
PWYLLGOR CYNLLUNIO 8fed o Fedi 2025

Presenoldeb:

Cadeirydd: Cynghorydd Elwyn Edwards,
Is-gadeirydd: Cynghorydd Huw Rowlands

Y Cynghorwyr: Delyth Lloyd Griffiths, Elin Hywel, Berwyn Parry Jones, Gareth T Jones, Anne Lloyd Jones, Gareth Coj Parry, John Pughe Roberts a Gruffydd Williams

Eraill a wahoddwyd - Aelod Lleol: Y Cynghorydd Gareth Williams

Swyddogion: Iwan Evans (Pennaeth Gwasanaethau Cyfreithiol - Swyddog Monitro), Gareth Jones (Pennaeth Cynorthwyol Cynllunio ac Amgylchedd), Gwawr Hughes (Rheolwr Cynllunio), Elen Morris (Hyfforddai Proffesiynol Cynllunio), a Lowri Haf Evans (Swyddog Gwasanaethau Democratiaeth).

Arsylwi: Dafydd Jones (Cyfreithiwr) a Berwyn Owen Evans (Hyfforddai Proffesiynol Cynllunio)

1. YMDDIHEURIADAU

Derbyniwyd ymddiheuriadau gan y Cynghorydd Louise Hughes, y Cynghorydd Cai Larsen a'r Cynghorydd Edgar Owen

2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

- a) Datganodd yr aelodau canlynol eu bod yn aelodau lleol mewn perthynas â'r eitem a nodir:
- Y Cynghorydd Gareth Williams, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.1 (C25/0361/30/LL) ar y rhaglen
 - Y Cynghorydd Gareth Tudor Jones, (oedd yn Aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.3 (C24/0960/46/LL) ar y rhaglen

3. MATERION BRYD

Fel mater o drefn, adroddwyd, gyda'r Cadeirydd yn ymuno yn rhithiol, mai'r Swyddog Monitro fyddai'n cyhoeddi canlyniad pleidleisiau'r ceisiadau.

4. COFNODION

Derbyniodd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd 14 Gorffennaf 2025 fel rhai cywir.

5. CEISIADAU CYNLLUNIO

Rhoddodd y Pwyllgor ystyriaeth i'r ceisiadau canlynol i'w datblygu. Ymhelaethwyd ar fanylion y ceisiadau ac ymatebwyd i gwestiynau mewn perthynas â'r cynlluniau ac agweddau o'r polisïau.

5.1 CAIS RHIF C25/0361/30/LL

Ael y Bryn, Rhiw, Pwllheli, Gwynedd, LL53 8AG

Cais llawn i ddymchwel tŷ (C3) a modurdy presennol a chodi tŷ newydd (C3) 3 ystafell wely yn eu lle.

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr.

Yng nghyfarfod 14 Gorffennaf 2025, penderfyniad y Pwyllgor oedd cynnal ymweliad safle. Bu i rai o Aelodau'r Pwyllgor ymweld â'r safle ar Fedi'r 5ed 2025.

- a) Amlygodd yr Uwch Swyddog Cynllunio mai cais llawn ydoedd i ddymchwel tŷ deulawr presennol ac adeiladu tŷ newydd deulawr 3 ystafell wely yn ei le o'r un ôl troed. Yn ogystal, bydd bwriad cynnal newidiadau allanol gan gynnwys gwaredu modurdy unllawr presennol a chreu mannau parcio.

Nodwyd bod yr ymgeisydd wedi cadarnhau y bydd yr eiddo yn dŷ cymdeithasol gyda Thîm Opsiynau Tai Cyngor Gwynedd yn arwain ar y broses o glustnodi'r eiddo ar y cyd gyda Grŵp Cynefin i ddefnyddwyr ar restr aros. Ategwyd bod bwriad ei osod fel eiddo rhent canolraddol, ar flaenoriaeth fyddai edrych ar y ddeiliadaeth yma i gychwyn, ac os hynny ei hysbysebu drwy Tai Teg.

Eglurwyd bod y safle wedi ei leoli y tu allan i unrhyw ffin ddatblygu gyfredol ac felly yng nghefn gwlad agored o fewn dynodiadau Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llŷn a Thirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llŷn ac Enlli. Yn gyfochrog i'r safle ceir dau dŷ preswyl ar wahân a ffordd gyhoeddus ddi-ddosbarth yn rhedeg heibio'r safle. Nodwyd bod yr adeilad presennol mewn cyflwr bregus a ffens ddiogelwch yn gwarchod y safle.

Tynnwyd sylw bod cynlluniau diwygiedig wedi eu cyflwyno yn cynnig newidiadau dyluniad oedd yn cynnwys ffenestri mwy traddodiadol, newid lliw'r paneli cladin a darparu wal garreg i ben y bae parcio er mwyn gweddu gydag edrychiadau lleol.

Ystyriwyd bod y bwriad yn cydymffurfio gyda chanllawiau a pholisïau cynllunio. Argymhelliad y swyddogion oedd caniatáu'r cais gydag amodau oedd wedi eu rhestru yn yr adroddiad.

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

- Bod Ael y Bryn yn fwrthyn traddodiadol sydd yn rhan ehangach o glwstwr o fythynnod traddodiadol Mynydd y Rhiw sydd yn gorwedd ynghanol AHNE Llŷn
- Yn rhan o Arfordir Treftadaeth Llŷn ac yn ymylu ar SAC Ardal Cadwraeth Penllyn a'r Sarnau. Bythynnod a ddylasai cael eu gwarchod rhag datblygiadau fel hyn
- Y cais arfaethedig yn groes i'r polisïau canlynol: AMG1 Gwrthodir ceisiadau a fydd yn amharu'n negyddol ar olygfeydd i mewn ac allan o'r AHNE; AMG3; AMG4; PS19 Bydd y cynghorau 'n rheoli datblygiadau er mwyn gwarchod a lle bo'n berthnasol gwella amgylchedd naturiol cefn gwlad ac arfordir ardal y cynllun a gwrthodir cynigion a fydd yn cael effaith sylweddol andwyol arnynt.
- Y datblygiad newydd yn groes i Awyr Dywyll AHNE Llŷn
- Bod Ael y Bryn wedi ei adael i Dai Eryri / Cynefin mewn ewyllys gan y cynberchennog gydag amod bod teulu ifanc lleol yn ymgartrefu ynddo - hyn wedi digwydd deuddeg mlynedd yn ôl a'r sefyllfa wedi achosi rhwystredigaeth yn lleol.

- Y teimlad yn lleol yw bod Cynefin wedi amddifadu teulu lleol o gael cartref a gyda'r eiddo wedi bod yn wag dros ddegawd, y gwaith strwythurol wedi dirywio
- Yn dilyn cyflwyniad gan Cynefin yn egluro'r opsiwn i ddymchwel, amlygwyd y rhesymeg dros hynny gan nodi bod gofyn i'r eiddo ennill sgôr gradd A effeithlonrwydd ynni - i gyrraedd hynny, dymchwel ac ail adeiladu fyddai'r unig opsiwn i sicrhau grant angenrheidiol
- Er derbyn y rhesymeg, rhaid i'r tŷ newydd fod yn debyg i'r eiddo gwreiddiol a gweddu i'r ardal a chadw cymeriad - nid oed ymdrech ddigonol wedi ei wneud gyda'r cais arfaethedig i sicrhau hyn
- Yn ôl sylwadau'r Swyddog AHNE, nodwyd bod yr adeilad traddodiadol yn cyfrannu at gymeriad yr AHNE a'i fod yn awgrymu amod, pe byddai'r eiddo yn cael ei ddymchwel, yn sicrhau y byddai angen ffenestri traddodiadol eu maint i weddu a chyfyngu llif-goleuadau. Serch hynny, nid yw'r amodau hyn wedi eu cynnwys yn yr adroddiad - pam felly holi am sylwadau? Ystyriwyd bod dyletswydd ar y pwyllgor i ystyried sylwadau ac amodau'r Swyddog AHNE
- Bod gormod o gladin plastig ar gynllun y tŷ newydd - nid yw hyn yn gweddu - angen mwy o ddefnydd carreg naturiol
- Dim yn gofyn i'r Pwyllgor wrthod y cais gan y byddai hyn yn amddifadu grant i adnewyddu'r bwthyn fydd o ganlyniad yn sefyll yn wag, ond rhaid gwneud gwelliannau i'r cais i weddu'r ardal a chadw cymeriad Ael y Bryn.

c) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais

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

- Bod ymdrech wedi ei wneud i gynnwys ffenestri mwy traddodiadol
- Nad oedd addasiadau digonol i'r cynlluniau diwygiedig a gyflwynwyd
- Bod y cynllun yn rhyd fodern – yn ymylu ar ddinistrio'r rhan yma o'r AHNE
- Mai clwstwr o dai traddodiadol oedd yma - angen cynllun a dyluniad fyddai'n gweddu'r ardal
- Bod gormod o gladin yn y dyluniad
- Annog y pwyllgor i wrthod oherwydd effaith negyddol y dyluniad ar yr ardal neu ohirio i geisio dyluniad mwy traddodiadol ei naws yn hytrach na'r hyn sydd gerbron
- Bod y bythynnod yma yn rhan o dreftadaeth Penllyn. Cyfrifoldeb i warchod hanes yr ardal
- Nad yw'r dyluniad yn gweddu - yn hollol wahanol i'r tŷ gwreiddiol. Pryder gall hyn osod cysail
- Derbyn bod angen moderneiddio a chyrraedd safon, ond y dyluniad yn ddiolwg
- Y lleoliad yn un amlwg gyda golygfeydd ysblennydd – cais i addasu ochr blaen y dyluniad

Mewn ymateb i'r sylwadau, nododd Pennaeth Cynorthwyol Amgylchedd mai addasiadau i'r tŷ oedd prif ystyriaethau'r cais, ond bod rhaid edrych ar yr hyn sydd yn bodoli yn barod - bod mwy o wydr ar yr eiddo presennol nag ar y dyluniad newydd. Ategodd mai 95m² fydd y tŷ newydd sydd yn bell o fod yn blasty ac nid oedd yr AHNE wedi gwrthwynebu'r cais a bod y sylwadau wedi eu hystyried.

PENDERFYNWYD: Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r amodau canlynol:

1. **Amser**
2. **Cydymffurfio gyda chynlluniau**
3. **Cytuno deunyddiau gan gynnwys llechi to**
4. **Materion Ecolegol gan gynnwys cynnal y datblygiad yn unol â'r gwelliannau fel y nodir yn y Datganiad Isadeiledd Gwyrdd.**
5. **Cytuno ar Gynllun Rheoli Adeiladu**
6. **Tirlunio**
7. **Materion Priffyrdd**
8. **Materion draenio**
9. **Amod rheoli sŵn ynghlwm a'r pwmp gwres**

5.2 CAIS RHIF Cais Rhif C24/1124/34/AC Cefn Graianog, Llanllyfni, Caernarfon

Cais o dan Adran 73 ar gyfer diwygio amod 1 o ganiatâd cynllunio cyfeirnod C20/1063/22/AC (Estyniad dwyreiniol arfaethedig ar gyfer echdynnu tywod a graean a gwaith adfer graddol) er mwyn rhoi 4 mlynedd ychwanegol i gwblhau'r gwaith mwynau ac adfer

- a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio mai cais ydoedd am estyniad amser o bedair blynedd i gwblhau gweithrediadau mwynau a gwaith adfer yng Nghefn Graianog. Eglurwyd bod safle'r cais yn ardal sydd wedi'i hymestyn ar ystlys ddwyreiniol y brif ardal echdynnu, tua 530m o AHNE Llŷn i'r gorllewin gyda Pharc Cenedlaethol Eryri oddeutu 1,500m i'r de-ddwyrain. Ategwyd bod y safle yn cynnwys tir sydd wedi ei adfer yn flaenorol, ond ail-ymwelwyd â'r tir i ail-weithio mwynau a ystyriwyd yn aneconomaidd yn flaenorol, ond hefyd i alluogi'r un cynllun echdynnu i gael mynediad at ddyddodion pellach, yn ymestyn tua'r dwyrain.

Nodwyd y byddai'r dulliau gweithio'r un fath â'r rhai sy'n cael eu defnyddio yn y chwarel ar hyn o bryd a byddant yn defnyddio'r un echdynwyr, cludyddion a'r peiriannau symudol eraill fel y rhai presennol.

O ran egwyddor y datblygiad, bydd parhad mewn cloddio tywod a graean ar y safle yn sicrhau bod y Cyngor yn diwallu ei oblygiadau dyraniad yn y Datganiad Technegol Rhanbarthol, i gyflenwi mwynau ar gyfer isranbarth Gogledd Cymru a chadw banc tir saith mlynedd o dywod a graean. Amlygwyd mai ychydig o gronfeydd tywod a graean a ganiateir sydd ar gael yng Ngogledd Orllewin Cymru a bydd y cynnig hwn yn sicrhau cyflenwad hanfodol o dywod a graean i'r economi adeiladu leol; egwyddor y datblygiad yn dderbyniol ac yn cyd-fynd a gofynion polisïau MWYN 2, MWYN 3 a Pholisi Strategol PS 22 y CDLI.

Yng nghyd-destun mwynderau gweledol a'r dirwedd, adroddwyd nad yw'r cais yn cynnwys unrhyw estyniad neu addasiadau ffisegol i'r ardal weithio sydd eisoes wedi'i chymeradwyo. Ystyriwyd yn ddi-os, byddai natur y cynnig i ymestyn oes y gweithrediadau yn ymestyn yr effeithiau gweledol yn y tymor canolig, ond o ystyried ei gyd-destun cyffredinol mewn gwaith mwynau sydd wedi'i sefydlu, ni fyddai'n arwain at unrhyw lefelau mawr o effeithiau gweledol. Er bod ffin AHNE Llŷn yn agos i'r safle cadarnhaodd yr Uned AHNE nad oedd unrhyw bryderon ynghylch yr effaith ar yr AHNE o ystyried mae dim ond cais am estyniad amser cyfyngedig oedd ym. Roedd yr Awdurdod Cynllunio Mwynau yn ystyried fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion polisïau PCYFF 3, PCYFF 4 a MWYN 9 y CDLI.

Wrth ystyried mwynderau preswyl, nodwyd nad oedd unrhyw eiddo sensitif wedi'i leoli o fewn parth clustogi 100m o'r datblygiad a bydd yn ddarostyngedig i'r un amodau gwaith â'r amodau presennol, gan gynnwys rheoli sŵn, llwch ac oriau gweithio. Ystyriwyd mai'r dasg o lwytho'r hopran a'r cludwr fyddai'r ffynhonnell sŵn mwyaf ymwithiol ar wyneb y gwaith gan

fod peiriannau'r gwaith yn gweithredu mewn safle ymgodol mewn perthynas â lefel y tir o amgylch. Yn ddarostyngedig i amodau priodol i reoli effeithiau sŵn a llwch ac oriau gweithio, ystyriwyd na fydd y cynnig yn cael effaith andwyol ar fwynderau'r ardal ac felly'n cydymffurfio â pholisi PCYFF 2, MWYN 3 a MWYN 5 y CDLI.

Nid yw'r bwriad yn cynnwys unrhyw newid i symudiadau traffig a chludo i'r safle ac oddi yno a tynnwyd sylw at yr asesiad bioamrywiaeth oedd wedi'i ddiweddarau ac yn gefnogol i'r cais i ymestyn yr amser. Ystyriwyd yr holl gynefinoedd presennol sydd yn y safle ac aseswyd p'un a fu unrhyw newid i'r cynefinoedd hyn ers y cynhaliwyd yr arolygon ecolegol blaenorol. Argymhellwyd bod y gofynion i weithredu'r mesurau osgoi rhesymol i warchod moch daear ac ymlusgiaid yn ystod unrhyw waith clirio terfynau caeau neu stripio pridd yn cael ei gynnal. Roedd mesurau lliniaru ar gyfer ymlusgiaid yn gofyn cael ecolegydd cymwys yn bresennol wrth waredu waliau cerrig cyn mynd ati i wneud unrhyw waith stripio pridd a/neu echdynnu mwynau. Bydd unrhyw ymlusgiaid y daw'r ecolegydd o hyd iddynt yn cael eu dal a'u hadleoli ar unwaith i safleoedd derbyn addas y tu allan i'r ardal echdynnu a gynlluniwyd, ond yn yr ardal o dir sydd dan reolaeth yr ymgeisydd; y datblygiad yn dderbyniol gyda'r amodau a mesurau lliniaru priodol ac yn cyd-fynd a Pholisi Strategol PS 19 a Pholisi AMG 3, AMG 5, MWYN 3 a MWYN 9 y CDLI.

Yng nghyd-destun Hydroleg eglurwyd bod mesurau lliniaru ar gyfer gwarchod cyrsiau dŵr, nentydd a gwylpdiroedd eisoes wedi'u cyflwyno a'u hasesu yn ôl yr angen dan amod 36 y rhiant-ganiatâd (C16/0816/34/MW). Ystyriwyd na fyddai'r datblygiad arfaethedig yn cael unrhyw effaith niweidiol ar nodweddion hydrolegol a pherygl llifogydd ac yn cydymffurfio â gofynion Polisi Strategol PS 19 a Pholisi AMG 3, AMG 5, PCYFF 2, PCYFF 3, PCYFF 6 a MWYN 3 y CDLI.

Roedd y swyddogion yn ystyried bod y datblygiad arfaethedig yn gyson â'r holl bolisiau ac ystyriaethau cynllunio perthnasol, ac yn argymhell caniatáu'r cais gydag amodau.

b) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais.

PENDERFYNWYD: Dirprwyo'r hawl i Bennaeth yr Adran Amgylchedd gymeradwyo'r cais, gydag amodau

1. Daw'r gwaith o echdynnu mwynau i ben erbyn 31 Rhagfyr 2028 ac erbyn hynny bydd yr holl weithfeydd a pheiriannau wedi'u gwaredu o'r safle; bydd y gwaith adfer wedi'i gwblhau erbyn 31 Rhagfyr 2039
2. Cyfyngu ar yr Hawliau Datblygu a Ganiateir, adeiladau, strwythurau, rhai a godir, ffyrdd preifat, llifoleuadau a ffensys
3. Mesurau lliniaru ar gyfer effeithiau posib ar ffynhonnau i'r gogledd o'r ardal echdynnu
4. Mesurau lliniaru ar gyfer bioamrywiaeth leol, Moch Daear, adar sy'n bridio ac ymlusgiaid
5. Gweithgareddau a ganiateir a Chydymffurfiaeth â'r Manylion/Cynlluniau a Gyflwynwyd
6. Oriau Gweithio
7. Diogelu hawliau tramwy cyhoeddus
8. Ymdrin â phridd a hwsmonaeth
9. Draenio, mesurau i atal llygru cyrsiau dŵr lleol
10. Adfer i ddefnydd amaethyddol cymysg a chadwraeth natur
11. Ail-adfer terfynau caeau

12. Micro-addasu lefelau adfer i sicrhau llif dŵr wyneb i'r gwlypdir tua'r gogledd o ardal y cais
13. Lliniaru a chofnodi archeolegol
14. Mesurau ôl-ofal ar gyfer defnyddiau amaethyddol a rheoli bioamrywiaeth
15. Rheolaethau llwch a chyfyngu ar sŵn yn yr un modd ag y gwneir eisoes, ond hefyd, gosod larymau sŵn gwyn ar beiriannau'r gwaith yn yr wyneb gweithio.

5.3 CAIS RHIF C24/0960/46/LL Tir i'r Gorllewin o Ysgol Gynradd Tudweiliog, Tudweiliog, Pwllheli, Gwynedd

Cais llawn i newid defnydd tir er mwyn creu mynwent newydd i bentref Tudweiliog a'r cylch ynghyd a gwaith i greu mynediad a safle parcio a thirlunio.

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr oedd yn cadarnhau nad oedd gan yr Uned Drafnidiaeth wrthwynebiad i'r cais.

- a) Eglurodd y Rheolwr Cynllunio mai cais llawn gan Gyngor Cymuned Tudweiliog oedd gerbron i newid defnydd tir amaethyddol presennol er mwyn creu mynwent gyhoeddus newydd fyddai'n cynnwys 393 o feddau ar gyfer pentref Tudweiliog a'r cylch. Byddai'r datblygiad arfaethedig yn golygu creu mynedfa gerbydol newydd, creu rhodfa fynediad, maes parcio a chynnal gwaith tirlunio a chodi clawdd pridd.

Amlygwyd bod y safle wedi ei leoli ar gyrion pentref Tudweiliog a thu allan i'r ffin datblygu gyfredol a bod y tir yn bresennol yn dir amaethyddol agored gyda chloddiau a gwrychoedd yn ei amgylchynu. Nodwyd bod y safle a'r ardal ehangach o fewn dynodiadau Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llŷn ac Enlli ac Ardal Tirwedd Arbennig Gorllewin Llŷn.

Yng nghyd-destun mynediad, nodwyd bod y ffordd fynediad o'r briffordd gyfagos hefyd yn cael ei defnyddio ar gyfer mynediad i dai preswyl cyfagos, tŷ tafarn ac Ysgol Gynradd Tudweiliog. Ategwyd bod gan yr ysgol faes parcio ar wahân gyda mynedfeydd penodol i mewn ac allan oddi ar y ffordd ddi-ddosbarth. Tynnwyd sylw bod y ffordd fynediad hefyd yn cynnwys dynodiad llwybr cyhoeddus sy'n rhedeg gyfochrog â ffin ddeheuol y safle.

Eglurwyd bod y cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio oherwydd perthynas yr ymgeisydd i aelod o staff cyfredol y Gwasanaeth Cynllunio.

Ystyriwyd bod y bwriad fel a gyflwynwyd yn dderbyniol ar sail bod

- polisi ISA 2 yn gefnogol i ddatblygiadau am gyfleusterau cyhoeddus cyn belled a bod y bwriad yn cyfarfod meini prawf penodol
- Pan fydd cyfleuster newydd yn cael eu cynnig y tu allan i ffin datblygu, rhaid dangos mai'r lleolid bwriedig yw'r lleoliad gorau ar gael a'i fod yn hygyrch i'r gymuned.

Cyfeiriwyd ar gadarnhad a dderbyniwyd gan y Cyngor Cymuned oedd yn manylu ar sefyllfa bresennol mynwent y pentref gan nodi mai dim ond dau fedd posib newydd y gellid eu darparu yno ac mai dyma'r unig safle oedd ar gael i ddiwallu'r angen. Er bod pryder am leoliad y cynnig, derbyniwyd bod sefyllfa bresennol y pentref o fethu darparu cyfleuster hanfodol i'r dyfodol yn fater dyrys gyda datrysiad amlwg ei angen. Nid oedd tiroedd addas eraill ar gael oodi mewn neu'n ymylu'n uniongyrchol a'r ffin datblygu ac felly rhaid oedd ystyried safle arall. Wedi ystyried yr holl wybodaeth a'r dystiolaeth berthnasol, ystyriwyd bod cyfiawnhad ar gyfer creu mynwent newydd yn y lleoliad yma ac felly roedd ystyriaethau'r lleolaid yn cwrdd â gofynion perthnasol polisi ISA 2.

Roedd y swyddogion yn ystyried bod y cais yn gyson â'r holl bolisïau ac ystyriaethau cynllunio perthnasol ac yn argymhell caniatáu'r cais gydag amodau.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr Aelod Lleol y sylwadau canlynol
- Ei fod yn gefnogol i'r cais
 - Bod y fynwent bresennol bron yn llawn ac nad oedd tir addas gerbron y fynwent bresennol. Rhaid felly oedd chwilio am safle ar gyfer mynwent newydd ar frys
 - Bod y Cyngor Cymuned wedi bod yn brysur iawn yn chwilio am dir addas
 - Ei fod yn diolch i'r tîrfeiddiannwr am y tir - y lleoliad yn addas, yn braf, tawel ac agored
 - Bod lle digonol i barcio. Y safle yn un hygyrch
 - Dim effaith ar y llwybr cyhoeddus a dim risg llifogydd
 - Yn cyfarch gofynion ISA 2
 - Bod yr ysgol gynradd, sydd wedi ei lleoli gerllaw, yn gefnogol i'r cais
 - Ei fod yn awgrymu i'r amod cynllun rheoli trafndiaeth / parcio, gyfeirio at reoli'r ffordd i'r fynwent a'r ffordd heibio'r ysgol.

Yn ystod ei anerchiad, mynegodd ei fod yn Llywodraethwr Ysgol Gynradd Tudweiliog. Nododd y Swyddog Monitro y dylai'r Aelod fod wedi datgan hyn ar ddechrau'r cyfarfod

Mewn ymateb i'r sylwadau am yr amod Cynllun Rheoli Trafnidiaeth / Parcio, nododd Pennaeth Cynorthwyol Amgylchedd y byddai'r amod yn ei ffurf lawn yn cyfarch trefniadau parcio ehangach.

- c) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais

PENDERFYNIAD: Caniatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r amodau canlynol:

1. Amser
2. Cydymffurfio gyda chynlluniau
3. Materion priffyrdd/cytuno Cynllun Rheoli Trafnidiaeth/parcio
4. Materion Bioamrywiaeth
5. Tirlunio
6. Materion draenio
7. Gwarchod llwybr cyhoeddus
8. Cynllun rheoli adeiladu
9. Amod Cyfoeth Naturiol Cymru
10. Cwblhau triniaethau ffin

5.4 Cais Rhif C25/0370/11/DT Treetops, 3, Bryn Eithinog, Bangor, Gwynedd

Codi estyniad ochr deulawr ynghyd a newidiadau

- a) Amlygodd yr Hyfforddai Proffesiynol mai cais ydoedd ar gyfer dymchwel estyniad unllawr to fflat ar ochr a blaen yr eiddo ynghyd a chodi estyniad deulawr to pits ar ochr yr eiddo ac estyniad unllawr ar ffurf 'lean to' ar y blaen. Eglurwyd y byddai'r estyniad yn darparu dwy ystafell wely ychwanegol, iwtiliti ac ystafell wisgo newydd, ynghyd a 3 llecyn parcio i flaen yr eiddo.

Nodwyd bod lleoliad y ty deulawr o fewn stad o dai amrywiol o fewn ffin ddatblygu Dinas Bangor a bod y cais gerbron y Pwyllgor Cynllunio ar gais yr Aelod Lleol.

Yng nghyd-destun egwyddor y datblygiad, er yn cydnabod bod yr estyniad yn un sylweddol, ni ystyriwyd fod ei leoliad ar yr eiddo a'i ddyluniad, yn golygu ei fod yn ymddangos fel nodwedd estron yn y cyffiniau. Nid yw'r estyniad yn ymestyn allan i'r cefn ymhellach na chefn yr eiddo presennol, ac mae'n ymestyn i'r ochr oddeutu 1.7m yn bellach na'r estyniad presennol. Bydd uchder yr estyniad yn cydweddu gydag uchder yr eiddo presennol, gyda'r rhan unllawr ar y blaen yn cynnwys to ar ffurf 'lean to'.

Yng nghyd-destun mwynderau gweledol, cyffredinol a phreswyl, er bod yr estyniad yn golygu y byddai oddeutu 1m i ffwrdd o'r ffin gyda'r eiddo drws nesaf, ni ystyriwyd y byddai'r bwriad yn cael effaith andwyol ar fwynderau'r cymdogion. Nid yw'r eiddo drws nesaf, sy'n wynebu'r estyniad, yn cynnwys unrhyw agoriadau, ac mae'r agoriadau ar yr estyniad yn cynnwys rhai llawr gwaelod yn unig. Nid yw'r estyniad yn ymestyn allan dim pellach tua ffin cefn y safle na'r eiddo presennol, ond cydnabuwyd bod bwriad darparu dwy ffenestr llawr cyntaf ychwanegol ar gyfer ystafell wisgo ac en-suite. Ystyriwyd ei fod yn rhesymol gosod amod cynllunio i sicrhau fod y ffenestri yma yn cynnwys gwydr wedi eu cymylu. Ni ystyriwyd fod y bwriad yn golygu gorddatblygu'r safle, ac ni fyddain cael effaith andwyol ar fwynderau'r trigolion cyfagos.

Ar sail sylwadau'r Uned Drafnidiaeth, roedd cynllun wedi ei ddarparu yn cadarnhau bwriad i ddarparu tri llecyn parcio o flaen y tŷ.

Roedd y swyddogion yn ystyried bod y cais yn gyson â'r holl bolisiâu ac ystyriaethau cynllunio perthnasol ac yn argymhell caniatáu'r cais gydag amodau.

- b) Roedd yr Aelod Lleol wedi amlygu mewn e-bost ei bod wedi galw y cais i mewn gan ei fod yn ymddangos fel estyniad anferth, ond nid oedd wedi derbyn unrhyw sylwadau / pryderon gan drigolion lleol. O ganlyniad nid oedd ganddi sylwadau pellach i'w cyflwyno.
- c) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais

PENDERFYNWYD: Caniatáu'r cais gydag amodau

- 1. 5 Mlynedd i ddechrau gwaith.**
- 2. Unol a chynlluniau.**
- 3. Llechi a gorffeniad i gydweddu**
- 4. Gosod gwydr afloyw ar gyfer y ffenestri cefn llawr cyntaf.**
- 5. Gwelliannau Bioamrywiaeth**
- 6. Amod Dwr Cymru**

Nodyn Gwybodaeth: Dŵr Cymru, Bioamrywiaeth

Dechreuodd y cyfarfod am 13.00 a daeth i ben am 13:50

CADEIRYDD