dim digon o ardd yn y cefn i ymestyn
- Ni fyddai'n amharu ar breifatrwydd cymdogion – estyniadau eraill wedi eu caniatáu
- Y teulu yn deulu Cymraeg, lleol ac eisiau aros yn lleol ond heb obaith prynu tŷ yn lleol oherwydd prisiau'r farchnad agored – yr unig ateb yw adeiladu estyniad bychan i wneud lle i'r teulu dyfu
- Buddsoddiad fyddai estyniad bychan ar gyfer y teulu
- Deddf Llesiant yn annog cefnogi pobl i aros yn y gymuned leol
- Ystyr a rheolaidau tai fforddiadwy yn newid yn y CDLl
- Gweledigaeth Cyngor Gwyendd yw rhoi pobl Gwynedd yn ganolog i'r hyn rydym yn wneud gan sicrhau mynediad at gartref a hawl i fyw adref

c) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatau y cais yn groes i'r argymhelliad

Rhesymau: bod y maint yn addas: bod tai y stâd o ddyluniadau gwahanol ac felly byddai'r estyniad yma ddim yn amharu ar edrychiad y stâd

ch) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylwada canlynol gan Aelodau:
- Bod y maint yn dderbyniol
- Bod polisïau yn anfon pobl lleol allan o gymunedau

d) Mewn yamteb i gwestiwn ynglŷn a newid ystyr tŷ fforddiadwy yn y CDLl yn y dyfodol agos, nododd Pennaeth Cynorthwyol Cynllunio ac Amgylchedd nad oedd newidiadau

i reoliadau maint a ffurf, ond y polisi yn debygol o gael ei asesu wrth i'r cynllun gael ei adolygu.

PENDERFYNWYD: caniatáu, yn groes i'r argymhelliad

Amodau:

1. **5 mlynedd**
2. **Yn unol gyda'r cynlluniau a deunyddiau**

5.6 CAIS RHIF C21/1091/41/LL Tir ger Maes Llwyd, Llanystundwy, LL52 0SQCodi 6 tŷ (2 fforddiadwy), creu mynedfa gerbydol newydd, darpariaeth parcio a gwaith cysylltiedig

a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio mai cais llawn ydoedd ar gyfer adeiladu 6 tŷ (2 ohonynt yn fforddiadwy), creu mynedfa gerbydol newydd, darpariaeth parcio a gwaith cysylltiedig ar dir ger Maes Llwyd, Llanystumdwy. Tai pâr fyddai'r unedau gyda pedwar tŷ deulawr gromen (2 ystafell wely) a dau dŷ deulawr llawn (3 ystafell wely). Bwriedir agor mynedfa lydan, gosod lôn wasanaethol i'r tai a gosod palmant ymyl ffordd ger y fynedfa flaen.

Eglurwyd mai cae amaethyddol yw'r safle yn bresennol, yn llain o dir ar ffurf triongl wedi ei leoli rhwng dwy ffordd ger mynediad i bentref Llanystumdwy o fewn y Ffin Datblygu. Nodwyd bod yr Uned Bolisi Cynllunio ar y Cyd wedi cadarnhau mai Cyflenwad Dangosol Tai Llanystumdwy (gan gynnwys lwfans llithriad o 10%) yw 10 uned, gydag 1 tŷ wedi ei gwblhau yn y pentref rhwng 2011-2021. Ymddengys nad oedd unrhyw dai yn y banc tir heb eu hadeiladu na dynodiadau tai yn y pentref, felly'r diffyg yn weddill o 9 uned. O ystyried y wybodaeth, gellid caniatáu'r datblygiad gan fod 6 uned o fewn ffigyrau'r lefel cyflenwad ar gyfer Llanystumdwy.

Adroddwyd bod yr egwyddor o godi tai ar y safle wedi ei selio ym Mholisi TAI 4, TAI 8 a TAI 15 o'r CDLl. Yn amodol ar ofynion Polisi TAI 15 ynglŷn a darparu tai fforddiadwy ar gyfer angen lleol, fe ddatgan polisi TAI 4 y caniateir cynigion am dai marchnad agored yn y Pentrefi Lleol os gellir cydymffurfio â dau faen prawf sef,

- Bod maint, graddfa, math a dyluniad y datblygiad yn gytbwys a chymeriad yr an-heddle
- Bod y safle o fewn ffin datblygu'r anheddle.

Ystyriwyd bod maint, graddfa a math o unedau arfaethedig yn gyson gyda chymeriad y tai preswyl agosaf gyda'r dyluniad ychydig yn fwy cyfoes ac o ganlyniad yn cwrdd â gofynion y ddau faen prawf o bolisi TAI 4 uchod.

Tynnwyd sylw at sylwadau hwyr a dderbyniwyd gan asiant yr ymgeisydd mewn ymateb i'r adroddiad yn nodi bwriad o dirlunio a gosod dau lecyn parcio ychwanegol.

Yng nghyd destun llecynnau agored i'w gwarchod, nodwyd bod hanner dwyreiniol y cae dan sylw wedi ei ddynodi yn Llecyn Agored Cae Chwarae wedi ei Warchod ym mapiau y CDLl. Byddai datblygu'r safle arfaethedig felly yn golygu y byddai'r llecyn agored yn cael ei golli. Cyfeirwyd at bolisi ISA 4 (Diogelu Llecynnau Agored Presennol) sy'n datgan y gwrthodir cynigion fydd yn arwain at golli llecynnau agored presennol oni bai bod gormodedd o ddarpariaeth yn y gymuned.

Ystyriwyd mai cae amaethyddol yw'r safle yn hytrach na llecyn sydd wedi ei ddefnyddio gan y cyhoedd gyda'r bwriad yn dangos bod ardaloedd gwyrdd wedi ei dirlunio yn cael eu cadw yn rhan blaen y datblygiad fyddai'n cadw naws wledig agored cyhoeddus i'r safle. O ystyried hefyd yr angen am dai newydd yn Llanystumdwy, y ffin datblygu ynghyd a'r cyfyngiadau cynllunio, oedd yn cynnwys Ardal Cadwraeth ac ardaloedd sydd mewn perygl o lifogi, ymddengys bod tir datblygu addas ar gyfer tai yn gyfyngedig iawn yn yr anheddle. Yn yr achos penodol yma, ystyriwyd fod yr angen am dai newydd yn gorbwyso'r angen i warchod y llecyn agored. I'r perwyl hyn, ystyriwyd fod y bwriad yn ei hanfod yn cwrdd â chydymffurfio gyda gofynion y polisïau lleol a chenedlaethol ac yn dderbyniol i'w ganiatáu yn ddarostyngedig i osod amod tai fforddiadwy yn lle cytundeb 106.

b) Amlygodd y Cadeirydd, bod yr Aelod Lleol, wedi nodi mewn ebost, nad oedd ganddo wrthwynebiad i'r cais

c) Cynigwyd ac eiliwyd caniatáu y cais

PENDERFYNWYD: Dirprwyo'r hawl i Pennaeth yr Adran Amgylchedd i caniatáu'r cais yn ddarostyngedig i amodau, cwblhau cytundeb 106 i sicrhau darpariaeth o un 2 dŷ fforddiadwy a trafod manylion parcio plot rhif 1:

Amodau

1. **5 mlynedd.**
2. **Yn unol â'r cynlluniau.**
3. **Cytuno ar fanylion gorffeniad allanol yn cynnwys llechi**
4. **Cyflwyno a derbyn cymeradwyaeth iddo Gynllun Tirlunio sy'n ymgorffori tirlunio meddal i'r driniaeth ffiniau, cadw ac atgyfnerthu gwrychoedd a chynnwys gwelliannau ecolegol**
5. **Atal gosod ffenestri ychwanegol yn nhalcen y tai.**
6. **Tynnu hawliau datblygu caniataol y tai fforddiadwy.**
7. **Amodau lefel llawr y datblygiad /materion llifogydd.**
8. **Materion Fforddiadwy**
9. **Materion Archeolegol**
10. **Materion Priffyrdd**
11. **Materion Draenio Cynaliadwy**
12. **Enw Cymraeg i'r stad a'r tai.**
13. **Gosod amod tai fforddiadwy**

5.7 Cais Rhif C22/0608/11/DT 33, Bryn Eithinog, Bangor, LL57 2LA

Estyniad a newidiadau i flaen yr eiddo, ynghyd â throsi'r gofod to yn ystafell wely ac ystafell ymolchi ac anecs dwy ystafell wely yng nghefn yr annedd i ddarparu llety ychwanegol.

a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio mai cais ydoedd ar gyfer ymgymryd â newidiadau i dŷ deulawr presennol fyddai'n cynnwys :

- codi estyniad llawr cyntaf 2.3m yn ei flaen ar ben modurdy unllawr presennol sydd ar flaen yr eiddo
- Trosi'r gofod to yn ofod byw ychwanegol
- Codi estyniad deulawr cefn i weithredu fel "anecs" i'r prif dŷ.

O ganlyniad i'r newidiadau, bydd yr eiddo yn cynyddu o dŷ pedair llofft, i dŷ gydag anecs a fyddai â chyfanswm o chwe llofft.

Saif y safle o fewn cwrtil tŷ “33 Bryn Eithinog” sy’n eiddo ar wahân mewn ardal anheddol o fewn ffin ddatblygu Canolfan Isranbarthol Bangor fel y’i diffinnir gan y CDLl, mewn stad dai a’i gwasanaethir gan ffyrdd di-ddosbarth yn arwain o Ffordd Belmont ger Ysgol Tryfan.

Cyflwynwyd y cais i Bwyllgor ar gais yr Aelod Lleol.

Nodwyd bod gan y term “anecs” ystyr benodol yng nghyd-destun cynllunio ac i ystyried bwriad yn “anecs” byddai’n hanfodol i'r adeilad fod yn is-wasanaethol i'r prif dŷ ac na fyddai'n cael ei ddefnyddio fel annedd ar wahân. Yn yr achos yma, yng ngoleuni lleoliad yr adeilad yn gysylltiedig i'r prif dŷ mewn man lle nad oes mynediad annibynnol i'r stryd, ystyriwyd, er i'r cynlluniau ddangos y byddai'r anecs yn cynnwys ystafell ymolchi a chegin ar wahân, ei fod yn rhesymol ystyried y strwythur newydd fel anecs israddol i'r prif annedd. Ategwyd bod yr ymgeisydd wedi cadarnhau mai ei fwriad yw defnyddio'r tŷ fel tŷ teuluol ac nid fel HMO a chan mai anecs a geisiwyd amdano, ystyriwyd, trwy ddefnyddio amod cynllunio wedi'i eirio'n briodol, y gellid rheoli’r defnydd o’r strwythur newydd mewn modd priodol.

Cyfeirwyd at bryderon gan gymdogion oherwydd y posibilrwydd o or-edrych o’u heiddo o’r estyniadau newydd, fodd bynnag nodwyd mai dim ond un ffenestr llawr cyntaf newydd a fyddai yn edrychiad gogleddol yr eiddo a byddai’n gwasanaethu ystafell ymolchi newydd yn y tŷ gwreiddiol. Gan i'r ffenestr honno fod yn edrychiad ochr y tŷ, yn unol â 'r Gorchymyn Datblygiad a Ganiateir Cyffredinol, bydd yn ofynnol i’r ffenestr gael ei chadw’n afloyw yn barhaol.

Yn ogystal, amlygwyd pryderon y byddai'r estyniadau newydd yn achosi niwed annerbyniol o safbwynt cysgodi eiddo cymdogion ac y byddent yn ddominyddol dros eu heiddo. Wrth ystyried maint y safle, y pellter sydd rhwng y tai cyfagos ac uchder gweddol fychan yr estyniadau, ni ystyriwyd y bydd niwed arwyddocaol i fwynderau cymdogion yn deillio o'r materion hyn.

Wedi asesu’r cais yn erbyn gofynion y polisïau perthnasol, ystyriwyd fod y bwriad yn dderbyniol o agwedd mwynderau gweledol, mwynderau preifat a mwynderau cyffredinol.

b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr Aelod Lleol y sylwadau canlynol:
- Ei bod yn siarad ar ran trigolion Bro Eithinog sydd yn gwrthwynebu’r cais oherwydd pryderon goredrych, colli preifatrwydd a golau
- Nad oedd tŷ arall ar y stryd gydag estyniad o’r math na’r maint yma
- Y safle wedi ei leoli ar gornel stryd – plant a cherddwyr yn defnyddio’r stryd i fynd i’r ysgolion cyfagos. Y lleolaid yn brysur ac yn beryglyus
- Bod bwriad parcio dau gar yn y cwrtil – dim lle i wneud hyn heb newid sylweddol i’r ardd
- Pryderon amlwg gan Dŵr Cymru sydd eisiau mynediad at garthffos
- Pam cyflwyno cais? Bod cais wedi ei ganiatáu yng Ngorffennaf 2020 am estyniad heb ei weithredu.
- Cais gwreiddiol yn dŷ yn yr ardd – dyma beth yw anecs. Pryder am effaith ymgripiol’ a bwriad o ddefnydd HMO
- Nid yw’r ymgeisydd yn byw yn yr anedd

- Awgrymu gwrthod ar sail gorddatblygu ynghyd a gormodedd o breswylwyr a cherbydau yn defnyddio'r ardal.

c) Cynigiwyd ac eiliwyd gwrthod y cais am y rhesymau canlynol
- ei fod yn or-ddatblygiad
- nad oedd adnoddau digonol gan y Sir i fonitro'r defnydd.

ch) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylwadau canlynol gan Aelodau:
- Y dyluniad yn anaddas – yn croesi draeniau. Petai difrod i'r draeniau byddai hyn yn creu anghyfleustra i bobl lleol
- Yn orddatblygiad – yn creu effaith sylweddol ar fwynderau cymdogion

PENDERYNWYD: Gwrthod y cais, yn groes i'r argymhelliad

Rhesymau:

1. Bod y bwriad yn groes i bolisi PCYFF 3 oherwydd ei fod yn or-ddatblygiad o'r safle
2. Bydd yn cael effaith andwyol ar fwynderau trigolion cyfagos

Dechreuodd y cyfarfod am 13.00 a daeth i ben am 14:50

CADEIRYDD