
PWYLLGOR CYNLLUNIO 18 o Fai 2026

Presenoldeb: Cadeirydd: Cyng. Huw Rowlands
Is-gadeirydd: Cyng. Edgar Owen

Y Cynghorwyr:

Elwyn Edwards, Delyth Lloyd Griffiths, Louise Hughes, Gareth T Jones, Anne Lloyd Jones, Cai Larsen, Dafydd Meurig, Gareth Coj Parry, John Pughe Roberts, Dyfrig Siencyn, a Gruffydd Williams

Aelod Lleol: Cyngorydd Gwilym Evans

Swyddogion: Iwan Evans (Pennaeth Gwasanaethau Cyfreithiol – Swyddog Monitro), Gareth Jones (Pennaeth Cynorthwyol Amgylchedd), Gwawr Hughes (Rheolwr Cynllunio), Elan Mared Lloyd (Uwch Swyddog Cynllunio), Elen Charles Morris (Swyddog Cynllunio), Rhys Cadwaladr (Uwch Swyddog Cynllunio Mwynau a Gwastraff), Dafydd Jones (Cyfreithiol), a Lowri Haf Evans (Swyddog Gwasanaethau Democratiaeth).

1. YMDDIHEURIADAU

Derbyniwyd ymddiheuriadau gan y Cyngorydd Elin Hywel a'r Cyngorydd Berwyn Parry Jones; Cyng. Llio Elenid Owen (Aelod Lleol cais 5.7)

Croesawyd y Cyng. Dyfrig Siencyn fel aelod newydd i'r Pwyllgor

2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

- a) Datganodd y Cyngorydd Cai Larsen fuddiant yn eitem 5.2 (C25/0671/14/LL) oherwydd ei fod ar Fwrdd Llywodraethwyr Ysgol Syr Hugh Owen. Roedd yr Aelod o'r farn ei fod yn fuddiant a oedd yn rhagfarnu ac felly gadawodd y Siambr yn ystod y drafodaeth ar y cais.
- b) Datganodd Iwan Evans (Pennaeth Gwasanaethau Cyfreithiol – Swyddog Monitro) fuddiant yn eitem 5.1 (C26/0238/15/LL) oherwydd ei frawd oedd y pensaer perthnasol. Roedd y swyddog o'r farn ei fod yn fuddiant a oedd yn rhagfarnu ac felly gadawodd y Siambr yn ystod y drafodaeth ar y cais.
- c) Datganodd yr Aelod canlynol ei fod yn Aelod Lleol mewn perthynas â'r eitem a nodir:

Y Cyngorydd Gwilym Evans (nad oedd yn Aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.1 (C26/0238/15/LL) ar y rhaglen

Datganodd yr Aelod canlynol ei fod yn cynrychioli'r Aelod Lleol mewn perthynas â'r eitem a nodir:

Y Cyngorydd Gareth Williams (nad oedd yn Aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.4 C25/0777/39/LL ar y rhaglen

3. MATERION BRYD

Dim i'w nodi

4. COFNODION

Derbyniodd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd 18 o Fai 2026 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: C26/0238/15/LL Tir gyferbyn a 10 Warden Street, Llanberis

Codi tŷ annedd newydd

- a) Amlygodd yr Uwch Swyddog Cynllunio mai cais llawn ydoedd ar gyfer codi annedd deuluol o ddyluniad deulawr ar wahân, gyda thalcen yr eiddo yn wynebu'r ffordd gyhoeddus; y tŷ arfaethedig o ddyluniad to brig modern wedi ei adeiladu i mewn i'r llethr. Byddai'n mesur oddeutu 7.2m o uchder i fan uchaf y to, gyda balconi ar deras sylweddol yn cael ei osod i gefn yr eiddo fydd yn ymestyn allan oddeutu 2.5m ac yn gwasanaethu'r llawr.

Gwrthodwyd cais am eiddo unigol ar y safle hwn (26.02.2026) o dan gyfeirnod C25/0927/15/LL. Er bod rhai newidiadau wedi'u gwneud i gynlluniau'r cais presennol, gan gynnwys dileu dau agoriad llawr cyntaf oedd yn wynebu'r eiddo drws nesaf a lleihau maint y balconi fel nad yw'n ymestyn allan heibio edrychiad ochr y tŷ, roedd maint a gosodiad yr eiddo yn parhau yn gyffredinol yr un fath o ran maint a graddfa.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio am benderfyniad ar gais yr Aelod Lleol.

Cyfeiriwyd at Polisi TAI 15 o'r Cynllun Datblygu Lleol (CDLI) sy'n datgan y bydd Cynghorau yn ceisio sicrhau lefel briodol o dai fforddiadwy yn ardal y cynllun. Dau neu fwy o unedau tai yw'r trothwy, ond gan mai dim ond un uned sydd yn cael ei gynnig yn yr achos hwn, nid yw Polisi TAI 15 yn berthnasol ac nid yw'n angenrheidiol darparu elfen fforddiadwy.

Mae Polisi PCYFF 3 yn ei wneud yn ofynnol i ddatblygiadau fod o ddyluniad o ansawdd uchel sy'n parchu a chyd-fynd â chymeriad a chyd-destun yr ardal. Yn yr achos hwn, ystyriwyd nad yw'r tŷ arfaethedig yn adlewyrchu dyluniad traddodiadol y tai teras cyfagos ar Stryd Warden. Er bod y dyluniad wedi cael ei addasu rhywfaint ers y cais blaenorol, mae ei swmp, ei uchder a'i nodweddion mwy cyfoes yn parhau i ymddangos yn anghymesur ac allan o gymeriad gyda'r amgylchedd lleol. Yn ogystal, oherwydd bod y safle ar lethr, byddai'r annedd yn eistedd yn uwch na'r tai cyfagos ac felly'n sefyll allan yn y dirwedd. O ganlyniad, ystyriwyd y byddai'r adeilad yn creu effaith ormesol ac ni fyddai'n ymdoddi'n naturiol i'r strydwedd na'r dirwedd o'i gwmpas. Nid yw'r bwriad felly yn ychwanegu na gwella cymeriad na golwg yr ardal, ac mae'n groes i ofynion polisi PCYFF 3. Er bod rhai deunyddiau'n ceisio cyfeirio at y dirwedd hanesyddol, ystyriwyd y gallai dyluniad mwy sensitif i'r safle gael ei gyflwyno.

O safbwynt mwynderau preswyl, cyfeiriwyd at bryderon sylweddol ynghylch effaith y datblygiad ar eiddo cyfagos. Er bod y balconi arfaethedig, wedi'i leihau, mae'n parhau'n nodwedd amlwg ar gefn yr eiddo ac yn debygol o achosi problemau gor-edrych a

phreifatrwydd – y risgiau hyn yn effeithio'n benodol ar drigolion y capel cyfagos a Rhif 10 Stryd Warden.

Yn ogystal, ystyriwyd bod lleoliad a gosodiad yr eiddo yn golygu y bydd symudiadau i mewn ac allan o'r tŷ newydd yn digwydd mewn bwlch cul ger Rhif 10, yn hytrach na thuag at y stryd fel gweddill y tai. Byddai hyn yn creu ymdeimlad gormesol ac yn effeithio'n negyddol ar fwynderau preswyl yr eiddo hwnnw. O ganlyniad, ystyriwyd bod y cynnig yn cael effaith annerbyniol ar drigolion cyfagos ac felly'n groes i ofynion Polisi PCYFF 2.

Ystyriwyd bod y gwelliannau bioamrywiaeth a gynigiwyd yn bodloni gofynion polisiâu PS19 ac AMG5 a Phennod 6 Polisi Cynllunio Cymru. Cyflwynwyd a chymeradwywyd cais SUDS - y bwriad yn dderbyniol ac yn cydymffurfio gyda gofynion NCT 15.

Eglurwyd y byddai'r eiddo yn darparu tŷ teuluol i berson lleol o'r pentref ac felly ni ystyriwyd y byddai'n niweidiol i'r Iaith Gymraeg. Nodwyd bod modd gosod amodau pe byddai'r cais yn cael ei ganiatáu i sicrhau enw Cymraeg i'r annedd; y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisi PS 1.

Roedd y Swyddogion Cynllunio yn argymhell gwrthod y cais gan nad oedd dyluniad modern yr annedd arfaethedig, gyda'r balconi eang a'r drysau/ ffenestri gwydr ar y drychiad blaen a chefn, yn parchu cymeriad tai cyfagos na'r hyn sydd yn y cyffiniau - byddai'r nodweddion yn anghydnaws. Ni fyddai'r bwriad yn ychwanegu at na gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle na'r ardal. Nid oedd ystyriaeth lawn wedi ei roi i'w gyd-destun hanesyddol ac adeiledig a'i fod o ran ei osodiad, ymddangosiad, graddfa, uchder, mas a'r driniaeth i'r drychiadau yn cynnwys nodweddion anghydweddol, dominyddol ac estron nad oedd yn parchu gyd-destun y strydwedd na'r safle. Ystyriwyd fod y bwriad, yn groes i feini prawf 1, 2 a 3 o Bolisi PCYFF 3:

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr ymgeisydd y sylwadau canlynol:
- Ei fod yn enedigol o Lanberis
 - Bod sawl ymdrech wedi ei wneud i gyflwyno cais a thrafod gyda swyddogion
 - Derbyn bod y dyluniad yn fodern, ond angen symud ymlaen gyda'r amser - dim pawb sydd eisiau tŷ chwarel
 - Bod sawl tŷ newydd, bold wedi eu hadeiladu yn y pentref - rhai ar hen safle'r Llyfrgell - rhain yn fodern, a gellid dadleu nad ydynt yn gweddu'r ardal o'u cwrmpas
 - Anghysondebau dyluniad drwy'r pentref
 - Ni fyddai'r tŷ yn cael effaith ar y fflatiau gan eu bod wedi eu gosod yn y ddaear
 - Airbnb sydd ar lawr cyntaf y fflatiau - oes blaenoriaeth felly dros bobl leol?
 - Bod cais SUDS wedi ei gymeradwyo
 - Bod y cais o fewn ffin datblygu'r pentref
- c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr Aelod Lleol y sylwadau canlynol:
- Ei fod yn siarad ar ran y Cyngor Cymuned oedd yn gefnogol i'r cais
 - Er yn croesawu tai newydd diweddar i'r pentref gellid dadleu nad ydynt yn gweddu i'r ardal o'u cwrmpas
 - Nad oedd gwrthwynebiadau yn lleol a bod cymdogion o blaid y cais
 - Bod gwir angen tai yn y pentref - nifer wedi ei gwerthu ar gyfer airbnb neu ail gartrefi – yn croesawu hwn fel cyfle i deulu lleol aros yn y pentref
 - Yn erfyn ar y pwyllgor i ganiatáu gydag amodau posib

- ch) Cynigiwyd ac eiliwyd gohirio fel bod modd cynnal trafodaethau pellach gyda'r ymgeisydd a chynnal ymweliad safle fel gall y Pwyllgor ystyried y materion yn fwy manwl

PENDERFYNWYD: Gohirio fel bod modd cynnal ymweliad safle

5.2 CAIS RHIF C25/0671/14/LL Ysgol Syr Hugh Owen Ffordd Bethel, Caernarfon

Codi ffens newydd 2400mm o uchder o gwmpas rhan o ffin cae chwarae.

- a) Amlygodd yr Uwch Swyddog Cynllunio mai cais llawn ydoedd ar gyfer codi ffens o amgylch rhan o ffin cae chwarae Ysgol Syr Hugh Owen.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio oherwydd bod yr Aelod Lleol wedi datgan buddiant ac wedi darparu sylwadau ar y cais.

Amlygwyd bod sylwadau o'r ymgynghoriad statudol a chyhoeddus yn cyfeirio fwyaf at bryderon yn deillio gan gymdogion yn nodi ei fod yn ddatblygiad di angen gan greu effaith weledol, effaith ar fwynderau preswyl ac effaith ar hawliau dynol. Derbyniwyd llythyr hefyd yn cefnogi'r ffens oherwydd bod problemau gyda thaflu cerrig, tresmasu ar eiddo preifat a sbwriel yn cael ei daflu i mewn i erddi.

Cyfeiriwyd at Polisi ISA 2, sy'n ymwneud gyda chyfleusterau cymunedol sy'n cynnwys ysgolion, ac yn nodi y bydd y CDLI yn cynorthwyo i gynnal a gwella chyfleusterau cymunedol. Byddai'r bwriad yn cael ei leoli ar ffiniau ysgol bresennol a bod angen y ffens o gwmpas yr adeilad er mwyn gwella diogelwch o fewn tir yr ysgol. O ran yr egwyddor ystyriwyd bod y bwriad yn un rhesymol ac yn cyd-fynd gydag egwyddor Polisi ISA 2 CDLI.

Bydd y ffens bwriedig yn un "weldmesh" o liw gwyrdd, sydd yn ffens lle mae modd gweld drwyddi ac felly ystyriwyd na fydd yn creu golwg gaeedig na gormesol i'r ysgol na'r tai cyfagos. Gan ei fod yn cydweddu â ffensys presennol yr ysgol ac yn caniatáu gwelededd, ni ystyriwyd y bydd yn creu effaith weledol yn yr ardal, ac felly'n cydymffurfio â pholisi PCYFF 3.

Adroddwyd bod rhai preswylwyr cyfagos wedi gwrthwynebu ar sail effaith weledol a theimlad gormesol, ond nodwyd bod ffensys o'r math yma yn gyffredin mewn ysgolion er mwyn diogelu staff a disgyblion. Gan fod ffensys tebyg eisoes yn bodoli o amgylch y safle, nid yw'r cynnig yn anghyson â'r amgylchedd. Bydd y ffens newydd tua 4–5 metr o gefn y tai, gan ddarparu bwlch digonol fel nad yw'n cael effaith sylweddol ar fwynderau preifat. Ategwyd bod rhaid ystyried yr angen ar gyfer diogelu disgyblion a thir yr ysgol ynghyd a'r tir tu allan i'r ysgol rhag difrod ac felly, ystyriwyd na fyddai'r ffens o'r math yma'n achosi niwed arwyddocaol sylweddol i fwynderau'r gymdogaeth leol, ac felly yn cydymffurfio gyda Polisi PCYFF 2 y CDLI. Yn ogystal, tynnwyd sylw at goed sydd â gorchymyn gwarchod ar hyd y ffin gydag amod i'w osod i sicrhau na chaiff unrhyw waith ar y coed ei wneud heb ganiatâd ymlaen llaw – byddai hyn yn diogelu'r coed fel rhan o'r datblygiad.

Nid oedd y bwriad arfaethedig yn cyrraedd y trothwyon ar gyfer cyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg neu Adroddiad ar Asesiad Effaith Iaith Gymraeg, er hynny ni ystyriwyd byddai'n niweidiol i'r iaith Gymraeg ac felly yn cydymffurfio a gofynion Polisi PS 1.

Ystyriwyd bod y materion cynllunio wedi derbyn sylw teilwng gyda rhai sylwadau yn cyfeirio at faterion gweithredol. Ni ystyriwyd bod y dystysgrif perchnogaeth tir yn anghywir, gan fod yr ymgeisydd yn gweithredu ar ran yr Ysgol a'r Cyngor, ac ni ystyriwyd bod cynnwys rhai dogfennau a gyflwynwyd yn anghywir nac yn ddiffygiol. Ategwyd mai mater i'r ymgeisydd yw cysylltu gyda pherchnogion tir cyfagos ac o dan y drefn Cynllunio nid oes rheidrwydd iddo wneud hynny.

Ystyriwyd fod y bwriad yn dderbyniol ac yn cydymffurfio gyda'r polisiau perthnasol. Argymhellwyd caniatáu'r bwriad gydag amodau

b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd gwrthwynebydd i'r cais y sylwadau canlynol:

- Er yn derbyn bod y sylw tu allan i'r broses gynllunio, bod Deddf Presgripsiwn 1832, yn caniatáu hawl tramwy drwy bresgripsiwn os bu defnydd di-dor am 40 mlynedd; yn hawl anorchfygol, yn un absoliwt, na ellid ei drechu, bod tystiolaeth o ddefnydd di-dor am dros 40 mlynedd gan nifer o berchnogion eiddo felly byddai gosod y ffens yn dor-cyfraith.
- Para 5.3 o'r adroddiad yn nodi, "Bydd y ffens newydd yn gwahanu gerddi'r tai cyfagos oddi wrth gae chwarae'r ysgol, a bydd y ffens oddeutu 4 i 5 metr i ffwrdd o gefn y tai dan sylw. Credwn felly fod yr ardal yma rhwng cefn y tai a'r ffens yn ddigon i beidio creu effaith negyddol ac andwyol sylweddol ar fwynderau preifat perchnogion y tai hynny". Nid oes gwybodaeth yn nodi bod eisoes ffensys a waliau yn gwahanu gerddi tai cyfagos a chae chwarae'r ysgol.
- Bod ymweliad safle gan swyddog achos cynllunio yn darparu'r cyd-destun ffisegol angenrheidiol i werthuso cais cynllunio, gan ganiatáu i'r swyddog asesu'r effaith ar eiddo cyfagos gan ystyried yr effaith gweledol, a deall y cymeriad lleol sy'n greiddiol cyn gwneud argymhelliad i'r Pwyllgor. Byddai'n ddiddorol gwybod a wnaeth y swyddog achos gynnal archwiliad manwl o'r safle ac yn fwy perthnasol o le'r oedd yr archwiliad hynny
- I werthuso'r cynnig hwn yn gywir ac i ddeall pam y cafwyd nifer o wrthwynebiadau, byddai'n rhaid i'r swyddog ymweld â'r eiddo a fynegodd wrthwynebiadau i weld yr effaith y byddai'r ffens arfaethedig yn ei gael cyn penderfynu ar yr argymhelliad. Yn dadlau yn gryf na ellid dod ag argymhelliad i'r Pwyllgor heb ystyried effaith gosod ffens ar eiddo h.y. yr effaith ar edrych i fyny ar y ffens a'r effaith o gael eich cau i mewn. Yn tybio mai asesiad gan swyddog naill ai heb ymweld â'r safle neu ymweliad o lefel y cae yn unig sydd wedi ei weithredu - dim yn ymwybodol o gais gan swyddog am ganiatâd i fynd i mewn i eiddo i wneud asesiad, sy'n syndod!
- O ystyried topograffi'r tir, bydd y ffens fwy neu lai ar uchder llawr cyntaf nifer o'r eiddo. Bydd y ffens yn nodwedd amlwg fydd yn cael effaith ormesol a digydymdeimlad ar yr eiddo, gan arwain at ymdeimlad o gael eich cau i mewn a cholled sylweddol o amwynder. Wrth edrych i fyny o ddrws cefn i edrych ar ffens, bydd top y ffens rhyw 5 metr yn uwch na lle mae rhywun yn sefyll a hynny gan ddyfynnu o'r adroddiad "oddeutu 4 i 5 metr i ffwrdd o gefn y tai".
- Gwahaniaeth lefel rhwng y cae a nifer o'r eiddo yn amlwg. Nid oes cyfeiriad at y gwahanol lefelau hyn yn yr adroddiad - gwybodaeth yma yn bwysig ac yn dadleu y dylid ei ystyried yn ddwys cyn dod i benderfyniad.
- Yn cadarnhau ei wrthwynebiad ynghyd a gwrthwynebiadau nifer o drigolion eraill i ganiatáu gosod ffens oherwydd effaith negyddol ac andwyol sylweddol ar fwynderau preifat perchnogion - ffens ddiangen o ystyried bod waliau a ffensys eisoes yn bodoli ar y safle rhwng tir yr ysgol ac eiddo

c) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais

ch) Cynigiwyd ac eiliwyd gwelliant i gynnal ymweliad safle

PENDERFYNWYD: Gohirio i gynnal ymweliad safle

5.3 CAIS C26/0057/33/RC Rhan O Gae Ger Penboncyn, Boduan, Pwllheli, LL53 6DR

Ail gyflwyniad o gais a wrthodwyd yn flaenorol i ddiddymu cytundeb 106 yn ymwneud a chodi tŷ fforddiadwy a ganiatawyd o dan gyfeirnod C10D/0017/33/LL ar ran o gae ger Penboncyn, Boduan, Pwllheli.

- a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio mai cais ydoedd i ddileu cytundeb 106 ynghlwm a chaniatâd cynllunio yn 2010 sydd yn sicrhau y byddai'r eiddo yn uned fforddiadwy gyda disgownt o leiaf 40%. Cyflwynwyd y cais oherwydd nad yw'r perchnogion presennol yn ystyried y tŷ i fod yn dŷ fforddiadwy hyd yn oed ar raddfa ostyngedig oherwydd ei werth ariannol. Nodwyd nad oedd yr eiddo wedi ei adeiladau, ond bod gwaith mewn cyswllt a'r caniatâd cynllunio, gan gynnwys y fynedfa, wedi cychwyn ac felly'r caniatâd cynllunio yn parhau yn fyw. Bydd yr eiddo, petai yn cael ei adeiladu yn unol â'r cynlluniau a ganiatawyd, yn dŷ unllawr ar ben ei hun, 4 ystafell wely, ystafell fyw wedi ei leoli o fewn ardal wledig Boduan sydd ymhell tu allan i unrhyw ffin ddatblygu gyfredol, ac felly yng nghefn gwlad agored.

O safbwynt hanes cynllunio, cafodd cais yr ymgeisydd gwreiddiol (nid yr ymgeiswyr presennol) ei asesu a phrofwyd yr angen am dŷ fforddiadwy. Er hynny, roedd maint yr eiddo yn sylweddol fwy na'r hyn fyddai'n arferol ar gyfer tŷ fforddiadwy 4 llofft ac felly, yr argymhelliad a wnaed gan swyddogion ar y pryd oedd gwrthod y cais. Trafodwyd y cais yn y pwyllgor cynllunio ar y pryd ag fe benderfynodd yr aelodau fynd yn groes i'r argymhelliad a chaniatáu'r cais yn ddibynnol ar gwblhau cytundeb 106 i sicrhau y byddai'r tŷ yn fforddiadwy. Ategwyd nad yw Boduan wedi ei ddiffinio fel pentref gwledig erbyn hyn ac felly, mae'r safle yng nghefn gwlad agored o safbwynt yr ystyriaeth gynllunio berthnasol.

Nodwyd fod cais blaenorol ar gyfer dileu'r 106 wedi ei wrthod o dan hawliau dirprwyedig ac fe gyflwynwyd y cais i'r pwyllgor cynllunio am benderfyniad ar gais yr aelod lleol.

Cyfeiriwyd at y drefn ar gyfer asesu dileu cytundebau 106, y meini prawf penodol a bod y cytundeb yn parhau i fod yn berthnasol - y cytundeb ar gyfer sicrhau bod yr uned yn fforddiadwy am byth; Eglurwyd bod y safle yn wreiddiol mewn lleoliad yn union gerllaw adeilad a oedd wedi ei livio ar fap cynigion Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd a oedd yn diffinio Boduan fel Pentref Gwledig ac felly heb gydymffurfio gyda pholisi tai fforddiadwy ar y pryd ni fyddai wedi cael caniatâd yn y lle cyntaf. Ategwyd bod yr angen yn parhau ar gyfer unedau fforddiadwy yn ardal Boduan ac ardaloedd cyfagos sydd wedi ei dystiolaethu gan sylwadau Uned Strategol Tai. Nid oes modd arall o sicrhau fod yr uned yn fforddiadwy ac felly ystyriwyd fod y cytundeb yn parhau'r berthnasol.

Amlygwyd bod gwybodaeth a gyflwynwyd fel rhan o'r cais yn cyfeirio at brisiad, ond heb ei gynnwys, a bod yr ymgeiswyr o'r farn fod y pris yn rhy uchel i fod yn fforddiadwy ac felly ar gael i rai a fyddai'n gymwys ar ei gyfer. Nodwyd mai amcan bris tŷ fforddiadwy'r ardal yw £126,315 o ddefnyddio fformiwla Canllaw Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy, ond mae trothwy uchafswm incwm gros cartref cyfunol aelwydydd yn y meini prawf asesu ar gyfer angen fforddiadwy wedi cynyddu o £45k i £60k oherwydd bod prisiau tai wedi codi sy'n

golygu bod mwy o bobl yn disgyn o fewn trothwy angen am dy fforddiadwy. Ystyriwyd felly y gall pobl sy'n gymwys am dy fforddiadwy gyrraedd y pris yma.

Nodwyd nad yw'r tŷ wedi ei adeiladu eto, ac felly bod cyfle i edrych ar ffyrdd o newid ei faint a'i ddyluniad i leihau ei werth, e.e., yr arwynebedd llawr er mwyn cydymffurfio gyda gofynion gofod sydd wedi eu nodi yn y Canllaw Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy. Nodwyd hefyd nad oedd yn gwbl eglur beth yw angen yr ymgeiswyr ac os oedd gwir angen eiddo 4 llofft.

Petai'r Awdurdod Cynllunio Lleol o'r farn nad yw'r 106 yn dderbyniol neu'n rhesymol erbyn hyn, mae paragraff 3.9.1 o'r Canllaw Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy yn cadarnhau gall fod amgylchiadau pan nad yw'r unedau fforddiadwy presennol yn darparu uned fforddiadwy, hyd yn oed gyda'r gyfradd ostyngedig, gall y Cyngor ystyried diddymu'r cytundeb ar yr amod y telir swm cymudol i gyfrannu at ddarpariaeth o dai fforddiadwy yn y dyfodol h.y. y gwahaniaeth rhwng y gwerth gostyngedig a'r gwerth marchnad agored. Nodwyd bod yr ymgeiswyr yn yr achos yma o'r farn y byddai'r swm yma yn afresymol, ond pwysleisiwyd mai dyma yw'r mecanwaith o sicrhau unedau fforddiadwy drwy'r Cynllun ac felly'n ofynnol petai'r bwriad i ddiddymu'r 106 yn dderbyniol.

O ystyried y wybodaeth a gyflwynwyd fel rhan o'r cais a'r asesiad a gwblhawyd, ystyriwyd bod cytundeb o dan Adran 106 yn parhau i gwrdd â'r profion perthnasol a'i fod yn parhau i gyflawni diben cynllunio defnyddiol oherwydd eu bod yn berthnasol i'r eiddo, ac yn fodd o sicrhau bod yr eiddo yn parhau yn uned fforddiadwy yn y lle cyntaf ac am byth. Ategwyd bod y cytundeb cyfreithiol yn fodd o sicrhau nad yw polisiâu cyfredol y CDLI, yn ogystal â pholisiâu a chanllawiau cenedlaethol, yn cael eu tanseilio. Ystyriwyd byddai'r bwriad yma yn tan seilio polisiâu PCYFF 1 a TAI 15 o'r CDLI ynghyd a Chanllawiau Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy, Canllaw Cynllunio Atodol: Ymrwymadau Cynllunio a Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy. Yr argymhelliad oedd gwrthod dileu'r cytundeb 106.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd asiant ar ran yr ymgeisydd y sylwadau canlynol:
- Cais ydoedd wedi ei ail gyflwyno i ddiddymu cytundeb adran 106 sydd ynghlwm a chaniatâd cynllunio blaenorol
 - Rhoddwyd y caniatâd gwreiddiol yn 2011 ar gyfer annedd fforddiadwy un llawr - ymgeiswyr ar y pryd wedi ei asesu a'u cadarnhau fel rhai mewn angen am dy fforddiadwy
 - Fodd bynnag, yr annedd a gymeradwywyd yn sylweddol fwy na'r hyn a ddisgwylid am annedd fforddiadwy 4 stafell wely - cymeradwywyd y cais gan y pwyllgor yn groes i argymhelliad swyddogion
 - Ar y pryd roedd yr ymrwymiad yn gosod pwrpas clir, fodd bynnag erbyn hyn mae'r polisi cynllunio ac amgylchiadau perchnogaeth y safle wedi newid yn sylweddol - teulu Cymraeg bellach yn berchen y safle
 - Cyd-destun y polisi wedi symud ymlaen o dan y CDLI - Boduan bellach ddim o fewn y ffin datblygu ac yn cael ei ystyried mewn cefn gwlad agored - yn gyffredinol ni chefnogi'r anheddau newydd ac erbyn heddiw, ni fyddai annedd fforddiadwy yn y lleoliad hwn yn cyd-fynd â'r polisi cyfredol
 - Nid yw'r annedd yn wirioneddol fforddiadwy – yn llawer uwch na chanllaw arwynebedd llawr ar gyfer cartref fforddiadwy 4 stafell wely
 - Wedi ei leoli o fewn cwrtil hael mewn cefn gwlad deniadol – ffactorau sydd yn cynyddu ei werth mewn prisiad
 - Tystiolaeth prisiad £425,000 a hyd yn oed gyda gostyngiad gofynnol o 40% buasai pris gwerthu tua £255,000. Tŷ fforddiadwy yn yr ardal yma yn nes at £151,000 - gwerth gostyngedig yn parhau dros £100,00 na hyn y gellid ei ystyried fel pris tŷ fforddiadwy

- Gofyniad swm cymudol yn ormodol ac afresymol - ar gyfer un annedd nid yw swm cymudol yn deg o ran graddfa a natur y datblygiad
- Nid yw tystiolaeth am yr angen am dai lleol yn cefnogi'n glir i gadw'r cyfyngiad. Amheuaeth a fyddai'r eiddo penodol yma yn diwallu'r angen lleol mewn ffordd ystyrlon
- Nid yw'r ymrwymiad bellach yn gwasanaethu diben cynllunio defnyddiol
- Nid yw bellach yn adlewyrchu'r polisi cyfredol nac yn cefnogi cartref sydd yn wirioneddol fforddiadwy

c) Cynigiwyd ac eiliwyd gwrthod y cais

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

- Bod y safle tu allan i'r ffin datblygu ac yng nghefn gwlad agored
- Beth sydd o'i le a chael tŷ fforddiadwy mewn safle cefn gwlad?
- Bod y caniatâd wedi ei wneud yn groes i'r argymhelliad oherwydd yr elfen 106 ac felly pwysig fyddai cadw'r tŷ fel un fforddiadwy
- 6 ar restr Tai Teg a 27 ar y rhestr aros, felly pwysig fyddai ei gadw fel eiddo 106
- Prynwyr y tŷ yn ymwybodol bod 106 arno

PENDERFYNWYD: Gwrthod

Rheswm:

Credir fod y Cytundeb 106 sydd yn cyfyngu'r eiddo i dy fforddiadwy ar gyfer angen lleol yn parhau gyda diben perthnasol ar gyfer defnydd cynllunio a'i fod o'r herwydd, yn parhau i sicrhau defnydd angenrheidiol yn unol â chanllawiau a roddir yn rhan 'Oblygiadau Cynllunio' Ardoll Seilwaith Cymunedol 2010 Cylchlythyr 13/97, Polisi Cynllunio Cymru, Pennod 3 "Gwneud Penderfyniadau Cynllunio a'u Gorfodi" a Deddf Cynllunio Gwlad a Thref (Diwygio a Dileu Rhwymedigaethau Cynllunio), 1992. Byddai gwaredu'r cytundeb fel y nodir yn y cais hefyd yn tanseilio strategaeth y Cyngor mewn perthynas â diogelu nifer derbyniol o dai fforddiadwy o fewn y sir, fyddai yn groes i ofynion Polisi PCYFF 1 a TAI 15 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, 2017 ynghyd a chanllawiau perthnasol a geir yng Nghanllawiau Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy, Canllaw Cynllunio Atodol: Ymrwymladau Cynllunio a Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy.

5.4 CAIS RHIF C25/0777/39/LL Fferm Sarn, Lôn Sarn Bach, Sarn Bach, Pwllheli, Gwynedd

Cais llawn i ddymchwel eiddo preswyl presennol (dosbarth C3) a chodi eiddo preswyl newydd (dosbarth C3) yn ei le ynghyd a gwelliannau i fynedfa bresennol

- a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio bod y cynnig yn golygu dymchwel adeilad gwag presennol (sydd yn amlwg wedi cadw ei statws fel eiddo preswyl) a chodi adeilad deulawr 4 llofft yn rhannol dros ôl troed yr eiddo presennol ond fyddai fymryn yn uwch. Eglurwyd bod y safle wedi ei leoli o fewn ffin datblygu pentref Sarn Bach gyda ffordd gyhoeddus dosbarth 3 cyfochrog a llwybr cyhoeddus yn arwain oddi ar y ffordd trwy'r safle. Ategwyd bod mynedfa gerbydol bresennol yn arwain heibio talcen yr eiddo sydd yn gwasanaethu'r safle ac yn fynediad i safle gwersylla a charafanau teithiol sefydledig ynghlwm a'r eiddo tu cefn i'r prif adeilad. Yr adeiladau cyfagos i raddau yn gymysgedd o ran dyluniad a gorffeniadau, ond oll yn cynnwys nodweddion cyffredin o ran ffurf a gorffeniadau megis toeau llechi a gorffeniad o garreg naturiol a rendr.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor am benderfyniad ar gais yr Aelod Lleol.

Yng nghyd-destun egwyddor y datblygiad ystyriwyd polisi TAI 13 (dymchwel ac ail-godi tai) gan amlygu nad oedd polisi TAI 5 yn berthnasol oherwydd bod yr eiddo presennol, o gysidro ei hawliau dirprwyedig i ymestyn, y tu hwnt i ofynion y polisi. Nodwyd bod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion polisi TAI 13 ac nad oedd gwrthwynebiad i'r egwyddor o ddymchwel yr eiddo a chodi un arall yn ei le.

Fodd bynnag, ystyriwyd y byddai'r eiddo arfaethedig, oherwydd ei ddyluniad, gorffeniadau a graddfa yn newid cymeriad y safle yn llwyr ac yn denu'r llygaid i raddau annerbyniol. Ni fyddai'n parchu ei gyd-destun safle a'i leoliad o fewn y pentref. Cydnabuwyd bod enghreifftiau amrywiol o ddatblygiadau wedi eu caniatáu o fewn yr ardal, ond bod rhaid ystyried bob cais ar ei haeddiant ei hun - yn yr achos yma, ni ystyriwyd fod y bwriad wedi llwyddo yn gyfan gwbl i wella cymeriad ac ymddangosiad y safle gan y byddai'r dyluniad yn creu nodwedd llawer fwy amlwg ac ni fyddai'n integreiddio na chyfrannu'n gadarnhaol i'r strydlyn lleol a phatrwm datblygu'r ardal gyfagos. Cefnogwyd y farn gan sylwadau'r Uned AHNE. Derbyniwyd bod ymdrech wedi ei wneud i newid dyluniad yr eiddo, ond ni lwyddwyd i oresgyn yr holl bryderon o ran effaith weledol ac effaith ar yr AHNE. I'r perwyl hyn, roedd y bwriad yn gwrthdaro â gofynion perthnasol polisïau PCYFF 2 a PCYFF 3 ac AMG 1 y CDLI ynghyd a chyngor Nodyn Cyngor Technegol 12.

Cyfeiriwyd at faterion mwynderau preswyl, trafndiaeth, iaith a bioamrywiaeth gan nodi eu bod yn dderbyniol.

Ystyriwyd bod y bwriad yn annerbyniol yn y ffurf fel y cyflwynwyd gan ei fod yn methu bodloni gofynion polisïau a chanllawiau perthnasol. Roedd y swyddogion yn argymhell gwrthod y cais.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd asiant ar ran yr ymgeisydd y sylwadau canlynol:
- Y bwriad oedd dymchwel hen dŷ fferm a chodi tŷ newydd yn ei le - dim cyfyngiadau cyfreithiol - gwerth y tŷ presennol ymhell dros drothwy'r hyn sydd yn cael ei ystyried yn dŷ fforddiadwy i berson lleol
 - Teulu lleol Cymraeg yw'r ymgeiswyr sydd â bwriad symud o'u fferm yn Cilan ac ymddeol i'w heiddo Fferm Sarn, i fyw a rhedeg y ffarm a'u parc carafanau
 - Byddair tŷ fferm yn Cilan yn cael ei ryddhau ar rent i deulu lleol
 - Bod y tŷ mewn cyflwr gwael. Peiriannydd strwythurol wedi cadarnhau hynny.
 - Yr eiddo yn wag ers 20 mlynedd
 - 'Asesiad Hyfywedd' yn profi na fyddai'n economaidd adnewyddu'r tŷ ac mai dymchwel yw'r ateb. Nid yw'r egwyddor dymchwel yn broblem
 - Nid yw wedi ei restru nac wedi ei leoli o fewn ardal cadwraeth. Nid oes nodweddion pensaernïol i'r eiddo
 - Ei fod o fewn y ffin datblygu lleol
 - Yn ddyluniad da – bod bwriad defnyddio deunyddiau traddodiadol wrth ail adeiladu
 - Bod swyddogion yn pryderu am faint a graddfa'r dyluniad
 - Gall hawliau cynllunio (Permitted Developments Rights - PMR) ganiatau ehangu maint y tŷ heb ganiatâd cynllunio
 - Bod y bwriad 30m2 yn llai na gofynion PMR - gellid dadleu felly gellid nad yw'n rhy fawr i'r ardal; y maint er hynny wedi ei leihau yn dilyn trafodaethau
 - Dim gwrthwynebiadau gan Cyngor Cymuned na chymdogion
 - Bod bwriad ail adeiladu ychydig i ffwrdd o'r lôn i wella'r fynedfa, gwelededd a diogelwch defnyddwyr llwybrau cyhoeddus
 - Mwy economaidd dymchwel ac ail adeiladu tŷ sydd o fewn y ffin datblygu

c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd aelod o ward gyffiniol y sylwadau canlynol ar ran yr Aelod Lleol:

- Nad digwyddiad anarferol yw gweld tŷ yn cael ei ddymchwel a'i ail adeiladu yn yr ardal yma, ond yr hyn sydd yn wahanol yma yw mai teulu lleol sydd yn gwneud y cais ac nid ymgeisydd o dros y ffin
- Bod tair cenhedlaeth o'r un teulu wedi ffermio Ffarm Sarn. Yr ymgeisydd, ar hyn o bryd yn byw ar fferm gyfagos yn Cilan, ond eisiau ymddeol o ffermio a rhedeg y maes carafannau sydd eisoes ar Fferm Sarn. Ei fwriad yw rhentu'r fferm yn Cilan i deulu ifanc lleol
- Y tŷ wedi bod yn wag ers 15 mlynedd ac mewn cyflwr gwael
- Adroddiad Strwythurol wedi amlygu bydd angen llawer o waith i ddod ar adeilad i fyny i safon ac felly'r opsiwn orau fyddai dymchwel ac ail godi
- Er y cydweithio a thrafod gyda swyddogion am newidiadau i'r cynllun i ddefnyddio hen lechi'r tŷ, addasu maint y ffenestri, lleihau ôl troed yr eiddo ac ail ddefnyddio cerrig, siom oedd bod y swyddogion yn argymhell gwrthod y cais
- Nad oedd y Cyngor Cymuned wedi gwrthwynebu'r cais
- Bod y rhesymau gwrthod yn wan - yn ymwneud â dyluniad, sydd yn fater o farn bersonol. Tŷ cyffredin yw'r gofyn yma o gymharu â phlastai Abersoch
- Bod hawl gan yr ymgeisydd i gadw at yr ôl troed presennol o dan Caniatâd Cynllunio: Hawliau Datblygu, heb ganiatâd cynllunio
- Bod bwriad creu mynedfa newydd, fwy i wella diogelwch i geir, carafannau a defnyddwyr y llwybr cyhoeddus
- Dim tŷ newydd sydd yma – yn cydymffurfio gyda gofynion polisi TAI 13
- Yn addasu tŷ gwag i gartref. Yn gyfle gwych i ddefnyddio tŷ segur, blêr i dŷ taclus, cyfforddus, ynni effeithlon
- Yn gofyn i'r Pwyllgor ganiatáu y cais

d) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais yn groes i'r argymhelliad

Rheswm: Mater o farn yw dyluniad – hwn yn dderbyniol o ystyried pensaernïaeth amrywiol yr ardal neilltuol yma.

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

- Bod y Cyngor Cymuned heb wrthwynebu'r cais
- Byddai'n dod a thŷ gwag nol i ddefnydd
- Bod bwriad symud yr eiddo yn bellach yn ôl o'r ffordd
- Yr ymgeisydd o fewn ei hawliau i adeiladu tŷ mwy
- Bod gwelliannau yma hefyd - creu mynediad mwy diogel gyda gwell gwelededd - yn ffafriol i gerddwyr a gyrwyr
- Bod angen symud ymlaen gyda'r oes
- Dylid cefnogi tai o ddyluniad modern ac ansawdd da – efallai yn rhy gaeth i reolau dyluniad
- Nad oedd y tŷ yn gweddu'r ardal – yn rhy wahanol i'r tŷ gwreiddiol
- Mater o farn yw dyluniad – er derbyn mai derbyniol fyddai dymchwel ac ailadeiladu, rhaid sicrhau dyluniadau addas i'r ardal. Angen ystyried sylwadau'r AHNE

Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn â pha elfennau dyluniad oedd wedi eu hystyried ar gyfer y datblygiad yma, nodwyd bod lleoliad, maint, gwedd, patrwm ffenestri a chydbwysedd yr elfennau dyluniad wedi eu hystyried. Derbyn mai mater o farn sydd yma, ond barn yr awdurdod cynllunio lleol oedd bod y bwriad yn annerbyniol yn y ffurf fel y cyflwynwyd.

PENDERFYNWYD Caniatáu, yn groes i'r argymhelliad

- 1. 5 mlynedd**
- 2. Unol a'r cynlluniau**
- 3. Gorffeniad a llechi ar y to**
- 4. Amod archeoleg – cofnod archif**
- 5. Gwelliannau bioamrywiaeth**

5.5 CAIS RHIF C25/0344/11/LL 219 - 231 Stryd Fawr, Bangor, Gwynedd, LL57 1NY

Datblygiad arfaethedig ar gyfer newid defnydd hen Dafarn Waterloo Inn (defnydd A3) a rhan o hen unedau WH Smiths a USC (defnydd ategol A1) i ffurfio 13 o fflatiau preswyl hunangynhwysol (defnydd C3) ynghyd â newidiadau mewnol ac ail-gyflunio i gyfuno dwy uned fanwerthu bresennol i ddarparu stondinau at ddibenion manwerthu ar y llawr gwaelod.

- a) Amlygodd yr Uwch Swyddog Cynllunio mai cais llawn ydoedd ar gyfer eiddo sydd wedi ei leoli oddi fewn ffin y Ganolfan Isranbarthol ac felly bod rhaid ystyried yr egwyddor o ddatblygu'r safle yn erbyn Polisi TAI 1 y CDLI. Adroddwyd mai'r lefel cyflenwad dangosol o dai ar gyfer Bangor dros gyfnod y CDLI yw 969 uned. Yn y cyfnod rhwng 2011 - 2025, nodwyd bod cyfanswm o 821 o unedau wedi eu cwblhau yn y ddinas gyda'r banc tir ar hap h.y. safleoedd gyda chaniatâd cynllunio presennol ar safleoedd nad sydd wedi eu dynodi ar gyfer tai, yn Ebrill 2025 yn 164 uned. Er bod y ddarpariaeth eisoes yn cael ei gyfarch trwy'r safleoedd yn y banc tir, mewn amgylchiadau o'r fath bydd ystyriaeth yn cael ei roi i unedau sydd wedi eu cwblhau hyd yma o fewn yr haen Prif Ganolfannau. Mae Polisi PS 17 y CDLI yn nodi bydd 53% o'r twf tai yn cael ei leoli o fewn y Ganolfan Isranbarthol a Chanolfannau Gwasanaeth Trefol gyda diffyg o 135 uned o safbwynt y ddarpariaeth ar hap o fewn yr haen hon.

Drwy ychwanegu 13 uned anheddol at y stoc dai, byddai'r datblygiad yma yn gymorth i gyfrannu tuag at dargedau tai'r CDLI mewn ffordd sy'n ymateb yn gadarnhaol i ofynion y farchnad dai lleol ac felly fe ystyriwyd y gellid derbyn y cynnig dan TAI 1 a PS 17 y CDLI. Nodwyd bod Polisi TAI 9 o'r CDLI yn caniatáu rhannu eiddo presennol yn fflatiau hunangynhaliol cyhyd a'u bod yn cydymffurfio a nifer o feini prawf sydd yn cael ei drafod yn yr adroddiad. Credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion polisi TAI 9.

Cyfeiriwyd at yr asesiad Cymysgedd Tai, sy'n rhan o'r Asesiad Effaith Iaith Gymraeg a gyflwynwyd, bod rhagamcanion Asesiad Marchnad Tai Lleol Gwynedd 2018-2023 yn dangos twf parhaus yn nifer yr aelwydydd 1 a 2 berson yn erbyn diffyg parhaus o eiddo addas. Amlygwyd bod yr asesiad yn nodi, er bod ddarpariaeth dda ar gyfer y farchnad llety myfyrwyr ym Mangor, bod prinder sylweddol yn y farchnad broffesiynol ifanc ar gyfer unedau sydd o ansawdd uchel. Ystyriwyd bod tystiolaeth ddigonol wedi ei gyflwyno bod galw lleol am unedau o'r maint a math a gynigwyd yma, ac felly bod y gymysgedd dai yn briodol ac yn cydymffurfio gyda pholisi TAI 8.

Lleolir y safle mewn ardal o ddefnyddiau tir cymysg, sy'n cynnwys defnyddiau preswyl ynghyd â defnyddiau masnachol a busnes. Ni ystyriwyd y bydd effaith sylweddol ar fwynderau preswyl eiddo cyfagos o ran gor-edrych na cholli preifatrwydd. Yn dilyn ymgynghori â'r Swyddog Cadwraeth ac addasu'r cynlluniau, daethpwyd i'r casgliad na fydd y datblygiad yn niweidiol i ansawdd adeiledig yr Ardal Gadwraeth ac felly'n dderbyniol o dan bolisi AT 1. Er bod pryderon wedi'u codi gan Wasanaeth Gwarchod y Cyhoedd ynghylch effaith bosibl sŵn ar drigolion, nodwyd mai mater i Reolaeth Adeiladu yw sicrhau insiwleiddio

digonol. O ystyried natur gymysg yr ardal, ni ystyriwyd y bydd lefelau sŵn cyffredinol yn annerbyniol, a byddai unrhyw achosion o sŵn anghyffredin yn cael eu trin fel niwsans; ystyriwyd bod y bwriad yn dderbyniol o ran mwynderau preswyl ac yn cydymffurfio â pholisïau PCYFF 2, PCYFF 3 a TAI 9 y CDLI

Er nad oedd darpariaeth ar gyfer parcio ar y safle, ystyriwyd bod y bwriad yn dderbyniol o ystyried ei leoliad canolog, hygyrchedd i drafnidiaeth amgen a darpariaeth parcio gyfagos, ac felly'n cydymffurfio â pholisïau TRA 2 a TRA 4. Lleoli'r yr adeilad yng nghanol Dinas Bangor ac o fewn safle gellid ei ddisgrifio'n gynaliadwy; gorsaf fws Bangor o fewn pellter 5 munud o gerdded o'r safle gyda gwasanaeth cludiant cyhoeddus aml, siopau o fewn pellter cerdded cyfforddus o'r safle a'r orsaf drên oddeutu 10 - 15 munud o bellter cerdded sydd hefyd yn cael ei wasanaethu gan gludiant cyhoeddus a thacsis; y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi PS 4 a PS 5 o'r CDLI.

Cyfeiriwyd at Polisi TAI 15 sydd yn asesu darpariaeth tai fforddiadwy ar gyfer datblygiadau o 2 uned neu fwy ym Mangor, ac yn yr achos hwn byddai angen 3 uned fforddiadwy o'r cyfanswm o 13. Fodd bynnag, o ystyried maint a gwerth y fflatiau, ni ddisgwylid i'w prisiau godi allan o afael trigolion lleol a bydd y fflatiau i gyd yn "fforddiadwy trwy ddyluniad", ond nodwyd bod bwriad gosod amod i sicrhau 3 uned fforddiadwy rhag ofn y bydd newid yng ngwerthoedd y farchnad, gan gydymffurfio â Pholisi TAI 15.

Gyda'r datblygiad yn un ar gyfer mwy na 10 uned byw, cyflwynwyd Asesiad Effaith Ieithyddol i gefnogi'r cais. Ystyriwyd bod y bwriad yn cael effaith ieithyddol niwtral, gan ddiwallu galw lleol am fflatiau a chwrdd ag anghenion y gymuned. Gydag amodau priodol, ystyriwyd y byddai'r cais yn cwrdd gyda gofynion Polisi PS 1 y CDLI.

Mae'r safle wedi ei leoli o fewn ffin Canol Dref Bangor a'r Prif Ardal Siopa ac mae polisi cenedlaethol a pholisïau lleol yn ceisio gwarchod a gwella bywiogrwydd a hyfywedd canol trefi a'u swyddogaethau manwerthu, gwasanaethu a chymdeithasol. Yn yr achos hwn, byddai defnydd masnachol yn parhau ar y llawr gwaelod gan gadw ffenestr siop blaen weithredol. Ni ystyriwyd y byddai'r datblygiad yn tanseilio rôl Canol Tref gan y byddai'n cynnal gweithgarwch busnes fyddai'n cyfrannu at hyfywedd y stryd fawr; y cais yn dderbyniol dan ofynion polisi PS 15, MAN 1 a MAN 2 fel y maent yn ymwneud ag amddiffyn rôl manwerthu canol trefi.

Ystyriwyd bod defnydd arfaethedig y bwriad yn dderbyniol ac ni fydd yn amharu ar gymeriad yr ardal nac yn achosi niwed mwynderol annerbyniol. Argymhellwyd caniatáu'r cais gydag amodau.

b) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais

c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd asiant ar ran yr ymgeisydd y sylwadau canlynol:

- Bod y fflatiau yn ymateb i'r angen am anheddau hunangynhaliol
- Bod yr unedau manwerthu a'r dafarn wedi eu marchnata ers 2022 - dim diddordeb wedi ei ddangos nac ymweliadau (viewings) i'r dafarn
- Da fydd cael yr adeilad nol i ddefnydd - byddai'n ychwanegu at fywiogrwydd y stryd fawr a chanol y ddinas
- Bod y bwriad yn cynnig unedau cymysg 1,2 a 3 stafell wely
- Cysylltiadau da gyda chyflogaeth, mwynderau, siopau a thrafnidiaeth gyhoeddus
- Bod tair uned fforddiadwy yn cael ei gynnig yn unol â gofynion polisi
- Ni fydd unedau aml asiantaethol – yn hunangynhaliol

- Byddai'n cyfarch yr angen am dai yn lleol
- Byddai'r unedau manwerthu ar y llawr gwaelod yn llai a fforddiadwy
- Ymgynghoriad lleol wedi ei gynnal - nid oedd unrhyw wrthwynebiadau i'r bwriad, yn ddarostyngedig i amodau,
- Ymchwil wedi ei dderbyn yn edrych ar golled eiddo cymunedol ac unedau manwerthu mawr
- Yn fuddsoddiad cadarnhaol i'r ddinas

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

- Siomedig bod tafarn eiconig yn cau yn y Sir
- Bod y stryd fawr yn prysur droi yn bed-sits
- Bod y bwriad yn ddefnydd derbyniol o adeilad gwag - yn fflatiau ac yn gwarchod safle manwerthu
- Bod angen adfywio'r Stryd Fawr

Mewn ymateb i gwestiwn am ddiffyg ymateb unwaith eto gan Cyngor Dinas Bangor, nododd y Pennaeth Cynorthwyol ei fod wedi cysylltu yn uniongyrchol gyda Cyngor Dinas Bangor yn nodi pryder y Pwyllgor nad oedd y Cyngor Dinas yn cynnig ymateb i geisiadau cynllunio yn y ddinas. Amlygodd nad oedd wedi derbyn ymateb i'w gais ac ategodd er nad oedd goblygiadau cyfreithiol dros gynnig sylwadau, nododd, petai'r Pwyllgor yn dymuno iddo ail gysylltu, byddai yn fodlon gwneud hynny.

Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn â phryder nad oedd gwybodaeth ddigonol yn yr adroddiad am hyfywdra'r dafarn a trist oedd gweld tafarn arall yn cau yn y Sir, nodwyd bod y dafarn wedi cau ers 2022 a bod tystiolaeth o farchnata'r dafarn wedi ei gynnwys yn yr adroddiad

Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn â phlatiau du (x5) sydd yn ymddangos yn rhoi strwythur a chynhaliath i'r adeilad, nodwyd nad oedd y cais yn nodi eu bod yn cael eu cadw neu beidio, ond y byddai hyn yn fater i'w ystyried yn fater diogelwch gan reolaeth adeiladu.

PENDERFYNWYD: Caniatáu gydag amodau:

1. **Amser 5 mlynedd.**
2. **Yn unol â'r cynlluniau**
3. **Cyfyngu'r defnydd i anheddau preswyl dosbarth defnydd C3 yn unig**
4. **Cyfyngu'r oriau adeiladau**
5. **Rhaid gweithredu amcanion y Datganiad Seilwaith Gwyrdd**
6. **Amod tai fforddiadwy**
7. **Enw Cymraeg**

Nodyn :

Dŵr Cymru

Pennaeth Cynorthwyol i ail gysylltu gyda Chyngor Dinas Bangor

5.6 CAIS RHIF C26/0046/34/LL Cefn Graianog, Llanllyfni, Caernarfon, Gwynedd, LL54 6SY

Cais ar gyfer gweithredu gwaith ailgylchu, sgrinio ac adfer deunyddiau gwastraff anadweithiol

Tynnwyd sylw at y Ffurflen Sylwadau Hwyr oedd yn nodi nad oedd gan AHNE wrthwynebiad.

- a) Amlygodd yr Uwch Swyddog Mwynau mai'r bwriad oedd ailgylchu ac adfer gwastraff anadweithiol drwy brosesau ffisegol megis sgrinio, i gynhyrchu agregau eilaidd yn unol â safonau WRAP. Byddai'r gweithgareddau'n digwydd ar y llain galed bresennol ac yn debyg eu natur i waith presennol y safle. Bydd deunyddiau'n cael eu cludo drwy'r rhwydwaith ffyrdd presennol, a bydd dŵr yn cael ei ailgylchu ar y safle drwy system lagŵn, heb ei ollwng oddi ar y safle. Bydd yr oriau a'r amodau gweithredu yn aros fel y rhai sydd eisoes wedi'u sefydlu ar gyfer y chwarel.

Eglurwyd bod y cais wedi ei sgrinio o dan reoliadau Asesiad Effaith Amgylcheddol ac ystyriwyd nad yw'r datblygiad yn debygol o gael effeithiau sylweddol, ac felly nid oedd angen cyflwyno Datganiad Amgylcheddol.

Yng nghyd-destun egwyddor y cais nodwyd bod y safle eisoes wedi'i ddynodi ar gyfer rheoli gwastraff dan Bolisi GWA 1, ac felly'n dderbyniol. Bydd y bwriad yn cynnwys trin hyd at 50,000 tonnall y flwyddyn drwy brosesau ffisegol yn unig, er mwyn cynhyrchu agregau a deunyddiau wedi'u hailgylchu; asesiadau wedi dangos na fydd effeithiau arwyddocaol ar yr amgylchedd na mwynder lleol. Nodwyd bod polisïau cenedlaethol a lleol yn cefnogi rheoli gwastraff cynaliadwy, ar yr amod nad oes effeithiau andwyol ar yr amgylchedd na mwynder trigolion. Yn yr achos hwn, mae'r asesiadau yn dangos na fydd effeithiau arwyddocaol o ran y dirwedd, yr amgylchedd na mwynder. Ategwyd bod y cais yn cael ei gefnogi gan Asesiad Cynllunio Gwastraff oedd yn amlygu'r angen am y cyfleuster, yn enwedig i brosesu deunydd o waith carthu, ac yn galluogi'r safle i arallgyfeirio ei weithgareddau. Yn gyffredinol, y bwriad yn cefnogi'r economi gylchol trwy leihau gwastraff a'r angen am ddeunyddiau newydd, ac felly fe'i hystyriwyd yn ffurf gynaliadwy o ddatblygiad sy'n cydymffurfio â pholisïau perthnasol PS 21, GWA 1 o'r CDLI a Nodyn Cynllunio Technegol 21.

Yng nghyd-destun Mwynderau Gweledol a'r dirwedd, nodwyd bod y cais wedi'i asesu yn erbyn polisïau PCYFF 3 a PCYFF 4, sy'n ymwneud ag effaith datblygiadau ar gymeriad y dirwedd a mwynder gweledol, ynghyd â pholisïau MWYN 3 a MWYN 9, sy'n ymwneud â datblygiadau mwynau a'u hadfer. Yn yr achos hwn, nodwyd bod y datblygiad yn cael ei leoli o fewn chwarel weithredol a'r ardal brosesu bresennol, heb unrhyw estyniad i ôl-troed y safle ac mai'r unig newid ffisegol yw bwnd cymharol isel ar hyd ffiniau'r safle. Ategwyd bod y peiriannau prosesu eisoes yn bresennol ac yn llai o ran graddfa na'r gweithgarwch mwynau presennol, ac felly ni fyddant yn cyflwyno effaith weledol newydd arwyddocaol. Mynegwyd bod yr asesiadau yn cadarnhau na fydd effaith annerbyniol ar y dirwedd ehangach nac ar ddynodiadau sensitif cyfagos, yn ogystal â'r datblygiad yn cael ei gyfyngu i oes y chwarel ac yn cael ei adfer yn unol â gofynion polisi MWYN 9 ac felly effeithiau gweledol a thirweddol y bwriad yn gyfyngedig ac yn dderbyniol, ac yn cydymffurfio â pholisïau PCYFF 3, PCYFF 4, MWYN 3 a MWYN 9.

Wrth ystyried Mwynderau Cyffredinol a Phreswyl, adroddwyd bod y bwriad yn ymwneud â gweithgarwch ailgylchu a sgrinio gwastraff anadweithiol sy'n debyg iawn i weithrediadau presennol safle Cefn Graianog ac sydd wedi bod yn destun rheolaeth trwy amodau cynllunio a thrwyddedau amgylcheddol. Er nad yw'r polisïau mwynau yn uniongyrchol berthnasol, nodwyd eu bod yn rhoi canllawiau clir y dylid osgoi effeithiau annerbyniol ar drigolion o ran sŵn, llwch a mwynder cyffredinol. Yn yr achos yma, nid oes unrhyw eiddo sensitif o fewn 100 metr, ac mae'r safle eisoes yn gweithredu dan drefniadau rheoli llym; y bwriad yw gosod yr un mesurau rheoli gweithredu ac nid oedd gwrthwynebiad wedi ei dderbyn gan Wasanaeth Gwarchod y Cyhoedd. O ganlyniad, ni ystyriwyd y byddai'r datblygiad yn cael effaith andwyol ar fwynderau lleol, ac felly yn cydymffurfio â pholisïau PCYFF 2 a GWA 1.

Yng nghyd-destun Materion Traffig, Hawliau Tramwy Cyhoeddus a Thir Comin, eglurwyd nad oedd y bwriad yn cynnwys unrhyw newidiadau i'r mynediad presennol, ac ni ddisgwyli'dd cynnydd yn nifer y symudiadau trafndiaeth, gan y bydd y traffig yn debygol o fantoli'r gweithgarwch mwynau presennol. Ystyriwyd bod y rhwydwaith ffyrdd lleol yn addas i ymdopi â'r llif traffig, ac ni ragwelir unrhyw effaith andwyol ar hawliau tramwy cyhoeddus; y cynnig yn dderbyniol o safbwynt trafndiaeth ac yn cydymffurfio â pholisïau PS 4 a TRA 4.

O ran materion ecolegol, nodwyd bod yr ymgeisydd wedi cyflwyno Datganiad Isadeiledd Gwyrdd sy'n dilyn dull fesul cam i leihau effaith ar fioamrywiaeth. Nid oedd yr Uned Bioamrywiaeth yn gwrthwynebu'r cais ac roeddynt yn ystyried y datganiad yn dderbyniol. Aseswyd y datblygiad o dan Reoliadau Cynefinoedd ac er bod y safle yn agos at Ardal Cadwraeth Arbennig Corsydd Eifionydd a Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig cyfagos, nodwyd bod y gwaith wedi ei leoli y tu allan i'r safleoedd hyn heb gysylltiad hydrolegol na ffisegol, ac felly ni fydd colled uniongyrchol o gynefinoedd ac mi fyddai'r mesurau rheoli dŵr a llwch yn lleihau unrhyw risgiau pellach. O ganlyniad, ac yn unol â chynghor CNC, ystyriwyd na fydd effaith andwyol ar gyfanrwydd yr ACA a'r cynnig yn cydymffurfio gyda PS 19, AMG 3, AMG 5 a GWA 1.

Wrth ystyried Hydroleg a Hydroddaeareg amlygwyd bod rhan fechan o'r safle mewn parth risg llifogydd, ond hefyd bod system lagŵn gaeedig wedi'i dylunio i reoli pob dŵr ar y safle fel system hunangynhaliol fydd yn cefnogi'r trefniadau presennol. Ni ystyriwyd y bydd defnydd o'r system yn cael effaith sylweddol ar y risg llifogydd. Ategwyd nad oedd CNC na'r Awdurdod Llifogydd Lleol Arweiniol wedi codi pryderon, ac ni ystyriwyd y byddai'r datblygiad yn cynyddu'r risg llifogydd ac felly'n cydymffurfio â Nodyn Cynllunio Technegol 15.

Yng nghyd-destun materion treftadaeth, gan y bydd y datblygiad yn defnyddio arwyneb caled presennol o fewn yr iard brosesu ac ni fydd effaith ar dir heb ei ymyrryd o'r blaen, ni ddisgwyli'dd unrhyw effaith ar fuddiannau archeolegol. Er bod henebion rhestredig o fewn 350m, i'r safle, nid oedd gan Cadw unrhyw wrthwynebiad ac felly'r bwriad yn cydymffurfio â Pholisi PS 20.

Yn unol â Pholisi PS 1, cyflwynwyd Datganiad Iaith Gymraeg. Disgwyli'dd i'r cais gynnal y gweithlu lleol presennol a chefnogi defnydd o'r Gymraeg yn y gweithle ac ar sail natur y datblygiad, ni ystyriwyd y bydd effaith negyddol ar yr iaith Gymraeg. Ategwyd bod yr Uned Iaith a Chraffu wedi cyflwyno sylwadau yn cytuno gyda'r asesiad hyn, ac felly'n cydymffurfio â Pholisi PS 1 a'r canllawiau perthnasol.

Amlygwyd bod Nodyn Cynllunio Technegol 23 yn pwysleisio bod angen ystyried manteision economaidd pob datblygiad a chefnogi twf cynaliadwy yn y lleoliadau priodol. Bydd y cynnig i ehangu gweithrediadau yn Chwarel Cefn Graianog, fydd yn cynnal ac o bosib gwella cyflogaeth leol, yn cefnogi'r Gymraeg a hyfywedd y gymuned. O ganlyniad, ystyriwyd bod y datblygiad yn gwneud cyfraniad cadarnhaol i economi'r ardal ac yn cydymffurfio â pholisïau PS 5, PS 13 a NCT 23.

Roedd y swyddog yn nodi, yn gyffredinol, nid oedd materion cynllunio sylweddol yn cyfiawnhau gwrthod y cais, ac ystyriwyd bod y datblygiad yn cyfrannu'n gadarnhaol i economi'r ardal ac yn cydymffurfio â'r polisïau perthnasol.

b) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais – yn cadw gwaith yn yr ardal

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

1. Datblygiad i ddechrau o fewn 12 mis o ddyddiad y caniatâd.
2. Daw'r gweithrediadau i ben erbyn 31/12/2028. Adfer y safle erbyn 30/06/2029 (i gyfateb i ganiatâd mwynau cyf. C24/1126/34/AC).
3. Yn unol â'r cynlluniau a gymeradwywyd.
4. Marcio ffiniau ardal y caniatâd ac adeiladu pwynt casglu dŵr wyneb gan gynnwys bwnd i'w gadw ar y safle cyn dechrau ar y datblygiad.
5. Cyfyngu ar yr hawliau datblygu a ganiateir, adeiladau, codi strwythurau, ffyrdd preifat, llifoleuadau a ffensys.
6. Ni fydd unrhyw beth heblaw deunyddiau gwastraff anadweithiol yn cael eu mewnforio i'r safle (Codau Gwastraff wedi eu nodi yn yr Asesiad Cynllunio Gwastraff). Dylai archwiliad o'r deunydd fod ar gael ar gais.
7. Ni chaniateir cludo mwy na 50,000 tonnell o ddeunyddiau gwastraff anadweithiol i'r safle fesul blwyddyn. Ni fydd mwy na 20,000 tonnell yn cael ei storio ar y safle ar unrhyw un amser.
8. Oni chytunwyd fel arall yn ysgrifenedig, bydd manylion lleoliad a manylebau unrhyw lifoleuadau yn cael eu cyflwyno er cymeradwyaeth yr Awdurdod Cynllunio Gwastraff cyn y gwaith gosod.
9. Oriau Gweithio. (yn cyd-fynd â'r presennol).
10. Cyfyngiadau sŵn (yn cyd-fynd â'r presennol).
11. Cynllun Rheoli Sŵn i'w gyflwyno cyn pen 3 mis o gael caniatâd.
12. Bydd yr holl gerbydau, offer a pheiriannau a weithredir yn y safle yn cael eu cynnal yn y fath fodd fel ag i gyfyngu uchafswm lefelau allyriadau sŵn i'r rhai a nodir ym manyleb y gweithgynhyrchwr. Ni fydd unrhyw gyfarpar, offer na pheiriannau yn cael eu gweithredu ar y safle oni bai eu bod wedi eu gosod gyda sgriniau atal sŵn, 'casework', caeadau a distewyddion.
13. Ni fydd unrhyw weithrediadau yn digwydd ar y safle yn y fath fodd fel ag i achosi i lwch dihangol godi a bydd system chwistrellu dŵr neu system atal llwch yn cael ei chynnal ar y safle bob amser ynghyd â chyflenwad digonol o ddŵr. Bydd deunyddiau stoc gaiff eu pentyrru a'r ardaloedd ble mae cerbydau olwynion yn teithio arnynt neu ble mae'r gwaith o drin neu symud deunyddiau yn digwydd yn cael eu dyfrio neu fel arall yn cael eu trin ar adegau neu gyfnodau fel sydd angen i atal llwch o'r fath rhag codi.
14. Dylid sicrhau bod arwyneb y fynedfa i'r ffordd gyhoeddus yn cael ei chadw yn rhydd rhag llaid a malurion eraill a'i bod yn cael ei chadw bob amser mewn cyflwr derbyniol i'r Awdurdod Cynllunio Gwastraff gan sicrhau bod llaid yn cael ei atal rhag cael ei ddyddodi ar y ffordd gyhoeddus.
15. Gosodir gorchuddion ar loriau sy'n gadael ac yn cyrraedd y safle gyda cherrig neu ddeunydd sy'n llai na 500mm.
16. Cyfyngu ar fynediad cerbydau i'r trefniadau mynediad presennol.
17. Bydd copi o'r penderfyniad hwn â'r cynlluniau a gymeradwyir sy'n dangos y dull a chyfeiriad y gweithio a'r gwaith adfer yn cael ei ddangos yn swyddfa gweithredwr y safle a thrwy'r amser yn ystod oes y safle.
18. Bydd y modd ymarferol gorau a/neu larymau gwrthdroi 'sŵn gwyn' yn cael eu gosod ar beiriannau symudol a cherbydau a ddefnyddir ar y safle.
19. Bydd olew, tanwydd a chemegau yn cael eu cadw ar leoliad anhydraidd gyda bwndiau.
20. Bydd y gweithredwr yn monitro'r safle ar gyfer presenoldeb rhywogaethau planhigion ymledol nad ydynt yn gynhenid, yn ystod pob gwedd o'r datblygiad, gan ganolbwyntio ar Lysiau'r Dial a gweithredu mesurau rheoli fel sy'n briodol.
21. Adfer ac Ôl-ofal (yn cyfateb i'r presennol).

5.7 CAIS RHIF C21/0590/17/LL Fferm Grafog, Y Groeslon, Caernarfon, Gwynedd,

Cais ar gyfer newid defnydd tir ar gyfer creu safle gwyliau teithiol ar gyfer carafanau, 'motor (25 uned) a phebyll (10), dymchwel adeilad cyfleusterau presennol a chodi adeilad cyfleusterau o'r newydd ynghyd a datblygiadau cysylltiol; lledu a gwella'r fynedfa i Gefnffordd yr A487, gan gynnwys gosod arwyddion rhybudd ffurfiol, fydd yn hwyluso llif traffig diogel ac effeithlon rhwng y safle a'r A487

Tynnwyd sylw at y Ffurflen Sylwadau Hwyr

- a) Amlygodd y Swyddog Cynllunio bod y safle yn un cefn gwlad gyda'r fynedfa wedi ei lleoli yn union oddi ar Gefnffordd A487. Eglurwyd, ar hyn o bryd, bod y fynedfa un trac presennol yn gwasanaethu'r fferm a'r safle ardystiedig presennol, sy'n caniatáu 5 carafán a 10 pabell drwy gydol y flwyddyn; y safle wedi ei leoli mewn Safle Bywyd Gwyllt ac o fewn parth Llifogydd Dŵr Wyneb a Chyrsiau Dŵr Bach 2 a 3.

Eglurwyd, gan mai datblygiad ar gyfer carafanau teithiol yw'r bwriad, y byddai'n cael ei ystyried o dan Bolisi TWR 5 CDLI, sy'n gosod cyfres o feini prawf ar gyfer caniatáu datblygiadau o'r fath.

Byddai'r datblygiad arfaethedig wedi'i leoli mewn cae gwastad sydd wedi'i amgylchynu gan goed aeddfed ar ei derfynau, ac felly'n guddiedig o leoliadau cyhoeddus; yn cynnwys cadw'r gwrych presennol o fewn y safle ac yn atgyfnerthu'r sgrinio drwy gynnig plannu gwrych newydd brodorol o amgylch y safle i wahanu'r cae carafanau o'r cae ehangach. Nodwyd y byddai'r adeilad cyfleusterau presennol sy'n cynnwys toiledau a chawodydd, y cael ei ddymchwel a'i ddisodli ag adeilad cyfleusterau modiwlaidd symudol o safon uwch. Ategwyd bod y bwriad wedi ei ddylunio i gwrdd â gofynion trwyddedu o safbwynt gofod a chyfleusterau ac felly derbyniwyd bod y datblygiad yn un safonol ac felly yn cydymffurfio â Pholisi TWR 5 gan ei fod yn bodloni'r meini prawf perthnasol.

Adroddwyd bod y datblygiad o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac ymddangosiad, wedi'i leoli mewn safle anymwithiol sydd wedi'i guddio'n effeithiol gan nodweddion presennol y dirwedd. Nid yw'n arwain at ormodedd o arwynebau caled, ac mae'r safle mewn lleoliad hygyrch o safbwynt y prif rwydwaith ffyrdd, lle gellid darparu mynediad addas heb amharu'n sylweddol ar gymeriad y dirwedd. Yn ogystal, gellid sicrhau, drwy amodau cynllunio, fod y safle'n cael ei ddefnyddio at ddibenion gwyliau yn unig, ar gyfer defnydd carafanau teithiol yn unig, a bod unrhyw unedau'n cael eu symud o'r safle yn y cyfnodau pan nad ydynt yn cael eu defnyddio.

Ategwyd bod y safle'n dibynnu ar fynediad uniongyrchol oddi ar Gefnffordd yr A487 ac fel rhan o'r cais, cynigiwyd gwelliannau i'r gyffordd er mwyn galluogi dau gerbyd i basio'n ddiogel wrth ymuno â'r gefnffordd neu ei adael, ynghyd â gosod arwyddion rhybuddio priodol. Yn wreiddiol, roedd Uned Cefnffyrdd Llywodraeth Cymru wedi nodi gwrthwynebiad oherwydd diffyg gwybodaeth a phryderon am ddiogelwch y fynedfa, yn benodol bod y gyffordd yn culhau i oddeutu 3–4m o fewn 7m i'r gefnffordd. Fodd bynnag, yn ystod cyfnod y cais cyflwynwyd gwybodaeth a chynlluniau ychwanegol, gan gynnwys Nodyn Technegol Trafnidiaeth, i ymateb i'r pryderon hynny. O ganlyniad, nid oedd gwrthwynebiad bellach gan yr Uned, ar yr amod bod unrhyw ganiatâd yn ddarostyngedig i amodau penodol fel y nodwyd yn eu hymateb. Ar

sail hyn, ynghyd â'r gwelliannau arfaethedig a'r posibilrwydd o osod amodau cynllunio i sicrhau diogelwch ffyrdd, ystyriwyd bod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt polisiau TRA 2 a TRA 4 y CDLI.

Yng nghyd-destun materion bioamrywiaeth, nodwyd bod lleoliad y safle carafanau arfaethedig o fewn Safle Bywyd Gwyllt Llain Ffynnon, ac oddeutu 25m o Ardal Cadwraeth Arbennig (ACA) a Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig (SoDdGA) Glynllifon, sydd wedi'i ddynodi oherwydd ei phoblogaeth o Ystlumod. Fel yr Awdurdod Cymwys dan Reoliadau Cadwraeth Cynefinoedd a Rhywogaethau 2017 rhaid i'r Cyngor, cyn penderfynu rhoi caniatâd ar gyfer prosiect sy'n debygol o gael effaith sylweddol ar y SAC, naill ai ar ei ben ei hun neu ar y cyd â chynlluniau neu brosiectau eraill, ystyried unrhyw effeithiau sylweddol tebygol ar Ardaloedd Cadwraeth Arbennig ac Ardaloedd Gwarchodaeth Arbennig. Nodwyd bod y cynnig yma yn ceisio lliniaru'r effaith ar ystlumod drwy blannu gwrych i greu rhwystr i ollyngiad golau, yn ogystal â chreu cynefin bwydo a darparu glaswelltir cyfoethog ei rywogaethau.

Ategwyd bod Cyfoeth Naturiol Cymru bellach yn fodlon y gellid rheoli'r goleuo drwy amod cynllunio i sicrhau na fydd yn effeithio ar lwybrau hedfan ystlumod. Yn unol â'r wybodaeth a gyflwynwyd, ynghyd ac amodau i sicrhau eu bod yn cael eu cwblhau, ni ystyriwyd y byddai'r bwriad yn cael effaith ychwanegol nac andwyol ar boblogaeth Ystlumod Pedol Leiaf Glynllifon, ac yn golygu sefyllfa niwtral i'r Ardal Cadwraeth Arbennig Glynllifon.

O ganlyniad i'r datblygiad bydd ardal o laswelltir, sy'n cael ei ddefnyddio yn bresennol ar gyfer pori ceffylau, yn cael ei golli. Er bod mesurau lliniaru wedi'u cynnig, derbyniwyd sylwadau pellach gan y Swyddog Bioamrywiaeth yn nodi bod angen gwelliannau ychwanegol i liniaru effaith y datblygiad, a cynhigiwyd amodau pellach. Yn ddarostyngedig i'r amodau hynny, nid oedd gwrthwynebiad i'r cais. Yn ddarostyngedig i osod amodau priodol, ystyriwyd bod y datblygiad yn cydymffurfio â Pholisiau PS19, AMG 5 ac AMG 6 y CDLI, ynghyd â Rheoliadau 2017 a Phennod 6 Polisi Cynllunio Cymru, drwy warchod safleoedd dynodedig a sicrhau gwelliannau bioamrywiaeth.

Adroddwyd bod materion mwynderau gweledol, mwynderau cyffredinol a phreswyl, draenio a llifogydd, ieithyddol, a chynaliadwyedd, yn cael eu hystyried yn dderbyniol. Roedd y swyddogion yn argymhell caniatáu'r cais gydag amodau.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr ymgeisydd y sylwadau canlynol:
 - Yn diolch i'r swyddog cynllunio am y gwaith a wnaed wrth asesu'r cais
 - Bod ganddi hi a'i theulu gysylltiad cryf gyda'r gymuned a'r ardal leol
 - Wrth ddechrau'r busnes gwersylla yn Grafog y bwriad oedd datblygu safle o safon uchel i ymwelwyr aros a mwynhau'r ardal - wedi gweithio'n galed i'w ddatblygu
 - Gobeithio'n gryf y byddai'r cynllun yn parhau i roi hwb i'r economi leol
 - Yn gofyn i'r pwyllgor ganiatáu y cais
- c) Amlygodd y Cadeirydd bod yr Aelod Lleol wedi ymddiheuro nad oedd yn gallu mynychu'r cyfarfod, ac nad oedd ganddi sylwadau ar y cais
- ch) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais
- d) Yn ystod y drafodaeth ddilynol, nodwyd y sylwadau canlynol gan Aelod:

- Tymor gwyliau o 1/3 – 31/10 – a oes angen adolygu'r amserlen i hybu'r economi leol?

Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn â beth yw pwynt rhoi amod storio carafannau teithiol os nad oes swyddogion gorfodaeth ar gael i wirio'r weithred, nodwyd bod y mater yn fater gorfodaeth, ond os yw'r Aelodau yn ymwybodol o safleoedd penodol sydd yn torri'r rheolau hyn, gellid gwneud cais i'r safle hwnnw gael ei archwilio. Ategwyd, bod rhaid cael caniatâd cynllunio i storio carafannau, ac nad oedd storio carafannau yn rhan o'r cais yma. Nid oedd gan yr ymgeisydd wrthwynebiad i'r amodau a gynigwyd - yn rhai safonol ar gyfer safleoedd carafannau teithio.

PENDERFYNWYD: Caniatáu gydag amodau

1. **Amser**
2. **Yn unol â'r cynlluniau diwygiedig.**
3. **Cyfyngu nifer o unedau teithiol i 25 carafán a 10 pabell yn unig.**
4. **Defnydd gwyliau yn unig a chadw cofrestr.**
5. **Tymor gwyliau'r unedau teithiol - 1af Mawrth i 31 Hydref**
6. **Dim storio carafannau teithiol ar y safle.**
7. **Amodau Cefnffyrdd**
8. **Amod goleuo Cyfoeth Naturiol**
9. **Amodau Bioamrywiaeth**
10. **Oriau gwaith adeiladu**
11. **Enw Cymraeg**
12. **Arwyddion Cymraeg**
13. **Amod llawr caled**
14. **Amod Llwybrau**

Nodiadau:

Nodyn llythyr CNC

Nodyn SUDS

Nodyn Trwyddedu

Dechreuodd y cyfarfod am 13.00 a daeth i ben am 15:20

CADEIRYDD