PWYLLGOR CYNLLUNIO Chwefror 3ydd 2025

Presenoldeb Cadeirydd: Cyng. Elwyn Edwards
Is-gadeirydd: Cyng. Huw Rowlands

Cynghorwyr: Berwyn P Jones, Delyth Lloyd Griffiths, Louise Hughes, Elin Hywel, Gareth T Jones, Anne Lloyd Jones, Edgar Owen, Gareth Coj Parry, John Pughe, John Pughe Roberts a Gruffydd Williams

Eraill a wahoddwyd: Cynghorydd Elin Walker Jones – eitem 5.1 Aelod Lleol

Swyddogion: Gareth Jones (Pennaeth Cynllunio ac Amgylchedd), Keira Sweenie (Rheolwr Cynllunio), Robyn Jones (Dirprwy Swyddog Monitro), Gwawr Hughes (Arweinydd Tîm Rheolaeth Datblygu) a Lowri Haf Evans (Swyddog Gwasanaethau Democratiaeth).

1. YMDDIHEURIADAU

Derbyniwyd ymddiheuriadau gan y Cynghorydd Gareth A Roberts a'r Cynghorydd Cai Larsen

2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

a) Datganodd yr Aelodau canlynol eu bod yn aelodau lleol mewn perthynas â'r eitem a nodir:
- Y Cynghorydd Elin Walker Jones (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.1 C24/0916/11/DT ar y rhaglen
- Y Cynghorydd Huw Rowlands (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.4 C20/1093/24/LL ar y rhaglen

3. MATERION BRYS

Fel mater o drefn, adroddwyd, gyda'r Cadeirydd a'r Dirprwy Swyddog Monitro yn ymuno yn rhithiol, mai'r Pennaeth Cynorthwyol fyddai'n cyhoeddi canlyniadau'r pleidleisiau ar y ceisiadau.

4. COFNODION

Derbyniodd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd 13 Ionawr 2025 fel rhai cywir yn ddarostyngedig i nodi bod y Cynghorydd Berwyn Parry Jones yn bresennol.

5. CEISIADAU CYNLLUNIO

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

5.1 Cais Rhif C24/0916/11/DT

14, Rhodfa Belmont, Bangor, Gwynedd, LL57 2HT

Estyniad deulawr yng nghefn yr eiddo
Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

Roedd rhai o’r Aelodau wedi ymweld â’r safle 30-01-25

a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio bod y cais yn un ar gyfer dymchwel ystafell amlbwrpas bresennol yng nghefn yr eiddo a chodi estyniad deulawr to fflat. Gohiriwyd y cais ym mhwyllgor mis Ionawr 2025 er mwyn cynnal ymweliad safle. Eglurwyd bod yr eiddo yn eiddo par mewn ardal anheddol o fewn dinas Bangor gyda’r cais wedi ei gyflwyno i’r Pwyllgor Cynllunio ar gais yr aelod lleol.

Cyfeiriwyd at y gwrthwynebiadau a dderbyniwyd. O safbwynt dyluniad ac edrychiad, ystyriwyd nad oedd y math yma o estyniad yn annisgwyl mewn llefydd anheddol ac felly ni fyddai’n cael effaith weledol annerbyniol. Mewn ymateb i sylwadau oedd yn codi pryder am golli golau, nodwyd bod asesiad manwl o’r effeithiau wedi dod i gasgliad na fydd effaith yr estyniad yn niweidiol ar sail colli golau nac effaith gormesol (er yn estyniad deulawr dim ond 0.5m yn hirach na’r estyniad cefn presennol ydoedd).

Amlygwyd bod yr Aelodau yn ystod yr ymweliad safle wedi awgrymu rendr golau ar waliau’r estyniad a bod yr awgrym yma yn dderbyniol. Nodwyd hefyd bod yr ymgeisydd wedi datgan fod bwriad i symud y sied gardd bresennol i gongl uchaf yr ardd ar y chwith fydd o ganlyniad yn caniatáu mwy o olau yng nghefn rhif 16.

Cyfeiriwyd at y gwrthwynebiadau a dderbyniwyd ynghylch problemau gorlif dŵr ehangach ar y stryd yn gyffredinol, ynghyd ag effaith y datblygiad ar ddraeniau'r ardal. Nodwyd bod y sylwadau a dderbyniwyd gan Dŵr Cymru yn gofyn am amod i atal llif ychwanegol o ddŵr wyneb i’r system garthffosiaeth. Nid oedd gan Uned Draenio’r Cyngor wrthwynebiad i’r bwriad. Er yn cydnabod y pryder, nid oedd unrhyw dystiolaeth gadarn yn amlygu y byddai’r estyniad yn cael effaith ar y sefyllfa bresennol nac yn ei waethygu. Yn ddibynnol ar natur y draeniau, preifat neu yn rhan o’r sustem draenio gyhoeddus, ategwyd y bydd gwarchodaeth unai drwy’r drefn rheolaeth adeiladau neu reolau Dŵr Cymru ac felly ni ystyriwyd bod rheswm cynllunio i wrthwynebu’r bwriad ar sail materion draenio.

Wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol, y polisïau a’r canllawiau lleol a chenedlaethol, ystyriwyd bod y bwriad yn dderbyniol. Roedd y Swyddogion yn argymell caniatáu y cais gydag amodau.

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

- Ei bod yn gwrthwynebu’r cais
- Bod Hafod Planning ar ran deilydd rhif 16 wedi amlygu dadleuon dros wrthwynebu’r cais
- Bod tri mater dadleuol dros wrthod - draenio, mwynderau ac effaith ar gymeriad
- Cymeriad – byddai’r tŷ yn ymddangos yn wahanol iawn i bob tŷ arall ac yn creu effaith weledol sylweddol i edrychiad tŷ pâr. Yr estyniad, ar raddfa anferth
- Mwynderau - rhif 16 yn colli golau a’r estyniad yn creu goredrych sylweddol annioddefol; o ystyried natur topograffi'r ardal bydd y datblygiad yn gwaethygu’r sefyllfa
- Bod patio rhif 16 yn colli golau oherwydd gosodiad sied rhif 14
- Draenio - rhaid ystyried tirwedd serth yr ardd yng nghefn yr eiddo ynghyd a draen sydd wedi ei gosod rhwng rhif 14 ac 16 i ymdrin â dŵr wyneb
- Bydd y gwaith gosod sylfaen ar yr estyniad yn debygol o gael effaith – yr elfen yma heb ei gyfarch gan swyddogion
- Draeniad, gorlifiad, dwr wyneb a newid hinsawdd yn arwain at gynnydd mewn lefelau dŵr yn yr ardal - angen cyfarfod gyda YGC i drafod hyn. Rhai tai yn y stryd gyda thamprwydd a phympiau dŵr - y sefyllfa angen asesiad trylwyr a system draenio gadarn i osgoi trafferthion yn y tymor hir

- Yn annog y Pwyllgor i wrthod y cais

c) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais yn unol ar argymhelliad

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

- Bod yr ymweliad safle wedi bod yn fuddiol – yr ardal yn gyfyng gyda thir serth i'r cefn
- Bod y bwriad yn orddatblygiad – allan o gymeriad i weddill y stryd
- Bod y datblygiad yn un o dŷ pâr ac felly angen ystyried barn preswylydd rhif 16
- Awgrym gosod amod i symud y sied i lecyn llai ymwthiol ac amlwg yn yr ardd
- Bod yr estyniad yn ymateb i angen teulu
- Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol - angen sicrhau ystyriaeth i lesiant trigolion
- Dim sylwadau gan Cyngor Dinas Bangor

Mewn ymateb i awgrym am amod i symud y sied, nodwyd nad oedd modd gosod amod gan nad oedd yn rhan o'r cais, ond cyfeiriwyd at y sylwadau hwyr oedd yn datgan bod yr ymgeisydd yn bwriadu symud y sied i gongl uchaf yr ardd.

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

1. Cychwyn o fewn 5 mlynedd
2. Unol a'r cynlluniau
3. Deunyddiau i weddu
4. Gwelliannau Bioamrywiaeth
5. Sicrhau nad oes dwr wyneb yn rhedeg i'r briffordd.

Nodyn : Dŵr Cymru

5.2 CAIS RHIF C24/0916/11/DT

Fferm Fronhyfryd, Bwlchtocyn, Pwllheli, Gwynedd, LL53 7EU

Cais llawn i gynnal gwelliannau i'r safle i gynnwys man ddiwygiadau i leoliad a dyluniad adeilad gwasanaethau a ganiatawyd yn flaenorol ynghyd ac ymestyn lonydd presennol a gwelliannau amgylcheddol

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio mai cais llawn ydoedd yn ymwneud â gwelliannau i safle carafanau teithiol a gwersylla presennol gan gynnwys diwygio lleoliad a dyluniad adeilad gwasanaethau o'r hyn a ganiatawyd yn flaenorol ynghyd ac ymestyn lonydd mynediad o fewn y safle a chynnal gwelliannau amgylcheddol. Ni fydd cynnydd yn niferoedd o garafanau teithiol ar y safle o'r 24 a ganiatawyd yn flaenorol. Byddai'r carafanau yn parhau i gael eu lleoli o amgylch ffin y safle gerllaw gwrychoedd presennol sydd yn amgylchynu'r safle.

Yng nghyd-destun mwynderau gweledol, nodwyd bod bwriad cynnal tirlunio ychwanegol drwy blannu coed a gwrychoedd newydd ar y tir. Adroddwyd na fyddair bwriad yn debygol o greu nodwedd ymwthiol nac amlwg yn y dirwedd sydd o fewn dynodiad yr AHNE. Yn yr un modd, nodwyd bod y safle o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llyn ac Enlli ac o ran

lleoliad a maint ni fyddai'n cael effaith ehangach ar y dirwedd hanesyddol ac felly yn cydymffurfio gyda Polisi AT1

Yng nghyd destun egwyddor y datblygadi, ystyrirwyd bod dyluniad yr adeilad gwasanethau yn dderbyniol ac yn gweddu i'r ardal a bod cynigion gwella bioamrywiaeth yn dderbyniol ac yn unol a pholisïau perthnasol.

Cyfeiriwyd at lythyr o wrthwynebiad a dderbyniwyd yn nodi cynnydd yn y nifer o garafanau tymhorol yn yr ardal leol. Nodwyd y byddai'r nifer carafanau yn cael ei reoli trwy amodau a phwysleisiwyd mai cais am welliannau yn unig oedd yma a bod hawl defnydd eisoes yn bodoli.

O ystyried y polisïau a'r canllawiau lleol a chenedlaethol roedd y Swyddogion yn argymell caniatáu y cais

b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd asiant yr ymgeisydd y sylwadau canlynol:
- Prif bwrpas y bwriad oedd symud adeilad gwasanaethau i ffwrdd o'r garthffos gyhoeddus
- Bod yr ymgeisydd eisiau gwella'r safle
- Bod enw Cymraeg i'r safle a gwybodaeth ddwyieithog ar eu gwefan ynghyd ag arwyddion dwyieithog o gwmpas y safle
- Os caniatáu, gobeithir cyflawni'r gwaith cyn dechrau tymor Haf 2025

c) Yn manteisio ar yr hawl i gyflwyno sylwadau, nododd yr Aelod Lleol y sylwadau canlynol:
- Nad oedd ganddo farn bersonol ar y mater
- Problemau posib yw bod y ffordd yn gul (traffic), sŵn, a'r hen dip sbwriel.

Mewn ymateb i sylw gan yr Uned Trwyddedu bod angen sicrhau 3m rhwng y carafanau a'r gwrych ac os gellid amodi hyn, nodwyd nad oedd angen amod, ond bod rhaid i'r ymgeisydd sicrhau cydymffurfiaeth wrth geisio trwydded.

Cynigwyd ac eiliwyd caniatáu y cais

PENDERFYNWYD CANIATÁU gydag amodau

1. **Amser**
2. **Cydymffurfio gyda chynlluniau**
3. **Cynnal y datblygiad yn unol ag adroddiad ecolegol**
4. **Cynnal y datblygiad yn unol â Chynllun Rheolaeth Adeiladu Amgylcheddol**
5. **Cynnal y datblygiad yn unol â chynllun goleuo**
6. **Cyfyngu niferoedd carafanau**
7. **Cyfyngu cyfnod defnydd y safle**
8. **Tynnu pob carafán o'r safle y tu allan i gyfnod defnydd y safle**
9. **Cyfyngu storio carafán/cwch/cerbyd tu allan i'r lleiniau ffurfiol**
10. **Cyfyngu defnydd y carafanau i ddefnydd gwyliau yn unig**
11. **Arwyddion dwyieithog**
12. **Enw Cymraeg**
13. **Deunyddiau.**
14. **Cynllun tirlunio**
15. **Materion draenio**

5.3 CAIS RHIF C24/0684/38/LL

Glan Y Gors, Llanbedrog, Gwynedd, LL53 7UB

Cais ôl weithredol i ail adeiladu bwthyn gyda estyniadau deulawr ochr ac estyniad unllawr cefn

a) Amlygodd Arweinydd Tîm Rheolaeth Datblygu bod y cais yn un ar gyfer dymchwel tŷ presennol a chodi tŷ newydd yn ei le. Eglurwyd bod y safle wedi ei leoli ar gyrion pentref Llanbedrog a thu allan i unrhyw ffin ddatblygu ac wedi ei amgylchu gan goedlan sefydledig eang gyda'r tir yn codi mewn uchder i gefn ag ochr yr eiddo. Ategwyd bod y safle a'r ardal ehangach oddi mewn dynodiadau AHNE ynghyd a Thirlun o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol.

Nodwyd nad oedd y bwriad yn golygu cynnydd yn y nifer o ystafelloedd gwely a bod gwybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais yn cadarnhau mai bwthyn gwyliau yw defnydd presennol a bwriedig yr eiddo. O ganlyniad, nid oedd unrhyw newid yn y defnydd. Mynegwyd bod caniatâd cynllunio wedi ei roi yn 2021 ar gyfer ymestyn yr eiddo gwreiddiol, ond y cais presennol yn ganlyniad o'r bwriad hynny yn dilyn darganfod nad oedd y bwthyn gwreiddiol yn addas ar gyfer ei ymestyn.

Tynnwyd sylw at Polisi TAI 13 sy'n ymwneud yn benodol ag ail-adeiladu tai, a'r meini prawf perthnasol. Nodwyd fod Adroddiad Strwythurol o'r bwthyn gwreiddiol wedi ei gyflwyno gan beiriannydd cymwysedig yn cyfiawnhau'r gwaith dymchwel oedd ei angen oherwydd diffygion sylweddol. Yn ogystal, ystyriwyd bod graddfa'r bwriad yn debyg i'r hyn oedd wedi ei ganiatáu yn flaenorol fel estyniadau i'r bwthyn gwreiddiol.

Yng nghyd-destun mwynderau gweledol, nid yw'r safle yn gwbl weladwy o fannau cyhoeddus ac ystyriwyd fod y bwriad yn dderbyniol o ran ei ddyluniad a gorffeniad. Ni ystyriwyd y byddai yn cael effaith andwyol ar y tirlun ehangach gan gynnwys yr AHNE na'r Dirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol chwaith. Saif ymhell o unrhyw eiddo arall ac ni fyddai'n cael effaith andwyol ar unrhyw drigolion cyfagos. Ni ystyriwyd y byddai'n cael unrhyw effaith ar ddiogelwch ffyrdd, gan fod lle digonol i droi a pharcio ar y safle.

Yng nghyd-destun materion bioamrywiaeth, nodwyd bod y bwriad yn cynnwys gwelliannau derbyniol fydd yn cael eu sicrhau drwy amod cynllunio.

Yng nghyd-destun materion ieithyddol, nid yw'r bwriad yn golygu unrhyw newid defnydd ac nid oes cynnydd yn y nifer ystafelloedd gwely. O ganlyniad, ni ystyriwyd y byddai'n cael unrhyw effaith ar yr Iaith Gymraeg.

Wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol, ni ystyriwyd fod y bwriad yn dderbyniol ac roedd y swyddogion yn argymell caniatáu'r cais gydag amodau

b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd asiant yr ymgeisydd y sylwadau canlynol:
- Bod caniatâd cynllunio wedi ei ganiatáu yn 2021 gyda gwaith adeiladu wedi dechrau'r Haf canlynol
- Yn dilyn glaw trwm, sylweddolwyd bod y sylfeini yn ddiffygiol ac ansefydlog oedd wedi arwain at waith ychwanegol
- Addaswyd y cynlluniau fel bod modd gwella mynediad a symud lleoliad y gegin i geisio mwy o olau

- Bod rhan ganolig wreiddiol tŷ wedi ei gadw a'r gwaith carreg wreiddiol wedi ei ddadorchuddio
- Bod y system draenio wedi ei adnewyddu – system wedi ei moderneiddio
- Bod y drws ffrynt wedi ei adfer
- Bod y tŷ wedi ei adnewyddu ar gyfer cenedlaethau'r dyfodol

c) Yn manteisio ar yr hawl i gyflwyno sylwadau, nododd yr Aelod Lleol y sylwadau canlynol:
- Bod ceisiadau ôl weithredol ar gynnydd yn ei ward ers tro byd gyda nifer helaeth o'r trigolion yn cysylltu yn gofyn iddi ymyrryd; yn amlygu pryder oherwydd diffyg parch tuag at bolisïau cynllunio lleol .
- Y gred yw 'fod un rheol i bobl leol i fyw mewn tai 94 medr sgwâr a rheol arall i berchnogion tai haf ac unedau gwyliau'! Ymddengys fod hawliau ganddynt i ddymchwel ac ymestyn maint ei heiddo
- Bod y cais yn enghraifft glasurol o ymestyn a dymchwel ac ail adeiladu yn fwy na'r hyn sydd yn dderbyniol.
- Bod y cais oddi fewn i ffin yr AHNE a Tirlun o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llyn ac Enlli - yr adroddiad yn fwriadol dewis peidio atgoffa Aelodau fod "Ddyletswydd Statudol i warchod y tiroedd dynodedig yma"
- Cyngor Cymuned yn nodi ... "Mae'r adeilad newydd yn sylweddol fwy na'r adeilad gwreiddiol ", ond eto fyth dywed y swyddog "dim ond yn fymryn mwy" heb ychwanegu faint yn fwy yn llorweddol mewn medrau sgwâr ychwanegol .
- Dywed y Cyngor Cymuned fod y gwaith peirianyddol wedi cael cryn effaith ar fioamrywiaeth a hynny yn groes i bolisïau. e.e., dywed yr adran bioamrywiaeth fod yna bosib fod y gwaith wedi niweidio clwydfannau ystlumod a chynefinoedd ystlumod.
- Byddai costau gwella, trwsio ac addasu er mwyn cyrraedd gofynion y perchnogion, a safonau cyffredinol yn "debygol o fod yn sylweddol a gwaharddol " - peryg eto o beidio cael adroddiad sydd heb ei gomisiynu gan yr ymgeisydd. Dylid cael adroddiad strwythurol di duedd gan drydydd parti - digon hawdd yw rhoi adroddiad o'r fath gerbron ar ôl i'r tŷ gael ei ddymchwel ac yna rhoi cais ôl weithredol gerbron
- Adeiladu o fewn ôl troed - yn gwbl amlwg i'r rhai sydd yn gyfarwydd hefo'r lleoliad, fod y tŷ newydd yn sylweddol fwy na'r bwthyn gwreiddiol. Bod hanes o un estyniad ar ôl y llall cyn i'r cais ôl weithredol ddod gerbron y Pwyllgor Cynllunio. Y swyddog yn datgan "fod yna newidiadau helaeth wedi eu cynnal i'r adeilad dros y blynyddoedd"
- Bod trigolion Llanbedrog yn erfyn ar y Pwyllgor i wrthod y cais - gôr ddatblygiad o'r safle a'r effaith niweidiol ar yr AHNE a Tirlun o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llyn ac Enlli.

ch) Cynigiwyd ac eiliwyd gwrthod y cais

Rhesymau: Bod y bwriad yn orddatblygiad ac y byddai'n cael effaith niweidiol ar yr AHNE

d) Yn ystod y drafodaeth ddilynol, nodwyd y sylwadau canlynol gan yr Aelodau:
- Bod sawl estyniad yma – heb gadw at y sylfaen / ôl troed gwreiddiol
- Bod yr eiddo bellach yn sylweddol wahanol i'r bwthyn gwreiddiol
- Bod diffyg parch i broses gynllunio Cyngor Gwynedd - dylai pensaer, os oes angen addasu cynlluniau, wybod bod angen rhoi gwybod i'r adran cynllunio.
- Cais olweithredol arall – angen rheolaeth o'r sefyllfa – yn datblygu yn beth ffashiynol
- Angen pwysleisio bod angen caniatâd cynllunio. Oes diffygion yn y system?
- Bod y tŷ newydd o faint sylweddol – yn llawer mwy na'r gwreiddiol – adeiladau ôl troed yw'r gofyn.
- Pryder gosod cynsail o ddymchwel tai bach ac adeiladu tai mawr yn eu lle
- Maint tai tair llofft i bobl leol yn 94m2!

- Byddai'n creu effaith niweidiol ar yr AHNE – coed wedi eu torri

Mewn ymateb i gwestiwn bod y tŷ gwreiddiol yn dŷ haf sydd bellach wedi ei ddymchwel ac os yw'r bwriad bellach yn gynllun tŷ o'r newydd, a fyddai angen ail ystyried defnydd newydd y tŷ, nodwyd bod Polisi 13 (Dymchwel ac Ail godi sy'n cyfeirio at ddefnydd tŷ), yn nodi os yw'r defnydd gwyliau yn bodoli yn barod nid oes felly angen ystyried newid y defnydd. Petai amod yn cael ei osod yn cyfyngu'r defnydd gwyliau, byddai'r hawl i godi tŷ yn cael ei golli.

Mewn ymateb i sylw am ôl troed y tŷ newydd, nodwyd bod y bwthyn gwreiddiol yn mesur 148m2 gyda chaniatáu addasu yn mesur 184m2: Adeiladwyd 201m2 sydd yn ei gyfanrwydd oddeutu 50m2 o arwynebedd yn fwy na'r gwreiddiol.

Mewn ymateb i gwestiwn mai ail gartref sydd yma ac nid bwthyn gwyliau ac os byddai hawl newid y defnydd, nodwyd bod hawl i'w newid os byddai angen, ond byddai hyn yn golygu colled o dŷ lleol.

PENDERFYNWYD: GWRTHOD yn groes i'r argymhelliad

Rhesymau:
- **Gorddatblygiad**
- **Effaith niweidiol ar y dirwedd / AHNE yn groes i bolisi TAI 13.**

5.4 CAIS RHIF C20/1093/24/LL

Tir Ger Talardd, Dinas, Caernarfon, LL54 7YN

Cais ar gyfer codi 16 annedd gyda mynedfa cysylltiol, parcio a thirweddu

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

a) Amlygodd Arweinydd Tîm Rheolaeth Datblygu mai cais llawn ydoedd ar gyfer darparu 16 o dai fforddiadwy gyda chymysgedd o dai, byngalos a fflatiau fydd hefyd yn darparu mynedfa i gerddwyr i'r briffordd A487, mynedfa gerbydol o'r safle a llecyn chwarae ffurfiol gyda chyfarpar yng nghanol y safle. Eglurwyd bod y safle wedi ei leoli yn rhannol o fewn ffin ddatblygu pentref Dinas, gyferbyn a modurdy a siop cyfarpar gweithgareddau awyr agored, gyda thai preswyl wedi eu lleoli gyferbyn ac wrth ei ochr. Ategwyd bod y safle wedi ei ddefnyddio fel compownd ar gyfer datblygiad tai union drws nesaf, a chyn hynny fel maes parcio anffurfiol wedi dymchwel bwyty oedd wedi ei leoli yno.

Gyda mwyafrif o'r safle wedi ei leoli o fewn ffin datblygu Dinas ystyriwyd Polisi TAI 4, ond hefyd gyda rhan bychan o'r safle wedi ei leoli y tu allan i'r ffin ddatblygu ac felly yn destun polisi TAI 16 fel safle eithrio. Nodwyd bod lefel cyflenwad dangosol o dai i Dinas, ynghyd a'r nifer o unedau sydd wedi eu cwblhau, a'r banc tir yn golygu y byddai'r pentref yn mynd y tu hwnt i'w lefel twf dangosol, ac felly'n ofynnol cael cyfiawnhad ar gyfer y bwriad ynghyd a datganiad iaith.

Mynegwyd y byddai'r tai yn cael eu rheoli gan Landlord Cymdeithasol Cofrestredig Adra sydd yn darparu tai cymunedol i'r ardal. Nodwyd bod Datganiad Tai Fforddiadwy a Datganiad Cymysgedd Tai wedi eu cyflwyno gyda'r cais yn nodi fod angen wedi ei brofi ar gyfer tai llai er mwyn diwallu angen teuluoedd llai. Ystyriwyd, o ran polisi cynllunio, bod y bwriad yn darparu nifer priodol o dai fforddiadwy a bod cymysgedd briodol o dai wedi eu cynnig yn unol â'r angen sydd wedi ei adnabod ac wedi ei gadarnhau gan yr Uned Strategol Tai. Yn ychwanegol, cyfeiriwyd at ffigyrau'r

Uned oedd yn cadarnhau fod diffyg 255 o unedau yn yr haen Pentrefi a Chlystyrau, ac felly o ganlyniad i hyn, ac i'r angen sydd wedi ei brofi, ystyriwyd fod cyfiawnhad ar gyfer yr unedau.

Adroddwyd bod yr holl unedau yn cael eu cynnig fel rhai fforddiadwy ac er mwyn rheoli'r ddarpariaeth fforddiadwy o safbwynt polisi cynllunio, mae bwriad gosod amod safonol fydd yn gofyn cytuno â'r cynllun darparu'r tai fforddiadwy. Nodwyd bod Canllaw Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy yn cadarnhau bod angen unedau fforddiadwy o fewn Pentrefi i ddarparu ar gyfer yr angen lleol, sef pobl sydd angen tŷ fforddiadwy ac sydd wedi byw yn y Pentref neu'r ardal wledig gyfagos am gyfnod di-dor o bum mlynedd neu fwy; y Canllaw hefyd yn cadarnhau fod ardal wledig gyfagos yn cael ei ddiffinio fel unrhyw Gyngor Cymuned sydd yn cael ei rhannu gan y pellter o 6km o'r safle datblygiad gan eithrio eiddo o fewn ffin datblygu unrhyw anheddiad, oni bai am yr anheddiad hwnnw lle mae'r cais wedi ei leoli.

Cyflwynwyd Datganiad Iaith Gymraeg gyda'r cais sy'n dod i'r canlyniad na fydd disgwyl i'r datblygiad arfaethedig arwain at unrhyw effeithiau negyddol ar y Gymraeg, ac y byddai'n debygol o gael effaith buddiol bychan o gysidro mai tai fforddiadwy i bobl leol sy'n cael eu cynnig. Derbyniwyd sylwadau'r Uned Iaith ar y datblygiad oedd o'r farn y byddai'r bwriad yn cael effaith cadarnhaol bychan ar yr Iaith yn yr ardal.

Nodwyd fod gwrthwynebiadau wedi eu derbyn yn nodi nad yw Polisi Gosod Tai Cyffredin Gwynedd yn rhoi ystyriaeth i'r Iaith, ac felly ni ellid sicrhau beth fydd effaith y datblygiad ar yr iaith. Ategwyd bod asiant y cais wedi darparu gwybodaeth yn amlygu bod 94% o breswylwyr stad Gwêl y Foel (datblygiad tai gerllaw a ddarparwyd gan Adra) yn siaradwyr Cymraeg (canran sy'n uwch na chanran ward Llanwnda sydd yna 81%). Er derbyn bod y gwrthwynebiadau yn amlygu pryder am y polisi gosod, bydd rhaid i'r datblygiad gydymffurfio gyda'r caniatâd cynllunio yn y lle cyntaf sy'n gofyn bod y ddarpariaeth ar gyfer pobl leol. O ganlyniad, ni ystyriwyd bod tystiolaeth y byddai'r bwriad yn debygol o gael effaith niweidiol ar yr Iaith Gymraeg.

Ystyriwyd fod dyluniad a gorffeniad y tai yn dderbyniol ac yn briodol ar gyfer yr ardal. Ategwyd bod bwriad tirweddu o gwmpas y safle ac ystyriwyd yn briodol derbyn manylion llawn y tirweddu fel amod cynllunio. Dylinwyd y safle fel na fyddai'n cael effaith andwyol sylweddol ar yr eiddo sydd drws nesaf ac na fyddai'r datblygiad yn cael effaith andwyol ar breifatrwydd na mwynderau unrhyw drigolyn cyfagos.

Nodwyd fod gwrthwynebiad i ddwysau defnydd mynedfa'r datblygiad sydd union ddrws nesaf i'r bwriad, yn hytrach na defnyddio mynedfa sydd i'r A487 o'r safle. Mewn ymateb, mae'n ofynnol ystyried y bwriad ar ei rinweddau ei hun, ac ar sail fod defnyddio'r fynedfa drwy'r stad gyfagos yn dderbyniol gan yr Uned Drafnidiaeth, nid oedd sail ar gyfer ystyried unrhyw opsiwn arall.

Nodwyd hefyd fod y bwriad yn destun Asesiad Rheoleiddio Cynefinoedd ac mai'r Awdurdod Cynllunio Lleol (ACLl) yw'r awdurdod cymwys ar gyfer gwneud yr asesiad. Adroddwyd yn wreiddiol bod Cyfoeth Naturiol Cymru (CNC) wedi cadarnhau bod ganddynt bryderon sylweddol ynghyd a'r cynnydd o allyriant ffosffad o waith trin carthffosiaeth i'r Afon Gwyrfai a'r effaith a ellir hyn ei gael ar yr afon sy'n Ardal Cadwraeth Arbennig. Erbyn hyn fodd bynnag, roedd adolygiad o Drwydded Amgylcheddol Dŵr Cymru ar gyfer gollwng dŵr wedi'i drin i Afon Gwyrfai o Waith Trin Carthion Llanfaglan wedi cymryd lle a therfyn ffosfforws yn ei le. Cadarnhaodd Dŵr Cymru bod gan Waith Trin Carthion Llanfaglan y gallu i brosesu carthffosiaeth o'r bwriad o fewn eu terfyn ffosfforws ac ar sail y wybodaeth yma roedd Uned Bioamrywiaeth y Cyngor (ar ran yr ACLl) wedi dod i'r casgliad nad oedd y datblygiad arfaethedig yn debygol o gael effaith sylweddol ar Afon Gwyrfai.

Adroddwyd bod Adroddiadau Ecolegol a Choed ynghyd a datganiad seilwaith gwyrdd wedi eu cyflwyno fel rhan o'r cais cynllunio, ac ystyriwyd eu bod yn dderbyniol yn ddarostyngedig i amodau cynllunio.

Yng nghyd-destun addysg, ni fyddai'r bwriad yn achosi gormodedd o blant yn yr ysgolion cyfagos ac felly ni fydd angen cyfraniad ariannol o ran hynny. Bydd y bwriad hefyd yn darparu llecyn chwarae gyda chyfarpar bydd yn cyfrannu'n gadarnhaol tuag at y diffyg sydd wedi ei amlygu yn yr ardal.

Wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol ystyriwyd fod y bwriad yn dderbyniol ac yn cydymffurfio gyda gofynion y polisïau lleol a chenedlaethol perthnasol. Roedd y swyddogion yn argymell caniatáu'r cais gyda'r amodau

b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd swyddog ar ran Adra, y sylwadau canlynol:
- Byddai'r bwriad yn darparu 16 o gartrefi fforddiadwy fyddai'n diwallu anghenion tai Gwynedd
- Bod y datblygiad yn destun cefnogaeth grant gan Cyngor Gwynedd fel ymateb i'r argyfwng tai
- Bod gwedd un Gwel y Foel o adeiladu 24 tŷ fforddiadwy wedi ei gwblhau gyda phobl lleol wedi ymgartrefu yn y tai
- Bod y bwriad yn cynnig cymysgedd dda o dai
- Bod Adra wedi cydweithio gyda'r holl ymgynghorwyr
- Bod y cynlluniau yn dderbyniol
- Bod y swyddogion yn argymell caniatáu'r bwriad - y cais yn cydymffurfio gyda pholisïau lleol a chenedlaethol
- Bod gwybodaeth yn amlygu bod 94% o ddatblygiad gwedd un Gwêl y Foel yn siarad Cymraeg sydd yn sylweddol fwy na chanran 81% ward Llanwnda a chanran y Sir o 64%.
- Bod polisïau gosod gwedd un wedi sicrhau bod y tenantiaid gyda chysylltiad lleol i'r ward
- Bod angen brys am gartrefi

c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr Aelod Lleol y sylwadau canlynol:
- Bod y bwriad yn ymateb i'r angen am dai fforddiadwy, ond dim tystiolaeth na fydd effaith ar yr iaith Gymraeg yn y gymuned leol
- Derbyn bod gwedd un wedi bod yn llwyddiannus ac yn groesau hyn, ond dim tystiolaeth y bydd gwedd dau'r un mor llwyddiannus - nid yw'r defnydd ieithyddol wedi ei asesu
- Bod ymgeiswyr yn gallu nodi ardaloedd niferus ar ffurflen gais Opsiynau Tai ac felly hyn yn drysu ffigyrau angen - rhaid cael ffigyrau cadarn
- Rhagdybio sefyllfa sydd yma ac nid rhoi sicrwydd
- Pryderu nad yw Polisi Gosod Tai Cyffredin Gwynedd yn rhoi ystyriaeth i warchod yr Iaith Gymraeg
- Bod angen adolygu'r Polisi Gosod Tai
- Derbyn bod asesiad ieithyddol wedi ei gyflwyno ond asiant y datblygwr sydd wedi ei gwblhau. A oes gan yr asiant y cymwysterau perthnasol? Ymarferiad damcaniaethol ydyw
- Uned Iaith wedi cyflwyno asesiad byr, ansylweddol – dim hyder yn eu sylwadau gan nad yw'r wybodaeth wedi ei glorainnu yn argyhoeddedig
- Bod hi'n rhesymol ystyried sylwadau Cyngor Cymuned Llanwnda oedd yn gwrthwynebu'r cais ar sail bod y tai yn cael eu gosod o dan Bolisi Gosod Tai Cyffredin y Cyngor sydd yn gweithredu yn groes i nod strategol y Cyngor Cymuned o 'warchod a chynyddu'r defnydd o'r Gymraeg
- Gofyn i'r Pwyllgor wrthod y cais ar sail diffyg tystiolaeth ei effaith ar yr Iaith Gymraeg

d) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais

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

- Er yn derbyn sylwadau'r Aelod Lleol, bod rhaid ystyried Strategaeth Tai Cyngor Gwynedd - mae angen tai ar bobl lleol
- Bod Adra wedi tystiolaethu mai pobl leol sydd ymgartrefu yn y tai.
- Er derbyn nad oes sicrwydd am yr effaith ar yr iaith GYmraeg, mae cyfrifoldeb gan y Cyngor i ddarparu tai i bobl lleol
- Bod gan Adra gofnod da o fod o blaid y Gymraeg – o osod tai i Gymry lleol
- Nad oes gan Cyngor Cymuned Llanwnda dystiolaeth i'w datganiad
- Bod y Polisi Gosod yn llwyddiannus ac yn blaenoriaethu tai i bobl lleol
- Bod canran gwedd un Gwêl y Foel o siaradwyr Cymraeg yn uwch na'r ganran leol - y rheswm am hyn yw bod y tai yn cael eu gosod i bobl leol. Cymdeithasau Tai yn gefnogol i'r iaith, Tai Preifat yw'r bygythiad
- Byddai'r bwriad yn cefnogi ysgolion lleol
- Er nad yw'r effaith ar y Gymraeg yn glir ymhob cais, yn glir yma a byddai'n cryfhau'r Gymraeg
- Lle arall mae pobl leol i fod i fyw fel arall?!
- Bydd cyfle i feddianwyr ddysgu Cymraeg - Cymraeg yw prif iaith yr ysgolion lleol
- Dim amheuaeth bod angen am dai yn lleol - y bwriad i'w ariannu gan Lywodraeth Cymru

- Comisiynydd yr Iaith (2019) yn nodi nad oedd yr asesiad iaith a wnaethpwyd ar y Polisi Gosod Tai Cyffredin Gwynedd wedi cydymffurfio a safonau'r Gymraeg
- Bod data ar goll - dylid gwrthwynebu'r cais ar sail Polisi PS1
- Bod angen ystyried nifer genedigaethau - pobl ifanc y Sir yn allfudo ac felly dim angen mwy o dai, ond dim newid - parhau i ddatblygu
- Dim siop yn lleol i'r datblygiad. Achubiaeth i ba ysgol leol?
- Bod rhaid cyfarch y mater o fodloni cymunedau. Diffyg cadernid mewn gwybodaeth - angen gwella hyn
- Bod Cyngor Cymuned Llanwnda wedi trefnu cyfarfod arbennig i drafod y mater – eu pryder yn amlwg. A yw'r Swyddogion wedi ymgynghori gyda hwy? Trafodaethau gyda thrigolion lleol yn allweddol. A yw Adra yn casglu barn yn lleol?
- Bod Dinas wedi cyrraedd lefel twf dangosol
- Bod 16 tŷ yn ormod i lecyn tir cymharol fychan

Mewn ymateb i'r sylwadau, nododd y Pennaeth Cynorthwyol nad oedd tystiolaeth wedi ei gyflwyno y byddai'r bwriad yn niweidiol i'r Gymraeg, er bod tystiolaeth wedi ei gyflwyno i'r gwrthwyneb yn nodi effaith gadarnhaol. Ategodd bod y bwriad yn cyfrannu at ddiwallu'r angen lleol am dai ac yn cwrdd â pholisïau'r Sir. Nododd hefyd bod Swyddogion yn ymgynghori gyda chymunedau a hynny yn rhan o'r broses statudol.

PENDERFYNWYD: CANIATÁU yn ddarostyngedig i'r amodau isod:-

1. **5 mlynedd.**
2. **Yn unol â'r dogfennau/cynlluniau a gyflwynwyd gyda'r cais.**
3. **Llechi naturiol.**
4. **Samplau o'r deunyddiau a'r lliwiau ar gyfer y tai i'w cytuno gyda'r ACLL.**
5. **Amodau Priffyrdd.**
6. **Tirlunio meddal a chaled.**
7. **Amodau Bioamrywiaeth a Choed gan gynnwys gwelliannau bioamrywiaeth a chynllun rheoli cynefin**

8. Cyfyngu ar oriau gweithio i 08:00 - 18:00 yn yr wythnos, 08:00 - 12.00 ar ddydd Sadwrn a dim o gwbl ar y Sul a Gwyliau Banc.
9. Cytuno manylion parthed enwau Cymraeg ar gyfer y datblygiad ynghyd ac arwyddion sy'n hysbysu ac yn hyrwyddo'r datblygiad o fewn ac oddi allan y safle.
10. Sicrhau cynllun/trefniadau ar gyfer darparu'r unedau fforddiadwy.
11. Tynnu hawliau datblygu cyffredinol o'r unedau fforddiadwy.
12. Cyflwyno Datganiad Dull Adeiladu gan gynnwys darpariaeth parcio cerbydau'r adeiladwyr.
13. Cyflwyno manylion goleuadau allanol i'w gytuno gyda'r ACLL cyn iddynt gael eu gosod.
14. Amod mesurau lliniaru archeolegol.
15. Darparu a diogelu'r llecyn agored ar gyfer y dyfodol
16. Amod Dŵr Cymru
17. Amodau Gwarchod y Cyhoedd (Sŵn, Llwch, Niwsans)
18. Cynllun rheoli Amgylcheddol Adeiladu
19. Manylion paneli PV solar ar doeau'r tai ynghyd a phympiau gwres ffynhonnell aer
20. Arwyddion Cymraeg

Nodiadau: Dŵr Cymru, Priffyrdd, SUDS

Dechreuodd y cyfarfod am 13.00 a daeth i ben am 14:40

CADEIRYDD