PWYLLGOR CYNLLUNIO 20-03-23

Yn bresennol:

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

Y Cynghorwyr: Louise Hughes, Delyth Lloyd Griffiths, Elwyn Jones, Gareth T Jones, Huw Wyn Jones, Anne Lloyd Jones, Cai Larsen, Gareth Coj Parry, Gareth A Roberts, John Pughe Roberts, Huw Rowlands a Gruffydd Williams

Swyddogion: Gareth Jones (Pennaeth Cynorthwyol Cynllunio ac Amgylchedd), Iwan Evans (Pennaeth Gwasanaeth Cyfreithiol), Keira Sweenie (Rheolwr Cynllunio), Idwal Williams (Arweinydd Tîm Rheolaeth Datblygu) a Lowri Haf Evans (Swyddog Gwasanaethau Democratiaeth).

1. YMDDIHEURIADAU

Derbyniwyd ymddiheuriadau gan y Cyng. Elin Hywel a'r Cynghorydd Rheinallt Puw (Aelod Lleol)

2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

a) Datganodd yr aelod canlynol ei fod gyda buddiant mewn perthynas â'r eitem a nodir:

Y Cynghorydd Cai Larsen (oedd yn Aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.3 (C22/0256/13/LL) 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.

3. MATERION BRYS

Dim i'w nodi

4. COFNODION

Derbyniodd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd 27 Chwefror 2023 yn ddarostyngedig ar nodi:

- bod y Cyng. Louise Hughes yn bresennol
- bod rheswm gwrthod Saesneg cais cynllunio C21/1038/41/LL Tŷ'n Lôn, Afonwen, Pwllheli, Gwynedd, LL53 6TX yn cyfateb i'r rheswm gwrthod Cymraeg
- bod pleidlais gofrestredig i gynnig caniatáu cais cynllunio C21/1038/41/LL Tŷ'n Lôn, Afonwen, Pwllheli, Gwynedd, LL53 6TX wedi ei gofnodi

Yn unol â'r Rheolau Gweithdrefn, cofnodwyd y bleidlais ganlynol ar y cynnig:-

O blaid (6) Y Cynghorwyr:- Louise Hughes, Elwyn Jones, Huw Wyn Jones, Anne Lloyd Jones, Edgar Owen, John Pughe Roberts

Yn erbyn (7) Y Cynghorwyr:- Elwyn Edwards, Delyth Lloyd Griffiths, Gareth Morris Jones, Cai Larsen, Gareth Anthony Roberts, Huw Rowlands, Gruffydd Williams

Atal (0)

Nododd y Cadeirydd fod y cynnig i ganiatáu wedi disgyn.

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 C18/0238/11/LL
Cyn Iard Gychod Dickies, Beach Road, Bangor, LL57 2SZ

Cais llawn ar gyfer ail-ddatblygu safle gwag er mwyn adeiladu 55 uned byw ynghyd a chreu mynedfa gerbydol newydd, ffordd stad a llwybrau cysylltiedig, mannau parcio a thirlunio.

Y CAIS WEDI EI DYNNU YN ÔL GAN YR ASIANT CYN Y PWYLLGOR CYNLLUNIO

5.2 CAIS RHIF 5.2 C22/0950/11/LL
340 Stryd Fawr, Bangor, Gwynedd, LL57 1YA

Newid defnydd cyn glwb nos i 9 fflat hunangynhwysol 1 ystafell wely

Amlygodd y Rheolwr Cynllunio bod yr argymhelliad i ganiatáu'r cais bellach wedi ei ddiwygio i ohirio'r drafodaeth tan y cyfarfod nesaf (17-04-23) oherwydd bod gohebiaeth wedi ei dderbyn gan drydydd parti yn nodi nad oeddynt yn ymwybodol o'r cais a hwythau yn denant ar lawr gwaelod adeilad y cais. Amlygwyd mai siop wag oedd llawr gwaelod yr adeilad. Argymhellwyd gohirio fel bod modd ail ymgynghori.

Ategodd y Swyddog Monitro mai priodol fyddai gohirio er mwyn ymgynghori yn llawn.

a) Cynigiwyd ac eiliwyd gohirio y cais

PENDERFYNWYD: GOHIRIO ER MWYN CWBLHAU'R BROSES CYHOEDDUSRWYDD YN GYWIR

5.3 CAIS RHIF 5.3 C22/0256/13/LL
Brig Y Nant, Coetmor New Road, Bethesda, LL57 3LU

Codi 18 tŷ, ffordd newydd a thirlunio

a) Amlygodd Arweinydd Tîm Rheolaeth Datblygu mai cais ydoedd ar gyfer codi 18 tŷ fforddiadwy, ffordd stad newydd a thirlunio ar safle segur ym Methesda. Rhannwyd y cais i'r elfennau canlynol: -

- Darparu 18 uned breswyl deulawr fforddiadwy i gynnwys 12 tŷ 2-lofft; 4 tŷ 3-llofft a 2 dŷ 4-llofft - yn amrywio mewn arwynebedd llawr ac i ofynion Dylunio Llywodraeth Cymru.
- Darparu llecynnau parcio o fewn cwrtil bob tŷ ac oddi ar y ffordd.
- Mynedfa i'r safle yn fynedfa gyfrannol gyda chynllun mwy traddodiadol ar gyfer ffordd y stad ei hun.
- Tirlunio a thirweddu o fewn ac ar ymylon y safle.
- Cynllun gwelliannau bioamrywiaeth i gynnwys blychau/clwyd fannau i ystlumod a phlannu coed a llwyni ar gyfer cefnogi bioamrywiaeth leol.
- Defnyddio deunyddiau sy'n adlewyrchu deunyddiau lleol ar gyfer edrychiadau allanol y tai i gynnwys llechi naturiol, gwaith cerrig, rendr wedi ei baentio ynghyd a ffenestri effeithiolrwydd ynni.
- Gosod paneli solar ar y toeau.
- Y tai wedi ei dylunio ar sail egwyddorion diogelu trwy ddyluniad.

Adroddwyd bod y safle wedi ei leoli ar lwyfandir ar ymylon gogleddol y dref ac oddi fewn ffin datblygu Canolfan Gwasanaeth Lleol Bethesda fel y'i cynhwysir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, 2017 (CDLl). Byddai'r safle yn cael ei wasanaethu oddi ar ffordd sirol dosbarth III gyfagos (Coetmor New Road) gan ddefnyddio'r fynedfa bresennol.

Eglurwyd, bod yr egwyddor o godi tai ar y safle wedi ei selio ym Mholisi CYFF 1, CYFF 2, TAI 2, TAI 15 a PS 5 o'r CDLL. Dywed Polisi PCYFF1 y byddai cynigion tu mewn i ffiniau datblygu yn cael eu caniatáu yn unol â pholisïau a chynigion eraill y CDLl, polisïau cynllunio cenedlaethol ac ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill.

Gyda Chanolfan Gwasanaeth Lleol Bethesda wedi gweld ei lefel twf disgwyliedig ar safleoedd ar hap trwy unedau wedi eu cwblhau yn y cyfnod 2011 i 2021, cyflwynwyd gwybodaeth ychwanegol gan yr ymgeisydd yn amlinellu sut byddai'r bwriad yn cyfarch anghenion y gymuned leol:

- Bod cymysgedd yr unedau yn seiliedig ar ffigyrau galw am anghenion lleol ar gyfer yr ardal leol ac yn hyblyg eu daliadaeth. Er na fydd y datblygiad yn destun Grant Cymdeithasol Tai Llywodraeth Cymru nac yng Nghynllun Gweithredu Tai Cyngor Gwynedd yn bresennol, mae'r angen am y math yma o dai yn parhau'n gryf o fewn y gymuned leol.
- Bod dogfen Asesiad Marchnad Dai Lleol yng Ngwynedd (2018) yn nodi bydd galw am 707 uned fforddiadwy ychwanegol rhwng 2018 a 2023 er mwyn cyfarfod a'r angen am y fath yma o lety. Bydd y cymysgedd tai yn ymateb i ffactorau fel nodweddion y safle, yr angen am dai cymdeithasol ym Methesda a demograffeg leol.
- Darparu 18 uned breswyl 100% fforddiadwy ar safle tir llwyd hygyrch oddi fewn i'r ffin datblygu gyda'r unedau yn cael eu dylunio i ofynion Ansawdd Datblygu Cymru – Mannau a Chartrefi Prydferth, (2021).
- Uned Strategol Tai wedi cadarnhau bod y bwriad yn cyfarch yr angen am dai fforddiadwy yn yr ardal o ystyried bod 72 o ymgeiswyr ar restr aros Tai Teg ar gyfer tai canolradd a 402 o ymgeiswyr ar y rhestr aros ar gyfer tai cymdeithasol ym Methesda

- Er bod yr ardal yn cynnwys nifer o safleoedd a datblygiadau landlordiaid cymdeithasol cofrestredig arnynt, bod hyn yn ei hun yn cadarnhau'r angen uchel am dai fforddiadwy o fewn y gymuned leol ym Methesda. Ni fyddai landlord cymdeithasol a diddordeb yn y safle arbennig hwn oni bai y rhagwelir bod yr angen am dai fforddiadwy yn parhau i fod yn uchel ym Methesda.

Amlygwyd bod Polisi TAI 15 yn datgan gan fod Bethesda o fewn ardal pris tai 'Y Mynyddoedd' yn y CDLl, bod darparu 10% o dai fforddiadwy yn hyfyw - y datblygiad arfaethedig yn cynnig cynnydd o 18 uned, ac felly'n cwrdd â'r trothwy. Tynnwyd sylw at Faen Prawf (3) Polisi CYFF 2 sy'n ceisio sicrhau y gwneir y defnydd gorau o dir, gan gynnwys dwysedd o 30 uned byw o leiaf yr hectar - dwysedd y cynnig yma (18 uned) drwy'r safle yw 37 sy'n golygu ei fod yn cydymffurfio ag anghenion y polisi.

Cyfeiriwyd at Bolisi PS5 sy'n nodi y gellid cefnogi datblygiadau os ydynt yn dangos eu bod yn gyson ag egwyddorion datblygu cynaliadwy, sy'n cynnwys ailddefnyddio safleoedd mewn mannau priodol. Gellid ystyried fod safle'r cais yn safle a ddatblygwyd o'r blaen (tir llwyd) ac yn addas ar gyfer defnydd preswyl - wedi ei leoli mewn ardal sy'n cynnwys anheddau preswyl o ddwysedd uchel ac sy'n hygyrch i ddulliau amgen o deithio ar wahân i ddefnyddio car preifat.

Yng nghyd-destun materion gweledol, eglurwyd bod y safle wedi ei leoli ar lwyfandir sy'n segur ei ddefnydd er gellid ei ddisgrifio fel tir llwyd. Nodwyd bod y cynllun tai wedi ei osod ar ffurf "U" gyda gerddi/llecynnau amwynder wedi eu lleoli yng nghefn a blaen y tai sydd hefyd yn cynnwys llecynnau parcio. Ategwyd bod y dyluniad yn un domestig mewn edrychiad ac yn adlewyrchu patrwm datblygedig yr ardal gyfagos. Gan ystyried y manylion dylunio a gyflwynwyd, ystyriwyd bod y bwriad yn dderbyniol ar sail effaith mwynderau gweledol ac y byddai'r bwriad yn creu cyfraniad positif i gymeriad adeiledig y rhan yma o'r strydlun.

Yng nghyd-destun mwynderau cyffredinol a phreswyl, derbyniwyd gwrthwynebiadau gan rhai o ddeiliaid anheddau cyfagos o safbwynt mwynderau yn ymwneud a gor-edrych, colli preifatrwydd ac aflonyddwch sŵn.

- Gor-edrych a cholli preifatrwydd i anheddau Cysgod y Graig (sydd ar dir islaw) a Stad Rhos y Coed (gyferbyn a Ffordd Coetmor). Gan ystyried elfennau'r cais, megis y pellteroedd sydd rhwng y tai presennol a'r tai arfaethedig; gosodiad y tai arfaethedig o fewn y safle mewn perthynas â gosodiad tai Coed y Rhos; lefelau tir; mesurau lliniaru i gynnwys plannu coed, llwyni a chodi ffensys ar hyd cefn y safle a dyluniad a gosodiad y ffenestri tai llain rhif 1 i 6 (sy'n cynnwys ffenestri gwydr afloyw i'r ystafelloedd ymolchi ar y llawr cyntaf), ni fyddai'r bwriad yn golygu colli preifatrwydd a chreu gor-edrych sylweddol nac arwyddocaol i mewn i gefnau tai Rhos y Coed.

  Saif 'The Bungalow' i'r de o'r safle, ond o ystyried gosodiad yr annedd o fewn ei gwrtil ynghyd a llystyfiant sydd wedi ei leoli rhwng safle'r cais a'r chwrtil, ni ystyriwyd y byddai'r bwriad yn amharu'n sylweddol ar fwynderau preswyl na chyffredinol deiliaid yr eiddo yma.

- Aflonyddwch sŵn – cydnabuwyd y bydd rhyw faint o gynnydd mewn sŵn ac aflonyddwch yn deillio o'r datblygiad, ond na fyddai'n wahanol i unrhyw aflonyddwch sŵn sy'n deillio o ardaloedd preswyl yn gyffredinol e.e. Stad Rhos y Coed sydd wedi ei leoli uwchben safle'r cais. Byddai'r fath sŵn yn deillio o

weithgareddau domestig a thrafnidiaeth gysylltiedig, sef, aflonyddwch arferol sydd eisoes yn gysylltiedig ag ardaloedd preswyl. Nodwyd y gellid cynnwys amodau fyddai'n cyfyngu'r oriau gweithio a bod yr ymgeisydd eisoes wedi cadarnhau byddai unrhyw gontractwr yn gweithio i ofynion Cynllun Rheolaeth Adeiladu Amgylcheddol.

- Sefydlogrwydd y tir – yr ymgeisydd wedi cadarnhau bod bwriad i gomisiynu Arolwg Tir Rhan 2 cyn dechrau unrhyw waith ar y safle i sicrhau na fydd unrhyw berygl o dirlithriad yn ystod y gwaith adeiladu.

Ystyriwyd felly bod y bwriad yn dderbyniol ac na fydd yn cael effaith annerbyniol sylweddol ar fwynderau preswyl na chyffredinol deiliaid cyfagos.

Yng nghyd-destun materion trafnidiaeth a mynediad cyflwynwyd Datganiad Trafnidiaeth cais mewn ymateb i'r pryderon a godwyd ar sail diogelwch ffyrdd, ynghyd a gwybodaeth a thystiolaeth ychwanegol gan ymgynghorwr trafnidiaeth ac awdur y Datganiad. O ganlyniad, fe ail-ymgynghorwyd a Llywodraeth Cymru a derbyniwyd ymateb yn cadarnhau eu bod yn tynnu eu cyfarwyddyd gwreiddiol yn ôl gan ddatgan bod y gyffordd yn dderbyniol. Er pryderon ynglŷn ag addasrwydd Coetmor New Road i ymdopi a thrafnidiaeth ychwanegol, roeddynt hefyd yn datgan bod y rhan yma o'r rhwydwaith ffyrdd lleol y tu hwnt i'w awdurdodaeth statudol.

Yn ogystal, ail-ymgynghorwyd gyda'r Uned Drafnidiaeth oedd hefyd yn nodi nad oedd ganddynt bryderon bellach ynglŷn ag addasrwydd y fynedfa bresennol i ymdopi a thrafnidiaeth ychwanegol (yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau priodol) na phryderon parthed cynnydd defnydd ffordd Coetmor New Road.

Er yn cydnabod bod pryderon sylweddol parthed addasrwydd y fynedfa bresennol ynghyd a'r gyffordd gyda'r A5, ystyriwyd bod yr ymgeisydd wedi dygymod ac ymateb i'r pryderon hyn drwy gyflwyno gwybodaeth a thystiolaeth bellach. O ganlyniad, ystyriwyd bod y bwriad, yn dderbyniol ar sail diogelwch ffyrdd a cherddwyr a gofynion Polisi TRA 2 a TRA 4 o'r CDLL.

Yng nghyd-destun materion addysgol, adroddwyd bod Swyddog Gwybodaeth yr Adran Addysg wedi nodi bod Ysgol Gynradd Llanllechid eisoes dros capasiti, ond bod digon capasiti digonol yn Ysgol Dyffryn Ogwen. O ganlyniad, roedd cyfiawnhad i ofyn am gyfraniad i ddiwallu diffyg capasiti yr ysgol gynradd drwy gyfrannu swm penodol am bob disgybl a all deillio o'r datblygiad (h.y. 7 disgybl x £10,096) - yr ymgeisydd wedi cytuno cyfraniad addysgol o £70,672.00.

Yng nghyd-destun materion llecynnau agored, bydd angen cyfraniad ariannol o £5,626.83 i'w roi tuag at wella, cynnal neu greu mannau chwarae addas oddi ar y safle yn lle darpariaeth uniongyrchol o fewn y safle datblygu – yr ymgeisydd wedi cytuno i'r cyfraniad ariannol yma.

Ystyriwyd y byddai'r bwriad, yn gwella ymddangosiad gweledol y safle segur presennol ac y byddai'r ffaith bod 100% o'r unedau yn rhai fforddiadwy yn cyfrannu'n helaeth at anghenion tai fforddiadwy'r dref - y bwriad felly yn dderbyniol.

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

- Gyda'r swyddogion yn argymell caniatáu a'r holl ymgynghorwyr statudol yn cefnogi'r cais, ei fod yn canolbwyntio ar y meysydd dadleuol er mwyn mynd i'r afael â'r pryderon.
- Mai effeithiau mynediad a thrafnidiaeth oedd prif wrthwynebiadau cais gydag awgrym bod effaith y cynnig ar Ffordd Newydd Coetmor a chyffordd yr A5 yn annerbyniol.
- Gyda chefnogaeth yr Uned Trafnidiaeth Leol a'r Awdurdodau Cefnffyrdd ymddengys gyda arolygon traffig ac asesiadau manwl wedi eu cwblhau, bod y gyffordd gyda'r A5 yn gweithredu'n ddiogel ac y bydd gan y datblygiad arfaethedig lai nag 1% o gynnydd mewn symudiadau cerbydau ar y gyffordd. Prin y bydd effaith y traffig ychwanegol hwn ar y rhwydwaith priffyrdd lleol yn ystod oriau prysur ac yn llai amlwg eto y tu allan i'r cyfnodau prysur.
- Bod Uned Drafnidiaeth Cyngor Gwynedd wedi cytuno gyda'r canfyddiadau ac wedi cadarnhau na fydd y cynllun yn cael effaith sylweddol ar faint o gerddwyr neu gerbydau fydd yn defnyddio'r ffordd a'r gyffordd.
- Bod llwybr troed amgen a llwybr cerdded i Ffordd Newydd Coetmor - gall cerddwyr ddefnyddio'r llwybr yn y parc a'r coetir cyfagos sy'n darparu llwybr diogel ac effeithlon i ac o'r A5, i ffwrdd o Ffordd Newydd Coetmor, ac fe'i cefnogwyd gan yr Uned Drafnidiaeth.
- Bod Datganiad Trafnidiaeth yn cadarnhau bod y mynediad a rennir i'r safle yn ddiogel heb achosi niwed i gapasiti gweithredol na diogelwch y rhwydwaith ffyrdd lleol nac i gerddwyr sy'n eu defnyddio. Er yn cydnabod fod y fynedfa yn cynnwys rhan gul, mae'r fynedfa yn ddigon llydan i ganiatáu mynediad ac allanfa i gerbydau ar yr un pryd ac o'r ddau gyfeiriad. Mae'r rhan yma o'r fynedfa hefyd yn darparu lefelau gwelededd da.
- Er bod Bethesda eisoes wedi cwrdd â'i lefel twf dangosol o 99 o unedau dros gyfnod y cynllun, o ran tai a gwblhawyd a caniatadau cynllunio – dim ond 72 o unedau sydd wedi eu cyflawni hyd yma; hyn ynghyd â'r diffyg o 291 o unedau ar draws y Canolfannau Gwasanaeth Lleol yn ystod cyfnod y cynllun, yn dangos diffyg ar draws y Sir - gall y datblygiad arfaethedig gyfarch ychydig o'r angen.
- Bod angen aruthrol am ragor o dai cymdeithasol; tystiolaeth glir o hyn mewn polisi lleol a chenedlaethol, yn ogystal ag o fewn y cyfryngau lleol. Y diffyg yn cael ei amlygu orau ar restr aros y Cyngor (Tai Teg) am dai fforddiadwy ym Methesda. Ymddengys bod 478 o ymgeiswyr yn aros am dŷ cymdeithasol a chanolradd 2 a 3 ystafell wely ym Methesda. Dyma restr aros gyfredol a'r tystiolaeth gorau i ddangos y galw lleol am dai fforddiadwy; Bethesda gyda phoblogaeth o 4750 – y rhestr aros am dai fforddiadwy yn cyfrif am tua 10% o boblogaeth y dref.
- Bod angen cyfarch y datblygiad arfaethedig gydag agwedd ragweithiol i'w gyflawni, yn hytrach nag edrych arno fel sefyllfa gaeth sy'n cyfyngu tai fforddiadwy
- Os cymeradwyo'r cais bydd amodau cynllunio yn cael eu cynnwys i osod rheolaeth a chyfyngiadau ar y safle fyddai'n sicrhau bod yr holl effeithiau a'r pryderon lliniaru, cyn ac yn ystod y gwaith adeiladu, yn cael eu cyfarch yn ogystal â bod yn ddarostyngedig i gytundeb 106 a chyfraniadau ariannol.
- Y bwriad yn cynnig budd i'r gymuned leol - nid yw'r safle presennol yn gwneud hynny.

c) Bu i'r Cadeirydd ddarllen datganiad a dderbyniodd gan yr Aelod Lleol, y Cynghorydd Rheinallt Puw, yn nodi'r sylwadau canlynol:

- Bod y safle wedi bod yn wag ers blynyddoedd maith a sawl cais cynllunio wedi ei wneud ar y safle; Cais am 6 tŷ sawl blwyddyn yn ol ac yn ddiweddarach cyflwynwyd cais am 12 tŷ, er yn ei dyb, ni chafwyd caniatâd
- Cais am 18 o dai ar safle cwbl anaddas ar gyfer datblygiad o'r maint bwriadedig. Cymerodd Grŵp Cynefin ran mewn ymgynghoriad gyda'r cyhoedd ar gyfer y safle, ond daeth hyn i ben oherwydd bod cymaint o wrthwynebiad gan drigolion lleol. Ni fu i'r ymgeisydd presennol ymgynghori gyda'r cyhoedd.
- Bod 18 o dai yn llawer rhy fawr ar gyfer safle yn y lleoliad yma. Ffordd Newydd Coetmor yn ffordd brysur a pheryglus fel y mae heb son am gael mwy o draffig – y ffordd yn cael ei ddefnyddio gan blant sy'n cerdded i'r ysgolion lleol.
- Bod mynediad i'r safle yn gul iawn a dim lle i ddau gar fynd heibio ei gilydd. Ateb y datblygwr i'r sefyllfa yw "dwyn" y llwybr cyhoeddus i alluogi dau gar fynd heibio ei gilydd. Llwybr diogel yw hwn sydd yn cael ei ddefnyddio gan blant, ond ni fydd yn ddiogel os bydd y datblygiad yn mynd yn ei flaen - llwybr cyhoeddus yn cael ei rannu gyda thraffig
- Llywodraeth Cymru yn wreiddiol wedi gwrthwynebu'r cais oherwydd byddai'r cynnydd mewn traffig yn rhoi straen ychwanegol ar gyffordd Ffordd Newydd Coetmor gyda'r A5 (sydd yn amhosib bron i ddau gerbyd fynd heibio ei gilydd yma hefyd): bod damwain wedi bod ar y gyffordd yn ddiweddar gan chwalu wal tŷ ar y gyffordd oherwydd bod dwy lorri yn trio defnyddio'r ffordd.
- O ran y datblygiad, mae Cyngor Cymuned, trigolion lleol ac yntau yn bryderus am faint y datblygiad ac Uwch Beiriannydd Rheolaeth Datblygu wedi nodi *"I would consider the increase from 12-18 as significant rather than a slight increase".*
- Yn gofyn i'r Pwyllgor i ymweld â'r safle, yn enwedig am 8.45 a 15.20 fel bod modd gweld y ffordd beryglus, y fynedfa gul a maint y safle

ch) Cynigiwyd ac eiliwyd cynnal ymweliad safle y cais, i ystyried;
- effaith y nifer tai ar fwynderau cyfagos,
- addasrwydd y datblygiad i'r safle
- maint y datblygiad ac effeithiau gweledol

d) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylwadau canlynol gan Aelodau:
- Bod 18 yn ormod o dai ar gyfer y safle
- Nad yw'r gerddi o faint digonol
- Y llethr yn serth a'r fynedfa yn gul
- Tynnu dau dŷ a chynnig lle chwarae fel rhan o'r datblygiad
- Pam cynnig lle chwarae i blant oddi ar y safle? – angen sicrhau bod llefydd chwarae yn cael eu cynnwys o fewn y safle yn hytrach na gwthio mwy o dai i'r safle.

PENDERFYNWYD: GOHIRIO ER MWYN CYNNAL YMWELIAD SAFLE

Dechreuodd y cyfarfod am 13.00 a daeth i ben am 13:45

CADEIRYDD