

PWYLLGOR CYNLLUNIO DYDD LLUN, 21 MAWRTH 2022

Yn bresennol: Cadeirydd: Cynghorydd Eric M Jones
Is-gadeirydd: Cynghorydd Gareth A Roberts

Y Cynghorwyr: Stephen Churchman, Elwyn Edwards, Louise Hughes, Anne Lloyd Jones, Berwyn Parry Jones, Gareth T Jones, Huw Wyn Jones, Cai Larsen, Edgar Owen, Eirwyn Williams ac Owain Williams

Swyddogion: Gareth Jones (Pennaeth Cynorthwyol Cynllunio ac Amgylchedd), Iwan Evans (Pennaeth Gwasanaeth Cyfreithiol), Keira Sweenie (Rheolwr Cynllunio), Medi Emlyn Davies (Swyddog Rheolaeth Datblygu), Iwan Ap Trefor (Uwch Beiriannydd Rheolaeth Datblygu) a Lowri Haf Evans (Swyddog Gwasanaethau Democratiaeth)

Eraill a wahoddwyd:

Aelodau Lleol: Cynghorwyr Gareth Williams, Aled Wyn Jones a Peter Garlick

1. YMDDIHEURIADAU

Derbyniwyd ymddiheuriadau gan y Cynghorydd Dilwyn Lloyd a'r Cynghorydd Simon Glyn; y Cynghorydd Kevin M Jones a'r Cynghorydd Aled Evans (Aelodau Lleol)

2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

- a) Y Cynghorydd Cai Larsen yn eitem 5.4 (C22/0078/37/LL) ar y rhaglen oherwydd ei fod yn adnabod yr ymgeisydd
Y Cynghorydd Owain Williams yn eitem 5.5 (C21/0573/33/LL) a 5.7 (C21/0665/40/LL) ar y rhaglen, oherwydd ei fod yn berchen maes carafanau

Roedd yr Aelodau o'r farn ei fod yn fuddiant a oedd yn rhagfarnu a gadawsant y cyfarfod yn ystod y drafodaeth ar y ceisiadau.

- b) Datganodd yr aelodau canlynol eu bod yn aelod lleol mewn perthynas â'r eitem a nodir:
- Y Cynghorydd Gareth Williams (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.2 (C22/0032/32/DT) a 5.9 (C21/1010/32LL0 ar y rhaglen
 - Y Cynghorydd Peter Garlick (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.3 (C21/0835/19/LL) ar y rhaglen
 - Y Cynghorydd Aled Wyn Jones (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.4 (C22/0078/37/LL) a 5.8 (C21/0668/43/LL) ar y rhaglen

3. MATERION BRYD

Dim i'w nodi

4. COFNODION

Derbyniodd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd 28ain o Chwefror 2022 fel rhai cywir

5. CEISIADAU AM GANIATÂD 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 polisiau.

6. CAIS RHIF C22/0047/15/DT 2 STRYD TOMAS, LLANBERIS, CAERNARFON, GWYNEDD, LL55 4HW

Cais ar gyfer codi to un-codiad canopi yn erbyn blaen yr eiddo

- a) Amlygodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu mai cais ydoedd ar gyfer codi to un-codiad canopi yn erbyn blaen eiddo deulawr sydd yng nghanol teras o dai tebyg ar Stryd Tomas oddi fewn i ffin datblygu pentref Llanberis.

Byddai'r bwriad yn golygu codi to un-codiad canopi gwydr wedi ei osod ar 6 bostyn (90mm wrth 90mm) pren yn erbyn edrychiad blaen yr eiddo gyda'r cynlluniau arfaethedig yn nodi bydd y to wedi ei osod ar uchdwr o 2.5m ac yn mesur 4.3m o hyd a 1.4m o led.

Cyflwynwyd y cais i Bwyllgor gan fod yr ymgeisydd yn bartner i aelod o staff Adran Amgylchedd, Cyngor Gwynedd. Ystyriwyd fod y dyluniad yn gweddu'n briodol ac na fydd yn niweidiol i ymddangosiad yr eiddo na'r strydlun. Er agosatrywyd y strwythur i erddi blaen y cymdogion, ystyriwyd ei fod yn is na ffenestr porth y cymydog ac felly ni fyddai'n debygol o achosi unrhyw niwed arwyddocaol na gwaethygiad i fwynderau'r cymdogion na'r ardal yn gyffredinol.

Ni dderbyniwyd unrhyw wrthwynebiad gan y cymdogion yn dilyn gosod rhybudd safle – y cynnig yn dderbyniol dan bolisi PCYFF 2 y CDLI.

- b) Cynigwyd ac eiliwyd caniatáu y cais
- c) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylw canlynol gan aelod:
- Er pryder am osodiad ffenestr cymydog, y dyluniad yn dderbyniol

PENDERFYNWYD Caniatáu

Amodau:

1. **Amser**
2. **Yn unol â'r cynlluniau**

7. CAIS RHIF C22/0032/32/DT EFAIL GLANDWR, SARN MELLTEYRN, PWLLHELI,

GWYNEDD, LL53 8DY

Creu mynedfa gerbydol i'r ffordd

- a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio mai cais ydoedd ar gyfer creu mynedfa gerbydol newydd i safle anheddol presennol oddi ar ffordd ddosbarth 3 sy'n rhedeg i'r de o Sarn Mellteyrn, o Danrallt i Dŷ Fair. Eglurwyd y byddai'r fynedfa wedi ei lleoli 7.8m i'r de o adeilad allanol presennol gyda giât wedi ei osod 5m yn ôl o'r ffordd gyda chlawdd pridd / carreg 1m o uchder ar y ddwy ochr i "gloch" y fynedfa. Y bwriad yw creu ffordd i gysylltu o fan parcio presennol yng nghefn yr eiddo.

Nodwyd bod y cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio ar gais yr Aelod Lleol.

Er i'r safle fod o fewn ffin ddatblygu, adroddwyd mai natur cefn gwlad, amaethyddol sydd iddo ac y byddai'r datblygiad yn y bôn, yn ymestyn ardal ddatblygedig y pentref i gefn gwlad gan newid natur y dirwedd mewn modd arwyddocaol. Cydnabyddiwyd y bwriedir codi cloddiau newydd yn lle'r clawdd a gollir fodd bynnag ni ystyriwyd y byddai hynny'n ddigonol i ddigolledu'r newid gweledol i'r dirwedd a'i hachosir gan y gwaith peiranyddol sylweddol fydd yn hanfodol i greu'r fynedfa newydd.

Amlygwyd bod y safle eisoes wedi bod yn destun tri chais cynllunio aflwyddiannus ar gyfer datblygiadau cyffelyb gan gynnwys un cais a'i gwrthodwyd ar apêl gyda'r Arolygydd wedi nodi;

"Mae Polisi PCYFF 3 yn disgwyl dyluniad o ansawdd uchel a bod datblygiad yn cyfrannu at greu lleoedd cynaliadwy, deniadol sy'n ychwanegu at ac yn gwella cymeriad a golwg y safle, yr adeilad neu'r ardal, ac yn parchu cyd-destun y safle a'i le yn y dirwedd leol. Mae Polisi AMG 2: Ardaloedd Tirwedd Arbennig (ATA) yn ceisio sicrhau nad oes unrhyw effaith andwyol sylweddol ar y dirwedd ac y dylai datblygiad geisio cynnal, gwella neu adfer cymeriad a rhinweddau cydnabyddedig yr ATA. Rwyf o'r farn y byddai'r cynnig hwn yn gwrthdaro â'r polisiau dywededig hyn."

Nodwyd, er i'r cynnig yma olygu cymryd llai o dir nag y bwriadwyd yn flaenorol, nid yw egwyddor y cynllun wedi newid yn arwyddocaol a byddai'n parhau i fod angen tynnu'r ffin bresennol gyda'r briffordd, clirio llystyfiant a mewn lenwi tir er mwyn sicrhau cyswllt cerbydol rhwng yr ardd a'r fynedfa newydd - byddai hyn yn digwydd mewn safle cefn gwlad y tu hwnt i unrhyw ddatblygiad presennol gan olygu y byddai'r naws drefol yn ymestyn i mewn i'r Ardal Tirwedd Arbennig (ATA). Ategwyd y dylai datblygiadau, ble'n bosibl, ychwanegu at gynnal, gwella neu adfer cymeriad cydnabyddedig yr ATA - ystyriwyd y byddai'r datblygiad yn andwyol i ansawdd yr ATA ac felly'n groes i bolisi AMG 2.

Yng nghyd-destun materion trafndiaeth a mynediad, er nad oedd ymateb wedi ei dderbyn i'r ymgynghoriad ar y cais, datganodd yr Uned Trafndiaeth eu bodlonrwydd gyda chynllun cyffelyb a fu'n rhan o gais blaenorol. Ystyriwyd fod y cynnig yn cwrdd gydag amcanion Polisi TRA 4 y CDLI.

Yng nghyd-destun materion bioamrywiaeth amlygwyd nad oedd gan yr Uned Bioamrywiaeth wrthwynebiad i'r datblygiad, er eu bod yn nodi y dylid cyfyngu torri llystyfiant i'r tu allan i'r cyfnod nythu adar ac yn gofyn am welliannau bywyd gwyllt megis plannu coed / gwrychoedd i fod yn rhan o unrhyw ganiatâd. O wneud hynny byddai'r datblygiad yn dderbyniol dan bolisi PS19 y CDLI.

Wedi asesu'r bwriad presennol yn erbyn y polisïau cynllunio perthnasol ystyriwyd y byddai'r datblygiad yn achosi newid annerbyniol yn natur y dirwedd a fyddai'n niweidiol i fwynderau gweledol yr ardal wrth ddynesu ar bentref Sarn Mellteyrn ac felly argymhellwyd gwrthod y cais

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr Aelod Lleol yn sylwadau canlynol:
- Nad oedd y cais am fynedfa ychwanegol - roedd bwriad cau'r fynedfa bresennol
 - Mynedfa bresennol yn beryglus - anodd gweld cyn tynnu allan - y fynedfa rhwng dau adeilad ar ongl a thro
 - Amhosib troi tuag at gyfeiriad Rhiw - rhaid troi tuag at Sarn a throi yn ôl
 - Byddai mynedfa newydd yn gwella'r sefyllfa ynghyd a goleuo'r gofod sydd ar hyn o bryd yn dywyll a chul
 - Bod cymdogion gyferbyn a'r fynedfa wedi cytuno bod y bwriad yn fwy diogel gyda gwell gweledd
 - Nad oedd y lluniau a gyflwynwyd yn amlygu'r lefelau tir yn glir ac na fyddai angen gwaith sylweddol i adfer y gwaith
 - Nad oedd bwriad creu man parcio newydd
 - Ni fydd pridd yn cael ei symud o'r safle - ei angen ar gyfer creu cloddiau a thirlenwi
 - Bwriad plannu coed
 - Er bod pedwar cais wedi ei gyflwyno, dim gwrthwynebiadau wedi eu derbyn - y Cyngor Cymuned yn cefnogi'r cais oherwydd bod y fynedfa fwriededig yn well, a'r gymuned yn gefnogol

Darllenwyd llythyr cefnogaeth gan gymydog oedd yn byw gyferbyn a'r fynedfa

- c) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais yn groes i'r argymhelliad
Rhesymau: cefnogi barn y Cyngor Cymuned; bod y cais yn un rhesymol, bod y fynedfa fwriededig yn fwy diogel
- ch) Mewn ymateb i'r rhesymau gwrthod, amlygodd y Pennaeth Cyfreithiol, o ystyried bod gwrthodiad apêl wedi ei wneud ar gais blaenorol bod angen ystyried beth sydd yn wahanol y tro hwn ac nad oedd cefnogi barn y Cyngor Cymuned yn fater cynllunio - rhaid oedd ystyried rhesymau oedd yn adlewyrchu materion cynllunio.

Rhesymau:

- Byddai'r gweledd yn gwella o symud y fynedfa
- Na fyddai'r fynedfa bwriededig yn creu effaith niweidiol ar y dirwedd
- Bod cynnydd mewn lefelau trafndiaeth yn dilyn datblygiad twristiaeth 2020 -2022

- dd) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylwadau canlynol gan aelodau:
- Nad oedd yr uned drafndiaeth wedi mynegi pryder
 - Byddai ymweliad safle yn fuddiol

- Bod angen ystyried diogelwch
- Naws drefol yn ymestyn i'r ardal weledig?
- Bod y cais wedi ei wrthod nifer o weithiau - sefyllfa'r un fath

PENDERFYNWYD Caniatáu

Amodau sylfaenol yn cynnwys:

5 mlynedd, yn unol â'r cynlluniau, lefelau, deunyddiau a thirweddau

8. CAIS RHIF C21/0835/19/LL LLAIN MEDDYGON, CAEATHRO, CAERNARFON, GWYNEDD, LL55 2TH

Codi adeilad yn lle adeilad presennol (rhannol ôl-weithredol) ar gyfer defnydd fel gweithdy masnachol, storfa, a modurdy, ac hawl ôl weithredol ar gyfer ffurfio mynedfa newydd ynghyd a ffordd mynediad ynghyd a dymchwel modurdy a sied.

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

- a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio bod y Pwyllgor, yng nghyfarfod 13 Rhagfyr 2021 wedi penderfynu gohirio ystyriaeth fel bod yr ymgeisydd yn cael cyfle i gyflwyno gwybodaeth bellach parthed :
- (a) yr angen am weithdy ym Mhenygroes a Bontnewydd,
 - (b) y bwriad i gau'r fynedfa bresennol i'r tŷ yn barhaol, a
 - (c) cyfiawnhad dros faint a graddfa'r adeilad.

Yn dilyn gohirio y cais, derbyniwyd datganiad pellach gan yr ymgeisydd yn egluro'r pwyntiau uchod yn Chwefror 2022. Adroddwyd mai cais ôl weithredol ar gyfer codi gweithdy diwydiannol (dosbarth defnydd B2) ar leoliad adeilad amaethyddol blaenorol oedd dan sylw. Byddai'r gweithdy newydd yn mesur 20 medr o hyd, 12 medr o led a 5.2 medr i'r crib ac yn cael ei adeiladu o fframwaith ddrur wedi ei gorchuddio a sitiau dur ac yn cael ei ddefnyddio ar gyfer busnes yr ymgeisydd. Nodwyd bod fframwaith y gweithdy wedi ei godi eisoes.

Tynnwyd sylw at Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (Gorffennaf 2010) gyda pharagraff 3.1.2 yn datgan y dylai awdurdodau cynllunio gefnogi arallgyfeirio yn yr economi wledig fel ffordd o ddarparu cyfleoedd cyflogaeth leol, cynyddu ffyniant economaidd lleol a lleihau'r angen i deithio i weithio. Dylai'r Cynllun Datblygu hwyluso arallgyfeirio'r economi wledig drwy ddiwallu anghenion y diwydiannau gwledig traddodiadol a mentrau newydd, wrth leihau'r effeithiau ar y gymuned leol a'r amgylchedd. Nodwyd bod paragraff 3.1.4 o'r NCT yn nodi bod llawer o fusnesau mewn ardaloedd gwledig yn fach, gyda hunangyflogaeth yn gyffredin gyda'r busnes yn aml yn cael ei weithredu o adref, gan ddarparu model busnes cynaliadwy. Dylid cefnogi ceisiadau cynllunio ar gyfer safleoedd gweithio o adref ar yr amod nad yw amwynder lleol yn cael ei beryglu i raddau annerbyniol.

Amlygwyd bod Polisi Cyf 6 yn rhestru meini prawf sydd angen cydymffurfio a hwy ac yn annog datblygiadau ar raddfa fach sy'n gwneud defnydd priodol o adeiladau sy'n bodoli yn barod ac sy'n gweddu a'r ardaloedd gwledig.

Yng nghyd-destun Llain Meddygon ymddengys bod y rhesymau dros y

bwriad i godi'r uned ddiwydiannol yng nghartref yr ymgeisydd yn deillio o amgylchiadau personol ac nad yw, yn nhermau cynllunio yn hanfodol i'w leoli yng nghefn gwlad. Ymddengys bod y busnes yn cael ei redeg o ystâd ddiwydiannol Peblig Caernarfon ond oherwydd cyflwr gwael yr adeilad roedd bellach wedi ei ail leoli mewn Uned ym Mhenygroes.

Nodwyd bod gwraig yr ymgeisydd yn anabl ac angen gofal drwy'r dydd a byddai'r datblygiad yn caniatáu iddo weithio a chynnal ei fusnes ynghyd a bod wrth law i edrych ar ôl a gofalu am ei wraig. Ef yn unig fyddai'n gweithio o'r gweithdy bwriededig ym Montnewydd.

Cydnabuwyd y wybodaeth ychwanegol, ond ni ystyriwyd bod yn newid y farn bod cyfiawnhad yr ymgeisydd dros y bwriad yn troi o amgylch ei anghenion personol yn hytrach nac angen cynllunio gwirioneddol i sefydlu uned ddiwydiannol newydd yng nghefn gwlad agored. Ystyriwyd bod y cais yn groes â pholisi PCYFF1, PCYFF2 a CYF6 o fewn CDLI.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr Aelod Lleol yn sylwadau canlynol:
- Cadarnhau nad oedd uned bellach yn Peblig - y busnes bellach wedi ei gofrestru ym Mhenygroes
 - Bod y gwaith o sefydlu prototype yn cael ei wneud yn Bontenwydd ac yn cael ei gynhyrchu ym Mhenygroes
 - Byddai gweithio ym Montnewydd yn hwyluso bywyd personol yr ymgeisydd
 - Bod yr ymgeisydd yn cyflogi 9 o weithwyr
 - A yw 20m yn rhy fawr? Yn addas ar gyfer peiriannau gwaith
 - Nad oedd gwrthwynebiad gan y Cyngor Cymuned
 - Rhaid rhoi pobl Gwynedd yn ganolog i bopeth yr ydym yn wneud
- c) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais yn groes i'r argymhelliad gydag awgrym i gynnwys amodau, mai preswylwyr Llain Meddygon yn unig fydd yn cael gweithredu o'r safle a nodi terfyn amser ar waith diwydiannol ar y safle
- d) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylwadau canlynol gan aelodau:
- Bod angen gwarchod swyddi o safon uchel
 - Bod y sefyllfa yn dderbyniol
 - Bod y fframwaith presennol yn debyg iawn i'r un blaenorol

PENDERFYNWYD Caniatáu

Amodau safonol yn cynnwys

5 mlynedd, yn unol â'r cynlluniau, deunyddiau, tirweddu, cwblhau'r fynedfa, defnydd B2 yn unig ac ond i gael ei weithredu gan drigolion Llain Meddygon, dim storio tu allan a pe byddai'r defnydd B2 yn dod i ben rhaid defnyddio'r adeilad ar gyfer dibenion sy'n atodol i Llain meddygon yn unig

9. CAIS RHIF C22/0078/37/LL UWCH HAFOTTY, TREFOR, LL54 5NB

Addasu Adeilad yn Uned Gwyliau gan gynnwys gwaith cysylltiedig o ddarparu llecyn parcio a gosod system drin garthffosiaeth preifat.

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

- a) Amlygodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu bod y cais yn ail gyflwyniad o gais

a wrthodwyd llynedd ar gyfer addasu ag ymestyn adfail i uned wyliau hunan gynhaliol yn Uwch Hafoty, Trefor. Tynnwyd sylw at strwythur yn adfail oedd heb do a chyda mynediad di-rwystur iddo. Eglurwyd y byddai ei drosi a'i ymestyn yn golygu codi tô a simneau newydd, fyddai'n debygol o fod yn uwch na'r bwthyn gwreiddiol a bod bwriad cadw'r agoriadau gwreiddiol a gosod ffenestri to yn y to newydd.

Adroddwyd bod y safle wedi ei leoli yng nghefn gwlad ar lethrau gogleddol serth Yr Eifl i'r de orllewin o bentref Trefor gyda ffordd fynediad cyhoeddus cul a serth yn arwain i fyny o'r pentref - trac mynediad i'r safle ei hun hefyd yn serth ac yn rhan o Lwybr Arfordir Cymru. Saif y safle o fewn yr AHNE, Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llŷn ac yn agos i Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig.

Amlygwyd mai prif faterion y cais oedd cyflwr ac addasrwydd y strwythur ar gyfer ei ddatblygu. Nodwyd bod Adroddiad Strwythurol wedi ei dderbyn gan berson cymwys sy'n ymwneud ac arolwg o'r safle gan hefyd nodi fod tll prawf wedi ei dyllu rywdro yn y gorffennol (does dim dyddiad pendant) sydd yn cadarnhau fod sylfeini'r adeilad wedi eu gosod ar siâl. Daw'r Arolwg i'r canlyniad oherwydd trwch y waliau presennol a'r ffaith fod y sylfeini ar graig, fod strwythur y tŷ yn solet ac y byddai ail doi ag ail bwyntio waliau, ynghyd a lleihau tir i gefn yr adeilad yn ei wneud yn drigiadwy.

Tynnwyd sylw at hanes Cynllunio helaeth y safle. Amlygwyd bod tri chais arall ac apêl hefyd, i gyd wedi eu gwrthod i drosi'r adfail i dŷ gyda'r un egwyddorion yn berthnasol boed yn troi i dŷ neu uned wyliau. Ystyriwyd bod y strwythur wedi colli ei statws preswyl ers blynyddoedd maith gyda'r cofnod gwrthodiad cyntaf yn dyddio nôl i 1989, sef 32 mlynedd yn ôl sy'n cyfeirio at y strwythur fel adfail bryd hynny; bod gwybodaeth o fewn yr apêl a wrthodwyd yn 2009 yn nodi fod y defnydd preswyl wedi darfod yn yr 1960au tra bod y to wedi dymchwel yn 1977.

Cyfeiriwyd at Canllaw Cynllunio Atodol Ailadeiladu Tai a Throsi Adeiladau yng Nghefn Gwlad, sy' n rhoi arweiniad clir ar gyfer trosi adeilad yn dŷ na yn llety gwyliau, sydd yn datgan,

Bydd rhaid i unrhyw adeilad a fwriedir ei drosi yng nghefn gwlad fod yn adeilad parhaol gydag adeiladwaith cadarn. Ni chaniateir datblygiadau sydd yn cynnwys gwaith ail-adeiladu sylweddol, gan y byddai hynny gyfwerth ag adeiladu adeilad o'r newydd mae'n mynd ymlaen i ddweud Ni fydd adeilad yng nghefn gwlad sydd mewn cyflwr mor adfeilledig bod angen ail-adeiladu rhannu sylweddol ohono neu ei ailadeiladu'n llwyr yn addas.

O ystyried yr hanes cynllunio a'r penderfyniad apêl, sydd wedi datgan yn gyson dros y blynyddoedd na fyddai ail ddefnyddio'r adfail yn dderbyniol, mae'n amlwg nad yw'r safle yn addas i'w ddatblygu. Codwyd pryderon am gyflwr yr adeiladwaith yn yr apêl bron i 13 mlynedd yn ôl, felly, mae'n sefyll i reswm nad yw'r cyflwr wedi gwella dros y blynyddoedd ac fwy na thebyg ei fod o wedi dirywio gan ei fod yn agored iawn i'r elfennau mewn lleoliad o'r fath. Nid yw canlyniadau'r Adroddiad Strwythurol wedi argyhoeddi yn ddi-amheuol y gellid addasu'r strwythur presennol heb ymgymryd a gwaith strwythurol helaeth felly gellid dadlau y byddai ail sefydlu'r strwythur gyfystyr a chodi tŷ newydd yng nghefn gwlad.

Ystyriwyd bod y bwriad i drosi yn annerbyniol oherwydd cyflwr bregus y strwythur a'i leoliad yn anghynladwy yng nghefn gwlad i ffwrdd o'r prif

rwydwaith ffyrdd ac felly yn gyson a phenderfyniad a chanlyniadau blaenorol, argymhellwyd gwrthod y cais.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr Aelod Lleol y sylwadau canlynol:
- Bod yr ymgeisydd yn berson lleol ac yn adeiladwr - yn credu yn gryf mewn gwarchod cymeriad a natur cefn gwlad
 - Nad oedd bwriad ymestyn yr eiddo – cadw ar yr un ôl troed
 - Nad oedd gwrthwynebiadau - y Cyngor Cymuned a'r AHNE yn gefnogol
 - Bod y ceisiadau a wrthodwyd yn cynnig estyniad - cais i addasu sydd yma heb ehangu
 - Yr adroddiad strwythurol yn nodi waliau a sylfeini cadarn i gynnal to newydd
 - Adfer yn unig – dim gwaith helaeth
 - Bod yr eiddo yn wag ers blynyddoedd, ond posib ei adfer a dod yn ôl i ddefnydd yn hytrach na'i chwalu a llygru'r dirwedd
 - Angen cefnogi pobl leol - i'w cadw yn lleol
- c) Cynigiwyd ac eilwyd gwrthod y cais

PENDERFYNWYD: Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i wrthod:

1. Ystyriwyd bod y bwriad yn groes i ofynion meini prawf 2 (i) a (ii) o Bolisi TWR 2 yn ogystal â maen prawf 3(i) o Bolisi CYF 6 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, 2017 ac i'r cyngor a gynhwysir yn y dogfennau Canllaw Cynllunio Atodol: Ail-adeiladu Tai a Throsi yng Nghefn Gwlad a Nodyn Cyngor Technegol 23: Datblygu Economaidd oherwydd cyflwr bregus ac adfeiliog y strwythur presennol.
2. Mae'r bwriad yn golygu creu uned gwyliau newydd yng nghefn gwlad agored i ffwrdd o'r prif rwydwaith ffyrdd. Ni ystyrir fod y bwriad yn gwneud defnydd o safle addas yng nghefn gwlad gan ei fod yn leoliad anghynladwy ble byddai'r mwyafrif o'r ymwelwyr yn ddibynnol ar ddefnyddio eu cerbydau preifat. Nid yw'r bwriad felly, yn cydymffurfio gyda gofynion perthnasol polisiau PS 14 a PS 5 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, 2017 ynghyd a'r cyngor a gynhwysir yng Nghanllawiau Cynllunio Atodol: Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid a Cynnal a chreu cymunedau nodedig a chynaliadwy, Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafndiaeth a Pholisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 11, 2021.

10. CAIS RHIF C21/0573/33/LL NANT, BODUAN, PWLLHELI, GWYNEDD, LL53 8YE

Lleoli 5 pod pren ar gyfer gwersylla tymhorol, codi uned gawod / toiledau, gosod gwaith trin carthion domestig a gwaith tirlunio

Amlygodd y Rheolwr Cynllunio bod cais wedi dod i law i ohirio'r cais

PENDERFYNWYD: GOHIRIO – DIM TRAFODAETH

11. CAIS RHIF C21/1240/41/AC BRYN HYFRYD, CHWILOG, PWLLHELI, GWYNEDD, LL53 6SF

Diwygio amod 2 ar ganiatâd Cynllunio C18/1055/41/LL i ymestyn amser cyflwyno materion a gadwyd yn ôl

- a) Amlygodd y Rhwolwr Cynllunio bod y cais yn un i newid amod er mwyn ymestyn y cyfnod amser i gyflwyno manylion a gadwyd yn ôl ar gais amlinellol cynharach a ganiatawyd i godi 21 o dai (gan gynnwys 7 tŷ fforddiadwy) ar safle ar gyrion pentref Chwilog. Nodwyd bod mwyafrif o'r safle wedi ei leoli y tu mewn i ffin ddatblygu'r pentref fel y'i diffinnir gan y Cynllun Datblygu Lleol, ac wedi ei ddynodi yn benodol ar gyfer codi tai. Adroddwyd bod y safle presennol yn ardal o dir gwyrdd cymharol wastad ar gyrion gorllewinol y pentref gyda rhan ohono yn ffurfio rhan o iard fferm ger mynedfa bresennol.

Eglurwyd bod y cynlluniau dangosol a gyflwynwyd gyda'r cais gwreiddiol yn dangos gosodiad y 21 eiddo (8 tŷ pâr ac 13 tŷ sengl) gyda mynedfa a ffordd stad. 'Roedd bwriad darparu'r unedau fforddiadwy yn agos at y fynedfa ar y rhan o'r safle sydd y tu allan i'r ffin ddatblygu.

Cyfeiriwyd at, Polisi TAI 3 sydd yn adnabod safle'r cais fel safle sydd wedi ei ddynodi ar gyfer 20 o dai (cyfeirnod T64): Polisi TAI 15 sy'n adnabod trothwy cynnig fforddiadwy o 2 neu fwy o unedau o dai ar gyfer datblygiadau o fewn Pentrefi Gwasanaeth, ac y dylai 10% o'r cynnig fod ar gyfer angen fforddiadwy: polisi TAI 16 yn cadarnhau y dylai pob tŷ ar safle eithrio fod ar gyfer angen fforddiadwy. Amlygwyd bod y datblygiad yn cynnig 7 uned fforddiadwy allan o gyfanswm o 21 uned, sydd oddeutu 30% o'r unedau a'u bod wedi eu lleoli ar y rhan sydd tu allan i'r ffin ddatblygu ac yn ffurfio estyniad rhesymegol i'r pentref. Ystyriwyd bod y nifer o unedau a gynhigiwyd yn gyfan gwbl, yn dderbyniol a'r datblygiad yn parhau i gydymffurfio ac yn bodloni polisïau tai cyfredol.

Nodwyd nad oedd gan yr Aelod Lleol wrthwynebiad i'r cais.

- b) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais
- c) Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn a cheisiadau ymestyn amser a'r hyn oedd yn dderbyniol o ystyried bod gwir angen tai fforddiadwy yn y gymuned leol, nodwyd, wrth adolygu'r Cynllun Datblygu Lleol y dylai materion fel hyn ddod i'r amlwg.

PENDERFYNWYD Caniatáu

1. **Amser**
2. **Cyflwyno materion a gadwyd yn ôl o fewn tair mlynedd.**
3. **Ail-restru holl amodau'r caniatâd blaenorol C14/0113/41/AM**
4. **Unol a'r cytundeb 106 ynghlwm a'r cais blaenorol**
5. **Nodyn draenio SUDS**

12. CAIS RHIF C21/0665/40/LL GEFAIL Y BONT LÔN BODUAN, EFAILNEWYDD, PWLLHELI, GWYNEDD, LL53 6DN

Cais ar gyfer newid defnydd tir i faes carafanau teithiol 18 uned gan gynnwys darparu adeilad toiledau a chawod, trac a lle chwarae o fewn y safle

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

- a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio bod y cais yn gais llawn ar gyfer datblygu maes carafanau teithiol newydd. Byddai'r bwriad yn cynnwys defnyddio cae amaethyddol ar gyfer gosod 18 carafán deithiol, adeilad toiledau, gwella mynedfa bresennol a gwaith tirlunio ar hyd clawdd / gwrych presennol. Disgrifiwyd y cae ble bwriedir lleoli y carafanau teithiol yn weddol wastad

Nodwyd bod y cais wedi ei gyflwyno yn wreiddiol i bwyllgor 22/11/2021 lle gohiriwyd ystyriaeth er trafod y mater gyda'r ymgeisydd. O ganlyniad, derbyniwyd manylion pellach ar ffurf cynllun safle diwygiedig yn dangos manylion tirlunio ynghyd a ail leoli rhes carafanau ar hyd terfyn gogledd ddwyreiniol ac adroddiad diogelu coed (21/101/22). Roedd yr ymgeisydd wedi datgan bwriad plannu planhigion ar hyd y terfyn de dwyreiniol; byddai'r adeilad toiled yn cael ei osod ger y fynedfa ac yn mesur 11 metr o hyd a 3.75 metr o led ac na fydd bwriad adeiladu trac fel ffordd mynediad mewnol na llecynnau caled ar gyfer y carafanau teithiol

Cyflwynwyd y cais i bwyllgor gan ei fod yn ymwneud â lleoli unedau teithiol ar dir sy'n mesur mwy na 0.5 hectar. Dynodwyd y safle fel Ardal Safle Bywyd Gwyllt ac mae'r tiroedd i'r de gorllewin wedi eu dynodi yn Ardal Tirwedd Arbennig. Bwriedir cynnal gwelliannau i'r fynedfa bresennol i'r ffordd sirol dosbarth 3 cyfochrog.

Yng nghyd-destun mwynderau gweledol, amlygwyd er y bwriad o blannu planhigion ychwanegol ar y cloddiau er mwyn tewychu a chryfhau'r terfynau presennol, na fyddai hynny yn creu sefyllfa barhaol ac na fyddai'n ddigonol ar gyfer bodloni amcanion polisi'r Cyngor ar reoli effaith y bwriad ar gefn gwlad. Ystyriwyd nad yw gwrych yn nodwedd barhaol nac sylweddol o ran ei wneuthuriad a gallai gael ei dorri neu niweidio yn ddamweiniol. Ystyriwyd y byddai'r bwriad yn amharu'n andwyol ar gymeriad a naws cefn gwlad y tirlun lleol ac felly yn groes i ofynion Polisi PCYFF3, TWR 5 a PS19 parthed ei effaith ar yr amgylchedd naturiol lleol. Er y derbyniwyd cynllun safle diwygiedig yn dangos manylion plannu, ni ystyriwyd y byddai yn datrys pryderon parthed effaith y bwriad ar y tirlun (sydd yn farn sydd yn cael ei rannu gan y Swyddog Coed). Bydd unrhyw blannu ychwanegol yn cymryd amser helaeth i sefydlu ac ni fyddai sicrwydd bydd yn cydio na pha mor llwyddiannus bydd y plannu yn sgrinio'r safle.

Nid oedd y wybodaeth ychwanegol wedi argyhoeddi'r swyddogion bod y bwriad i sefydlu maes carafanau teithiol ar gyfer 18 uned yn dderbyniol ac argymhellwyd i wrthod ar sail y byddai'r bwriad oherwydd ei leoliad, gosodiad a gwedd yn y dirwedd yn sefyll fel nodwedd amlwg ac ymwthiol o fewn cefn gwlad gan gael effaith niweidiol ar y dirwedd a mwynderau gweledol yr ardal wledig.

- b) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatâu y cais
- c) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylwadau canlynol gan aelodau:
- Mai'r effaith weledol oedd y prif fater dan ystyriaeth
 - Bod y safle wedi ei sgrinio gan goed aeddfed
 - Bod y cais yn un am faes tymhorol – byddai'r coed a'r gwrychoedd yn llawn ar yr adegau yma
 - Bod yr honiad o'r maes yn 'amlwg' yn gamarweiniol
 - Byddai modd adfer gwrych neu glawdd sydd wedi ei niweidio drwy

osod amod yn nodi bod angen cwblhau gwaith cynnal a chadw

- Os nad oes effaith ar gymdogion – pwy felly?
- Byddai tocio a chynnal y gwrych wrth y fynedfa yn gwella gwelededd
- Y cais yn dderbyniol

PENDERFYNWYD Caniatáu

Amodau sylfaenol yn cynnwys;

5 mlynedd, yn unol a'r cynlluniau, deunyddiau, tirweddu, defnydd teithiol yn unig, defnydd gwyliau yn unig a cadw cofrestr, tymor gwyliau 1 Mawrth – 31 Hydref

13. CAIS RHIF C21/0668/43/LL TIR GER UWCH Y DON, BWLCH GWYNT, PISTYLL, PWLLHELI, LL53 6LP

Adeiladu tŷ fforddiadwy

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

- a) Amlygodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu bod y cais yn gais llawn ar gyfer adeiladu tŷ fforddiadwy (4 ystafell wely) ar dir ger Uwch y Dôn, Pistyll sydd wedi ei ddynodi yn bentref Clwstwr yn y Cynllun Datblygu Lleol.

Nodwyd bod y cais wedi ei drafod ym mhwyllgor 13 Rhagfyr 2021, lle gohiriwyd y cais er mwyn derbyn rhagor o wybodaeth gan yr ymgeiswyr i brofi eu hangen am dŷ fforddiadwy. Yn dilyn y Pwyllgor derbyniwyd gwybodaeth ariannol, Gwerthusiad Llyfr Coch a Phrisiad ar gyfer eu tŷ presennol. Derbyniwyd hefyd Cynllun Diwygiedig yn newid gosodiad y tŷ, cwtogi maint y llain a newid triniaeth y ffiniau ynghyd ag Adroddiad Ecologol gan fod y tir wedi ei adnabod fel Safle Bywyd Gwyllt. Ail ymgynghorwyd ar y wybodaeth newydd ac fe dderbyniwyd llawer o gefnogaeth leol.

Adroddwyd nad oedd amheuaeth fod yr ymgeisydd yn berson lleol wedi ei fagu ym Mhystyll, ond prif fater gyda'r cais oedd angen fforddiadwy y teulu am y tŷ gan eu bod eisoes yn berchen ar gyn dŷ Cyngor yn Nefyn sy'n destun amod lleol 157.

Adroddwyd bod y cais yn cwrdd â llawer o feini prawf prif bolisi TAI 6, ond bod Tai Teg wedi ail asesu'r ymgeiswyr ar y wybodaeth ariannol ddiweddaraf ac yn dod i'r casgliad nad oedd yr ymgeiswyr yn gymwys am dŷ fforddiadwy. Cyflwynwyd y rhesymau canlynol - bod y teulu mewn eiddo addas ar gyfer maint y teulu, bod yr eiddo yn fforddiadwy ac nad oes unrhyw anghenion penodol ganddynt.

Amlygwyd bod prisiad llyfr coch ar gyfer tŷ arfaethedig wedi ei gyflwyno yn nodi y byddai'r pris marchnad agored yn debygol o fod yn £315,000. Er na dderbyniwyd ymateb gan yr Uned Strategol Tai i'r ymgynghoriad, awgrymwyd y byddai angen disgownt o tua 50% i ddod a'r pris yn

fforddiadwy i £157,000 (fyddai'n fforddiadwy ar gyfer eiddo canolradd). Nodwyd fod y Cynllun Datblygu Lleol ond yn cefnogi cynigion am unedau fforddiadwy lle gellid sicrhau eu bod yn aros yn fforddiadwy am byth. Mewn lleoliad o'r fath gyda golygfeydd arfordirol all ddylanwadu ar bris y tŷ i'r dyfodol, ni ellid bod yn sicr y byddai'r tŷ yma yn parhau'n fforddiadwy i'r dyfodol.

Eglurwyd bod y newidiadau i faint a thriniaeth ffiniau'r llain yn ogystal â chanlyniadau ac argymhellion yr Adroddiad Ecolegol a gyflwynwyd i gyd yn dderbyniol a bod maint a dyluniad y tŷ, mwynderau preswyl a materion ffyrdd yn dderbyniol. Fodd bynnag, nid oedd hyn yn goresgyn problem elfennol y cais - nid oedd yr ymgeiswyr yn cwrdd â'r gofynion i fod mewn angen fforddiadwy.

Derbyniwyd y byddai gwerthu eu tŷ presennol sy'n destun amod 157 yn rhyddhau tŷ i drigolion lleol, fodd bynnag nid oedd hyn yn cyfiawnhau caniatáu adeiladu mewn lleoliad eithriad cefn gwlad. Derbyniwyd hefyd bod y sefyllfa yn rwystredig iawn i'r ymgeiswyr a'u dymuniad i symud, ond ni ellid gwyro oddi wrth y polisïau .

Ar sail asesiad ac ymateb diweddaraf Tai Teg, argymhellwyd gwrthod y cais gan nad oedd yr ymgeiswyr wedi profi gwir angen am dy fforddiadwy.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr Aelod Lleol yn sylwadau canlynol:
- Bod y cais yn un unigryw
 - Bod y teulu ar hyn o bryd yn byw yn Nefyn o dan amgylchiadau anodd iawn, yn derbyn ymosodiadau gwrthgymdeithasol
 - Rhieni'r ymgeisydd yn cynnig darn o dir i adeiladu cartref a gwella ansawdd bywyd - un o brif amcanion Strategaeth Tai Gwynedd
 - Yr ymgeisydd yn cynorthwyo ei dad ar y fferm
 - Tŷ Cyngor gwag amod 157 - hyn yn cyfyngu pwy all fyw yno
 - Cadarnhad wedi ei dderbyn gan yr Adran Tai i brynu tŷ yn ôl i feddiant - tŷ ychwanegol i deulu arall lleol
 - Nifer wedi ymdrafferthu i ysgrifennu i gefnogi'r cais
 - Yr ymgeisydd wedi ymateb i ofynion y Swyddogion – wedi cyflwyno adroddiadau a gwybodaeth ychwanegol
 - Yr ymgeisydd wedi dangos yn glir ei angen am gartref
- c) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais
- ch) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylw canlynol gan aelod:
- Byddai tŷ yn cael ei ryddhau i bobl leol

Mewn ymateb i'r cynnig i ganiatáu, nododd y Pennaeth Cynorthwyol, byddai hyn yn ddarostyngedig i gytundeb 106 ar gyfer ymgeiswyr sydd yn gymwys ar gyfer tŷ fforddiadwy. Nodwyd nad oedd yr ymgeisydd yn gymwys ac felly ni fydd yn gallu trigo yn y tŷ.

PENDERFYNWYD: Caniatáu yn groes i argymhelliad y swyddogion

Nododd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio ei fwriad, yn unol â Rheolau Gweithdrefn y pwyllgor hwn, i gyfeirio'r cais i gyfnod cnoi cil gan ddod ag adroddiad pellach gerbron y pwyllgor yn amlygu'r risgiau ynghlwm â chaniatáu'r cais.

14. CAIS RHIF C21/1010/32/LL CAERAU, LLANGWNNADL, PWLLHELI, LL53 8NS

Trosi adeilad allanol i ddarparu annedd fforddiadwy, ynghyd ag addasiadau i'r fynedfa gerbydol presennol, gosod gwaith trin pecyn a gwaith cysylltiedig.

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

- a) Cyflwynodd y Pennaeth Cynorthwyol Amgylchedd ei adroddiad yn dilyn cyfeirio penderfyniad y Pwyllgor 10-01-22 i gyfnod o gnoi cil. Gohiriwyd penderfynu'r cais er galluogi'r ymgeisydd baratoi gwerthusiad marchnad agored o'r eiddo arfaethedig er mwyn asesu os byddai modd pennu disgownt i'w wneud yr eiddo yn fforddiadwy. Pwrpas adrodd yn ôl i'r Pwyllgor oedd i amlygu'r materion polisi cynllunio, risgiau posib a'r opsiynau posib i'r Pwyllgor cyn iddynt ddod i benderfyniad terfynol ar y cais.

Yn dilyn cyfeirio'r cais, ysgrifennwyd at asiant yr ymgeisydd ar 12/01/22 yn gofyn am brisiad marchnad llawn o'r eiddo er galluogi'r Cyngor asesu os byddai'n bosib sicrhau i'r eiddo aros yn fforddiadwy yn barhaol drwy sicrhau disgownt priodol ar y pris farchnad.

Derbyniwyd ymateb gan yr asiant dyddiedig 11/02/22 yn cynnwys Gwerthusiad Marchnad Agored wedi ei baratoi gan brisiwr cofrestredig i safonau'r RICS (Royal Institute of Chartered Surveyors) gan ddilyn yr arddull rhyngwladol cydnabyddedig "Red Book". Daethpwyd i'r casgliad mai pris marchnad teg ar gyfer yr eiddo wedi ei gwblhau yn unol â'r cynlluniau a gyflwynwyd byddai £275,000.

Wedi ystyried y diffiniad o dŷ fforddiadwy canolradd yn y CDLI fel tŷ lle mae'r prisiau neu renti'n uwch na rhenti tai cymdeithasol ond yn is na phrisiau neu renti ar y farchnad agored, a bod yr ymgeisydd yn yr achos hwn wedi ei asesu gan Tai Teg i fod yn gymwys am eiddo fforddiadwy, ni ystyriwyd y byddai pris, gyda disgownt o 50%, yn afresymol o safbwynt sicrhau y byddai'r eiddo ar gael i berson lleol ar incwm na fyddai'n caniatáu mynediad i'r farchnad dai agored. Ystyriwyd y byddai cynnwys disgownt o 50% mewn Cytundeb 106 a fyddai'n cyd-fynd a chaniatâd yn cadw'r eiddo'n fforddiadwy ac o fewn pris rhesymol i rai o'r gymuned sydd wedi eu hadnabod i fod yn gymwys am eiddo o'r fath um dderbyniol.

Er cyfiawnhad dros yr elfen fforddiadwy, ystyriwyd nad oedd yr adeilad presennol yn strwythur addas i'w drosi'n uned breswyl yn unol â pholisïau lleol a chenedlaethol. Nodwyd bod y safle mewn cefn gwlad agored ar adeilad mewn cyflwr adfeiliedig sydd wedi ymdoddi i'r dirwedd. Eglurwyd bod polisi lleol a chenedlaethol yn gwbl eglur mai dim ond tai ar gyfer gwasanaethu mentrau gwledig neu ddatblygiad un-blaned y dylid eu hystyried yng nghefn gwlad agored ac nad oedd cyfiawnhad o'r fath wedi ei gynnig yn yr achos hwn.

Ategwyd bod cynnydd yn yr arwynebedd llawer yr adeilad o thua 50% yn deillio o'r cynllun dan sylw a hyn yn groes i ofynion polisi TAI7 o'r Cynllun Datblygu Lleol sydd yn nodi na ddylid fod angen estyniadau helaeth i alluogi'r datblygiad a dylai'r adeilad yn ei ffurf bresennol (o ran maint) fod yn addas. Mae'n amlwg, o'r angen am estyniadau helaeth, nad yw'r cais yn cwrdd gyda'r meini prawf gorfodol ar gyfer derbyn cynlluniau i drosi adeiladau

traddodiadol yng nghefn gwlad agored i ddefnydd preswyl.

Amlygwyd y risgiau i'r Cyngor o ganiatáu'r cais ynghyd ag opsiynau i'r Pwyllgor. Roedd y swyddogion yn nodi'n glir fod rhinweddau'r cais wedi cael ei asesu yn drylwyr gan swyddogion y Cyngor oedd yn argymhell yn gadarn fod y cais yn cael ei wrthod gan nad oedd y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion polisiau mabwysiedig Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, canllawiau lleol a chenedlaethol a pholisiau cynllunio cenedlaethol.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr Aelod Lleol yn sylwadau canlynol:
- Mai unfryfol oedd y penderfyniad i gefnogi'r cais ym Mhwyllgor 10-01-22
 - Bod pris marchnad agored wedi ei gyflwyno
 - Yr ymgeisydd yn gymwys am dŷ fforddiadwy
 - Hwn yn gyfle euraidd i berson ifanc lleol gael tŷ
 - Anobeithiol yw prynu tŷ yn lleol yn ward Botwnnog – angen disgownt o 50% i gyfarch yr elfen fforddiadwy – hyn yn amlygu sefyllfa tai Penllŷn
 - Pam fyddai 'tŷ gwyliau' yn fwy derbyniol na 'tŷ cartref'?
 - Bod adroddiad strwythurol yn nodi bod y tŷ yn addas i'w drosi
 - Rhaid cefnogi pobl lleol
- c) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatâu y cais

Wrth ystyried caniatáu y cais, nododd y Penaneth Cyfreithiol bod rhaid pwysu a mesur y rhesymau dros ganiatáu yn ofalus fel modd o atal gosod cysail.

Cynigiwyd opsiwn b - *Caniatáu'r cais gyda chytundeb 106 - Yr unig ffordd o allu gwneud y tŷ yn fforddiadwy yw os rhoddir disgownt uchel megis 50% arno.*

- ch) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylwadau canlynol gan aelodau:
- Rhaid cadw ein cymunedau Cymreig yn fyw
 - Gormod o siarad am gefnogi pobl lleol – rhaid gweithredu
 - Hwn yn gyfle i roi bywyd newydd i adfail
 - Bod yr adroddiad strwythurol yn nodi bod yr adfail yn gadarn i'w atgyweirio
 - Bod ymdrech wedi ei wneud i ymateb i ofynion y Pwyllgor
 - Hwn wedi bod yn gartref Cymreig – cyfle iddo fod yn gartref Cymreig eto
 - Os am neiwd - rhaid herio polisiau cenedlaethol
 - Bod y cais yn ymateb i'r angen am dai fforddiadwy yn yr ardal

Mewn ymateb i gynnig o ganiatáu y cais a phatrwm o benderfyniadau croes i ganllawiau lleol a chenedlaethol, amlygodd y Pennaeth Cynorthwyol y posibilrwydd y gall y penderfyniad orwedd gyda Llywodraeth Cymru – y cais yn groes i bolisiau ac o osod cysail beryglus.

Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn a'r adroddiad strwythurol cadarnhaol a'r swyddogion yn nodi yn wahanol, nodwyd bod yr adroddiad yn cadarnhau bod posib atgyweirio'r adeilad ond polisiau yn herio'r angen am waith tu hwnt i godi waliau a thô – estyniadau helaeth o fewn y cais yma ac felly yn groes i bolisiau.

PENDERFYNWYD: Caniatáu gyda chytundeb 106

Yn unol â'r Rheolau Gweithdrefn, cofnodwyd y bleidlais ganlynol i ganiatáu y cais:

O blaid y cynnig i ganiatáu y cais (13) Y Cyngorwyr: Stephen Churchman, Elwyn Edwards, Louise Hughes, Anne Lloyd Jones, Berwyn Parry Jones, Gareth T Jones, Huw Wyn Jones, Eric M Jones, Cai Larsen, Edgar Owen, Gareth A Roberts, Eirwyn Williams ac Owain Williams

Yn erbyn y cynnig i ganiatáu y cais (0):

Atal, (0)

Amodau sylfaenol yn cynnwys:

5 mlynedd, yn unol a'r cynlluniau, deunyddiau, tirweddu, deunyddiau, cyfyngiad PD

Dechreuodd y cyfarfod am 10.00 y.b. a daeth i ben am 12.55 y.h.

CADEIRYDD