PWYLLGOR CYNLLUNIO 26/9/16

Yn bresennol: **Y Cynghorydd Anne Lloyd Jones – Cadeirydd**
Y Cynghorydd Elwyn Edwards – Is-gadeirydd

Y Cynghorwyr: Gwen Griffith, Sian Wyn Hughes (eilydd), Eric M. Jones, June Marshall, Michael Sol Owen, W. Roy Owen (eilydd), W. Tudor Owen, Eirwyn Williams, Gruffydd Williams, Hefin Williams, John Wyn Williams a Owain Williams (eilydd).

Eraill a wahoddwyd: Y Cynghorwyr Lesley Day, Trevor Edwards, John Wynn Jones, Angela Russell ac Gethin Glyn Williams (Aelodau lleol).

Hefyd yn bresennol: Gareth Jones (Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio), Cara Owen (Rheolwr Rheolaeth Datblygu), A. Rhys Roberts (Swyddog Rheolaeth Datblygu), Dafydd Gareth Jones (Uwch Swyddog Cynllunio Mwynau a Gwastraff - ar gyfer Eitem 5.3 ar y rhaglen), Gareth Roberts (Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu Trafnidiaeth), Rhun ap Gareth (Uwch Gyfreithiwr) a Bethan Adams (Swyddog Cefnogi Aelodau).

Ymddiheuriadau: Y Cynghorydd Endaf Cooke, Simon Glyn, Dyfrig Wynn Jones a John Pughe Roberts.

1. CYHOEDDIADAU'R CADEIRYDD

Estynnwyd croeso i'r Cynghorwyr Sian Wyn Hughes a W. Roy Owen a oedd yn mynychu cyfarfod o'r Pwyllgor hwn am y tro cyntaf.

Atgoffwyd yr aelodau i gadarnhau os ydynt am fynychu ymweliadau safle a gynhelir er mwyn sicrhau bod y trefniadau angenrheidiol yn cael eu gwneud o ran darpariaeth cerbydau.

2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL

(a) Datganodd yr aelodau canlynol fuddiant personol am y rhesymau a nodir:

- Y Cynghorydd Gwen Griffith, yn eitem 5.3 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C15/1081/11/LL) oherwydd ei bod yn aelod o Bwyllgor Rheoli Gwarchodfa Natur Leol Traeth Lafan; ac yn eitem 5.10 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C16/0901/16/LL) oherwydd mai hi oedd yr ymgeisydd.
- Y Cynghorydd June Marshall, yn eitem 5.3 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C15/1081/11/LL) oherwydd ei bod yn adnabod rhai o'r gwrthwynebwyr;
- Y Cynghorydd Gethin Glyn Williams, yn eitem 5.8 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C16/0848/00/LL) oherwydd ei fod yn aelod o gorff llywodraethol Ysgol y Traeth.

Roedd yr Aelodau o'r farn eu bod yn fuddiannau a oedd yn rhagfarnu a gadawsant y Siambr yn ystod y drafodaeth ar y ceisiadau a nodir.

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

- Y Cynghorydd Lesley Day, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.3 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C15/1081/11/LL);
- Y Cynghorydd Angela Russell, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.4 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C16/0537/38/LL);

- Y Cynghorydd Sian Wyn Hughes, (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.5 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C16/0590/42/AM);
- Y Cynghorydd June Marshall, (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.6 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C16/0669/11/LL);
- Y Cynghorydd John Wynn Jones, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.7 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C16/0781/11/LL);
- Y Cynghorydd Gethin Glyn Williams, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.8 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C16/0848/00/LL);
- Y Cynghorydd Trevor Edwards (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.9 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C16/0886/15/LL);
- Y Cynghorwyr John Wyn Williams a R. Hefin Williams, (aelodau o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.9 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C16/0886/15/LL).

Ymneilltuodd yr Aelodau i ochr arall y Siambr yn ystod y drafodaeth ar y ceisiadau dan sylw ac ni fu iddynt bleidleisio ar y materion hynny.

3. COFNODION

Llofnododd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol o'r pwyllgor hwn a gynhaliwyd ar 5 Medi 2016 fel rhai cywir.

4. 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

1. Cais rhif C14/0832/11/LL – Castle Hill Arcade, 196, Stryd Fawr, Bangor

Newid defnydd rhan o'r siop bresennol, gosod blaen siop newydd a chodi estyniad deulawr ar ben yr estyniad cefn presennol i greu 2 siop a llety ar gyfer 64 o fyfyrwyr.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi bod y safle ar y Stryd Fawr o fewn canol Dinas Bangor gerllaw'r gadeirlan. Nodwyd bod yr adeilad yn adeilad rhestredig gradd II a hefyd wedi ei leoli o fewn Ardal Cadwraeth Bangor.

Eglurwyd er bod yr estyniad arfaethedig yng nghefn y safle a bod y safle yn eithaf cuddiedig o fannau cyhoeddus agos, nid oedd yn cyfiawnhau estyniad o'r raddfa, swmp, ffurf a'r dyluniad yma gan yr ystyrir y byddai'n amharu'n sylweddol ar edrychiad a chymeriad yr adeilad rhestredig. Nodwyd bod Ardal Cadwraeth Bangor yn eang ac yn cynnwys sawl adeilad rhestredig gradd I gyda topograffi Bangor yn golygu fod rhannau o'r ddinas yn weladwy o bellter e.e. golygfeydd o brif adeilad y Brifysgol (sydd yn adeilad rhestredig gradd I) ar draws y ddinas. Ystyrir y byddai'r elfen to fflat yn ymddangos fel nodwedd anghydweddol o olygfeydd ar draws y ddinas na fyddai'n parchu'r adeilad rhestredig o'i flaen, na phatrymau datblygu strydoedd yr ardal o'i gwmpas.

Tynnwyd sylw y derbyniwyd gwrthwynebiadau ar sail gor-edrych o ffenestri a gerddi. Nodwyd yr ystyrir bod y bwriad yn groes i bolisi B23 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd (CDUG) gan y byddai'r datblygiad yn cael effaith niweidiol ar fwynderau preswyl unedau a thai cyfagos ac na fyddai'r datblygiad yn sicrhau safon byw ddigonol i breswylwyr y datblygiad.

(b) Cynigwyd ac eiliwyd i wrthod y cais.

Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y prif sylwadau canlynol:

- Yng nghyswllt asesiad ieithyddol o geisiadau, y dylid asesu'r effaith gronnol yn hytrach na'r cais yn unig;
- A fyddai'n bosib derbyn gwybodaeth o ran nifer yr unedau myfyrwyr a ganiatawyd yn y flwyddyn ddiwethaf ac am y cyfnod o 2 flynedd?
- Bod yr argymhelliad i wrthod yn gryf, byddai'r estyniad bwriedig yn dominyddu'r adeilad rhestredig ac yn dirywio golygfeydd yn y Ddinas;
- Bod angen datblygu'r safle ond byddai'r estyniad yn y cefn yn effeithio'n andwyol ar yr adeilad rhestredig;
- Pryder o ran gosod amod sy'n atal myfyrwyr rhag iddynt ddod a cherbyd o fewn tair milltir i'r datblygiad a gofyn am gynllun teithio cyn preswylio'r datblygiad yn hytrach na darparu llecynnau parcio ar gyfer y datblygiad gan na fyddai modd ei blismona.

(c) Mewn ymateb i'r sylwadau uchod, nododd y swyddogion:-

- Fel y nodir yn yr adroddiad, ni fyddai'r bwriad yn golygu unrhyw newid ym mhoblogaeth y Ddinas gan fod y myfyrwyr yn bresennol yn barod ac ystyrir na fyddai'n debygol o gael effaith arwyddocaol ar yr Iaith Gymraeg;
- Bod gwybodaeth o ran nifer unedau myfyrwyr ac asesiad o'r manylion wedi eu cynnwys yn yr adroddiad ym mharagraffau 5.5 i 5.16;
- O ran gosod amod sy'n atal myfyrwyr rhag iddynt ddod a cherbyd o fewn tair milltir i'r datblygiad a gofyn am gynllun teithio cyn preswylio'r datblygiad, bod amodau o'r fath yn cael eu rhoi ar ganiatadau yng Nghymru ac yn Lloegr gydag arolygydd yn ogystal wedi gosod amod o'r fath;
- Bod y rhesymau gwrthod yn rhai cadarn.

PENDERFYNWYD gwrthod y cais.

Rhesymau:

1. **Byddai'r bwriad oherwydd ei raddfa, swmp, ffurf a'i ddyluniad yn cael effaith niweidiol sylweddol ar edrychiad a gosodiad yr adeilad rhestredig gradd II a'r ardal Cadwraeth ac felly yn groes i bolisïau B2, B3 B4, B22 a B24 CDUG ac i ofynion Cylchlythyr Swyddfa Gymreig 61/96.**

2. **Ystyrir fod y bwriad yn groes i bolisi B23 o'r CDUG gan y byddai'r datblygiad yn cael effaith niweidiol ar fwynderau preswyl unedau a thai cyfagos, oherwydd ei raddfa, swmp, ffurf a'i ddyluniad trwy gael effaith ormesol, achosi gor-edrych a cholli preifatrwydd, cysgodi a lleihad sylweddol i golau dydd naturiol ac na fyddai modd i'r datblygiad sicrhau safon byw ddigonol i breswylwyr y datblygiad.**

2. Cais rhif C14/0831/11/CR – Castle Hill Arcade, 196, Stryd Fawr, Bangor

Newid defnydd rhan o'r siop bresennol, gosod blaen siop newydd a chodi estyniad deulawr ar ben yr estyniad cefn presennol i greu 2 siop a llety ar gyfer 64 o fyfyrwyr.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi ei fod yn gais adeilad rhestredig ac mai materion cadwraethol a asesir, sef effaith ar edrychiad a chymeriad hanesyddol a phensaernïol yr adeilad rhestredig.

Nodwyd bod y bwriad yn ei ffurf bresennol oherwydd ei raddfa, swmp, ffurf a'i ddyluniad yn golygu y byddai'n dominyddu'r adeilad rhestredig ac yn cael effaith niweidiol sylweddol ar ei gymeriad hanesyddol.

PENDERFYNWYD gwrthod y cais.

Rheswm:

Byddai'r bwriad oherwydd ei raddfa, swmp, ffurf a'i ddyluniad yn cael effaith niweidiol sylweddol ar edrychiad a gosodiad yr adeilad rhestredig gradd II ac felly yn groes i bolisïau B2, B3 a B4 CDUG ac i ofynion Cylchlythyr Swyddfa Gymreig 61/96.

3. Cais rhif C15/1081/11/LL – Hen Iard Gychod Dickies, Ffordd y Traeth, Bangor

Ail gyflwyniad o gais blaenorol i gludo i mewn deunydd anadweithiol er mwyn codi lefelau tir presennol.

(a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Cynllunio Mwynau a Gwastraff ar gefndir y cais, gan nodi y gohiriwyd y cais yng nghyfarfod y Pwyllgor a gynhaliwyd ar 4 Gorffennaf 2016 er mwyn derbyn gwybodaeth bellach o ran y pryderon a gyflwynwyd gan yr aelod lleol. Nodwyd yr ail-ymgynghorwyd gyda Chyfoeth Naturiol Cymru (CNC) a Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd y Cyngor ar y Cynllun Rheoli Amgylchedd Adeiladu a'r atodlen o fesurau lliniaru amgylcheddol a gyflwynwyd i gefnogi'r cais. Roedd CNC a Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd y Cyngor yn fodlon efo'r hyn a gyflwynwyd.

Pwysleisiwyd bod y cais gerbron ar gyfer gwneud gwaith peirianyddol a chodi lefel tir er mwyn darparu safle ar gyfer datblygiad pellach.

Tynnwyd sylw at y sylwadau ychwanegol a dderbyniwyd. Adroddwyd y derbyniwyd gwrthwynebiad hwyr heddiw gan Gyfeillion y Ddaear. Nodwyd bod y materion a godwyd wedi eu hasesu yn yr adroddiad.

Roedd y datblygiad yn cydymffurfio gyda'r CDUG am y rhesymau a roddwyd yn yr adroddiad.

(b) Gwnaed y prif bwyntiau canlynol gan yr aelod lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn):-

- Bod rhan o'r cais yn ôl-weithredol gan fod lefelau tir wedi eu codi eisoes;
- Bod ddim cofnod o ran y deunyddiau ar y safle felly nid oes sicrwydd o ran ei strwythur;
- Bod yr archwiliadau a gynhaliwyd o'r tir yn arwynebol;
- Bod y safle yn agored i erydiad a'i phryderon o ran sefydlogrwydd y tir;
- Nad oedd dyluniad y morglawdd yn ddigonol ac ni fyddai'n gwarchod y safle o'r môr;
- Bod achosion lle bo'r Awdurdod Lleol wedi ei erlyn yn llwyddiannus pan fo pethau'n mynd o'i le ar dir ansefydlog a halogedig lle derbyniwyd caniatâd cynllunio;
- Y gallai asesiadau geo-amgylcheddol digonol sicrhau y byddai'r safle yn ddiogel;
- Bod y bwriad yn groes i bolisi B28 a B30 o'r CDUG ynghyd â Nodyn Cyngor Technegol Llywodraeth Cymru 15;
- Bod y tir wedi ei halogi er nad oedd wedi ei gofnodi ar gofrestr tir halogedig a pe byddai datblygiad tai ar y safle yn y dyfodol yna fe fyddai risg sylweddol i iechyd dynol;
- Bod risg i'r deunydd a halogwyd ollwng i'r Fenai. A yw'r amodau a argymhellir yn ddigonol i sicrhau na fyddai llygredd yn dianc o'r safle?

(ch) Mewn ymateb i sylwadau'r aelod lleol, nododd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio:-

- Y byddai unrhyw gais am ddatblygiad yn y dyfodol yn cael ei benderfynu ar ei haeddiant ac mai'r bwriad oedd darparu safle ar gyfer datblygiad;
- Bod y tir wedi ei ddynodi yn y CDUG fel safle ail-ddatblygu;
- Y derbyniwyd cadarnhad nad oedd gan CNC na Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd wrthwynebiad i'r cais;
- Nid oedd tystiolaeth i gyfiawnhau gwrthod o ran llygredd;
- Bod adroddiadau technegol manwl a oedd wedi eu cyflwyno fel rhan o'r cais wedi eu hasesu gan arbenigwyr.

(d) Cynigwyd ac eiliwyd i ganiatáu'r cais.

Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y prif sylwadau canlynol:

- Bod yr adroddiad yn gynhwysfawr;
- Bod rhagdybiaeth y dylid caniatáu ceisiadau os yw'r amodau a osodir yn gwneud datblygiad yn dderbyniol;
- Nid oedd tystiolaeth gadarn i gyfiawnhau gwrthod y cais;
- Bod Cyngor Dinas Bangor yn pryderu o ran effaith weledol y datblygiad ar y ddinas a'i hardaloedd preswyl;
- Aelod wedi cefnogi gohirio'r cais y tro diwethaf ac yn dilyn derbyn barn arbenigol a drwy osod yr amodau a argymhellir bod y bwriad yn dderbyniol;
- Amser a ddengys o ran pe cyfyd problemau gyda'r safle ac fe roddir ystyriaeth i'r sefyllfa ar yr amser y cyflwynir cais i'w ail-ddatblygu;
- Bod yr aelod lleol wedi gwneud pwyntiau dilys. A fyddai'r cwmni yn gyfrifol pe byddai problemau'n codi?
- A allai Cyngor Gwynedd cael eu dal yn atebol pe fyddai problemau'n codi?
- Y byddai'r datblygiad yn gwella'r safle.

(d) Mewn ymateb i'r sylwadau uchod, nododd y swyddogion:-

- Ni fyddai'n hawdd cyfiawnhau gwrthod y cais ar sail yr effaith weledol o ystyried cyflwr y safle yn bresennol;
- Fe fyddai'r perchennog tir yn gyfrifol pe byddai problemau'n codi;
- Pe caniateir y cais, byddai'n rhaid i'r datblygwr dderbyn trwydded forol gan CNC cyn gellir cychwyn ar y datblygiad sydd yn broses hynod o fanwl a thrylwyr;
- Nid oedd tystiolaeth o ran ansefydlogrwydd y tir;
- Y derbyniwyd barn gan arbenigwyr mewnol a statudol a oedd wedi nodi fod y bwriad yn dderbyniol efo amodau. Eglurwyd gan mai cyd-fynd a chyngor yr arbenigwyr y gwna'r cyngor, pe caniateir y cais, bod y cyngor mewn sefyllfa gyfreithiol gadarn.

PENDERFYNWYD awdurdodi Uwch Reolwr y Gwasanaethau Cynllunio, Amgylchedd a Gwarchod y Cyhoedd i gymeradwyo'r cais yn amodol ar gwmpas yr amodau a ganlyn a lle nodir hynny, gyflwyno gwybodaeth benodol yn unol â gofynion ynghylch amodau cyn dechrau ar y datblygiad:

- Gwaith dros dro yn cynnwys gweithredu'r cynllun yn llawn a chludo 19,000 tunnell o ddeunydd, i'w weithredu o fewn amserlen naw mis i ddyddiad rhoi gwybod i'r Awdurdod Cynllunio Lleol,
- Gwaith a Ganiateir a Chydymffurfio â'r Manylion/Cynlluniau a Gyflwynwyd,
- Cyfyngir ar yr hyn a gludir i 500 tunnell y diwrnod, rhwng yr oriau 08.00 – 17.00 ddydd Llun i ddydd Gwener a 08.00 – 13.00 ar ddydd Sadwrn, neu 25 o lwythi'r dydd,
- Gwaith adfer i gychwyn ymhen 3 blynedd ar ôl cwblhau gweithrediadau codi tir oni roddir caniatâd cynllunio pellach,
- Bod camau lliniaru'n gostwng yr effaith ar y pibydd coesgoch, corhedydd y graig a nodweddion eraill o ddiddordeb yn y fioamrywiaeth leol, gan gynnwys;

- Gwahardd gwaith adeiladu/dympio awr cyn y llanw uchel ac awr wedi hynny h.y. cyfnod o ddim gwaith am dair awr o amgylch y llanw uchel,
- Er mwyn osgoi niwed i adar nythu (corhedydd y graig) dim adeiladu/dympio ar y llethrau arfordirol rhwng 1 Mawrth ac 1 Awst.
- Gwelliannau bioamrywiaeth i gael eu hymgorffori i'r datblygiad gan gynnwys nodweddion i adar hirgoes a chorhedydd y graig.
- Dylid cynnal arolygon monitro yn ystod y cyfnod adeiladu i wirio a yw adar yn parhau i ddefnyddio'r safle a bod camau'n cael eu gweithredu'n llwyddiannus i leihau tarfu i'r eithaf,
- Bod y gwaith datblygu'n cynnwys darpariaeth ar gyfer gwella'r fioamrywiaeth,
- Cael gwared ar offer a'r strwythurau peirianneg sifil, a'r peiriannau sydd dros ben unwaith y bydd y gwaith datblygu wedi'i gwblhau,
- Rheoli llwch a ryddheir a darparu offer golchi olwynion ar y safle i fod yn destun amod cynllunio,
- Cyfyngu'r defnydd i ollwng deunydd anadweithiol
- Amod i nodi dyluniad manwl y deunydd rip-rap er mwyn nodi isafswm ac uchafswm maint y garreg i'w defnyddio ac unrhyw ofynion cynnal a chadw yn y dyfodol,
- Mesurau rheoli llygredd, monitro safle a lliniaru ecolegol i'w gweithredu yn unol â'r Cynllun Rheoli Amgylchedd Adeiladu,
- Ymgeisydd i weithredu cynllun samplo a dadansoddi dŵr i ganfod a oes unrhyw lygryddion yn bresennol,
- Storio tanwydd ac ireidiau mewn lleoliad y cafwyd caniatâd ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol iddo. Dylid gellid dal o leiaf 110% o gapasiti'r tanc tanwydd.
- Nodyn i'r ymgeisydd yn cyfeirio at ymateb ymgynghoriad Cyfoeth Naturiol Cymru a Gwasanaeth Rheoli Risg o Lifogydd ac Erydiad Arfordirol Cyngor Gwynedd,
- Nodyn i'r ymgeisydd mai cyfrifoldeb y datblygwr a/neu'r tirfeddiannwr yw datblygu'r safle'n ddiogel a'i feddiannu'n ddiogel ac mai ef sy'n atebol wedi hynny,
- Nodyn i'r ymgeisydd fod y cais wedi'i asesu'n unol â saith nod cynaliadwyedd Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015.

4. Cais rhif C16/0537/38/LL – Bryniau Caravan Park, Lôn Pîn, Llanbedrog

Cais ôl-weithredol i gadw safle carafanau ar gyfer 10 carafán deithiol, cadw gwasanaethau cysylltiedig â storio carafanau dros y gaeaf.

(a) Ymhelaethodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi bod y safle wedi ei leoli yng nghefn gwlad ac o fewn Ardal Gwarchod y Dirwedd ac o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol.

Adroddwyd nad oedd gan yr Uned Drafnidiaeth wrthwynebiad i'r bwriad os gosodir amod i sicrhau llain gwelededd digonol yn y fynedfa.

Nodwyd bod y safle yn ei ffurf bresennol yn weddol guddiedig gyda chynllun tirlunio wedi ei gyflwyno i atgyfnerthu'r sgrinio. Ni ystyrir y byddai'r datblygiad yn achosi niwed arwyddocaol hirdymor i ansawdd gweledol y dirwedd.

Roedd y datblygiad yn cydymffurfio gyda'r CDUG am y rhesymau a roddwyd yn yr adroddiad.

(b) Cefnogwyd y cais gan yr aelod lleol, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), nododd bod y safle yn guddiedig a'i bod yn falch o gefnogi teulu ifanc lleol er mwyn eu galluogi i fyw ym Mhen Llŷn.

(c) Cynigwyd ac eiliwyd i ganiatáu'r cais.

Nododd aelod bod gwrychoedd uchel ar y safle ac mai prin gellir gweld y safle o fannau eraill. Tynnodd aelod sylw bod y Cyngor Cymuned yn gefnogol i'r cais.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais.

Amodau:
1. Unol â chynlluniau a gyflwynwyd;
2. Nifer o unedau ar y safle ar unrhyw un adeg i'w cyfyngu i 10 ac ar y lleoliadau a ddangosir ar y cynllun a gyflwynwyd;
3. Amodau cyfnod gosod carafanau/cyfnod gwyliau/symud y carafanau pan ddim mewn defnydd;
4. Storio ar y tir i dde'r safle sydd wedi ei amlinellu yn felyn ar y cynllun a gyflwynwyd rhwng 1 Tachwedd mewn un flwyddyn a 28 Chwefror y flwyddyn ganlynol;
5. Rhestr cofnodi;
6. Tirlunio o fewn tri mis o ddyddiad caniatâd cynllunio;
7. Gwaith o wella'r fynedfa i'w gwblhau yn unol â chynllun a gyflwynwyd o fewn tri mis o ddyddiad y caniatâd ac i'w gadw felly wedi hynny;
8. Gostwng uchder y clawdd i ogledd y fynedfa a'i gapio yn barhaol.

Nodiadau:
1. Awgrymir fod mesurau lliniaru yn cael eu cymryd i warchod a hyrwyddo'r iaith, megis enw Cymraeg ar y safle, arwyddion Cymraeg a / neu ddwyieithog a chyfleoedd i ddarparu gwybodaeth am hanes a diwylliant yr ardal. Awgrymir fod rheolwr y safle yn cysylltu gyda'r Fenter Iaith Leol (HunanIaith) i gael trafodaeth ynglŷn â mesurau a allai ychwanegu gwerth i'r busnes.
2. Angen cael trwydded safle carafanau.

5. Cais rhif C16/0590/42/AM – Tir ger 10 Penrhos, Morfa Nefyn

Adeiladu annedd a chreu llefydd parcio.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi y gohiriwyd y cais yng nghyfarfod y Pwyllgor a gynhaliwyd ar 5 Medi 2016 er mwyn asesu'r manylion diwygiedig a'r ymatebion i'r ail-ymgynghori. 'Roedd aelodau'r Pwyllgor wedi ymweld â'r safle cyn y cyfarfod.

Adroddwyd bod y cais yn gais amlinellol ar gyfer codi tŷ annedd ar lain o dir sy'n ffurfio rhan o ardd 10 Penrhos, Morfa Nefyn. Nodwyd gan mai cais amlinellol oedd gerbron mai'r unig faterion yr ystyrir oedd yr egwyddor o ddatblygu'r safle.

Tynnwyd sylw nad oedd gan yr Uned Drafnidiaeth wrthwynebiad i'r bwriad os gosodir amodau priodol i sicrhau fod y gwrych / wal i ogledd y fynedfa yn cael ei gostwng a'i chynnal ar uchder dim uwch nag 1 medr er mwyn diogelu'r llain gwelededd angenrheidiol o'r fynedfa.

Nodwyd wrth ymdrin gyda'r cais daeth i'r amlwg fod yna rai materion yn codi o safbwynt perchnogaeth y trac preifat sy'n arwain o'r ffordd sirol i'r safle. Pwysleisiwyd bod y materion o ran perchnogaeth tir yn gysylltiedig gyda'r trac yn faterion sifil i'w datrys rhwng yr ymgeisydd a pherchennog y tir neillog.

Nodwyd oherwydd natur preswyl yr ardal, ni ystyrir byddai'r datblygiad allan o gymeriad nac yn cael effaith andwyol ar fwynderau gweledol na phreswyl yr ardal.

Roedd y datblygiad yn cydymffurfio gyda'r CDUG am y rhesymau a roddwyd yn yr adroddiad.

(b) Gwrthwynebwyd y cais gan yr aelod lleol, (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), gwnaed y prif bwyntiau canlynol ganddi:-

- Byddai'r bwriad yn golygu colli gwyrddni yn yr ardal gan effeithio ar fioamrywiaeth a phreifatrwydd tai gerllaw;
- Cwestiynu os oes angen am y tŷ o ystyried bod oddeutu 30 o dai ar werth yn y pentref;
- Na fyddai'r tŷ yn dŷ fforddiadwy;
- Pryder o ran effaith ar y gymuned a'r Iaith Gymraeg gan fod y stoc tai bresennol ddim yn fforddiadwy;
- Bod nifer o dai yn y pentref yn rhai gwyliau ac yn wag ar adegau;
- Pryder o ran mynediad i'r safle a diogelwch ffyrdd mewn ardal lle bo damweiniau;
- Bod yr hyn a fwriedir yn or-ddatblygiad na fyddai'n gweddu ei leoliad.

(c) Mewn ymateb i sylwadau'r aelod lleol, nododd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio mai cais am dŷ tu fewn i'r ffin datblygu oedd gerbron y Pwyllgor.

(ch) Cynigwyd ac eiliwyd i ganiatáu'r cais.

Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y prif sylwadau canlynol:

- Pryder o ran gwelededd pan fo'r trac yn dod i'r lôn. A ddylid gofyn am ymlediad i wella'r sefyllfa?
- O ystyried maint y tŷ a fyddai'n cyffwrdd â'r ffiniau ar y ddwy ochr?
- Pryder y gosodir cynsail yn yr ardal os caniateir adeiladu tŷ yn yr ardd;
- Bod y Cyngor Tref yn gwrthwynebu'r cais ac nid oedd mannau pasio ar y trac preifat;
- Y gwrych ddim ym mherchnogaeth yr ymgeisydd;
- Bod tai modern arall gerllaw'r safle;
- Nid oedd rhesymau cynllunio i wrthod y cais felly ni ellir amddiffyn apêl.

(d) Mewn ymateb i'r sylwadau uchod, nododd y swyddogion:-

- Bod gwelededd i un cyfeiriad o'r fynedfa yn is-safonol ond gan fod yr ymgeisydd wedi cytuno i dynnu'r gwrych i lawr i uchder o 1 medr o flaen y safle ei fod yn dderbyniol;
- Nid oedd angen ymlediad oherwydd bod lled y lôn yn ddigonol a bod y fynedfa yn un preifat gydag adwy digonol;
- Fe nodir yn y cais beth fyddai uchafswm ac isafswm uchder y tŷ. Cyfeiriwyd at y ffaith na fyddai maint dangosol yr eiddo yn llawer gwahanol i'r hyn a ddisgwylir maint tŷ fforddiadwy tri llofft deulawr i fod;
- Bod Rheolaeth Adeiladu fel arfer yn gofyn am fedr bob ochr i ffin y safle ac o edrych ar y cynlluniau bod mwy na medr bob ochr;
- Bod y tir lle bwriedir adeiladu'r tŷ yn dir ychwanegol i'r ardd wrth ymyl y tŷ presennol;
- Pe caniateir cais cynllunio llawn yn y dyfodol fe osodir amod bod rhaid gostwng uchder y gwrych cyn datblygu'r safle. Roedd y mater sifil o ran perchnogaeth yn fater i'r ymgeisydd ddatrys.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais.

Amodau:
1. Amser cychwyn y datblygiad a chyflwyno materion a gadwyd yn ôl.
2. Deunyddiau a gorffeniadau.
3. Mynediad a pharcio.
4. Tirweddu.
5. Dŵr Cymru – dŵr arwyneb.
6. Datblygiad yn cydymffurfio gyda chynlluniau a gymeradwywyd.

6. Cais rhif C16/0669/11/LL – 17, Ffordd y Coleg, Bangor

Newid defnydd tŷ 7 llofft i dŷ amlfeddiannaeth 7 llofft.

(a) Ymhelaethodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi bod y safle wedi ei leoli o fewn ffin datblygu Dinas Bangor, ac o fewn ardal breswyl a'i nodweddir gan ei ganran uchel o lety myfyrwyr.

Nodwyd ni ystyrir y byddai caniatáu un uned amlfeddiannaeth ychwanegol mewn ardal lle mae'r mwyafrif o dai eisoes yn dai amlfeddiannaeth, yn cael effaith niweidiol ychwanegol arwyddocaol ar gymeriad cymdeithasol yr ardal leol.

Roedd y datblygiad yn cydymffurfio gyda'r CDUG am y rhesymau a roddwyd yn yr adroddiad.

(b) Gwnaed y prif bwyntiau canlynol gan yr aelod lleol (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn):-

- Bod gorddarpariaeth o lety amlfeddiannaeth ar Ffordd y Coleg gyda 90% o'r tai yn rhai amlfeddiannaeth;
- Bod Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, a oedd yn destun archwiliad ar hyn o bryd, yn argymell cyfyngu'r nifer o dai amlfeddiannaeth mewn ardal i 25% ac fe ddylid cyfyngu'r niferoedd rŵan;
- Bod problemau parcio yn yr ardal;
- Y byddai mwy o sŵn a tharfu ar drigolion pe caniateir y cais;
- Y bwriad yn groes i bolisi CH14 o'r CDUG oherwydd byddai'r datblygiad yn cael effaith negyddol ar gymeriad cymdeithasol ac amgylcheddol yr ardal.

(c) Cynigwyd ac eiliwyd i ganiatáu'r cais.

Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y prif sylwadau canlynol:

- Er yn cytuno efo sylwadau'r aelod lleol nid oedd rhesymau cynllunio dilys i gefnogi gwrthod y cais;
- Bod Bangor yn troi yn ddinas i fyfyrwyr yn unig gyda thai i bobl leol yn diflannu;
- Bod nifer y myfyrwyr yn gostwng;
- A fyddai'n bosib derbyn eglurder o ran yr ystadegau a nodir yn yr adroddiad a'r ystadegau a nodwyd gan yr aelod lleol?
- Pryderu o ran effaith gronnus datblygiadau o'r fath ar yr ardal;
- Pryd y gellir rhoi ystyriaeth i'r hyn a nodir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd?
- Nad oedd yr ardal yn le i deuluoedd.

(ch) Mewn ymateb i'r sylwadau uchod, nododd y swyddogion:-

- Bod effaith cronnus ar yr ardal o ran tai amlfeddiannaeth eisoes ac fe ganiateir ceisiadau o'r fath yma gan gadw ardaloedd eraill yn breswyl;
- Bod yr ystadegau yng nghyswllt tai amlfeddiannaeth yn yr adroddiad yn cyfeirio at y ward tra bod yr aelod lleol yn darparu ffigyrau o ran y stryd benodol yma;
- Defnyddir y dystiolaeth a gasglwyd wrth lunio'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd rŵan ond oherwydd bod y cynllun ar hyn o bryd yn destun archwiliad ei fod yn gynamserol i ystyried y polisïau. Fe ail-asesir y sefyllfa o ran y pwysau y gellir eu rhoi ar y polisïau yn dilyn yr archwiliad.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais.

Amodau:

1. 5 mlynedd

2. Yn unol â'r cynlluniau

7. Cais rhif C16/0781/11LL – Cyn Clwb y Rheilffordd (Railway Institute), Euston Road, Bangor

Newid amod rhif 2 (yn unol â'r cynlluniau a ganiatawyd) o ganiatâd rhif APP/Q6810/A/16/314218 er mwyn diwygio gosodiad mewnol yr ail lawr er mwyn darparu 8 uned 1 llofft a 2 uned 4 llofft yn lle 8 uned 1 llofft.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi mai cais ydoedd i ddiwygio amod rhif 2 o ganiatâd blaenorol er mwyn diwygio gosodiad mewnol yr ail lawr er mwyn darparu 2 uned ychwanegol o fewn y datblygiad (sef cyfanswm o 29 uned yn lle'r 27 uned a ganiatawyd yn flaenorol). Nodwyd nad oedd y cynllun yn golygu unrhyw newid i edrychiad allanol yr adeilad na gosodiad ffenestri o'r hyn oedd eisoes wedi ei ganiatáu ar apêl.

Nodwyd y caniatawyd y cais blaenorol ar apêl ac roedd yr arolygydd cynllunio o'r farn bod y nifer o unedau yn weddol gymedrol ac na fyddai'n or-ddatblygiad o'r safle nac yn debygol o arwain at unrhyw niwed sylweddol i fwynderau preswylwyr presennol o ran sŵn neu aflonyddwch oherwydd gosodiad a dyluniad yr adeilad, rheolaeth y defnydd a phresenoldeb o fusnesau yn yr ardal gyfagos.

Pwysleisiwyd nad oedd newid wedi bod yn y sefyllfa bolisi ers caniatáu'r cynllun blaenorol ac felly bod yr egwyddor yn parhau i fod yn dderbyniol gan fod y defnydd eisoes wedi ei ganiatáu ac mae'r bwriad yma yn ddiwygiad bychan i'r caniatâd hwnnw felly ni ellir cwestiynu'r angen.

Nodwyd y dylid rhoi ystyriaeth a phwysau sylweddol i'r arweiniad clir a roddwyd yn y penderfyniad apêl diweddar. Roedd y datblygiad yn cydymffurfio gyda'r CDUG ynghyd â pholisïau cenedlaethol am y rhesymau a roddwyd yn yr adroddiad.

(b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd asiant yr ymgeisydd y prif bwyntiau canlynol:-

- Mai newid gosodiad mewnol yn unig oedd dan sylw;
- Fe newidir y gosodiad gan nad oedd galw am y math o unedau a gynlluniwyd;
- Y byddai'r bwriad yn darparu unedau hunangynhaliol o safon ar gyfer myfyrwyr;
- Bod yr arolygydd wedi nodi wrth benderfynu'r apêl "Yn groes i farn y Cyngor, rwy'n ystyried bod nifer yr unedau a gynigir yn weddol gymedrol."

(c) Gwrthwynebwyd y cais gan yr aelod lleol, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), a gwnaed y prif bwyntiau canlynol ganddo:

- Nad oedd yn ymwybodol o'r apêl tan ar ôl y dyfarniad;
- Ei siomedigaeth y cysidrir caniatáu'r cais gan nad oes gofyn am y math yma o ddarpariaeth;
- Y byddai'r fflatiau yn wag gan fod maint yr ystafelloedd yn mynd rhy fach;
- Ei fod yn flin bod adeilad hanesyddol wedi ei golli.

(ch) Mewn ymateb i sylwadau'r aelod lleol, nododd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio:-

- Ei fod wedi trafod y mater o ran derbyn rhybudd o'r apêl efo'r aelod lleol a'i fod wedi dod i'r amlwg bod problemau technegol efo I-Pad yr aelod wedi golygu nad oedd wedi derbyn rhybudd;
- Ei fod yn deall y pryderon a'r siom o golli'r adeilad ond yng ngoleuni'r penderfyniad apêl diweddar a gan mai cais am 2 uned ychwanegol yn unig ydyw y byddai'n anodd tystiolaethu gwrthodiad.

(d) Cynigwyd i wrthod y cais oherwydd ei fod yn or-ddatblygiad. Eiliwyd y cynnig.

Nododd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio bod y Pwyllgor wedi gwrthod y cais gwreiddiol ar y sail ei fod yn or-ddatblygiad ac os gwrthodir y cais yma ar yr un sail, y byddai risg o gostau yn erbyn y Cyngor mewn apêl yn enwedig o ystyried na fyddai newid ffisegol i'r adeilad. Nodwyd y byddai disgwyliad i'r cynigydd a'r eilydd gynrychioli'r Cyngor mewn apêl.

Mewn ymateb i sylw gan y cynigydd bod 2 uned ychwanegol yn golygu nad oedd y bwriad yr un fath, nododd yr Uwch Gyfreithiwr bod y ffaith nad yw'r bwriad yr un fath ddim yn golygu ei fod yn or-ddatblygiad a bod rhaid tystiolaethu bod yr effaith o'r ddwy uned ychwanegol yn annerbyniol o safbwynt cynllunio.

Tynnodd y cynigydd ei gynnig yn ôl.

Nododd yr eilydd ei ddymuniad i wrthod y cais oherwydd gormodedd o lety myfyrwyr, safle'r cais wedi ei leoli mewn ardal breswyl deuluol a phroblemau parcio ar Ffordd Euston. Mewn ymateb, nododd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio os gwrthodir y cais am y rhesymau yma y byddai apêl yn cael ei golli gyda chostau i'r Cyngor felly ni fyddai ganddo unrhyw ddewis ond i gyfeirio'r cais i gyfnod o gnoi cil.

(dd) Cynigwyd ac eiliwyd i ganiatáu'r cais.

Mewn ymateb i sylw gan aelod o ran pendraw i geisiadau llety myfyrwyr, nododd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio bod rhaid delio efo'r cais gerbron. Ychwanegodd unwaith y byddai'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd wedi ei fabwysiadu y byddai'r polisïau yn rhoi mwy o fanylder ac o gymorth i'r Pwyllgor wrth ddod i benderfyniad ar geisiadau.

Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y prif sylwadau canlynol:

- Ei fod yn anodd cael rhesymau i gyfiawnhau gwrthod y cais o ystyried fod y cais gwreiddiol wedi derbyn caniatâd ar apêl;
- Cydymdeimlo a safbwynt yr aelod lleol a bod patrwm yn ymddangos lle bo datblygwyr yn derbyn caniatâd am lety myfyrwyr ac yn hytrach na datblygu yn gwerthu'r safle am elw;
- Bod y safle yn bell o'r brifysgol ac mewn ardal deuluol gan osod cynsail;
- Tristwch o golli adeilad hanesyddol.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais.

Amodau:
1. Amser
2. Cydymffurfio gyda'r cynlluniau.
3. Cydymffurfio gyda'r amodau ynghlwm i'r caniatâd a rhoddwyd ar apêl APP/Q6810/A/16/314218 (llechi, deunyddiau, Dwr Cymru / materion draenio tir, tirweddu).

8. Cais rhif C16/0848/00/LL – Toiledau Abermaw, Marine Parade, Abermaw

Cais i drosi cyfleusterau cyhoeddus diddefnydd i dŷ annedd, i gynnwys codi uchder y to presennol a newidiadau allanol.

(a) Ymhelaethodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi bod y safle wedi ei leoli yng nghanol tref arfordirol Abermaw a bod Ysgol y Traeth i ddwyrain y safle gyda'r cae chwarae ar derfyn cefn a gogleddol safle'r cais.

Adroddwyd y derbyniwyd nifer o wrthwynebiadau gan y cyhoedd gan gynnwys ystyriaethau megis agosatrwydd yr adeilad at gae chwarae'r ysgol, diffyg tir mwynderol o amgylch yr

adeilad, yr adeilad yn anaddas i'w drosi a bod safon y dyluniad yn annerbyniol. Roedd hefyd gohebiaeth yn croesawu'r datblygiad fel gwelliant i gyflwr blêr presennol y safle.

Pwysleisiwyd mai cais oedd gerbron i drosi adeilad presennol i annedd o fewn ffin datblygu canolfan lleol fel y diffiniwyd gan y CDUG. Nodwyd y byddai adfer ac ail ddefnyddio'r adeilad yn gyfle i'w dacluso a'i atal rhag dirywio ymhellach a thrwy hynny fe ellir gwarchod a gwella ansawdd a chyflwr y safle ac amddiffyn mwynderau gweledol yr ardal yn gyffredinol.

Tynnwyd sylw at y sylwadau ychwanegol a dderbyniwyd gan yr ymgeisydd yn ymateb i wrthwynebiadau gyda nifer o'r sylwadau yn ymwneud â chyfamod cyfreithiol ar yr adeilad ond nid oedd y rhain yn ystyriaethau cynllunio materol.

Roedd y datblygiad yn cydymffurfio gyda'r CDUG am y rhesymau a roddwyd yn yr adroddiad.

(b) Cychwynnodd yr aelod lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), annerch y Pwyllgor. Cynghorwyd yr aelod lleol gan yr Uwch Gyfreithiwr, y dylai ddatgan buddiant a gadael y siambr gan ei fod yn Llywodraethwr Ysgol y Traeth.

Datganodd yr aelod lleol fuddiant ac fe adawodd y siambr.

(c) Cynigwyd i ohirio'r cais er mwyn galluogi aelod arall i weithredu fel aelod lleol. Eiliwyd y cynnig.

PENDERFYNWYD gohirio'r cais.

9. Cais rhif C16/0886/15/LL – Glyn Rhonwy Pumped Storage, Glyn Rhonwy, Llanberis

Cais ar gyfer gosod llinell gyswllt grid 132KV tanddaearol rhwng safle storio pwmp Glyn Rhonwy ac Is-orsaf Pentir.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi bod yr egwyddor o greu adnodd storfa bwmp yng Nglyn Rhonwy eisoes wedi ei dderbyn a'i gymeradwyo gan y Cyngor.

Credir fod yr egwyddor yn dderbyniol a bod yr elfen yma yn gam angenrheidiol i sicrhau cyswllt rhwng y safle ble cynhyrchir y trydan a'r safle sydd yn ei ddosbarthu. Nodwyd, er gwybodaeth, bod cais yn cael ei ystyried ar hyn o bryd ar gyfer Gorchymyn yn rhoi Caniatâd Datblygu i gynllun storfa bwmp 99.9MW yng Nglyn Rhonwy. Eglurwyd bod cais o'r maint yma yn cael ei ystyried fel Prosiect Seilwaith o Arwyddocâd Cenedlaethol ac felly fe wneir penderfyniad terfynol gan yr Ysgrifennydd Gwladol.

Nodwyd yr argymhellir gosod amod ychwanegol i'r hyn a nodir yn yr adroddiad, i gytuno ar ddull o groesi'r afon cyn dechrau unrhyw ddatblygiad.

(b) Cefnogwyd y cais gan yr aelod lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn). Gofynnodd am eglurhad o ran statws y cais gwreiddiol am storfa bwmp pe byddai'r cais sydd yn cael ei ystyried ar hyn o bryd gan yr Ysgrifennydd Gwladol yn cael ei wrthod. Mewn ymateb, nododd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu y byddai'r cais gwreiddiol dal yn fyw.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais.

Amodau:
1. Amser
2. Cydymffurfio gyda chynlluniau
3. Angen cyflwyno a chytuno ar gynllun rheoli adeiladu amgylcheddol (construction

environmental management plan)
4. Amodau Cyfoeth Naturiol Cymru.
5. Nodiadau Priffyrdd
6. Nodyn Deddf Wal Rhannol
7. Cytuno ar ddull o groesi'r afon cyn dechrau unrhyw ddatblygiad

10. Cais rhif C16/0901/16/LL – 19, Llwybrmain, Mynydd Llandygai, Bangor

Codi estyniad unllawr cefn.

(a) Ymhelaethodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi oherwydd ei faint a'i leoliad ni fyddai estyniad o'r fath hwn angen caniatâd cynllunio fel arfer, fodd bynnag o ganlyniad i'w leoliad o fewn Ardal Gadwraeth Mynydd Llandygai bod caniatâd yn angenrheidiol ar gyfer newid defnydd to i fetel o lechi naturiol.

Eglurwyd oherwydd lleoliad yr estyniad, fe fyddai llethr yr estyniad yn wynebu i ffwrdd o unrhyw welfannau cyhoeddus ac o'r herwydd ni ystyrir y byddai unrhyw niwed gweledol yn digwydd i'r eiddo. Cadarnhawyd nad oedd unrhyw or-edrych o'r safle ac ni fyddai unrhyw effaith ar fwynderau cymdogion.

Tynnwyd sylw y derbyniwyd gohebiaeth gan Gyngor Cymuned Llandygai yn datgan cefnogaeth i'r cais.

Roedd y datblygiad yn cydymffurfio gyda'r CDUG am y rhesymau a roddwyd yn yr adroddiad.

(b) Cynigwyd ac eiliwyd i ganiatáu'r cais.

Nododd aelod ei fod yn anfodlon na ddefnyddir llechi ar y to o ystyried bod yr eiddo mewn ardal cadwraeth a byddai hyn yn gosod cynsail. Holodd aelod os fyddai'n bosib amodi bod lliw'r to yn gweddu gyda lliw llechi. Mewn ymateb, nododd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu y gellir gosod amod i'r perwyl hwn.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais.

Amodau:
1. Amser - 5 mlynedd,
2. Deunyddiau'r waliau'n gweddu gyda'r tŷ
3. Datblygiad i gydymffurfio gyda'r cynlluniau a gymeradwywyd
4. Lliw'r to i weddu gyda lliw llechi

Dechreuodd y cyfarfod am 1.00pm a daeth i ben am 3.55pm.

CADEIRYDD