
PWYLLGOR CYNLLUNIO DYDD LLUN, 13 IONAWR 2020

Yn bresennol: Y Cynghorydd Elwyn Edwards – Cadeirydd
Y Cynghorydd Eric M. Jones – Is-Gadeirydd

Y Cynghorwyr: Cynghorwyr Stephen Churchman, Simon Glyn, Louise Hughes, Anne Lloyd Jones, Berwyn Parry Jones, Elin Walker Jones, Dilwyn Lloyd, Edgar Wyn Owen, Gareth A. Roberts, Eirwyn Williams, Gruffydd Williams ac Owain Williams

Hefyd yn bresennol: Gareth Jones (Pennaeth Cynorthwyol Cynllunio ac Amgylchedd), Cara Owen (Rheolwr Cynllunio), Rhun ap Ieth (Uwch Gyfreithiwr), Gareth Roberts (Uwch Beiriannydd Rheolaeth Datblygu), Lowri Haf Evans (Swyddog Gwasanaethau Democratiaeth) a Gruff Ellis (Swyddog Gwasanaethau Democratiaeth)

YMDDIHEURIADAU: Y Cynghorwyr Huw Gruffydd Wyn Jones

1. YMDDIHEURIADAU

Derbyniwyd ymddiheuriadau gan y Cynghorydd Huw G. Wyn Jones

2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

- a) Y Cynghorydd Stephen Churchman (sydd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.2 ar y rhaglen (cais cynllunio rhif C18/1183/08/LL) oherwydd bod ei ferch yn gweithio ym Mhortmeirion

Y Cynghorydd Gruffydd Williams (sydd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.2 ar y rhaglen (cais cynllunio rhif C18/1183/08/LL) oherwydd ei fod yn adnabod yr ymgeisydd

Roedd yr aelodau o'r farn ei fod yn fuddiant a oedd yn rhagfarnu a gadawsant y Siambr yn ystod y drafodaeth ar y cais.

- b) Datganodd yr aelodau canlynol ei bod yn aelodau lleol mewn perthynas â'r eitemau a nodir:
- Y Cynghorydd John Brynmor Hughes (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn 5.1 ar y rhaglen (cais cynllunio C19/0027/39/LL)
 - Y Cynghorydd Gareth Jones (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn 5.3 ar y rhaglen (cais cynllunio C19/0988/42/LL)

3. MATERION BRYS

Dim i'w nodi

4. COFNODION

Llofnododd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd ar 09 Rhagfyr 2019, 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 polisïau.

PENDERFYNWYD

6. CAIS RHIF C19/0027/39/LL TIR GER DRWS Y LLAN, LLANENGAN, PWLLHELI, LL53 7LH

Adeiladu 2 dy fforddiadwy (cais diwygiedig)

Roedd Aelodau'r Pwyllgor wedi ymweld â'r safle 09-12-19

- a) Ymhelaethodd y Pennaeth Cynorthwyol Cynllunio ac Amgylchedd ar gefndir y cais gan nodi bod y cais wedi ei drafod yn wreiddiol ym Mhwyllgor Cynllunio 01-07-20 lle argymhellwyd caniatáu'r cais yn groes i argymhellion y swyddogion, ar sail y byddai'n diwallu'r angen lleol am dai. Yn dilyn y penderfyniad, nododd y Pennaeth Cynorthwyol 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. Cyflwynwyd adroddiad pellach ym Mhwyllgor 09-12-19, ond nodwyd ar y ffurflen sylwadau hwyr bod cais wedi ei dderbyn gan yr ymgeisydd i ohirio trafod y cais fel bod cyfle iddynt drafod yr opsiynau a gyfeiriwyd atynt yn yr adroddiad. Yn dilyn y gohiriad, adroddwyd nad oedd sylwadau pellach wedi eu derbyn gan yr ymgeisydd.

Tynnwyd sylw at y trafodaethau oedd wedi eu cynnal rhwng yr ymgeisydd a'r Awdurdod Cynllunio ers Pwyllgor mis Gorffennaf 2019 ynghyd a chadarnhad bod yr ymgeisydd wedi cyflwyno eglurder ar faterion yn ymwneud a thystysgrif perchnogaeth, adroddiad ecolegol / ymlusgiaid a diweddariad o asesiad Tai Teg.

Atgoffwyd yr aelodau bod pum rheswm wedi ei nodi dros wrthod y cais (diffyg angen, lleoliad, maint, gwerth y tai a diffyg arolwg ymlusgiaid) a chyfeiriwyd at y wybodaeth oedd yn ymateb i'r materion hynny yn yr adroddiad. Cyfeiriwyd at faen prawf Polisi Tai 6 lle gofynnir am dystiolaeth bod angen tŷ fforddiadwy ar gyfer yr angen yn lleol. Adroddwyd bod yr ymgeiswyr wedi cael eu hail hasesu gan Tai Teg i ddarganfod os oeddynt yn gymwys am dŷ fforddiadwy. Yn yr achos yma adroddwyd fod 2 gwpl wedi eu hasesu gan Tai Teg (yn unol a'r drefn arferol) er mwyn asesu os oeddynt yn gymwys am dy fforddiadwy. Yn dilyn yr asesiad gan Tai Teg cadarnhawyd fod un cwpl yn gymwys am dy fforddiadwy ond nad oedd y cwpl arall yn gymwys am dy fforddiadwy.

Amlygwyd bod prisiad ar gyfer y tai fel rhan o'r cais wedi ei dderbyn gan Beresford Adams yn nodi pris o £325,000 ar y farchnad agored. Ystyriwyd hyn yn isel ac felly ymgynghorwyd gyda'r Prisiwr Dosbarth am ail farn ddiuedd yn unol â gofynion y CCA Tai Fforddiadwy. Roedd y Prisiwr Dosbarth o'r farn bod

y tai yn werth £370,000 yr un ar y farchnad agored. Er mwyn sicrhau fod pris y tai yn fforddiadwy (£146,851 - dadansoddiad Uned Strategol Tai) byddai gofyn rhoddi disgownt sylweddol o 60% er cael pris cymharol i'r pris fforddiadwy. Ategwyd bod rhoi disgownt mor uchel yn creu problemau gan nad yw benthycwyr yn fodlon rhoi benthyciad ar y sail yma. Nodwyd hefyd fod yr angen am ddisgownt o 60% oedd yn fwy na'r pris fforddiadwy yn amlygu'r ffaith nad oedd y tai yn fforddiadwy yn lle cyntaf. Cadarnhawyd felly nad oedd y cais yn cydymffurfio gyda'r meini prawf perthnasol yn polisi TAI 6 o safbwynt angen, lleoliad, maint a gwerth y tai. Nodwyd fod y arolwg ymlusgiad wedi cyfarch y materion bioamrywiaeth ar y safle.

Cyfeiriodd y Pennaeth Cynorthwyol at y risgiau i'r Cyngor os caniateir y cais yn groes i'r argymhelliad. Cyfeiriodd hefyd at dri opsiwn oedd yn bosib o ran penderfynu'r cais. Pwysleisiwyd, mai opsiwn a) sef gwrthod y cais, oedd yr unig opsiwn lle nad oedd risg i'r Cyngor a lle roedd yna dystiolaeth gadarn yn sail i'r penderfyniad.

Nodwyd fod opsiwn b), sef caniatâu'r cais gyda cytundeb 106 a disgownt o 60% er mwyn sicrhau fod y tai yn fforddiadwy i'r dyfodol am fod yn broblemus o ran ceisio cael benthyciad ac ati a fforddiadwyedd. Hefyd, atgoffwyd y Pwyllgor nad oedd un cwpl yn gymwys am dy fforddiadwy yn dilyn asesiad Tai Teg, ac felly ni fuasant yn gymwys i fyw yn unrhyw un o'r tai gydag opsiwn b).

Cyfeiriodd y Pennaeth Cynorthwyol hefyd at opsiwn c) fuasai'n golygu caniatâu 2 dy marchnad agored, gan bwysleisio'r risgiau o fod yn caniatâu tai yng nghefn gwlad, heb unrhyw reolaeth dros feddianaeth na phris y tai.

Ystyriwyd nad oedd y bwriad yn dderbyniol gan nad oedd yn cydymffurfio gyda gofynion polisiau cynllunio a chanllawiau lleol y Cyngor na polisiau a chanllawiau cenedlaethol.

b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr Aelod Lleol y prif bwyntiau canlynol:-

- Bod y cais yn gais unigryw
- Bod y bwriad yn darparu cartrefi am oes i bobl broffesiynol Cymraeg oedd wedi dewis aros yn yr ardal oherwydd cysylltiadau teuluol
- Bod yr ardal angen pobl broffesiynol i aros yn eu cymunedau lleol
- Nad oedd y polisiau yn cefnogi ceisiadau i bobl aros yn eu cymunedau lleol - bod angen craffu addasrwydd polisiau tai fforddiadwy'r awdurdod mewn cymunedau fel Llanengan;
- Bod yr asesiad incwm yn amlygu nad oedd modd i'r ymgeiswyr fyw yn y tŷ na phrynu tŷ yn lleol - Nid oedd y tai marchnad agored yn yr ardal yn fforddiadwy;
- Yr ymgeiswyr wedi penderfynu ar opsiwn o hunan adeiladu gan fod y tir yn rhodd gan y teulu
- Bod y meini prawf allan o'u cyrraedd – eu bod yn barod i dderbyn amodau / wedi gwrandao a derbyn cyngor, ac wedi addasu cynlluniau yn ôl yr angen
- Rhaid annog Cymry Cymraeg i aros yn ei cymunedau os am ymateb i'r her o sicrhau miliwn o siaradwyr Cymraeg erbyn 2050 - polisiau cynllunio yn fgygythiad i'r iaith
- Wedi derbyn cefnogaeth i'r cais gan y gymuned leol, Cynghorwyr lleol a Liz Saville Roberts, Aelod Seneddol Dwyfor Meirionnydd.

- Rôl Cyngorydd yw cefnogi pobl leol a rhoi pobl Gwynedd yn ganolog i'r hyn maent yn wneud
- c) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais yn groes i'r argymhelliad. Cadarnhaoedd y cynigydd yn unol ac Opsiwn b) o'r adroddiad, bod y caniatâd yn amodol ar gytundeb 106 tai fforddiadwy gyda gostyngiad o bris y farchnad o 60% er mwyn ceisio sicrhau fod y tai yn fforddiadwy i'r dyfodol.
- ch) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y prif sylwadau canlynol gan aelodau:
- Bod angen cymryd cam yn ôl ac ystyried cyd-destun y cais – nid yw'r polisi yn addas a phriodol
 - Rhaid cyfarch bod pobl angen yr ymdeimlad o 'berthyn' i'w cymuned – os yw pobl yn gadael mae hyn yn creu cymuned dlawd
 - Bod angen adolygu'r polisiâu cynllunio – polisiâu ddim yn gwneud synnwyr mewn rhai achosion
 - Caniatáu'r cais oedd yr unig ffordd i gadw Cymry Cymraeg yn yr ardal.
 - Bod pris y farchnad mewn rhai pocedi o Wynedd yn cau allan pobl leol
 - Annog trafodaethau pellach i geisio datrysiad – bod modd trafod maint a lleoliad
 - Buasai lleihau maint y tŷ yn lleihau ei werth er mwyn cyrraedd targed tŷ fforddiadwy
 - Rhaid pwysu ar y Llywodraeth i lunio polisiâu sydd yn rhoi hawl i bobl fyw yn eu hardaloedd, i hwyluso'r angen am dai yn lleol
 - Cydymdeimlad o ran sefyllfa'r ymgeiswyr ond y bwriad yn groes i ormod o bolisiâu
 - Bod rhaid i'r ymgeiswyr fod yn gymwys am dy fforddiadawy

PENDERFYNWYD caniatáu y cais gyda chytundeb 106 gyda gostyngiad o 60% o bris y farchnad yn unol ac opsiwn b) o'r adroddiad.

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

O blaid y cynnig i ganiatáu y cais (8): Y Cynghorwyr Seimon Glyn, Louise Hughes, Elin Walker Jones, Dilwyn Lloyd, Gareth A Roberts, Eirwyn Williams, Gruffydd Williams ac Owain Williams

Yn erbyn y cynnig i ganiatáu y cais (4): Y Cynghorwyr Stephen Churchman, Anne Lloyd Jones, Berwyn Parry Jones ac Edgar Owen

Atal, (0)

Amodau:

1. Amser
2. Yn unol â'r cynlluniau
3. Deunyddiau.
4. Llechi
5. Tynnu PD
6. Dŵr Cymru / SUDS
7. Bioamrywiaeth
8. Priffyrdd
9. Tirlunio

7. CAIS RHIF C18/1183/08/LL MAES PARCIO, PORTMEIRION, PENRHYNDEUDRAETH, LL48 6ER

Cais ar gyfer creu maes gwersylla i leoli hyd at 23 o gerbydau gwersylla yn ogystal â gwneud newidiadau i adeilad gwasanaethu a ganiatawyd o dan C17/0116/08/LL ynghyd â gwaith tirlunio cysylltiol

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr a dderbyniwyd

- a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais gan nodi bod safle'r cais wedi ei leoli ar gyrion pentref trawiadol Portmeirion ble mae maes parcio sefydledig wedi ei leoli. Amlygwyd bod caniatâd cynllunio wedi ei roi ar gyfer codi adeilad gwasanaethau cynnal gerllaw ac roedd y cais gerbron yn golygu gwneud newidiadau i'r datblygiad yma a'i ymgorffori fel rhan o ddatblygiad y maes gwersylla. Nodwyd bod y safle yn eang ac yn cynnwys nifer o fathau gwahanol o ddatblygiadau presennol sydd yn cynnwys adeiladau a llefydd agored, coedwigoedd a strwythurau dyluniadol. Ategwyd y byddai'n anorfod fod datblygu rhannau o'r safle yn debygol o gael effaith ar rannau eraill o'r safle gyda'r potensial o gael effaith ar werth y safle yn ei gyfanrwydd. Mae'r safle o fewn ffin Ardal Gadwraeth ac o fewn ardal sydd wedi ei ddynodi fel Ardal Tirwedd Arbennig ac Ardal o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Aberglaslyn.

Tra bod cefnogaeth glir ar gyfer cynlluniau cyffredinol ar gyfer gwella, ehangu a chryfhau'r busnes mae'n hanfodol y byddai unrhyw gynlluniau yn cydymffurfio gyda pholisïau datblygu lleol a chenedlaethol perthnasol.

Tynnwyd sylw at sylwadau a dderbyniwyd oedd yn cyfeirio'n benodol tuag at effaith sŵn ac effaith weledol ychwanegol a fyddai'n deillio o'r datblygiad o ganlyniad i ddefnydd dwysach o'r safle o'i gymharu â'i ddefnydd presennol fel maes parcio ar gymydog i'r safle. Nodwyd bod y cymydog wedi awgrymu dulliau o liniaru'r effeithiau yma drwy dirlunio sylweddol ac addas rhwng ei eiddo a safle'r cais. Yn dilyn trafodaethau rhwng yr ymgeisydd a'r gwrthwynebydd a chytundeb ynglŷn â'r tirlunio ychwanegol, cadarnhaodd y gwrthwynebydd ei fod yntynnu ei wrthwynebiad yn ôl. Gan nad oedd yr Awdurdod Cynllunio yn rhan o'r trafodaethau hyn ac nad oedd yn wybyddus beth oedd y drafodaeth, nid oedd modd amodi y fath amgylchiadau ac felly eu cydnabod yn unig a wnaed.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd asiant ar ran yr ymgeisydd y prif bwyntiau canlynol:-
- Bod y bwriad yn ddatblygiad fyddai'n hybu twristiaeth
 - Mynedfa troed newydd yn cael ei lunio
 - Wedi cydweithio'n agos gyda'r Awdurdod Cynllunio i gwrdd â'r angen
 - Bod y safle yn ychwanegu gwerth drwy gynnig ystod eang o lety
 - Bod Portmeirion yn atyniad ac yn gyflogwr lleol, da
- c) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu y cais yn unol â'r argymhelliad
- dd) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y prif sylwadau canlynol gan aelodau:
- Bod yr Aelod Lleol yn gefnogol i'r cais
 - Bod Portmeirion yn creu swyddi da i bobl leol

PENDERFYNWYD caniatáu y cais

1. 5 mlynedd
2. Unol â'r cynlluniau, adroddiad coed ac adroddiad ystlumod
3. Amod Unedau Gwyliau teithiol
4. Amod tymhorol Mawrth-Hydref
5. Cynllun tirlunio
6. Cynllunio goleuo
7. Defnydd yr adeilad yn unol â'r cynllun llawr
8. Oriau adeiladu 8-6 llun i gwener a 8-1 Sadwrn
9. Storfa sbwriel yn weithredol cyn i'r safle gwersylla cael ei ddefnyddio
10. Cyfleusterau toiledau ayyb yn weithredol cyn i'r safle gwersylla cael ei ddefnyddio
11. Gwaith Coed
12. Cytuno gwaith fesul cam o flaen llaw
13. Arwyddion dwyieithog

8. CAIS RHIF C19/0988/42/LL BWTHYN BRIDYN, LON BRIDIN, MORFA NEFYN, PWLLHELI, LL53 6BY

Creu balconi a drws mynediad o'r tŷ ynghyd â gosod dau bwmp gwresogi

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr a dderbyniwyd

- a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais gan egluro bod y bwriad yn ymwneud a gosod balconi llawr cyntaf ar hyd blaen y tŷ uwchben rhannau to gwastad presennol a gosod dau bwmp gwresogi i wasanaethu'r eiddo. Eglurwyd bod yr eiddo yn sefyll cyfochrog a mynediad i draeth Morfa Nefyn ond ar lefel ychydig uwch na'r traeth, gyda wal derfyn uchel yn amgylchynu'r blaen ac ochrau. Mae'r safle tu allan i ddynodiad yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llŷn (ond o fewn 240m) ac o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llyn ac Enlli.

Yng nghyd-destun mwynderau cyffredinol a phreswyl amlygwyd bod y cynlluniau a gyflwynwyd yn cynnwys sgrin soled 1.8m o uchder fyddai'n lleihau'r potensial o or-edrych drwy ffenestri'r cymydog. Aseswyd y cais yn erbyn gofynion Polisi PCYFF2 ac nid oedd y swyddogion yn credu y byddai'r datblygiad yn cael effaith ymwithiol ac andwyol ar fwynderau'r cymydog ac felly ystyriwyd y cynnig yn dderbyniol.

Cyflwynwyd y cais i Bwyllgor ar gais yr Aelod Lleol.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr Aelod Lleol y prif bwyntiau canlynol:-
- Ei fod yn ystyried yr addasiadau fel rhai sylweddol
 - Bod y Cyngor Cymuned a thrigolion lleol yn pryderu am newid i edrychiad a gwedd yr ardal
 - Dim gwrthwynebiad i osod dau bwmp gwresogi cyn belled eu bod tu mewn i'r safle
 - Ei fod yn gwrthwynebu'r balconi ar sail gorddatblygiad o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriedig (AHNE), tiroedd o ddiddordeb ac ardal sensitif
 - Nododd y byddai'r balconi yn hollol amlwg ac i'w weld o dri cyfeiriad
 - Byddai'r balconi yn amharu ar fwyniant defnyddwyr y traeth
 - Yr adeilad yn rhan o olygfa eiconig - yn cael ei gynnwys ar gardiau

- sydd yn hyrwyddo'r ardal - angen cadw'r olygfa fel y mae
- Bod oddeutu 25 o fythynnod cyfochrog / agos heb falconi. Angen cadw at hyn a pheidio anharddu'r olygfa drawiadol.
- Ei fod yn annog y Pwyllgor i wrthod gosod balconi

c) Cynigiwyd ac eiliwyd i wrthod y cais i osod balconi

- ch) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y prif sylwadau canlynol gan aelodau:
- Bod y balconi wedi ei wrthod mewn cais cynllunio blaenorol
 - Buasai gosod balconi yn amharu ar heddwch y traeth a mwynderau gweledol
 - Buasai'r balconi yn amharu ar y golygfeydd i mewn ac allan o'r Ardal O Harddwch Naturiol Eithriadol
 - Y safle yn eiconig
 - Yr adeiladau yn rhai hanesyddol
 - Cymeradwyo'r cais i osod dau bwmp gwresogi i wasanaethu'r eiddo

d) Mewn ymateb i sylw bod y Pwyllgor wedi gwrthod y balconi mewn cais cynllunio a drafodwyd yn flaenorol (02-09-19) atgoffwyd yr Aelodau, yn dilyn trafodaethau gyda'r asiant cyn y Pwyllgor hwnnw, bod yr elfen balconi ar flaen yr eiddo wedi ei ddiddymu o'r cais.

PENDERFYNWYD gwrthod y cais i osod balconi llawr cyntaf ar hyd blaen y tŷ gan y byddai yn creu newidiadau annerbyniol eu hymddangosiad gan gael effaith weledol niweidiol ar olygfeydd i mewn ac allan o'r AHNE yn groes i Bolisiau PCYFF 3 ac AT 1 o'r CDLL ar y Cyd.

9. CAIS RHIF C19/0443/11/CR 196-200, STRYD FAWR, BANGOR, LL57 1NU

Addasiadau mewnol ac allanol i drosi rhan cefn o'r cyn siop Debenhams yn 6 uned byw

- a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais gan nodi bod y cais hwn a Chais Rhif C19/0444/1/LL (5.5) yn gysylltiedig. Eglurwyd mai cais am ganiatâd adeilad rhestredig oedd yn delio gyda'r materion rhestredig yn unig oedd y cais dan sylw a bod Cais Rhif C19/0444/1/LL yn gais llawn oedd yn delio gydag egwyddor y datblygiad.

Esboniwyd bod yr adeilad yn un eithaf modern heb unrhyw nodweddion cadwraethol o werth yn ei hun ond ei fod wedi ei restru yn adeilad rhestredig oherwydd ei gysylltiad i ran flaen yr adeilad sydd ar y stryd fawr. Nodwyd nad oedd unrhyw wrthwynebiadau i'r cais ar sail yr ystyriaethau perthnasol. Pwysleisiwyd mai'r argymhelliad oedd caniatáu'r cais yn dilyn ymateb ffafriol gan Cadw.

- b) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu y cais yn unol â'r argymhelliad

PENDERFYNWYD caniatáu y cais yn ddarostyngedig i dderbyn sylwadau ffafriol gan CADW ac i amodau perthnasol yn ymwneud gyda:

1. 5 mlynedd

2. Yn unol â'r cynlluniau/deunyddiau allanol i'w cytuno
3. Ffenestri pren newydd o wneuthuriad pren wedi eu paentio

10. CAIS RHIF C19/0444/11/LL 196-200, STRYD FAWR, BANGOR, LL57 1NU

Trosi a newid defnydd rhan cefn o'r cyn siop Debenhams yn 6 uned byw (5 x 1 ystafell wely ac 1 x 2 ystafell wely)

- a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais gan nodi mai cais llawn ydoedd yn gysylltiedig â'r cais rhestredig blaenorol (5.4), ar gyfer newid defnydd rhan cefn o'r adeilad a arferai fod yn safle Debenhams yn 6 uned byw hunangynhaliol ynghyd a man addasiadau i'r adeilad. Nodwyd bod bwriad y cais yn dderbyniol mewn egwyddor ar sail y mwynderau a'r polisïau perthnasol i gyd.

Nodwyd fel rhan o'r cais, ac yn unol â Pholisi TAI 15, cyflwynwyd adroddiad prisiad marchnad agored ar gyfer yr unedau yn seiliedig ar ofynion y Llyfr Coch 2017. Mae'r adroddiad prisiad marchnad agored yn datgan bod pris marchnad agored yr holl unedau yn is na lefel fforddiadwy'r ardal ac felly mae'r unedau i gyd yn disgyn o dan ddiffiniad fforddiadwy. Mae'r prisiad yma yn seiliedig ar leoliad, maint a math yr unedau a fwriedir eu darparu sydd yn cydymffurfio a'r polisïau perthnasol.

- b) Cynigiwyd ac eiliwyd i ohirio'r penderfyniad am y rhesymau canlynol:

- Ystyried amod fel bod rhaid i un o'r fflatiau fod ar gael ar lefel rhent fforddiadwy os ydynt yn cael eu gosod yn y dyfodol.
- Bod angen derbyn asesiad rhent cyn gwneud penderfyniad

- c) Mewn ymateb i'r cynnig, eglurodd y swyddogion nad oedd yr adroddiad presennol yn cynnwys asesiad rhent fyddai'n esbonio beth yw pris rhent fforddiadwy a phris rhent y farchnad. Awgrymwyd mai anodd fyddai cyfiawnhau gosod yr amod cyn cael y wybodaeth yma.

- ch) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylw canlynol gan aelodau:

- Derbyn bod pris y fflatiau yn fforddiadwy, ond angen sicrhau bod rhaid i un o'r fflatiau fod ar gael ar lefel rhent fforddiadwy os ydynt yn cael eu gosod yn y dyfodol.

- d) Mewn ymateb i'r sylw, eglurodd y Cyfreithiwr gan nad oedd asesiad rhent fforddiadwy wedi ei gynnwys yn yr adroddiad presennol byddai'n awgrymu gohirio'r penderfyniad er mwyn derbyn yr asesiad gan y Gwasanaeth Tai

PENDERFYNWYD gohirio'r penderfyniad er mwyn derbyn gwybodaeth ychwanegol am bris rhent yr unedau ac asesiad diwygiedig i gyfarch hyn.

11. CAIS RHIF C19/0995/11/LL 233-235, STRYD FAWR, BANGOR, LL57 1PA

Diddymu amod rhif 3 o ganiatâd cynllunio C19/0323/11LL sy'n cyfyngu 2 uned allan o'r 8 i fod yn unedau fforddiadwy

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr a dderbyniwyd

- a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais gan nodi mai cais llawn ydoedd i ddiwedd amod rhif 3 o ganiatâd cynllunio C19/0323/11/LL sy'n cyfyngu 2 uned allan o'r 8 uned a ganiatawyd i fod yn unedau fforddiadwy. Roedd yr amod yn datgan:-

'Ni fydd y datblygiad yn dechrau hyd nes y bydd cynllun ar gyfer darparu'r 2 uned fforddiadwy fel rhan o'r datblygiad wedi'i gyflwyno i, a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan, yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Bydd yr unedau fforddiadwy yn cael eu darparu yn unol â'r cynllun a gymeradwyir a bydd yn bodloni'r diffiniad ar gyfer tai fforddiadwy yn Atodiad B Nodyn Cyngor Technegol 2 Polisi Cynllunio Cymru: Cynllunio a Thai Fforddiadwy, neu unrhyw ganllawiau yn y dyfodol sy'n cymryd lle hynny. Bydd y cynllun yn cynnwys:

- i) amseriad cwblhau'r 2 uned fforddiadwy;*
- ii) y trefniadau ar gyfer rheoli'r unedau fforddiadwy;*
- iii) y trefniadau ar gyfer sicrhau bod y ddarpariaeth yn fforddiadwy ar gyfer meddianwyr cyntaf a dilynol yr unedau fforddiadwy; ac*
- iv) y meini prawf meddiannaeth i'w defnyddio ar gyfer pennu meddianwyr yr unedau fforddiadwy a'r dulliau ar gyfer gorfodi meini prawf meddiannaeth o'r fath.'*

Rhodddwyd yr amod gan nad oedd gwybodaeth glir a phendant wedi ei gyflwyno (yn benodol prisiad marchnad agored) fel rhan o'r cais blaenorol am y ddarpariaeth fforddiadwy. Er hynny, ystyriwyd bod digon o wybodaeth i sicrhau bod yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn gallu asesu'r cais o safbwynt sicrhau darpariaeth/nifer briodol o dai fforddiadwy fel rhan o'r cais ac er mwyn cyfarch yr angen.

Eglurwyd bod y safle wedi ei leoli ar Stryd Fawr Bangor a'r caniatâd cynllunio cysylltiedig oedd cais rhif C19/0323/11/LL. Y bwriad yw addasu'r llawr cyntaf a'r ail lawr o'r adeilad i unedau preswyl. Caniataodd y Pwyllgor y cais hwn yng Ngorffennaf, 2019

Adroddwyd bod yr ymgeisydd wedi cyflwyno gwybodaeth oedd yn cynnwys profforma asesiad hyfywdra, Adroddiad Prisiad Eiddo gan gwmni Syrfewyr Siartredig cymwysedig ynghyd ac amcan brisiau ymgymryd â'r gwaith addasu. Dadleuir am hyfywedd y bwriad ac yn allweddol mae gwybodaeth am y pris marchnad agored ar gyfer yr unedau wedi ei gyflwyno. Nodwyd mai'r drefn arferol fyddai cyflwyno'r math yma o wybodaeth gyda'r cais am y trosiad neu'r adeiladu ac mae hyn yn derbyn ystyriaeth yn fuan yn y broses. Er hynny, ni fu i'r ymgeisydd ar y cais cyntaf weithredu yn y ffordd yma ond yn hytrach datgan eu bod yn derbyn amod er mwyn ystyried hyn wedi i'r caniatâd cynllunio gael ei roi.

Cyflwynwyd hefyd asesiad o werth yr unedau gan gwmni Syrfewyr Siartredig sydd wedi ei selio ar ofynion y Llyfr Coch (2017). Adroddwyd y byddai gwerth marchnad agored yr unedau yn amrywio o £45,000 i £60,000 – y pris wedi ei gyfyngu'n naturiol oherwydd natur a graddfa'r safle a maint yr unedau eu hunain. Ategwyd bod Uned Strategol Tai y Cyngor hefyd wedi cadarnhau bod prisiad yr unedau preswyl arfaethedig yn is na lefel prisiau fforddiadwy (canolradd) ar gyfer ward Deiniol ym Mangor ac felly, wrth ystyried gwerth marchnad agored yr unedau preswyl, byddai'r bwriad yn darparu unedau sy'n fforddiadwy hyd yn oed heb gyfyngiad pellach o amod neu Gytundeb 106.

Ystyriwyd nad oedd yr amod yn angenrheidiol nac yn rhesymol er mwyn sicrhau unedau fforddiadwy gan y byddai'r holl unedau (8) yn fforddiadwy

beth bynnag. Ategwyd bod y cais yn dderbyniol ar sail gofynion polisi lleol a chynghor cenedlaethol perthnasol.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr Asiant y prif bwyntiau canlynol:-
- Cais ydoedd i ddiddymu amod106
 - Nad oedd y bwriad yn hyfyw – prisiad a chostau wedi eu cyflwyno
 - Byddai'r unedau yn rhai fforddiadwy beth bynnag
 - Bod maint a dyluniad y fflatiau fel cartrefi cost isel yn cyfarch y polisïau perthnasol
 - Nad oedd yr Awdurdod Cynllunio yn anghytuno gyda'r addasiad
- c) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu y cais, yn ddarostyngedig bod y rhent a godir ar yr unedau yn rhent canolradd / fforddiadwy o ystyried bod yr unedau eu hunain yn fforddiadwy.
- ch) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylwadau canlynol gan aelodau:
- Bod angen eglurhad am ystyr 'cyflog canolig'
 - Angen sicrhau bod y rhent yn fforddiadwy
 - Cais am niferoedd fflatiau sydd wedi eu caniatáu ym Mangor - awgrym o orddarpariaeth erbyn hyn
- d) Mewn ymateb i'r cynnig i ystyried yr elfen rhent, nododd y Cyfreithiwr nad oedd asesiad rhent wedi ei gwblhau. Gwnaed sylw bod angen y wybodaeth yn llawn gan y Gwasanaeth Tai gan mai pwrpas yr unedau yw eu gosod. Awgrymwyd gohirio'r penderfyniad.

PENDERFYNWYD gohirio'r penderfyniad er mwyn derbyn gwybodaeth ychwanegol am bris rhent yr unedau ac asesiad diwygiedig i gyfarch hyn.

Dechreuodd y cyfarfod am 1.00 y.h. a daeth i ben am 3.05 y.h.

CADEIRYDD