PWYLLGOR CYNLLUNIO 23ain o Fawrth 2026

Presenoldeb:

Cadeirydd: Cynghorydd Elwyn Edwards

Y Cynghorwyr: Delyth Lloyd Griffiths, Elin Hywel, Berwyn Parry Jones, Gareth T Jones, Anne Lloyd Jones, Cai Larsen, Dafydd Meurig, Gareth Coj Parry, Edgar Owen, John Pughe Roberts a Gruffydd Williams

Eraill a wahoddwyd: Aelodau etholedig a alwyd cais i bwyllgor: Cynghorydd Elin Walker Jones a'r Cynghorydd Huw Wyn Jones

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

1. YMDDIHEURIADAU

Derbyniwyd ymddiheuriadau gan y Cynghorwyr Louise Hughes, Huw Rowlands a Gareth A Roberts; Y Cynghorydd Siân Williams (Aelod Lleol - cais 5.2)

2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

Y Cynghorydd Menna Baines (nad oedd yn Aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.1 C26/0052/25/LL ar y rhaglen, oherwydd ei bod yn adnabod chwaer yr ymgeisydd, oedd hefyd yn rhan o'r busnes, yn dda iawn.

Roedd yr Aelod o'r farn ei fod yn fuddiant a oedd yn rhagfarnu ac ni fu iddi fynychu'r cyfarfod.

3. MATERION BRYS

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

4. COFNODION

Derbyniodd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd 2il o Fawrth 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: C26/0052/25/LL
14 Llys Castan Ffordd Y Parc, Parc Menai, Bangor, LL57 4FH

Ail gyflwyniad o gais i newid defnydd uned swyddfa B1 bresennol i ddefnydd cymysg sy'n cynnwys uned gleifion allanol feddygol (dosbarth defnydd D1) a gofod swyddfa (B1).

Tynnwyd sylw at y Ffurflen Sylwadau Hwyr

a) Amlygodd y Swyddog Cynllunio bod y cais yn ail-gyflwyniad o gais a wrthodwyd yn mis Tachwedd 2025 ar gyfer newid defnydd o swyddfa i ddefnydd cymysg Swyddfa ac Uned Cleifion Allanol Feddygol o fewn uned wag yn Llys Castan, Parc Menai, Bangor. Amlygwyd mai newidiadau mewnol i'r llawr gwaelod yn unig fyddai'r bwriad gyda chynllun safle ar gyfer 13 lle parcio wrth ymyl yr uned, a 13 llecyn ychwanegol cyfagos, fyddai'n rhoi cyfanswm o 26 lle parcio ar gyfer yr uned.

Saif yr uned o fewn Parc Menai a ddynodwyd yn y Cynllun Datblygu Lleol (CDLl) fel Prif Safle Busnes y Ganolfan Isranbarthol; sy'n cael ei warchod ar gyfer defnyddiau cyflogaeth benodol. Eglurwyd mai dim ond mewn achosion eithriadol y ceir defnyddiau amgen, a bod polisïau'r cynllun yn hyrwyddo datblygiadau canol tref er mwyn gwella bywiogrwydd a hyfywedd canol trefi.

Nodwyd, yn arferol byddai'r cais yn cael ei benderfynu o dan hawliau dirprwyedig, ond derbyniwyd gohebiaeth gan ddau aelod lleol i Fangor yn galw'r cais i bwyllgor.

Cyfeiriwyd at Polisi CYF 5 sy'n nodi mai mewn achosion arbennig yn unig y gellid caniatáu cynigion i ryddhau tir yn Nefnydd Dosbarth B1, B2 neu B8 ar safleoedd cyflogaeth bresennol sydd wedi eu gwarchod yn unol a Pholisi CYF1 ar gyfer defnyddiau amgen. Yn seiliedig ar y wybodaeth a gyflwynwyd nid oedd achos arbennig wedi ei brofi. Yn ogystal, nid oedd yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi'i argyhoeddi nad oedd safleoedd amgen addas o fewn y ffin datblygu ar gyfer y defnydd arfaethedig.

Nodwyd bod yr asiant wedi cyflwyno gwybodaeth ychwanegol ynghylch eiddo nad oedd ar gael ar adeg cwblhau'r asesiad dilyniannol, ynghyd â chadarnhad o'r rhesymau pam nad oeddynt yn addas. Roedd hefyd wedi amlygu sefyllfaoedd lle nad yw'n briodol ystyried eiddo sydd yn methu diwallu anghenion masnachol y datblygwr, ac o ganlyniad, mai dim ond safleoedd sydd ar gael i'w rhentu sy'n berthnasol yn yr achos yma. Er bod yr asiant yn parhau i farnu nad oedd unrhyw eiddo addas arall ar gael, roedd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn parhau o'r farn bod y cynnig yn groes i Bolisi CYF5 o'r CDLl.

Amlygwyd bod polisïau PS15 a MAN 1 o'r CDLl yn gwrthsefyll datblygiadau fyddai'n tynnu oddi ar fywiogrwydd a hyfywedd canol trefi a'r ardaloedd manwerthu, gwneud y mwyaf i ailddefnyddio adeiladau addas mewn canol trefi, a gwrthsefyll ymestyn datblygiadau manwerthu a hamdden y tu allan o ganol trefi, oni bai eu bod yn cael eu cefnogi gan dystiolaeth o'r angen am ddarpariaeth ychwanegol, a bodloni'r dull dilyniannol sydd wedi ei nodi mewn polisi cynllunio cenedlaethol. Roedd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn parhau o'r farn y gallai'r bwriad arwain at danseilio prysurdeb, swyddogaeth a hyfywedd canol Dinas Bangor ac felly ystyriwyd nad oedd y bwriad yn cydymffurfio gyda polisi PS 15 a MAN 1 o'r CDLl.

Ategwyd y dylid sicrhau fod y bwriad yn cydymffurfio â holl feini prawf Polisi ISA 2 o'r CDLl ac er yn cydnabod yr holl wybodaeth gefndirol a gyflwynwyd yn egluro natur arbenigol a gweddol

unigryw'r cyfleuster arfaethedig, ystyriwyd fod y bwriad yn annerbyniol ar sail egwyddor gan nad yw'r cyfleuster cymunedol arfaethedig wedi ei leoli o fewn ffin datblygu, yn ymyl y ffin datblygu, nac o fewn clwstwr; y bwriad felly yn groes i ofynion Polisi PCYFF1 ac ISA2 o'r CDLl.

Adroddwyd bod materion mwynderau gweledol, mwynderau cyffredinol a phreswyl, materion trafnidiaeth a mynediad, materion ieithyddol, a materion bioamrywiaeth, wedi derbyn sylw ac asesiad llawn, yn ogystal â sylwadau a dderbyniwyd gan wrthwynebwyr.

Wedi ystyried yr holl ystyriaethau Cynllunio, ystyriwyd nad oedd y cynnig fel a gyflwynwyd, yn dderbyniol nac yn bodloni gofynion polisïau perthnasol. Roedd y Swyddogion yn argymell gwrthod y cais.

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

- Bod ganddo wybodaeth leol gadarn a dealltwriaeth broffesiynol a busnes o'r cynnig gerbron
- Bod argymhelliad y swyddog i wrthod yn un cadarn ynghyd ag ail adroddiad gan ymgynghorydd cynllunio annibynnol.
- Bod dau Aelod lleol i Fangor wedi galw'r cais i mewn, gan gredu bod sail gadarn i wneud hynny. Ei rôl oedd tynnu sylw at sail ddiffygiol eu penderfyniad a diddymu rhinweddau ffug y cynnig: Yr Aelodau'n credu mai'r cyfiawnhad dros y cynnig oedd,
  - Defnydd addas a chydnaws Parc Menai
  - Cynsail o ddefnyddiau cymharol ym Mharc Menai
  - Diwallu angen yn yr ardal
  - Dim lleoliad arall - angen casglu/gollwng cleifion y tu allan i'r drws
- Cyflwynodd sylwadau personol oedd yn diddymu'r safbwyntiau uchod.

  1. Polisïau PS13 a CYF1 – bod Parc Menai wedi'i ddynodi'n Brif Safle Cyflogaeth, ac felly wedi'i ddiogelu, yn bennaf ar gyfer Defnyddiau Cynllunio B1. Er bod Polisi CYF5 yn caniatáu ystyriaeth at ddefnyddiau amgen ar safleoedd dynodedig o'r fath, byddai hyn yn amodol ar gyfres o feini prawf. Nid yw'r cynnig yn bodloni'r amgylchiadau eithriadol sy'n ofynnol i gyfiawnhau Dosbarth Defnydd nad yw'n Ddosbarth Defnydd B1 yn y lleoliad yma, felly byddai natur ddiogel y safle yn cael ei beryglu.

  2. Polisïau PS15 a MAN1 - rhaid i ddefnydd sy'n fwy priodol i leoliad canol tref, ac sy'n cael eu cynnig y tu allan i'r lleoliad hwnnw gael eu cyfiawnhau gan angen tystiolaethol a rhaid profi'r safleoedd sydd ar gael yn olynol. Yn yr achos yma, bydd y defnydd arfaethedig yn fwy priodol mewn lleoliad canol tref, lle mae safleoedd addas ar gael, ac mi fyddai'n cyfrannu at fywiogrwydd, hyfywedd ac adfywio canol Dinas Bangor. Mae'r model busnes a'r hyn a ymddengys fel 'angen' yn y lleoliad yma yn cael ei herio'n gryf. Nid oes gofyniad penodol i leoli'r busnes yn y lleoliad penodol hwn, na ger Ysbyty Gwynedd.

  3. Polisi ISA2 – diffinnir y defnydd arfaethedig fel cyfleuster cymunedol, sydd rhaid ei leoli o fewn ffin ddatblygu ddiffiniedig. Yn yr achos yma, mae'r defnydd a'r lleoliad arfaethedig yn groes i bolisi ac yn peryglu egwyddorion lleoli cyfleusterau cymunedol mewn lleoliadau cynaliadwy.

  4. Polisïau PS4, PS5 a TRA4 - yr egwyddor allweddol yw lleoli datblygiadau, a ddefnyddir yn bennaf gan y cyhoedd, mewn lleoliad cynaliadwy, sy'n hygyrch trwy ddulliau trafnidiaeth eraill, gan gynnwys cerdded a beicio. Yn yr achos yma, mae safbwynt cefnogaeth y Swyddog, ynghyd â safbwynt yr Uned Drafnidiaeth, yn destun dadl sydd yn seiliedig ar wybodaeth allweddol:

- bod y gofynion parcio a nodwyd ar gyfer y defnydd arfaethedig wedi ei dan amcangyfrifo’n fawr.
- Nid yw gwasanaeth bws Arriva 5A yn un 'rheolaidd' fel y cyfeirir ato, yn ymarferol. Bod gwasanaeth bws i'r lleoliad yma wedi'i ddylanwadu'n fawr gan duedd cyflogaeth Parc Menai, felly gwasanaeth bws bore a gyda'r nos yn unig sy'n cael ei ddarparu ar gyfer staff swyddfa sy'n cyrraedd ac yn gadael busnesau Parc Menai.

Wrth grynhoi nododd,

- Nad oedd unrhyw gyfiawnhad rhesymegol dros leoli'r cynnig ym Mharc Menai.
- Am yr ail dro, nid oedd amgylchiadau eithriadol wedi'u profi i fynd yn groes i bolisi cynllunio sefydledig
- Bod safleoedd eraill mwy priodol ar gael mewn lleoliadau canol tref
- Bod adroddiad yr Uned Priffyrdd yn wallus ac yn ffeithiol anghywir.
- Yn gofyn i’r Pwyllgor gydnabod argymhelliad y Swyddog a gwrthod y cais

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

- Byddai’r busnes yn darparu gwasanaeth iechyd arbenigol i gleifion lleol mewn ymateb i argyfwng gofal iechyd Gogledd Cymru sydd gyda rhestrau aros i weld arbenigwr yn gallu bod hyd at 4 mlynedd
- Yn 2023, bu i’r busnes, ar draws ei safleoedd, roi mynediad am ddim i 12,000 o gleifion a arweiniodd at adnabod 53 achos cynnar o gancr
- Bod yr uned ym Mharc Menai wedi bod yn wag ers tro. Er bod yr uned wedi ei farchnata am 20 mis, dim diddordeb ar gyfer defnydd swyddfa wedi bod ac felly, hyn yn amlygu’n glir nad oes galw i ddefnydd B1
- Pryderon yn awgrymu y dylid blaenoriaethu lleoliad yng nghanol Dinas Bangor, ond i greu canolfan iechyd mae angen awyrgylch amgylcheddol tawel, mynediad cyfleus i gleifion bregus, cyfleusterau da, man gollwng wrth y drws a pharcio diogel cyfagos. Yn realistig, Parc Menai yw’r unig safle sy’n bodloni'r gofynion hyn
- Bod yr unedau sydd yng nghanol Dinas Bangor yn anaddas oherwydd maint, diffyg parcio ac amgylchedd i gleifion bregus
- Bod Cyngor Gwynedd eisoes wedi derbyn yr egwyddor - unedau meddygol deintydd ac optegydd eisoes yn gweithredu o dan yr un dosbarth defnydd ym Mharc Menai, pam felly nad yw’n dderbyniol i’r cynnig yma?
- Dylai polisïau cynllunio wasanaethau’r bobl nid rhwystro gwelliannau a mynediad i ofal iechyd pobl. Yn gofyn i’r Pwyllgor ystyried y darlun ehangach a chydnabod yr argyfwng a chefnogi’r cais er budd y gymuned
- Nid penderfyniad ar gyfer adeilad yn unig sydd yma, ond penderfyniad fydd yn rhoi mynediad at ofal ac achub bywydau

ch) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd un o’r Aelodau oedd wedi galw’r cais i mewn y sylwadau canlynol;

- Bod statws Parc Menai fel Parc Busnes yn weithredol ddiystyr ers blynyddoedd; caniatawyd busnes orthodonteg gan y Pwyllgor, ac fe chwalwyd y cysyniad yn llwyr gyda chais Coleg Menai - er bod swyddogion wedi argymell gwrthod y cais hwnnw cafodd ei ganiatáu ar apêl, ac felly yn wahanol i’r swyddogion cynllunio ni wnaeth PCAC (Penderfyniadau Cynllunio ac Amgylchedd Cymru – PEDW) arddel statws y Parc fel Parc Busnes.

- Bod y cais a ganiatawyd gan y Pwyllgor am fusnes orthodonteg wedi ei ganiatáu yn bennaf oherwydd mynediad cyfleus at wasanaeth. Bod rhesymeg i ganiatáu busnes orthodonteg, oherwydd mynediad hygyrch, pam felly dim caniatáu hwn?
- Ni fyddai lleoli'r busnes yng nghanol y ddinas yn rhesymol i lawer
- Busnes ymgynghorol ydyw yn y bôn gydag ystafelloedd triniaeth i gefnogi'r agwedd ymgynghori. Pa mor wahanol ydy hyn o fynd i gael cyngor gan gyfreithiwr neu gyfrifydd? - mae unedau busnesau cyfreithiol a chyfrifeg wedi eu lleoli yn y Parc. Beth yw'r gwahaniaeth?
- Bod cleifion yn methu a chyrraedd at y gwasanaeth yng nghanol y ddinas
- Yn gofyn i'r Pwyllgor ganiatáu'r cais

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

Rheswm: Bod 'amgylchiadau arbennig' yma ac felly'r cais yn cydymffurfio â pholisi B1. Anodd fyddai i bobl fregus fynychu gwasanaeth o'r fath yng nghanol y ddinas

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

- Bod y lleoliad yn addas a chyfleus i gleifion
- Nad yw canol Dinas Bangor yn addas i'r math yma o wasanaeth - angen mynediad cyfleus i gleifion bregus
- Gwella canol Dinas Bangor ynteu wella gwasanaeth i gleifion? - mynediad at ganol y Ddinas yn anodd - angen hybu Gwasanaethau Iechyd Gogledd Cymru
- Pwysig gofalu am gleifion.
- Newid arferion siopa pobl sydd ei angen i adfywio canol y Ddinas.

- Pryder eto nad oedd sylwadau wedi eu derbyn gan Cyngor Dinas Bangor - beth all y Pwyllgor wneud i hwyluso hyn?

- Bod angen adnodd o'r fath, ond a'i dyma'r lle mwyaf addas?
- Cyngor yn derbyn beirniadaeth am symud busnesau / gwasanaethau o'r stryd fawr
- Bod datblygiad canolfan feddygol i ganol y Ddinas fydd wedi ei lleoli gerllaw'r orsaf bysiau ar droed
- Byddai caniatáu yn tynnu oddi ar adfywiad canol Dinas Bangor – byddai'n gosod cynsail

Mewn ymateb i gwestiwn a oedd unedau gwag eraill ym Mharc Menai, cadarnhawyd bod unedau gwag yno, a bod hyn wedi cael ei gyflwyno fel rhan o'r cais gan yr asiant

PENDERFYNWYD: CANIATÁU yn groes i'r argymhelliad

AMODAU:

1. **5 mlynedd**
2. **Unol a'r cynlluniau**
3. **Pan ddaw'r defnydd a ganiateir drwy hyn i ben, rhaid adfer y defnydd yn ôl i ddefnydd B1,B2 neu B8**

5.2 CAIS RHIF C24/0705/35/LL
Cartref Preswyl Plas Newydd, Stryd Fawr, Criccieth, LL52 0RR

Dymchwel adeilad presennol ac ail ddatblygu safle ar gyfer 9 fflat (C3) byw'n annibynnol gyda gwasanaeth gofal ychwanegol i rai dros 55 100% fforddiadwy

Tynnwyd sylw at y Ffurflen Sylwadau Hwyr

a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio mai cais llawn ydoedd ar gyfer dymchwel adeilad presennol gwag (ond a fu yn y gorffennol mewn defnydd cartref gofal/nyrsio), ac ail ddatblygu'r safle trwy godi adeilad newydd fyddai'n darparu 9 fflat fforddiadwy defnydd C3 byw'n annibynnol gyda gwasanaeth gofal ychwanegol i rai dros 55 oed.

Eglurwyd bod y bwriad yn golygu codi adeilad 4 llawr, fyddai ychydig yn uwch ac wedi ei osod yn ôl o fewn y safle o'i gymharu gyda'r adeilad presennol. Byddai'r llawr daear yn cynnwys prif fynediad a chyntedd ynghyd ag ardaloedd cymunedol i drigolion a staff ar ffurf ardal byw wedi ei rannu, decin neu deras allanol i'r cefn, swyddfa, toiled a chegin ynghyd ac un uned byw. Byddai gweddill yr unedau byw i'w rhannu dros y tri llawr uwchben ac ar ffurf unedau un ystafell wely. Byddai pob uned yn darparu ardal fyw/cegin agored ac ystafell ymolchi.

Lleolir y safle o fewn ffin datblygu tref Cricieth gyda ffordd dosbarth 1 yr A497 yn gyfochrog gyda blaen y safle a Rheilffordd Arfordir y Cambrian yn ymylu'n uniongyrchol i'r cefn. Ategwyd bod safle'r cais yn ffurfio rhan o strydwedd trawiadol yr olwg wrth ddod i mewn i dref Cricieth o'r gorllewin.

Adroddwyd bod y bwriad wedi ei gyflwyno fel unedau byw ar wahân, C3 gyda gofal ychwanegol i rai dros 55 oed, a'r holl unedau yn rhai fforddiadwy. Derbyniwyd bod y prisiadau ar gyfer yr unedau yn addas i'r lleoliad ac ar gyfer y math yma o ddatblygiad gyda lefel disgownt o 30% yn dderbyniol. Nodwyd bod arwynebedd llawr y fflatiau yn unol â chanllawiau perthnasol sy'n ymwneud â maint unedau fforddiadwy. Nid yw'r dystiolaeth a gyflwynwyd yn cyfiawnhau'r angen am yr unedau yn gwbl glir, ond yn gyffredinol cydnabyddir bod angen ar gyfer unedau fforddiadwy un llofft yng Ngwynedd; byddai'r bwriad yn darparu ar gyfer yr angen hynny yn ddarostyngedig i amod i sicrhau eu deiliadaeth fel unedau fforddiadwy ac ar gyfer pobl dros 55 oed.

Mynegwyd bod polisi ISA 2 o'r CDLl yn anelu i warchod cyfleusterau cymunedol presennol ac yn gwrthsefyll colled neu newid defnydd. Amlygwyd bod datganiad wedi ei dderbyn gan yr asiant yn cadarnhau bod defnydd blaenorol yr eiddo fel cartref wedi ei ddadgomisiynu ac na fyddai'r adeilad yn addas ar gyfer y defnydd yma mwyach. Nodwyd bod y datganiad hefyd yn dadlau bod y bwriad yn darparu cyfleuster addas i'r gymuned sy'n hwyluso pobl hŷn i fyw yn eu cymuned gyda gofal addas; i'r perwyl hyn, oherwydd goblygiadau hyfywedd ar gyfer parhau â gwella'r cartref presennol, ystyriwyd fod y bwriad yn cyd-fynd gydag amcanion polisi ISA 2.

Amlygwyd bod trafodaethau wedi eu cynnal rhwng swyddogion yr Awdurdod Cynllunio a'r asiant yn amlygu pryder am ddyluniad y cynnig. Nodwyd yn benodol na fyddai'r adeilad arfaethedig yn gweddu'n dda gyda'r ardal gyfagos gan y byddai'n dominyddu ac yn ormodol o fewn y tirlun lleol. Mewn ymateb, cadarnhaodd yr asiant na fyddai'r ymgeisydd yn cynnal unrhyw newid i'r dyluniad oherwydd bod angen cadw nifer yr unedau fel ac yr oedd er mwyn sicrhau bod y datblygiad yn hyfyw a bod yr angen wedi

ei dystiolaethu. Gan nad oedd unrhyw gynnig i leddfu pryderon swyddogion o safbwynt y materion hyn, ni ystyriwyd fod y bwriad, fel y mae yn dderbyniol oherwydd yr effaith niweidiol ar gymeriad a golwg yr ardal, a'i fod yn gwrthdaro â gofynion perthnasol polisïau PCYFF 2 a PCYFF 3 y CDLl ynghyd a'r cyngor sydd o fewn Nodyn Cyngor Technegol 12: Dyluniad.

Yng nghyd-destun gwedd cefn yr adeilad, ac o ystyried bydd gosodiad yr adeilad ymhellach yn ôl gyda chynnydd sylweddol yn swmp a mas cefn yr adeilad newydd o'i gymharu gyda'r adeilad presennol, ymddengys yn orchfygol ac yn ormesol o adeiladau cyfochrog ac o'r ardaloedd y tu allan. Byddai'r wedd hon hefyd yn ymestyn y tu hwnt i gefnau'r adeiladau cyfagos, ac yn debygol o arwain at effaith amgaeol sylweddol o'r gerddi a'r ystafelloedd yng nghefn yr adeiladau yma. Nodwyd byddai balconi allanol yn ymestyn allan o gefn yr adeilad, ac oherwydd ei leoliad a'i uchder byddai'n achosi gôr edrych uniongyrchol i diroedd preifat presennol adeiladau cyfochrog. Yn ogystal, byddai cynnydd yn nifer agoriadau gwydr cymharol fawr ar y cefn, ac oherwydd eu presenoldeb ar y lloriau uwch, byddant hefyd yn ychwanegu at yr ymddangosiad o or-edrych. Ystyriwyd felly y byddai'r cynnig yn achosi niwed sylweddol i amodau byw meddianwyr cymdogol ac na fyddai'n cydymffurfio â Pholisi PCYFF 2 y CDLl sydd yn ceisio atal effeithiau niweidiol annerbyniol ar amwynder meddianwyr preswylfeydd lleol.

Nodwyd fod materion mwynderau gweledol, mwynderau cyffredinol a phreswyl, materion trafnidiaeth a mynediad, materion ieithyddol, a materion bioamrywiaeth, wedi eu hasesu yn llawn, ac yn dderbyniol. Wedi ystyried yr holl ystyriaethau Cynllunio ystyriwyd nad oedd y cynnig fel a gyflwynwyd yn dderbyniol nac yn bodloni gofynion polisïau perthnasol. Roedd y Swyddogion yn argymell gwrthod y cais.

b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd gwrthwynebydd i'r cais y sylwadau canlynol;
- Ei bod yn cynrychioli ei rhieni, perchnogion Hen Berllan, sydd wedi ei leoli drws nesaf i safle'r cais
- Ei bod yn croesawu casgliadau'r swyddogion oedd yn amlygu nad yw'r cynnig yn addas ar gyfer y safle
- Byddai'r cynnig yn disodli adeilad 3 llawr gydag adeilad 4 llawr ynghyd a'i ymestyn ymhellach i'r cefn. Fel y nododd y swyddogion, byddai hyn yn ymddangos yn ddominyddol ac yn ormodol o fewn y tirlun lleol ac ni fyddai'n integreiddio gyda strydoedd cyfagos
- Bod sylwadau'r swyddogion yn adlewyrchu pryderon trigolion sydd yn rhannu'r gwrthwynebiad – byddai'r cynnig yn cyflwyno strwythur sydd yn anghyson a gormesol, sydd yn gwbl wahanol i gymeriad eiddo cyfagos
- Byddai'n cael effaith sylweddol ar drigolion cyfagos – graddfa uwch a'r estyniad i'r cefn yn ymddangos yn orchfygol a gormesol o eiddo drws nesaf Hen Berllan
- Y balconi arfaethedig a'r agoriadau ar y llawr uchaf yn arwain at or-edrych uniongyrchol at diroedd preifat a cholled glir o breifatrwydd - y cynnig yn creu niwed sylweddol i amodau byw trigolion cyfagos
- Nad oedd dyluniad graddfa, na ffurf y cynnig yn dderbyniol
- Yn gofyn i'r Pwyllgor wrthod y cais yn unol ar argymhelliad

c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr asiant y sylwadau canlynol:
- Byddai'r cynnig yn darparu unedau 100% fforddiadwy i bobl leol mewn ymateb i'r angen am anheddau cynaliadwy
- Byddai dyfodiad y fflatiau yn rhyddhau tai i deuluoedd ifanc y Sir

- Bod Medicare (yr ymgeisydd) yn cynnig 6000 o oriau gofal cartref y mis i Wynedd yn barod, ynghyd a mynediad at 84 o welyau dementia ar eu safleoedd – hyn yn amlygu eu harbenigedd a'u gofal dros breswylwyr
- Bod yr unedau yn fodd o gadw pobl yn eu cartrefi eu hunain a thynnu pwysau oddi ar welyau nyrsio
- Yr ymgeisydd yn barod i drafod y ddarpariaeth tai lleol, hanfodol yma gyda'r swyddogion
- Mai materion megis dyluniad, mas ac amwynder yw'r ystyriaethau sydd yn dal y penderfyniad yn ôl - dylid gorbwyso'r rhain gan yr angen amlwg am y math yma o dai yng Nghricieth ac yng Ngwynedd
- Bod yr oediad gan swyddogion cynllunio Gwynedd am wybodaeth a diwygiadau ychwanegol yn anhyfyw o safbwynt economaidd – rhaid i'r cynnig fod yn hyfyw i ddarparu 100 fforddiadwy
- Gallai'r gwaith ddechrau yn syth – bod CCS (Corff Cymeradwyo SuDS – SAB) eisoes wedi ei gymeradwyo - yr Adran Cynllunio sydd yn dal y cynnig hanfodol yma yn ôl
- Bod y cynllun diwygiedig yn ymylol fwy na'r eiddo presennol - hyn yn caniatáu'r mwyafrif posib o unedau ar y safle ac yn gwneud y defnydd gorau o'r tir
- Byddai darparu unrhyw beth llai na naw uned yn anghyfiawn ac yn anymarferol i safle o'r maint hwn
- Bod y dyluniad yn ystyriol i ddeunyddiau a phaletau lliw sy'n gweddu'r patrwm lleol - yn ddyluniad cyfoes ac addas i bwrpas
- I'r pwyllgor fod yn ymwybodol y gall arolygydd cynllunio gytuno â'r ymgeisydd drwy nodi bod darparu tai yn bwysicach na dyluniad y cynllun, mewn achosion lle mae'r galw'n amlwg iawn.
- Dylai darparu tai mewn ardal lle ceir tystiolaeth o'r angen fod yn bwysicach na dyluniad - mater o farn yw dyluniad, yn fater dibwys o ystyried yr angen
- Cais tebyg wedi ei gymeradwyo yn ddiweddar yng Ngogledd Cymru lle gwelwyd bod yr angen wedi gorchfygu ystyriaethau maint a dyluniad
- Bod yr adeilad yn cyfrannu at ymateb positif i'r argyfwng tai yn yr ardal

ch) Roedd yr Aelod Lleol, er wedi ymddiheuro, wedi cyflwyno'r sylwadau canlynol:

- Ei bod yn gwrthwynebu'r cais oherwydd effaith weledol y datblygiad a'i effaith ar fwynderau preswyl cymdogion cyfagos
- Pryder am Iechyd a Diogelwch yn sgil agosatrwydd at y rheilffordd
- Pryderon parcio
- Byddai'n creu aflonyddwch yn sgil unrhyw waith dymchwel

d) Cynigiwyd ac eiliwyd gwrthod y cais

dd) Yn ystod y drafodaeth ddilynol, nodwyd y sylw canlynol gan Aelod:

- Nad oedd polisïau cynllluniau Gwynedd yn ddibwys

PENDERFYNWYD Dirprwyo'r hawl i'r Pennaeth Amgylchedd i wrthod y cais:

1. **Ni ystyriwyd fod dyluniad y bwriad, yn nhermau gosodiad, graddfa a'r mas yn ychwanegu at wella cymeriad ac ymddangosiad ei gyd-destun safle nac yn integreiddio'n llawn oddi mewn i gyd-destun y stryd wedd gyfagos na'i leoliad amlwg yn y rhan yma o Cricieth. Mae'r bwriad felly yn groes i ofynion perthnasol polisïau PCYFF 2 a PCYFF 3 o Gynllun Datblygu Lleol ar y cyd**

Gwynedd a Môn, 2017 ynghyd a rhan 2.6 o Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio sydd yn nodi na ddylai dylunio sy'n amhriodol yn ei gyd-destun, neu nad yw'n manteisio ar gyfleoedd i wella cymeriad, ansawdd a swyddogaeth ardal, gael ei dderbyn oherwydd bydd yn cael effaith niweidiol ar gymunedau sy'n bodoli'n barod.

2. **Oherwydd graddfa, mas, lleoliad a rhai nodweddion i'w cynnwys ar y datblygiad arfaethedig, mi fyddai'n arwain at amharu ac effaith gormesol ar eiddo a'u cwrtil cyfochrog. Ystyrir felly y byddai'r bwriad yn cael effaith andwyol sylweddol ar fwynderau trigolion eiddo lleol, yn groes i faen prawf 7 o Bolisi PCYFF 2 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, 2017.**

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

CADEIRYDD