

PWYLLGOR CYNLLUNIO Medi 9fed 2024

Yn bresennol: Cynghorydd Elwyn Edwards (Cadeirydd)
Cynghorydd Huw Rowlands (Is-gadeirydd)

Y Cynghorwyr: Delyth Lloyd Griffiths, Louise Hughes, Elin Hywel, Gareth T Jones, Huw Wyn Jones, Anne Lloyd Jones, Cai Larsen, Edgar Owen, Gareth Coj Parry, John Pughe, John Pughe Roberts a Gruffydd Williams

Eraill a wahoddwyd - Aelodau Lleol: Cynghorydd Arwyn Herald Roberts a'r Cynghorydd Gareth Williams

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

Siân Dafydd (Adran Cynllunio) - arsylwi

1. YMDDIHEURIADAU

Derbyniwyd ymddiheuriadau gan y Cynghorydd Gareth A Roberts a'r Cynghorydd Menna Baines (Aelod Lleol)

2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

a) Y Cynghorydd Cai Larsen (oedd yn Aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.4 C24/0205/32/LL ar y rhaglen, oherwydd ei fod aelod o Fwrdd Adra

Roedd yr Aelod o'r farn ei fod yn fuddiant a oedd yn rhagfarnu ac ni fu iddo gymryd rhan yn ystod y drafodaeth na phleidleisio ar y cais.

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

- Y Cynghorydd Arwyn Herald Roberts (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.1 C24/0363/17/LL ar y rhaglen
- Y Cynghorydd Gareth Williams (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.4 C24/0205/32/LL ar y rhaglen
- Y Cynghorydd Gareth T Jones (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.5 C24/0478/42/DT ar y rhaglen

3. MATERION BRYD

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

4. COFNODION

Derbyniodd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd 29ain o Orffennaf 2024 fel rhai cywir.

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 C24/0363/17/LL Tir ger Bryn Llifon, Carmel, LL54 7RW

Adeiladu tŷ fforddiadwy ynghyd a chreu mynedfa gerbydol i'r ffordd sirol.

- a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio mai cais ydoedd i godi tŷ unllawr fforddiadwy ar safle ar ddarn o gae agored y tu allan i, ond yn cyffwrdd ffin datblygu'r pentref Carmel.

Adroddwyd, o safbwynt egwyddor y datblygiad, bod ffigyrau yn dangos fod cyflenwad digonol yng Ngharmel ar gyfer y datblygiad ar hyn o bryd, ond gyda'r safle yn gorwedd tu allan i'r ffin datblygu roedd angen sicrhau fod y bwriad yn cwrdd gyda pholisi Tai 16 sy'n berthnasol i safleoedd eithrio gwledig. Ategwyd bod digon o wybodaeth wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais i dderbyn fod yr angen lleol am dŷ fforddiadwy wedi'i brofi na ellid ei gyfarch o fewn amserlen resymol ar safle marchnad tu mewn i'r ffin ddatblygu. Derbyniwyd prisiad marchnad agored ar y tŷ oedd yn dangos fod modd gosod disgownt o 40% pe byddai'r cais yn cael ei gymeradwyo.

Yng nghyd-destun maint y tŷ, byddai'n mesur oddeutu 89 metr sgwâr yn cynnwys ystafell fyw / fwyta, 2 ystafell wely a swyddfa ynghyd a modurdy 20 metr sgwâr. Yn seiliedig ar wybodaeth ychwanegol a dderbyniwyd gan yr asiant yn egluro bod yr ymgeiswyr yn gwpl ifanc oedd yn bwriadu magu teulu yn y dyfodol agos, a'r cartref yma yn caniatáu iddynt aros yng Ngharmel, ystyriwyd yn rhesymol cefnogi tŷ o'r maint yma gan y byddai'n sicrhau bod yr annedd yn cwrdd ag anghenion ymgeiswyr presennol ac i'r dyfodol. Nodwyd nad oedd yn sylweddol groes i'r arweiniad o fewn y canllaw cynllunio tai fforddiadwy o safbwynt maint tai fforddiadwy.

Yng nghyd-destun dyluniad y tŷ, ystyriwyd bod y dyluniad a'r deunyddiau yn eithaf safonol ac yn ymddangos yn dderbyniol. Er hynny, amlygwyd bod polisi TAI 16 yn gofyn bod cynigion yn ffurfio estyniad rhesymegol i'r anheddiad. Nodwyd, er bod y safle yn cyffwrdd â'r ffin datblygu, bod y bwriad yn golygu codi tŷ newydd mewn cae agored sydd wedi ei osod i lawr trac mynediad newydd 40m o hyd i ffwrdd o'r briffordd. Ategwyd bod terfyn eiddo Bryn Llifon (sydd wrth ochor y fynedfa newydd) yn creu ffin naturiol i'r pentref a'r eiddo hwnnw yn agos i ac yn wynebu'r briffordd. Gan fod bwriad yma i osod y tŷ i ffwrdd o'r briffordd ac yn bell tu ôl i linell datblygu Bryn Llifon, ystyriwyd nad oedd yn dilyn patrwm datblygu naturiol y pentref. Cyfeiriwyd hefyd at lain Teras Mount Pleasant sydd wedi'i leoli i ffwrdd o'r safle ac wedi ei wahanu gan drac mynediad ac ardaloedd gardd gydag amryw o adeiladau gardd fel storfeydd a modur dai. Ystyriwyd bod y llain yn eistedd ar wahân i'r ffurf adeiledig a phan fydd y safle i'w weld o'r fynedfa arfaethedig, ni ystyriwyd y byddai'r tŷ yn cael ei weld yn yr un cyd-destun a'r tai teras.

Yng nghyd-destun mwynderau cyffredinol a phreswyl amlygwyd bod lleoliad y tŷ a lleoliad ffenestri wedi cael ystyriaeth lawn wrth ddylunio'r eiddo ac nad oedd pryder am yr effaith ar gymdogion. Tynnwyd sylw at yr angen i gydnabod bydd rhywfaint o effaith ar Bryn Llifon oherwydd lleoliad y fynedfa a'r trac, ond gan fod y bwriad yma o raddfa fach ac ar gyfer un tŷ preswyl yn unig, ni ystyriwyd bydd y lefel o draffig ac aflonyddwch yn sylweddol ac na fyddai'n cael effaith andwyol sylweddol niweidiol ar fwynderau Bryn Llifon. Nodwyd fod y fynedfa wedi cael ei dylunio i safon ac nad oedd pryder gan yr Uned Trafnidiaeth.

Adroddwyd bod materion ieithyddol, bioamrywiaeth ac isadeiledd wedi cael sylw llawn ac fe ystyriwyd bod y bwriad yn cwrdd gyda'r polisïau perthnasol. Er hynny roedd y Gwasanaeth Cynllunio yn argymhell gwrthod y cais gan na ystyriwyd fod y bwriad yn ffurfio estyniad rhesymegol i'r anheddiad.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr ymgeisydd y sylwadau canlynol:
- Ei gŵr fyddai'r 6ed genhedlaeth o'i deulu i fyw yng Ngharmel
 - Y tir wedi bod ar werth ac felly wedi cymryd y cyfle i'w brynu. Hyn wedi rhoi gobaith iddynt aros yn lleol
 - Eu bod wedi derbyn cymeradwyaeth Tai Teg
 - Dim newid wedi bod mewn dwy flynedd – ac er y term 'fforddiadwy,' nid felly yw'r costau o gynnal arolygiadau i gael tŷ fforddiadwy
 - Bod y Cynllun Datblygu Lleol (CDLI) yn nodi 12 tŷ i Carmel dros gyfnod y Cynllun - 2 dŷ yn unig sydd wedi eu hadeiladu
 - Eu bod yn cyfrannu i'r economi leol ac yn gweithio yn yr ardal leol
 - Digon yma i gyfiawnhau tŷ i deulu ifanc lleol
- c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr Aelod Lleol y sylwadau canlynol;
- Bod angen tai fforddiadwy i bobl leol - cymunedau cefn gwlad yn dioddef
 - Bod gwreiddiau'r cwpl ifanc yn yr ardal a'u bod yn dymuno ymgartrefu yn yr ardal
 - Eu bod wedi derbyn cymeradwyaeth Tai Teg
 - Dyluniad ar gyfer tŷ un llawr sydd yma, fydd wedi ei suddo yn isel i'r dirwedd i leihau'r effaith
 - Bod y maint yn dderbyniol ac yn esiampl dda o dŷ fforddiadwy
 - Dim gwrthwynebiadau wedi eu derbyn, yn enwedig gan drigolion lleol
 - Cyngor Cymuned yn gefnogol
 - Yn gefnogol i'r cais ac y byddai'n croesawu ceisiadau tebyg i gadw Carmel yn hyfyw

ch) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu'r cais, yn groes i'r argymhelliad

Rhesymau:

- Bod yr estyniad i'r anheddle yn un rhesymol
- Bod yr angen am dŷ fforddiadwy wedi ei brofi

- d) Yn ystod y drafodaeth ddilynol, nodwyd y sylwadau canlynol gan yr aelodau:
- O ystyried y darlun mawr, y cais yn dderbyniol
 - Dim llawer o gyfleoedd yn codi i bobl leol
 - Nid yw yn ymddangos yn ymwithiol
 - Yr angen am dai fforddiadwy wedi ei brofi

PENDERFYNWYD: Caniatáu yn groes i'r argymhelliad

1. **5 mlynedd**
2. **Unol a'r cynlluniau**
3. **Deunyddiau**
4. **Tynnu hawliau a ganiateir a defnydd C3 yn unig**
5. **Amod 106 Tŷ Fforddiadwy**
6. **Tirwedd a draenio tir a manylion ffin,**
7. **Amod bioamrywiaeth/gwelliannau bioamrywiaeth**
8. **Enw Cymraeg i'r eiddo.**

5.2 Cais Rhif C24/0306/14/AC Bron Y Gaer Ffordd Bethel, Caernarfon, Gwynedd, LL55 1DY

Diwygio amod 2 o ganiatâd cynllunio gwreiddiol C23/0122/14/DT er mwyn newid dyluniad y bwriad.

- a) Amlygodd yr Arweinydd Tîm Rheolaeth Datblygu bod y bwriad yn un ar gyfer diwygio amod 2 o'r caniatâd Cynllunio gwreiddiol er mwyn newid dyluniad estyniadau o estyniad deulawr i ochr yr eiddo ac estyniad unllawr i gefn yr eiddo, i estyniad unllawr cefn to fflat yn unig. Eglurwyd bod yr eiddo presennol yn dŷ deulawr sy'n un o bâr ac wedi ei leoli o fewn ffin ddatblygu Tref Caernarfon ac ardal breswyl.

Cyflwynwyd y cais i bwyllgor gan fod yr ymgeisydd yn gyflogedig i Adran Cynllunio Cyngor Gwynedd.

Yng nghyd-destun mwynderau gweledol, nodwyd bod estyniad unllawr wedi ei leoli yng nghefn yr eiddo, ond bod posib ei weld o'r blaen oherwydd bod ei led ychydig yn fwy na'r tŷ presennol. Er hynny, ni ystyriwyd fod yr effaith weledol yn annerbyniol o ystyried bod yr estyniad deulawr ochr oedd yn rhan o'r caniatâd gwreiddiol wedi ei ddileu erbyn hyn.

Yng nghyd-destun mwynderau cyffredinol a phreswyl, nodwyd bod gan yr eiddo gwrtil eithaf helaeth gyda gardd fawr yng nghefn yr eiddo gyda llwyni, coed a chloddiâu sefydledig yn sgrinio cefn y safle o gefnau anheddau cyfagos ynghyd a thir yr ysgol gynradd sydd union wrth gefn y safle. Ategwyd bod yr estyniad bwriedig yn unllawr ac er yn cynnwys agoriadau, ni ystyriwyd eu bod yn achosi effaith goredrych annerbyniol i unrhyw eiddo cyfagos na chynnydd mewn aflonyddwch gan fod defnydd y safle eisoes yn ddefnydd preswyl. Nid oedd cynnydd yn y nifer o loffydd ac mae llefydd parcio digonol o flaen yr eiddo yn barod.

Wrth drafod materion bioamrywiaeth, nodwyd bod bwriad gosod blychau adar ar yr eiddo er mwyn gwella bioamrywiaeth y safle ac y bydd unrhyw olau allanol yn cael ei osod ar i lawr er mwyn lleihau llygredd golau.

Ystyriwyd fod y bwriad yn dderbyniol ac argymhellwyd caniatáu'r cais gydag amodau

- b) Roedd yr Aelod Lleol wedi datgan buddiant gan ei fod yn adnabod yr ymgeisydd

Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu'r cais

PENDERFYNIAD: Caniatáu

- 1. Yn unol gyda'r cynlluniau**
- 2. Amser**
- 3. Sicrhau gwelliannau bioamrywiaeth**

5.3 Cais Rhif C24/0532/25/LL [Ti ger Is-orsaf Pentir, Bangor, LL57 4ED](#)

Cyfleuster Storio Ynni Arfaethedig, mynediad cysylltiedig, tirweddu, seilwaith, offer ategol, gyda chynhwysedd mewnforio ac allforio cysylltiad grid o 57MWac.

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr oedd yn cynnwys sylwadau gan yr Uned Trafnidiaeth

- a) Amlygodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu mai cais cynllunio llawn oedd dan sylw ar gyfer gosod a gweithredu System Storio Ynni Batri, oedd yn cynnwys unedau storio ynni, is-orsaf drydan, mynediad i'r safle, tirlunio a seilwaith ategol ar dir i'r gorllewin o is-orsaf drydan presennol Pentir. Tynnwyd sylw at holl elfennau'r cais gan nodi y byddai'r bwriad yn galluogi gwneud defnydd effeithiol o'r ynni cynaliadwy sy'n cael ei gynhyrchu yn barod. Ategwyd y byddai cysylltiad cebl tanddaearol i'r grid trydan yn cael ei sicrhau trwy gais cynllunio ar wahân.

Adroddwyd bod y safle'n cynnwys 2.57 hectar o dir pori garw mewn safle Cefn Gwlad Agored y tu allan i unrhyw ffin datblygu ac oherwydd maint y safle, eglurwyd bod yr ymgeisydd wedi ymgymryd ag ymgynghoriad cyn cyflwyno cais fel sy'n ofynnol ar gyfer datblygiad a ddiffinnir fel un mawr gan Lywodraeth Cymru. Nodwyd bod y datblygiad wedi'i sgrinio ar gyfer Asesiad Effaith Amgylcheddol ac ystyriwyd byddai'r effaith ar yr amgylchedd yn annigonol i gyfiawnhau cyflwyno datganiad amgylcheddol gyda'r cais.

Cyfeiriwyd at ymateb a sylwadau'r Uned Priffyrdd yn cadarnhau nad oedd ganddynt wrthwynebiad mewn egwyddor yn ddarostyngedig i sicrhau fod asesiad o gyflwr y ffordd yn cael ei gwblhau cyn ac ar ôl y gwaith adeiladu, a bod Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu a Chynllun Rheoli Traffig Adeiladu yn cael eu cyflwyno a'u cymeradwyo.

Yng nghyd-destun egwyddor y datblygiad, amlygwyd bod cyfiawnhad wedi ei roi yn y Datganiad Cynllunio, Dylunio a Mynediad dros leoli'r adnodd yn y man a fwriedir yn seiliedig ar agosatrwydd Is-orsaf Pentir a'r cymhlethdod a'r effaith ar y dirwedd o osod ceblau i gysylltu rhwng y storfa batris a'r rhwydwaith Grid Cenedlaethol ac felly'n cwrdd â gofynion Polisi Cyff 1 - bod y lleoliad yn addas. Ategwyd bod Polisi ISA 1 hefyd yn gefnogol o gynigion am wasanaethau dŵr, trydan, nwy ac ati i wella'r ddarpariaeth, yn amodol ar ystyriaethau cynllunio manwl ac yn nodi pwysigrwydd bod y ddarpariaeth isadeiledd ar gyfer safle datblygu yn cael ei leoli a'i ddylunio mewn modd sy'n lleihau'r effaith ar yr amgylchedd naturiol ac adeileddig. Drwy osod y datblygiad ar y safle yma yn agos i'r is-orsaf bresennol, ystyriwyd bod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt amgylcheddol.

Cydnabuwyd y byddai peth aflonyddwch yn ystod y cyfnod gwaith a fydd yn parhau am oddeutu 12 mis, ond wedi hynny, bydd y safle yn cael ei reoli o bell ac ni fydd presenoldeb ar y safle oni bai yn achlysurol ar gyfer cynnal a chadw.

Ar sail y wybodaeth oedd wedi ei gyflwyno ystyriwyd fod yr holl effeithiau wedi eu lliniaru'n ddigonol, ac na fyddai'r cynnig yn niweidiol i fwynderau gweledol, i unrhyw effeithiau annerbyniol ar ddefnyddiau sensitif cyfagos, nag ansawdd dŵr; y lleoliad wedi ei gyfiawnhau heb effaith cronus annerbyniol ar y dirwedd gyda'r cyfarpar yn cael ei dynnu o'r safle wedi diwedd oes y cynllun. O ganlyniad, ystyriwyd y bwriad yn dderbyniol ac argymhellwyd caniatáu'r cais gydag amodau.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr ymgeisydd y sylwadau canlynol;
- Bod y bwriad yn un i gyflenwi system storfa ynni sydd yn hanfodol ar gyfer dyfodol ynni adnewyddadwy carbon isel
 - Bod y cynllun yn unol â gofynion Llywodraeth Cymru
 - Bod storio ynni yn dechnoleg allweddol i gyflawni sero-net
 - Byddai'r cynllun yn cynnig cyfleoedd gwaith i bobl leol
 - Bod cynnydd mewn defnydd storfa ynni i ymateb i alw a chyflenwad
 - Bod sgrinio digonol, sefydlog eisoes yn bodoli ger yr is-orsaf
 - Na fyddai'r bwriad yn creu effaith ar y dirwedd – tir pori caled sydd yma gyda lefel isel o fioamrywiaeth. Er hynny, bwriad plannu mwy i leihau'r effaith weledol
 - Cyfarfodydd ymgynghori wedi eu cynnal gyda thrigolion lleol a Chyngor Cymuned Pentir
 - Wedi cydweithio gyda'r swyddogion cynllunio a budd-ddeiliaid
 - Bod buddion cymunedol i'r cynllun
- c) Er nad yn bresennol, roedd yr Aelod Lleol wedi nodi mewn e-bost i'r Cadeirydd ei bod yn gefnogol i'r bwriad ar sail datblygu gynaliadwy, h.y. fod storio ynni yn ymddangos yn dechnoleg angenrheidiol wrth geisio cyflawni'r nod ynni net sero.
- ch) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais

PENDERFYNWYD: Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i dderbyn sylwadau'r Uned Trafnidiaeth a Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd a'r amodau isod:

1. 5 mlynedd.
2. Yn unol â'r cynlluniau/manylion a gyflwynwyd gyda'r cais.
3. Cydymffurfio â'r cynllun tirwedd ynghyd a gwaith cynnal a chadw i'r dyfodol.
4. Cydymffurfiaeth gydag argymhellion y dogfennau Asesiad Ecolegol Cychwynnol, Asesiad Effaith Coedyddiaeth a'r Datganiad Seilwaith Gwyrdd.
5. Cyflwyno Datganiad Dull Adeiladu Amgylcheddol i'r ACLI cyn dechrau
6. Cyflwyno Cynllun Rheolaeth Trafnidiaeth Adeiladu.
7. Cytuno gyda gorffeniadau allanol y strwythurau.
8. Sicrhau enw Cymraeg ac arwyddion dwyieithog gyda'r flaenoriaeth i'r Gymraeg.
9. Cytuno rhaglen waith Archeolegol
10. Cyflwyno Cynllun Rheolaeth Amgylcheddol
11. Amodau Trafnidiaeth a Gwarchod y Cyhoedd fel bo angen
12. Rhaid adfer y safle i'w gyflwr a gytunir gyda'r Awdurdod Cynllunio wedi i'r cyfnod gweithredol y datblygiad ddod i ben

Nodiadau:

**Uned Dŵr ac Amgylchedd
Cyfoeth Naturiol Cymru
Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd**

5.4 Cais Rhif C24/0205/32/LL Tir Ger Cae Capel, Botwnnog, Pwllheli, LL53 8RE

Cais llawn i godi 18 tŷ fforddiadwy gyda datblygiadau cysylltiol

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau ychwanegol oedd yn cyfeirio at ohebiaeth ychwanegol a dderbyniwyd yn codi pryder am faterion a godwyd yn yr adroddiad.

Bu i rai o'r Aelodau ymweld â'r safle 16-07-24

- a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio mai cais ydoedd ar gyfer codi 18 tŷ fforddiadwy oedd yn cynnig byngalos, darparu mynedfa newydd oddi ar y prif lon sy'n rhedeg trwy'r pentref, creu ffordd stad a llwybrau cerdded mewnol, creu ardaloedd wedi'u tirlunio a llecynnau chwarae agored, codi waliau a ffensys ffin a gwaith draenio gan gynnwys ardal draenio dŵr wyneb cynaliadwy

Yng nghyd-destun egwyddor y datblygiad, adroddwyd bod y ffigyrau tai diweddaraf yn dangos fod capasiti o fewn y cyflenwad dangosol tai ar gyfer yr anheddiad. Adroddwyd bod y safle wedi ei leoli o fewn y ffin ddatblygu ac wedi ei ddynodi yn benodol ar gyfer adeiladu 21. Eglurwyd, gyda'r bwriad wedi ei glustnodi ar gyfer nifer penodol o dai, roedd angen cyfiawnhad am ddarpariaeth lai. Yn achos y cais yma, roedd y ddarpariaeth yn llai oherwydd yr angen am ddarpariaeth o lecyn chware a man agored a thir i ddarparu sistem draenio tir cynaliadwy ac felly ystyriwyd fod cyfiawnhad am nifer llai o dai.

Er bod gwrthwynebiadau wedi eu derbyn ar sail gor-ddatblygiad, o ystyried fod y cais ar gyfer nifer llai na'r hyn sy'n cael ei ddynodi, y bwriad yn 100% tai fforddiadwy, bod arwynebedd llawr y tai yn gyfyngedig i safon tai fforddiadwy, bod darpariaeth o lecynnau agored o fewn y safle, ni ystyriwyd bod tystiolaeth o unrhyw or-ddatblygiad.

Ategwyd, yn unol â Pholisi TAI 8 derbyniwyd datganiadau a thystiolaeth yn nodi'r rhesymeg y tu ôl i'r gymysgedd tai a gynigiwyd ynghyd a chadarnhad gan yr Uned Strategol Tai yn nodi y byddai'r tai yn cyfrannu yn uniongyrchol at nod Cynllun

Gweithredu Tai Cyngor Gwynedd i ddarparu mwy o dai i gwrdd â'r galw uchel bresennol yn y Sir, wrth nodi hefyd bod y cynllun yn cynnig cymysgedd da o dai.

Nodwyd bod y CDLI yn cydnabod pentref Botwnnog fel Pentref Gwasanaeth a'r CCA Tai Fforddiadwy yn nodi bod 'lleol' yn cyfeirio at gysylltiad 5 mlynedd gyda'r Awdurdod perthnasol lle mae'r cais wedi'i leoli. Bydd hyn felly'n golygu ardal cynllunio Gwynedd yn ei gyfarwydd. Mynegwyd bod nifer o sylwadau wedi eu derbyn yn cwestiynu'r angen am y nifer tai, a'r math o dai, ond eglurwyd bod statws Botwnnog yn y CDLI yn golygu mai tai newydd ar gyfer gwasanaethu Gwynedd yn ei gyfarwydd sydd yn ddisgwyliedig ar gyfer y safle yma. Cyfeiriwyd at ffigyrau'r Uned Strategol Tai oedd yn nodi bod 2374 o ymgeiswyr wedi eu cofrestru ar y gofrestr Opsiynau Tai am Eiddo cymdeithasol, gyda 882 o ymgeiswyr wedi cofrestru gyda Tai Teg am eiddo Canolraddol ac er bod rhai ymgeiswyr yn gallu bod ar y ddwy gofrestr, roedd y ffigyrau yn profi'r angen diamheuol am dai fforddiadwy yn ardal cynllunio Gwynedd.

Yng nghyd-destun Polisi TAI 15 gofynnir am leiafswm tai fforddiadwy, ond nid yw'r polisi yn gwahardd darpariaeth uwch. Gan fod tystiolaeth gadarn am yr angen am dai fforddiadwy, nid oedd rheswm polisi i wrthwynebu'r bwriad o ddarparu 100% tai fforddiadwy.

Yn unol ag anghenion PS 1, derbyniwyd adroddiad ar ffurf Datganiad Cymunedol ac leithyddol a daethpwyd i'r casgliad y byddai'r datblygiad yn debygol o gael effaith fach ar y Gymraeg a'r gymuned, ond yn annhebygol o arwain at unrhyw niwed oherwydd maint y datblygiad a bod y bwriad i ddarparu tai fforddiadwy ar gyfer yr angen lleol.

Yn dilyn cyhoeddiad o'r ffurflen sylwadau hwyr i bwyllgor, derbyniwyd rhagor o sylwadau yn nodi bod trafodaethau yn parhau gyda'r datblygwr i ddatblygu polisi gosod yn benodol i'r safle yma a hynny hefyd yn cael ei chyfeirio ato mewn gohebiaeth gan yr asiant. Eglurwyd bod Polisi Gosod Tai y Cyngor yn fater tu hwnt i ystyriaethau'r cais cynllunio, ac na all y Pwyllgor Cynllunio newid y polisi. Nodwyd nad oedd yn rheswm dilys dros wrthod caniatâd nac i ddileu'r penderfyniad, fodd bynnag, ni all atal trafodaethau rhag parhau tu allan i'r broses gynllunio. Bydd Polisi PS 1 ond yn caniatáu i gynigion gael eu gwrthod os byddai'n achosi niwed o sylwedd, ac er bod sylwadau wedi eu derbyn yn amlygu, ni dderbyniwyd unrhyw dystiolaeth gadarn i brofi byddai'r datblygiad yn achosi niwed o sylwedd i'r iaith na'r gymuned.

Yng nghyd-destun mwynderau cyffredinol a phreswyl, ystyriwyd bod dyluniad y tai wedi eu dylunio i ansawdd a fyddai'n gweddu naws y pentref ac na fyddai'n cael effaith niweidiol ar fwynderau preswyl cymdogion. Nodwyd bod elfen o'r bwriad yn ymwneud a'r edrychiadau sy'n wynebu'r ffordd gyhoeddus wedi eu diwygio i sicrhau bod ffurf a gosodiad y tai yn adlewyrchu'n well ac yn cynnig darlun mwy croesawus. Byddai'r bwriad hefyd yn cynnwys darpariaeth o lecynnau agored gyda modd gosod amod i sicrhau darpariaeth o offer chwarae.

Tynnwyd sylw at bryderon a dderbyniwyd ynglŷn â chapasiti ysgolion lleol i ymdopi gyda'r bwriad, ond amlygwyd bod capasiti digonol yn yr ysgolion ac felly nid oedd sail i ofyn am gyfraniad tuag at welliannu na fel rheswm i wrthod y cais. Amlygwyd bod pryderon hefyd wedi eu derbyn am gapasiti y feddygfa leol. Eglurwyd bod llythyr wedi ei gyfeirio at yr Awdurdod Iechyd Lleol ac at y feddygfa ym Motwnnog, ond ni dderbyniwyd unrhyw ymateb. Ategwyd, yn ystod y broses o ddynodi'r safle, fe ymgynghorwyd gyda'r Bwrdd Iechyd ac ni dderbyniwyd gwrthwynebiad i'r bwriad ar yr adeg hynny chwaith. O ystyried nad oedd tystiolaeth gadarn am faterion capasiti ac isadeiledd wedi eu derbyn, nid oedd cyfiawnhad dros wrthod y cais na gofyn am gyfraniad ariannol gan y datblygwr o dan ISA 1.

Nodwyd bod materion trafndiaeth, archeolegol, bioamrywiaeth, llifogydd ac isadeiledd wedi cael eu hystyried yn llawn. Ystyriwyd bod y bwriad yn cwrdd â'r polisiâu perthnasol ac argymhellwyd caniatáu'r cais.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr ymgeisydd y sylwadau canlynol:
- Bod Swyddogion yr Awdurdod Lleol yn cefnogi'r cynllun ac wedi ystyried yr holl faterion yn fanwl.
 - Y cais yn cynnig datblygiad 100% fforddiadwy ar ddarn o dir sydd wedi ei neilltuo o fewn y CDLI - hyn yn fwy o lawer na'r 10% gofynnol.
 - Bydd y datblygiad yn darparu 18 o gartrefi fforddiadwy gyda chymysgedd o fyngalos a chartrefi 2 a 3 ystafell wely.
 - Bydd y datblygiad yn cynnig gwahanol ddeiliadaethau fforddiadwy sy'n ymateb i'r galw lleol, boed yn unigolion neu yn deuluoedd.
 - Bod gwrthwynebiad lleol ar y sail nad oes angen am ddatblygiad tai fforddiadwy ar y raddfa yma, gyda'r Cyngor Cymuned yn cyfeirio at Arolwg o Anghenion Tai 2022. Mae'r angen wedi cynyddu ymhellach ers hynny, gyda'r data presennol yn dangos bod yr angen lleol yn sylweddol fwy na maint y cynnig yma.
 - Bod y CDLI wedi nodi Botwnnog fel Pentref Gwasanaeth sy'n gwasanaethu'r gymuned ehangach. Yn sgil hyn, dylid ystyried, nid yn unig y galw am dai ym Motwnnog, ond y galw am dai yn y cymunedau a'r wardiau o amgylch y datblygiad.
 - Bod yr Uned Strategaeth Tai yn cefnogi'r cynllun.
 - Bod y CDLI sydd wedi'i fabwysiadu yn nodi fod angen clir am ddarpariaeth tai fforddiadwy mewn pentrefi gwasanaeth, megis Botwnnog. Yn sgil hyn, nid oes angen profi'r angen gan ei fod eisoes wedi ei brofi wrth neilltuo tir o fewn y CDLI. Yr angen lleol felly yn glir am y cynllun hwn.
 - Wrth ystyried pryderon am yr iaith Gymraeg, mae'n glir bod lefel y galw lleol am dai fforddiadwy yn uchel ac felly bydd y cynllun yn cael ei feddiannu gan bobl lleol. Bydd ganddynt yr un nodweddion iaith â'r boblogaeth leol oherwydd byddent eisoes yn byw yn yr ardal. Gyda hynny, bydd yr effaith ar yr iaith yn gymharol fychan, os o gwbl, ac yn bendant ni fydd yn ddigonol i niweidio'r ardal. Swyddogion yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi derbyn hyn ac yn fodlon â'r cynllun.
 - Bod darparu datblygiadau fforddiadwy o'r fath yn allweddol i sicrhau bod trigolion lleol yn gallu aros yn eu cymunedau yn hytrach na gorfod gadael yr ardal i ddod o hyd i dai addas.
 - Os bydd y Pwyllgor yn penderfynu cymeradwyo'r cais, mae Adra wedi cynnig cynnal trafodaethau gyda'r Awdurdod Lleol a'r Cyngor Cymuned i gytuno ar bolisi gosod lleol ar gyfer y cartrefi. Mae hyn yn mynd tu hwnt i ofynion polisi ac yn adlewyrchu eu hymrwymiad i barchu nodweddion arbennig yr ardal.
 - Tra bod gwrthwynebiad bod y cynllun yn or-ddatblygiad, mae'n glir ei fod wedi'i gynllunio'n dda, gan gynnwys man agored helaeth a dwysedd addas. Yn wir, mae'r cynllun yn cynnig tri eiddo yn llai na'r nifer a nodwyd yn y CDLI, yn benodol i sicrhau addasrwydd y safle a'i gyd-destun.
 - O ran pryderon capasiti'r system garthffosiaeth, diogelwch priffyrdd a chapasiti ysgolion, mae Dŵr Cymru ac Adran Priffyrdd ac Addysg yr Awdurdod yn fodlon ac o blaid y cynllun. Nid oes sail felly i wrthwynebu'r cynllun ar y pwyntiau hyn.
 - O ystyried popeth, mae'r cynnig gerbron yn cydymffurfio yn gyfan gwbl gyda'r CDLI, ac ar ôl ystyriaeth fanwl, mae swyddogion yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn llwyr gefnogi'r cynllun. Nid oes sail gadarn i wyro oddi wrth eu cyngor proffesiynol.
 - Bydd y datblygiad sy'n 100% o dai fforddiadwy ar safle sydd wedi ei neilltuo yn gwneud cyfraniad lleol sylweddol i fynd i'r afael â'r argyfwng tai.
 - Gofynnir i chwi gefnogi'r cais yn unol â chynghor y swyddogion.

- c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr Aelod Lleol y sylwadau canlynol:
- Bod pawb yn y gymuned leol yn amlygu gwrthwynebiadau / pryderon yn erbyn y cynllun
 - Cais am 18 tŷ sydd yma mewn cae bychan ynghanol pentref Botwnnog
 - Bod stad tai cymdeithasol eisoes yn y pentref a bod estyniad i'r stad honno wedi ei wrthod
 - Byddai datblygiad o'r fath yn newid Botwnnog
 - Bod diffyg angen yn yr ardal – hwyluswyr Tai Teg yn profi hyn drwy nodi mai pedwar teulu yn unig sydd wedi dewis y pentref fel eu hardal ddewisol, ond nid eu dewis cyntaf
 - Bod tŷ wedi dod yn wag yn ddiweddar a rhaid oedd defnyddio'r cyfryngau cymdeithasol i geisio darganfod teulu gan nad oedd neb ei angen - hyn yn profi'r diffyg angen yn yr ardal
 - Bod pris tŷ ym Motwnnog o leiaf £300k - dim gobraith i deuluoedd ifanc brynu tŷ yma ac felly yn gadael yr ardal. Dyma'r argyfwng ac nid 18 tŷ rhent yw'r ateb cywir i'r argyfwng yma
 - Y safle yn ddelfrydol ar gyfer tai fyddai'n gwella'r gymuned heb effaith andwyol
 - Bod Botwnnog yn gymuned Gymraeg felly angen sicrhau bod yr iaith yn cael ei gwarchod
 - Cyngor Cymuned Llanllechid wedi cysylltu yn cyngori Cyngor Cymuned Botwnnog i wthio yn erbyn y bwriad oherwydd bod cais tebyg yn Nyffryn Ogwen wedi ei gymeradwyo ac wedi dinistrio'r gymuned .
 - Busnes yw Adra. Cais ariannol sydd yma heb ystyriaeth ganddynt am yr effaith ar yr iaith a chymunedau Cymraeg. Derbyn rhent sydd yn bwysig iddynt.
 - Cais diweddar yn Aberdaron lle byddai adeiladu pump o dai yn cael 'effaith niweidiol o sylwedd ar y gymuned' ond eironi y byddai'r bwriad yma yn dderbyniol.
 - Byddai'r bwriad yn ddelfrydol ar gyfer tai fforddiadwy i bobl leol eu prynu - yn gefnogol i hyn
 - Bod 70 o dai yn y pentref. Byddai 18 arall yn gynnydd o 25% - yn orddatblygiad
 - Os cymeradwyo, bydd 35% o'r pentref cyfan yn eiddo rhent
 - Y cais yn ddiangen ac yn ddigymeriad. Yn erfyn ar y Pwyllgor i wrthod y cais.

ch Cynigiwyd ac eiliwyd gwrthod y cais
Rheswm: Dim angen lleol

Mewn ymateb i'r rheswm gwrthod, nododd y Pennaeth Cynorthwyol bod y rheswm yn rheswm cynllunio dilys dros wrthod, ond bod tystiolaeth gadarn, ddigonol yn adlewyrchu'r angen yn glir.

- d) Yn ystod y drafodaeth ddilynol, nodwyd y sylwadau canlynol gan yr Aelodau:
- Yn dilyn ymweliad safle, y cae i weld yn fach ar gyfer 18 tŷ
 - Bod y datblygiad i weld yn un mawr i bentref bach – byddai'n effeithio cymeriad y pentref.
 - Gosodiad y tai yn rhy agos at ei gilydd - byddai hyn yn sicr o greu straen
 - Nad oes galw lleol am y tai
 - Bod adeiladu 18 tŷ yma yn ddatblygiad sylweddol. Bod pryderon cryf am y datblygiad yn lleol ac effaith ar yr iaith Gymraeg - byddai'n difrodi cymuned - hyn yn groes i Polisi PS1 'niwed sylweddol i gymunedau'
 - Er yn gwerthfawrogi'r angen i ddilyn polisiâu, bod cyfrifoldeb gan y pwyllgor i gydnabod bod y sefyllfa tai wedi newid yn ystod cyfnod y CDLI. A fyddai modd adeiladau mewn cyfnodau (phased) neu addasu'r datblygiad i weddu'r pentref yn well?

- A fyddai modd ystyried bod y safle ar gyfer 'cymuned leol Botwnnog' ac nid 'cymuned leol Gwynedd'?
- Bod gwrthwynebiad clir a chryf yn lleol i'r cais – hyn yn anarferol
- Derbyn bod angen am stad o dai cymdeithasol mewn trefi efallai ond nid mewn pentrefi
- Bod angen sicrhau parhad a ffyniant cymunedau Cymraeg. Bod arwyddocâd ieithyddol i'r ardal - angen gwarchod hynny. Cynnig hwn fel sail arall i wrthod y cais
- Bod angen cadw at bolisiâu'r Cyngor - y CDLI wedi adnabod y safle fel lleoliad addas ar gyfer 21 o dai
- Bod y cais yn ymateb i'r argyfwng tai. Mae pobl wir angen tai yng Ngwynedd. Os gwrthod, bydd y cais yn mynd i apêl. Bydd yr apêl yn debygol o gymeradwyo'r cais oherwydd cydymffurfiaeth â pholisiâu lleol. Rôl y Pwyllgor yw cadw at eu Polisiâu
- Ymddengys bod ffigyrau gwahanol yn cael eu rhannu sy'n gamarweiniol. Angen eglurder a sicrwydd ar y nifer sydd angen tŷ - cynnig gohirio er mwyn cael ffigyrau cywir
- Anodd fyddai gwrthod tai fforddiadwy
- Bod angen diffiniad clir i ystyr y gair 'lleol' yn y cyd-destun yma

dd) Mewn ymateb i'r cynnig i ohirio er mwyn derbyn ffigyrau cywir, nododd y Swyddog Cyfreithiol bod y wybodaeth yn yr adroddiad yn ddigonol. Pentref Gwasanaeth Lleol yw Botwnnog ac felly'r ffigyrau yn adlewyrchu angen y Sir. Ategodd Pennaeth Cynorthwyol Amgylchedd bod y wybodaeth yn yr adroddiad yn cadarnhau'r angen ac nad oedd sicrwydd pa wybodaeth ychwanegol oedd ar gael.

Mewn ymateb, nododd yr Aelod ei fod yn gweld dwy ochr i'r ffigyrau ac angen sicrwydd, ond derbyniodd yr eglurhad a thynnodd y cynnig yn ôl.

Mewn ymateb i'r sylwadau yn y drafodaeth, nododd Pennaeth Cynorthwyol Amgylchedd bod adroddiad y swyddogion yn un manwl iawn, yn cynnwys tystiolaeth am yr angen difrifol am dai fforddiadwy. Nododd bod y Pwyllgor wedi caniatáu datblygiadau tebyg a rôl y datblygiadau hyn yw cyfarch yr angen am dai fforddiadwy yn y Sir. Byddai ystyried y safle ar gyfer 'cymuned leol Botwnnog' ac nid 'cymuned leol Gwynedd' yn amddifadu pobl o dai ac yn cyfyngu rhai sy'n gymwys. Ategodd bod y safle wedi ei ddynodi yn y CDLI ac felly'r egwyddor yn dderbyniol. Amlygodd, bod cyfrifoldeb statudol gan Aelodau'r Pwyllgor i gefnogi penderfyniadau'r CDLI.

Gyda'r tir wedi ei ddynodi yn y CDLI, pe byddai'r cais yn mynd i apêl, byddai costau sylweddol i'r Cyngor gan na fyddai'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn gallu cefnogi'r rheswm gwrthod. Petai'r cais yn cael ei wrthod ar sail 'dim angen' a'r adroddiad yn tystiolaethu'n glir 'bod angen', yna byddai'n cyfeirio y cais at gyfnod cnoi cil.

Mewn ymateb i reswm gwrthod ychwanegol gan y cynigydd o wrthod ar sail effaith niweidiol ar yr Iaith Gymraeg, cafwyd cadarnhad gan yr eilydd ei fod yn hapus i eilio'r ail reswm gwrthod.

e) Cynigiwyd ac eiliwyd gwrthod y cais

Rhesymau:

- Effaith niweidiol i'r Iaith Gymraeg
- Dim angen lleol

Mewn ymateb i ganlyniad y bleidlais i wrthod y cais, nododd Pennaeth Cynorthwyol Amgylchedd y byddai'n cyfeirio'r cais at gyfnod cnoi cil.

PENDERFYNWYD: Cyfeirio at gyfnod cnoi cil**Rhesymau:**

- **Effaith niweidiol i'r laith Gymraeg**
- **Diffyg angen o fewn ward Botwnnog am dai fforddiadwy**

5.5 Cais Rhif C24/0478/42/DT Tŷ Pen Lôn Las, Morfa Nefyn, Pwllheli LL53 6BG**Creu balconi allanol cefn gyda sgrin preifatrwydd**

- a) Amlygodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu bod y cais dan sylw ar gyfer creu ardal balconi allanol llawr cyntaf ar gefn yr eiddo, uwchben estyniad to fflat presennol. Amlygwyd bod y safle wedi ei leoli o fewn ffin ddatblygu pentref Morfa Nefyn ac o fewn ardal breswyl, a'r cais wedi ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio ar gais yr Aelod Lleol.

Adroddwyd bod mwyafrif o ardal y to fflat presennol ar gefn yn eiddo yn cynnwys to 'sedum' sefydledig ac wedi ei orchuddio a phlanhigion, ac nad oedd bwriad defnyddio'r ardal yma i gyd fel ardal balconi allanol. Ategwyd bod wal barhaol bresennol o gwmpas 1.6m o uchder yn ymestyn 1.8m allan o brif wal gefn y tŷ uwchben yr estyniad to gwastad presennol, a'r bwriad fyddai creu'r ardal balconi allanol tu ôl i'r wal yma. Nodwyd bod bwriad darparu sgrin gwydr afloyw parhaol yn ymestyn 1.7m tu hwnt i'r wal at ymyl pellaf yr estyniad to gwastad presennol gyda chanllaw gwydr clir yn cael ei osod o ymyl y wal ar draws y to am oddeutu 4m o hyd gan gysylltu gyda sgrin gwydr afloyw arall 2.9m o hyd byddai'n cysylltu yn ôl at wal gefn yr adeilad fel ei fod y cyfyngu'r ardal allanol tu cefn i'r wal bresennol.

Yng nghyd-destun mwynderau gweledol, ystyriwyd fod y bwriad yn dderbyniol ar sail dyluniad a graddfa a'i leoliad uwchben rhan o do fflat presennol ar gefn yr eiddo. Eglurwyd bod y safle wedi ei leoli rhwng tai preswyl deulawr eraill gyda chaeau amaethyddol agored i'r cefn.

Wrth ystyried mwynderau cyffredinol a phreswyl, nodwyd bod lleoliad y datblygiad arfaethedig yng nghornel y to presennol, gyda wal barhaol bresennol yn ymestyn yn rhannol ar hyd y to. Ni fyddai'r ardal balconi bwriedig yn ymestyn tu hwnt i'r wal yma ac fe gyfyngir ar y gallu i fynd tu hwnt i ben y wal drwy osod canllaw gwydr parhaol ar draws ardal y to. Ategwyd bod bwriad gosod sgrin o wydr afloyw fyddai'n ymestyn allan o'r wal bresennol i ben draw'r do fflat presennol, ynghyd ac ochr arall yr ardal balconi bwriedig. Byddai hyn yn golygu bod unrhyw or-edrych tuag at yr eiddo bob ochr yn gyfyngiedig iawn i fannau pellaf y cwrtiau bob ochr. Ystyriwyd fod y sgriniau o wydr afloyw hefyd yn gwarchod prif rannau gerddi'r eiddo bob ochr; ardal breswyl sefydledig a chymharol ddwys sydd yma ble mae gerddi yn ymylu a'i gilydd, a ffenestri yn gor-edrych a tharfu presennol yn anorfod o ganlyniad. Ni ystyriwyd y byddai'r datblygiad yn amharu ar fwynderau preswyl eiddo cyfagos i raddau sylweddol annerbyniol.

Tynnwyd sylw nad oedd y bwriad am falconi wedi ei wrthod ar yr eiddo yma gydag esboniad mai'r ymgeisydd oedd wedi dileu'r elfen balconi o gais blaenorol yn wirfoddol.

Ystyriwyd fod y bwriad yn dderbyniol ac felly argymhellwyd caniatáu'r cais gydag amodau.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr Aelod Lleol y sylwadau canlynol
- Er mai Tŷ Pen yw enw'r tŷ, nid dyma'r eiddo olaf yn y rhes
 - Yn gwrthwynebu ar sail goredrych a gorddatblygiad (cyfeiriad: CDLI PCYFF 2 p.7)
 - Toceniaeth fyddai gosod sgrin preifatrwydd
 - Byddai'r balconi yn amharu yn sylweddol ar breifatrwydd a mwyniant tai cyfagos
 - Tŷ Hâf sydd yma gyda'r hen dy wedi ei chwalu

- Caniatawyd yr estyniad i'r eiddo yn ddiweddar gydag amod clir na fyddai balconi yn cael ei ganiatáu
- Er nodi bod yr ymgeisydd wedi dileu'r elfen balconi o gais blaenorol yn wirfoddol, ymddengys ei fod yn parhau yn anfodlon ac angen balconi
- Byddai'r balconi yn creu effaith barhaol ar drigolion Morfa
- Bod rhai tai gyda balconi ym Morfa, ond dim ar y stryd yma - buasai hwn yn sefyll allan.

c) Cynigiwyd ac eiliwyd gwrthod y cais yn groes i'r argymhelliad

Rheswm:

Gor-edrych ac effaith ar fwynderau cyffredinol a phreswyl – (cyf polisi PCYFF 2)

PENDERFYNWYD: Gwrthod

Rheswm: Gwrthod ar sail gor-edrych, effaith ar fwynderau cyffredinol a phreswyl – yn groes i bolisi PCYFF 2

Dechreuodd y cyfarfod am 13.00 a daeth i ben am 14:50

CADEIRYDD