PWYLLGOR CYNLLUNIO Hydref 21ain 2024

Yn bresennol: Cynghorydd Elwyn Edwards (Cadeirydd)

Delyth Lloyd Griffiths, Louise Hughes, Gareth Tudor Jones, Huw Wyn Jones, Anne Lloyd Jones, Cai Larsen, Edgar Owen, Gareth Coj Parry, John Pughe Roberts, Gareth A Roberts, Huw Rowlands a Gruffydd Williams

Eraill a wahoddwyd - Aelodau Lleol: Cynghorydd Dafydd Meurig a Gareth Williams

Swyddogion: Gareth Jones (Pennaeth Cynorthwyol Cynllunio ac Amgylchedd), Keira Sweenie (Rheolwr Cynllunio), Iwan Evans (Gwasanaethau Cyfreithiol) a Lowri Haf Evans (Swyddog Gwasanaethau Democratiaeth).

Siân Dafydd (Adran Cynllunio) - arsylwi

1. YMDDIHEURIADAU

Dim i'w nodi

2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

a) Y Cynghorydd Cai Larsen (oedd yn Aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.1 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 Gareth Williams (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.1 C24/0205/32/LL ar y rhaglen
- Y Cynghorydd Gareth Tudor Jones (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.3 C24/0640/42/LL ar y rhaglen

c) Materion protocol

Amlygwyd bod holl Aelodau'r Pwyllgor wedi derbyn ebyst yn ymwneud â chais C24/0205/32/LL ar y rhaglen - Tir Ger Cae Capel, Botwnnog, Pwllheli

3. MATERION BRYS

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 30ain o Fedi 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 C24/0205/32/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 hwyr oedd yn cynnwys crynodeb o sylwadau a dderbyniwyd gan Cyngor Cymuned Bownnog ac ar ran Prosiect Perthyn; penderfyniad apêl diweddar yn Ynys Môn (sydd a'r un polisïau cynllunio â Gwynedd), lle caniatawyd yr apêl, gyda chostau yn erbyn y Cyngor am ymddygiad afresymol; gwybodaeth a thystiolaeth gan Adra yn dangos bod canran prif denantiaid mewn datblygiadau tai newydd sy'n siarad Cymraeg ar gyfartaledd yn uwch na'r canran siaradwyr Cymraeg yng Ngwynedd a bod datblygiadau tebyg, ar y cyfan yn cael effaith bositif ar yr iaith Gymraeg.

a) Amlygodd Pennaeth Cynorthwyol Cynllunio ac Amgylchedd mai bwriad y Pwyllgor ar y 9fed o Fai oedd gwrthod y cais yn groes i'r argymhelliad am resymau yn ymwneud ag effaith negyddol ar yr iaith Gymraeg a diffyg angen o fewn ward Botwnnog am dai fforddiadwy. Gyda risg sylweddol i'r Cyngor dros wrthod y cais, cyfeiriwyd y cais i gyfnod cnoi cil. Adroddwyd ar gyd-destun y polisi cynllunio, y risgiau posib i'r Cyngor ac opsiynau i'r Pwyllgor cyn dod i benderfyniad terfynol ar y cais.

Eglurwyd mai cais ydoedd ar gyfer codi 18 o dai fforddiadwy ar safle wedi ei ddynodi yn benodol ar gyfer tai, o fewn ffin datblygu Pentref Gwasanaeth Botwnnog, fel y diffinnir yn y Cynllun Datblygu Lleol (CDLl). Ategwyd, ers adrodd i'r Pwyllgor tro diwethaf, bod gwybodaeth ychwanegol wedi ei gyflwyno gan yr ymgeisydd yn ymateb i'r ddau reswm gwrthod. Roedd y wybodaeth yn datgan, bod:

- statws Botwnnog fel anheddle yn y CDLl yn golygu nad oedd gofyn profi bod yr angen lleol wedi ei gyfyngu i ward Botwnnog, ond yn hytrach fod disgwyl i'r anheddle gyfarch angen ehangach yr ardal; bod graddfa'r datblygiad yn briodol ac yn cyd-fynd gyda statws Botwnnog fel Pentref Gwasanaeth; bod ystadegau diweddar gan Uned Strategol Tai'r Cyngor yn profi'r angen am dai fforddiadwy yn y Sir a'r cymysgedd tai sy'n cael eu cynnig yn adlewyrchu'r angen hwnnw; bod cynlluniau fel hyn yn allweddol i gefnogi'r iaith Gymraeg ac yn ymateb i'r argyfwng tai yng Ngwynedd. Ystyriwyd bod diffyg tystiolaeth wedi ei gynnig i amddiffyn y rheswm gwrthod yma.

- Yng nhyd-destun polisi cynllunio, nodwyd mai'r gofyn statudol yw bod rhaid i geisiadau cynllunio gael eu penderfynu yn unol â'r cynllun a fabwysiadwyd (CDLl) onibai bod ystyriaeth cynllunio perthnasol yn nodi fel arall. Tynnwyd sylw at restr llawn o'r polisïau cynllunio perthnasol ac yn arbennig i'r polisïau cynllunio oedd yn ymwneud a'r ddau reswm gwrthod a roddwyd gan y Pwyllgor. Ategwyd bod ystyriaeth i'r iaith Gymraeg yn ganolog i Strategaeth y CDLl, fel modd o gyfrannu at gynnal a chreu cymunedau Cymraeg, a bod hyn wedi bod yn ystyriaeth wrth ddynodi safleoedd ar gyfer datblygiadau tai yn ardal y Cynllun. Pwysleisiwyd bod y strategaeth yn adnabod rôl a statws pob anheddle yn ardal y Cynllun gyda Botwnnog yn cael ei gydnabod fel Pentref Gwasanaeth. Botwnnog fyddai'r unig Bentref Gwasanaeth ym Mhen Llyn i wasanaethu ardal wledig eang gyda statws a rôl bwysig yn yr ardal. Yn unol a gofynion y Polisi Cynllunio, byddai'r tai newydd yn cyfarch anghenion tai trigolion Gwynedd gyfan ac nid angenhion tai Ward Botwnnog yn unig.

  Nodwyd bod Polisi PS17 yn ymwneud a'r strategaeth aneddleoedd ac yn amlinellu sut y dylid gwasgaru datblygiadau tai mewn lleoliadau priodol ar draws ardal y Cynllun. Y disgwyliad yw bod Pentrefi Gwasanaeth fel Botwnnog, yn cael lefel uwch

o dai newydd, os ydynt am barhau yn gynaliadwy, gan gydnabod bod Pentrefi Gwasanaeth gyda lefel uwch o gyfleusterau a gwasanaethau na'r pentrefi mwy anghysbell; Bod Polisi PS1 yn ymwneud yn uniongyrchol gyda'r iaith Gymraeg, a'r ymgeisydd wedi cyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg (oedd tu hwnt i'r gofyn gyda datblygiadau tai ar safleoedd sydd wedi eu dynodi). Cyfeiriwyd at dystiolaeth a gyflwynwyd i'r Pwyllgor ar y 9 o Fedi yn cadarnhau nad oedd tystiolaeth wedi ei gyflwyno i ddangos y byddai'r bwriad yn cael effaith o sylwedd ar yr iaith Gymraeg.

Cyfeiriwyd at benderfyniad apêl ddiweddar yn Ynys Môn ar gyfer 33 o dai fforddiadwy, ar safle ar hap tu allan i'r ffin datblygu, gyda'r prif faterion yn ymwneud a'r iaith Gymraeg a materion angen. Penderfynwyd ar sail yr un polisïau cynllunio a Gwynedd ac felly'n berthnasol i'w ystyried. Wrth gyrraedd ei benderfyniad, cyfeiriodd yr Arolygydd at y Canllaw Cynllunio Atodol oedd yn ymwneud a'r iaith Gymraeg gan nodi, "na all y system gynllunio defnydd tir ragweld na rheoli nodweddion personol perchnogion tai newydd" ... "Er hynny, mae darparu digon o dai yn lleol ar raddfa ac o faint priodol, ac ar gyfer cymysgedd o aelwydydd, yn ffactor bwysig o ran hyfywedd yr iaith, er enghraifft wrth gadw unigolion sydd yn defnyddio'r iaith".

Wrth ystyried yr angen am dai, pwysleisiwyd bod y safle wedi ei ddynodi ar gyfer tai yn y CDLl, ac felly'r egwyddor o dai ar y safle eisoes wedi ei sefydlu. Nodwyd bod y cais yn cydymffurfio gyda pholisïau tai megis polisïau TAI 3, TAI 8, TAI 15 a Pholisi Strategol 18 a hynny oherwydd; bod yna gapasiti o fewn y cyflenwad tai dangosol ym Motwnnog; bod y dwysedd yn briodol a'r dyluniad o safon uchel; tystiolaeth wedi ei dderbyn yn dangos yn glir fod cymysgedd y tai a gynigir yn cyfarch yr angen. Yn ychwanegol, nodwyd bod yr angen am dai yng Ngwynedd wedi ei brofi yn y dystiolaeth gyfredol oedd wedi ei ddarparu gan Uned Strategol Tai'r Cyngor yn cadarnhau, ar gyfer Gwynedd, bod 2374 ar y gofrestr Opsiynau Tai yn aros am eiddo cymdeithasol ac 882 wedi eu cofrestru gyda Tai Teg am eiddo canolradd; bod 34 teulu ar y gofrestr tai cymdeithasol ac 14 ar gofrestr Tai Teg yn ardal Cyngor Cymuned Botwnnog (cofrestrau tai'r Cyngor a Tai Teg yn cael eu cydnabod fel tystiolaeth ddibynadwy i brofi angen ac yn cael ei gadarnhau gan yr Arolygydd ym menderfyniad apêl cynllun tai fforddiadwy Ynys Mon).

Eglurwyd bod yr argymhelliad i ganiatáu y cais yn seiliedig ar dystiolaeth gadarn oedd yn dangos bod y cais yn cydymffurfio gyda'r CDLl - nid oedd tystiolaeth wedi ei gyflwyno i gyfiawnhau gwrthod y cais ac felly pe byddai apêl yn erbyn y penderfyniad i wrthod, a'r apêl yn cael ei ganiatáu, bydd costau yn erbyn y Cyngor (Cyngor Ynys Môn wedi gorfod talu dros £16 mil o gostau). Byddai'r penderfyniad i wrthod y cais yn tanseilio polisïau cynllunio'r Cyngor.

Eglurwyd hefyd os mai'r penderfyniad fydd gwrthod y cais, yna bydd disgwyl i'r cynigydd a'r eilydd arwain ar amddiffyn unrhyw apêl yn erbyn penderfyniad y Pwyllgor.

Amlygodd y Pennaeth Cynorthwyol bod gan y Pwyllgor ddau opsiwn:

1. Caniatáu'r cais gan ystyried y wybodaeth oedd yn yr adroddiadau oedd yn cynnwys tystiolaeth gadarn fod y cais yn cydymffurfio gyda'r CDLl
2. Gwrthod y cais am resymau yn ymwneud a'r iaith Gymraeg a'r diffyg angen o fewn ward Botwnnog am dai fforddiadwy. Atgoffwyd yr Aelodau bod y risgiau ynghlwm a'r penderfyniad yma wedi eu hamlygu eisoes. Pe byddai'r penderfyniad yn un i wrthod y cais, bydd gofyn i'r cynigydd a'r eilydd fod yn arwain ar amddiffyn unrhyw apêl.

Roedd y Pennaeth Cynorthwyol yn argymell y Pwyllgor i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i osod yr amodau cynllunio oedd wedi eu rhestru yn yr adroddiad. Cyfeiriwyd hefyd at yr amod oedd yn ymwneud a thai fforddiadwy a'r wybodaeth fydd angen ei gyflwyno cyn y gellid cychwyn unrhyw ddatblygiad.

b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr Aelod Lleol y sylwadau canlynol:
- Ei fod yn siomedig nad oedd addasiad i'r cais yn sgil pryderon pobl leol
- Bod y cae yn gae bach ar gyfer 18 tŷ ynghanol Botwnnog
- Byddai caniatáu 18 o dai yn golygu cynnydd o 25% ym maint y pentref er nad oedd Swyddogion yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried hyn fel gorddatblygiad
- Nad oedd yr adroddiad yn gosod darlun cyfrefol o'r angen – 4 teulu yn unig sydd ar y rhestr aros am dŷ yn Botwnnog
- Wrth gyfeirio at 'ddiffyg tai yn lleol' – Gwynedd gyfan sydd yma ac nid Botwnnog
- Bod y CDLl yn ddiffygiol – angen ei waredu.
- Bod angen codi tai ble mae'r angen
- Yng nghyd-destun PS1 bod hi'n hanfodol edrych ar bob cais yn ei rinwedd ei hun
- Bod y Comisiynydd Iaith wedi amlygu'r angen am asesiad effaith cynhwysfawr o'r CDLl gan fod methiant i gydymffurfio a pholisïau cynllunio
- Bod dyletswydd ar yr Aelodau i warchod y Gymraeg. Pentref Botwnnog yn bentref Cymraeg gyda 70% o'r boblogaeth yn siarad Cymraeg yno - y pentref o fewn ffiniau Ardal o Arwyddocâd Ieithyddol (Dwysedd uwch) Penllyn
- Grŵp Barcud (Rhanbarth Canolbarth a Gorllewin Cymru) - polisi ganddynt yn gosod blaenoriaeth i bobl leol sydd â chysylltiad 10 mlynedd â'r ardal ac yn cael eu hasesu os ydynt yn gallu siarad Cymraeg. Pam nad oes polisi tebyg gan Wynedd?
- Bod gan yr Aelodau hawl i wrthod y cais ac nad oes angen arweiniad gan Swyddogion; Bod ganddynt ddyletswydd statudol i wrthod – rhesymau teilwng a theg wedi eu cyflwyno. Y cais yn groes i bolisi PS1 – yn creu effaith negyddol ar yr iaith Gymraeg.

c) Cynigiwyd ac eiliwyd gwrthod y cais
Rheswm: ei fod yn groes i bolisi PS1 – niwed arwyddocaol i'r Iaith Gymraeg.

Nododd y cynigydd, ar sail tystiolaeth newydd a dderbyniwyd, bod argymhelliad y swyddogion yn groes i PS1. Tynnwyd sylw at ystadegau gan fapiau cyfrifiad 'Output AREA' oedd yn amlygu bod canran y bobl sydd yn siarad Cymraeg ym Motwnnog yn 84.7%, o gymharu â Rhiw (89%), Abersoch (69%) a Llanbedrog (44%) - a oes bwriad drafftio pobl i Fotwnnog? Ategodd ei fod yn siomedig o gynnwys enghraifft apêl Sir Fôn gan fod 'niwed i'r iaith' yn drydydd rheswm gwrthod ar y cais hwnnw ac nad oedd costau uniongyrchol i'r rheswm gwrthod yma. Amlygodd bod Cyngor Cymuned Botwnnog wedi amlygu diffyg hyder yn Adran Cynllunio Cyngor Gwynedd yn sgil eu hanfodlonrwydd nad oedd penderfyniad gwreiddiol y Pwyllgor ar y 9fed o Fai yn cael sefyll, a bod Cyngor Cymuned Botwnnog yn derbyn cefnogaeth am eu safiad gan gynghorau cymuned eraill yr ardal. Rhaid yw cefnogi'r strategaeth 'Cymraeg 2025': Miliwn o Siaradwyr Cymraeg (Llywodraeth Cymru) - nid oedd sicrwydd gan Adra mai teuluoedd Cymraeg fydd yn cael byw yma a pham nad oes gan Cyngor Gwynedd bolisi tebyg i Grŵp Barcud?

ch) Yn ystod y drafodaeth ddilynol, nodwyd y sylwadau canlynol gan yr aelodau:
- Bod rhaid gwarchod yr iaith Gymraeg – ethos y Cyngor yw gwarchod yr iaith. Rhaid cael ein gweld yn gweithredu ar hyn ac nid dweud yn unig
- Yn dilyn ymweliad safle, y cae i weld yn rhy fach i 18 o dai. Pam gwasgu tai yma yn hytrach na gwasgaru ar draws yr ardal?
- Byddai'r datblygiad yn newid cymeriad y pentref
- Bod gan y Pwyllgor hawl i wrthod; bod ganddynt hawl annibynnol i farn
- Bod diddordeb cyhoeddus a chenedlaethol i'r cais – neb o blaid y cynllun yn lleol
- Bod sail i bryderon Cyngor Cymuned Botwnnog - rhaid talu sylw i'w sylwadau
- Erthygl 'Golwg' yn mynegi bod 'tai cymdeithasol yn niweidio cadarnleoedd Cymraeg' ... rhaid diogelu cymuned Botwnnog, un o bentrefi Cymreicaf Gwynedd. Rhaid diogelu cynefinoedd Cymraeg - nid tai haf yn unig sydd yn fygythiad i'r iaith
- Bod rhaid gwrnado ar lais y bobl leol – nid ydynt eisiau datblygiad mor fawr

- Bod y cais yn groes i PS1. Er bod yr ymgeisydd wedi cyflwyno tystiolaeth na fydd niwed sylweddol i'r iaith Gymraeg, nid oedd y dystiolaeth yn dystiolaeth gref wedi ei gyflwyno gan arbenigwyr maes cynllunio nac ieithyddol.

- Rhaid cadw at bolisiau'r Cyngor
- Y tir wedi ei ddynodi ar gyfer adeiladu 21 o dai – yn rhan o strategaeth tai Cyngor Gwynedd. A fu i Cyngor Cymuned Botwnnog wrthwynebu'r dynodiad yn wreiddiol?
- Bod y cymysgedd tai a gynigir yma yn dda – yn 100% dai fforddiadwy
- Nad oedd tystiolaeth yn dangos na fyddai Cymry yn symud i'r ardal
- Bod tystiolaeth o'r angen lleol – y byddai yn cadw pobl yn lleol 'iddynt gael byw lle maent eisiau byw'
- Nad oedd sail cynllunio i'w wrthod - bydd yr Arolygydd yn sicr o'i ganiatáu os aiff i apêl

Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn â phwy gomisiynwyd yr arolwg o anghenion tai lleol gan yr Hwylusydd Tai Gwledig, beth oedd cost y gwaith ac os oedd y wybodaeth / gwaith ymchwil yn cael ei anwybyddu o ystyried bod gwahaniaeth sylweddol o fewn blwyddyn yn y data, nododd y Pennaeth Cynorthwyol, bod y wybodaeth yn gyfredol ac wedi ei ddarparu gan Uned Strategol Tai Cyngor Gwynedd. Y wybodaeth yn amlygu'n glir, heb amheuaeth, bod angen tai fforddiadwy ym Motwnnog, ac o fewn y Sir.

Ategodd y Rheolwr Cynllunio mai nid tai cymdeithasol yn unigol oedd yn cael eu cynnig yma. Bod 12 Uned Rhent Cymdeithasol, gyda 4 ohonynt ar gyfer pobl dros 55 mlwydd oed yn unig; 3 Uned Rhent Canolradd a 3 Uned Rhent Canolradd (gydag opsiwn yn y dyfodol i brynu drwy Rent yn Gyntaf. Byddai amod tai fforddiadwy wrth wraidd y datblygiad ac y bydd angen cytuno ar bolisi gosod cyn dechrau'r gwaith.

Mewn ymateb i'r sylwadau, nododd y Swyddog Monitro bod gan Aelodau'r Pwyllgor ddyletswydd statudol i ddyfarnu a gwneud penderfyniadau yn unol a'r CDLl, onibai bod tystiolaeth gefnogol yn nodi i'r gwrthwyneb. Ategwyd mai nid rhoi cyfarwyddyd y mae'r Swyddogion Cynllunio, ond cyngor i'r Aelodau sydd yn cydfynd â pholisi gosod tai Gwynedd. Nid datganiad o farn yw'r disgwyliad, ond bod tystiolaeth yn cael ei gyflwyno gyda rheswm gwrthod priodol – rhaid hefyd sicrhau cysondeb gydag ymgeiswyr.

Cynigiwyd ac eiliwyd cynnal pleidlais gofrestredig.

PENDERFYNWYD:

Gwrthod y cais yn groes i'r argymhelliad.

RHESWM: Cais yn groes i PS1 – niwed arwyddocaol i'r Iaith Gymraeg

Yn unol a'r arweiniad blaenorol bydd disgwyl i'r Cynghorydd Gruffydd Williams (Cynigydd) a'r Cynghorydd Louise Hughes (Eilydd) yn arwain ar amddiffyn unrhyw apêl yn erbyn y penderfyniad.

CANLYNIAD Y BLEIDLAIS GOFRESTREDIG:

O blaid:(7)	Cynghorwyr Huw Rowlands, Gareth Jones, Delyth Lloyd Griffiths, Louise Hughes, John Pughe Roberts, Gareth Roberts a Gruffydd Williams
Atal: (0)	
Yn erbyn:(6)	Cynghorwyr Edgar Owen, Gareth Coj Parry, Huw Wyn Jones, Elwyn Edwards, John Pughe ac Anne Lloyd Jones

5.2 Cais Rhif C24/0174/25/LL Vaynol Arms, Pentir, Bangor, Gwynedd, LL57 4EA

Newid defnydd y llawr gwaelod o Dafarn i Lety Gwyliau ar osod

a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio mai cais ydoedd ar gyfer trosi llawr gwaelod tŷ tafarn wag yn ddwy uned wyliau hunangynhaliol. Cyflwynwyd y cais i bwyllgor am benderfyniad ar gais yr aelod lleol a hefyd oherwydd diddordeb cyhoeddus yn y cais. Eglurwyd bod hwn yn drydydd cyflwyniad o gynllun cyffelyb ac fe wrthodwyd y ceisiadau eraill oherwydd diffyg gwybodaeth yn cyfiawnhau colled o adnodd gymunedol. Amlygwyd, mai'r prif wahaniaeth gyda'r cais yma oedd bod Adroddiad Hyfywedd wedi ei gynnwys gyda'r cais.

Wrth ystyried egwyddor y datblygiad, tynnwyd sylw at Polisi ISA 2 a'r meini prawf perthnasol. Amlygwyd yn yr adroddiad nad oedd cyfleuster tebyg o fewn pellter cyfleus i'r pentref heb ddefnyddio cerbyd modur i'w gyrraedd.

Nodwyd bod yr Adroddiad Hyfywedd yn trafod cynigion gan grŵp cymunedol i gynnal busnes yn y dafarn gan ddod i'r casgliad na fyddai menter o'r fath yn hyfyw yn yr achos hwn. Er hynny, ni ymddengys i'r casgliadau hynny gael eu selio ar unrhyw ddadansoddiad manwl o gynnig busnes penodol ac roedd y grŵp cymunedol yn parhau o'r farn bod eu cynigion i redeg busnes o'r safle yn hyfyw ac ymarferol. Ategwyd bod yr Adroddiad Hyfywedd yn ddibynnol yn bennaf ar farn yr arbenigwr ac nad oedd tystiolaeth ariannol gadarn ar y ffurf briodol wedi ei gyflwyno i gefnogi'r cais.

Ymddengys bod y polisi hefyd yn gofyn bod tystiolaeth o ymdrechion gwirioneddol i farchnata'r cyfleuster. Cyfeiriwyd at e-bost oedd wedi ei gyflwyno yn datgan ymdrech i farchnata'r eiddo am dros 12 mis ond nad oedd tystiolaeth fanwl wedi ei gyflwyno i gefnogi'r datganiad yma. Yn ogystal, ymddengys mai ymdrech i farchnata'r eiddo ar gyfer rhentu oedd wedi digwydd yn hytrach nag ymdrech i werthu'r eiddo yn ei gyfanrwydd fel busnes. Derbyniwyd copi o hysbyseb marchnata, ond nid oedd gwybodaeth i ddangos pryd cafodd yr eiddo ei hysbysebu, hyd y cyfnod hysbysebu a beth oedd yr ymateb a fu i'r hysbyseb hwnnw – nid oes hysbyseb ar gyfer yr eiddo ar wefan y cwmni mwyach. Wrth asesu'r wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais, ni ystyriwyd bod tystiolaeth ddigonol wedi ei gyflwyno ynghylch sefyllfa ariannol y busnes nac i ddangos bod y dafarn wedi cael ei hysbysebu mewn modd priodol am gyfnod parhaus o 12 mis o leiaf yn unol â gofynion y CCA a pholisi ISA 2

Yng nghyd-destun darparu llety gwyliau hunanwasanaeth eglurwyd nad oedd tystiolaeth o ormodedd yn yr ardal ac felly'r bwriad yn cwrdd gyda'r maen prawf perthnasol o fewn polisi TWR 2. Er hynny, amlygwyd bod polisi TWR 2 yn anelu at amddiffyn cymeriad preswyl ardal ac wrth ystyried y buasai'r datblygiad hwn yn golygu colli adnodd cymunedol pwysig a chreu cyfleuster preifat cwbl wahanol ei naws yn ei le, byddai'n anorfod y bydd niwed i gymeriad preswyl yr ardal yn deillio o'r datblygiad hwn.

Adroddwyd bod y cynllun busnes a gyflwynwyd gyda'r cais yn cyfeirio at fusnes yn cynnwys tair uned wyliau, gyda llawr cyntaf yr adeilad yn cael ei drosi'n uned gwyliau ar osod ar gyfer hyd at 12 o bobl. Nodwyd nad oedd hyn yn rhan o'r cais dan sylw ac felly nid oedd modd rhoi ystyriaeth i'r ddogfen honno fel rhan o'r cais gan ei fod yn ddatblygiad gwahanol i'r un dan sylw. Petai bwriad i ddefnyddio'r llawr i fyny'r grisiau fel llety preswyl parhaol yn ei rinwedd ei hun, yna byddai angen caniatâd cynllunio.

Er bod yr asiant wedi cadarnhau bod bwriad diwygio'r cais ym mis Mai eleni, ni dderbyniwyd unrhyw wybodaeth bellach wedi hynny. O ganlyniad, amlygwyd bod y cais wedi cael ei asesu ar sail y wybodaeth oedd ger bron ac felly roedd y Swyddogion yn

argymell i'r Pwyllgor wrthod y cais gan nad oeddynt wedi eu hargyhoeddi bod y dystiolaeth a gyflwynwyd yn ddigonol i gadarnhau nad oedd posib parhau gyda defnydd cymunedol yr adeilad.

b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd gwrthwynebydd i'r cais y sylwadau canlynol:
- Bod y dafarn, yn y gorffennol ymysg y gorau yn yr ardal
- Drysau'r dafarn wedi cau yn 2019 - ni chafodd y gymuned gyfle i 'achub y dafarn'
- Yn dilyn cyfnod covid a rheolau yn llacio gwelwyd colled mewn cyfleuster cymunedol
- Bod Pwyllgor Parchu Pentir yn cynnal nifer o weithgareddau – yn bwyllgor prysur
- Yr Eglwys ar hyn o bryd yw'r unig adeilad cyhoeddus yn y pentref
- Bod Pentir yn safle canolog, yn safle da fel hwb i'r gymdeithas ehangach
- Bod cau drysau'r dafarn wedi bod yn dolc i'r gymuned – byddai AirB&B yn ergyd farwol
- Bod y gymuned yn ffynnu - byddai modd i'r gymuned wneud i'r dafarn weithio
- Bod pwysigrwydd mewn cynnal cymunedau

c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr Aelod Lleol y sylwadau canlynol:
- Bod teimladau cryf yn lleol am newid defnydd i'r dafarn
- Nad oedd diweddariad o'r bwriad wedi ei dderbyn ers mis Mai
- Nad oedd ystyriaeth ddigonol wedi ei roi i golli cyfleuster cymunedol
- Bod yr Adroddiad Hyfywedd yn amlygu barn un person o Wakefield
- Dim manylion wedi ei cyflwyno ynglŷn a pham nad oedd y dafarn yn hyfyw – dim manylion ariannol wedi eu cyflwyno nac enghreifftiau o dafarndai yn cael eu rhedeg gan gymunedau
- Dim ystyriaeth i ddyfodol adeiladau sydd yn cael eu rhedeg gan y Gymuned - enghreifftiau da yng Ngwynedd o lwyddiannau
- Dim tystiolaeth wedi ei gyflwyno yn dangos yn eglur sut a phryd bu i'r cyfleuster gael ei farchnata na beth oedd yr ymateb i'r ymdrechion hynny
- Yn gofyn i'r Pwyllgor wrthod y cais yn unol a'r argymhelliad

ch) Cynigiwyd ac eiliwyd gwrthod y cais yn unol â'r argymhelliad. Angen gweld y dafarn yn ail agor ei drysau.

PENDERFYNWYD Gwrthod

Rheswm: Nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi ei argyhoeddi bod y dystiolaeth a gyflwynwyd gyda'r cais yn ddigonol i gadarnhau nad oes posibl parhau gyda defnydd cymunedol o'r adeilad hwn. Mae'r cais felly'n groes i Bolisi ISA 2 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 fel y mae'n ymwneud ag amddiffyn cyfleusterau cymunedol

5.3 Cais Rhif C24/0640/42/LL Glascoed Lôn Cae Glas, Edern, Pwllheli

Cais llawn i godi eiddo preswyl 3 ystafell wely deulawr (defnydd C3) ynghyd a chreu mynedfa gerbydol newydd

a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio mai cais llawn ydoedd ar gyfer codi eiddo preswyl deulawr o fewn rhan o ardd tŷ presennol ym mhentref Edern. Cyflwynwyd y cais i bwyllgor am benderfyniad ar gais yr aelod lleol.

Eglurwyd bod y safle wedi ei leoli oddi fewn i ffin ddatblygu Edern sydd yn bentref wedi ei adnabod fel Pentref Gwledig yn y CDLl ac fe ystyriwyd polisi TAI1wrth asesu'r cais. Amlygwyd mai lefel cyflenwad dangosol tai Edern yw 12 uned, gyda chyfanswm o 3 uned wedi eu cwblhau a 4 uned yn y banc tir ar hap. Ar sail y wybodaeth yma, byddai caniatáu

datblygiad ar y raddfa yma yn gwbl dderbyniol ar sail lefel twf dangosol y Pentref a gan mai 1 tŷ a fwriedir, nid oedd y bwriad yn cyrraedd y trothwy o fod angen cyfraniad tŷ fforddiadwy.

Adroddwyd bod caniatâd cynllunio yn bodoli ar y safle hyd mis Ionawr eleni am yr un datblygiad a'r penderfyniad hwnnw wedi ei ystyried o dan y CDLl - yr un ystyriaethau polisi yn parhau. Ategwyd, gan nad oedd newid yn nhermau polisi nac yn ddaearol, byddai gwrthod y cais yn afresymol ac yn debygol o fod yn destun costau apêl pe byddai'r cais yn cael ei wrthod. Tynnwyd sylw fodd bynnag at hanes cynllunio hynach ble gwrthodwyd ceisiadau ar y sail byddai'r bwriad yn ychwanegu at y nifer o ail gartrefi, pryder am faint y safle a'r gallu i ddarparu mynediad, parcio a lle mwynderol ac nad oedd gwybodaeth i'r cyngor i'r gwrthwyneb. Amlygwyd, ar yr adeg yma, roedd y polisïau yn wahanol, y ceisiadau cynllunio yn rai amlinellol heb angen dangos gosodiad dangosol.

Yng nghyd-destun materion trafnidiaeth a mynediad, nodwyd bod modd darparu mynedfa i safon a digon o le troi a pharcio o fewn y cwrtil. Nid oedd gwrthwynebiad gan yr uned trafnidiaeth.

Nodwyd bod yr ymgeisydd wedi cadarnhau bod y bwriad yn un ar gyfer tŷ parhaol dosbarth C3 sy'n golygu bod modd rheoli'r defnydd drwy amod er mwyn sicrhau mai defnydd preswyl parhaol a wneir yma ac nid defnydd gwyliau na defnydd fel ail gartref. O safbwynt effaith gweledol, eglurwyd bod amrywiaeth i faint a dyluniad tai cyfagos oedd yn cynnwys tai traddodiadol a rhai mwy modern gydag amrywiaeth a chymysgedd o glystyrau o dai teras a thai deulawr ar wahân i'w gweld drwy'r pentref. Gyda'r bwriad wedi ei leoli gerllaw tai eraill, ni ystyriwyd y byddai'n amlwg yn y tirlun.

O ran deunyddiau adeiladu, ystyriwyd y byddai llechi, rendr, byrddau pren a charreg yn addas ar gyfer y lleoliad ac yn cyd-fynd a'r deunyddiau adeiladu lleol. O ran y balconi, cydnabuwyd fod nodweddion megis balconïau yn gyffredin ar dai eraill o fewn yr ardal ehangach oedd yn amrywio o ran maint ac ymddangosiadau, ac felly ni ystyriwyd byddai'r cynnig yma yn sylweddol wahanol os o gwbl i'r mathau o ddatblygiadau oedd eisoes wedi eu cymeradwyo'n lleol. Er bod peth pryder am effaith y tŷ ar gymdogion, ystyriwyd bod yr annedd wedi cael ei ddylunio'n ofalus er mwyn gwarchod mwynderau cymdogion ac nad oedd unrhyw sail i wrthod y cais ar sail effaith mwynderol, yn unol â pholisi PCYFF 2.

Roedd Swyddogion yr Awdudrod Cynllunio Lleol yn nodi nad oedd rheswm cynllunio dilys i wrthod y cais, ac felly'n argymell y Pwyllgor i ganiatáu'r cais a chynnwys amodau.

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

- Ei fod yn siarad ar ran trigolion lleol Edern i wrthwynbeu'r cais ar sail gorddatblygiad – y bwriad yn rhy fawr, yn rhy amlwg a thu hwnt i bris pobl leol
- Bod Glascoed, ers blynyddoedd bellach yn lety gwyliau
- Bod mynediad i'r eiddo yn anaddas – Ffordd Lon Cae Glas yn ffordd ddi-ddosbarth, dim palmant, cul, mwdlyd, cloddiau uchel ac anniogel. Er bod cyfyngiad 20mya, un lôn sydd yma
- Er bod yr Uned Drafnidiaeth wedi gwneud cais am gynllun manwl ar gyfer y pwynt mynediad arfaethedig, ni dderbyniwyd ymateb
- Bod Cyngor Tref Nefyn yn gwrthwynebu'r cais ar sail gorddatblygiad
- Byddai cael balconi yn creu effaith o or-edrych ar dai cyfochrog

- Ceisiadau hanesyddol wedi eu gwrthod (12/68 a 11/95). Cais 2019 wedi ei gymeradwyo, ond dim adeiladu ar y safle wedi digwydd
- Bod 15 amod i'r cais petai yn cael ei ganiatáu. Dim cadarnhad o ddefnydd C3 yn unig nac ymateb i addasu'r fynedfa
- Yn annog y Pwyllgor i wrthod y cais neu ohirio a chynnal ymweliad safle

Cynigiwyd gwrthod y cais ar sail gorddatblygiad. Y bwriad yn cael ei wasgu i lain o dir cul ynghyd ag effeithiau goredrych ar fwynderau preswyl cymdogion.

Atgoffwyd yr Aelodau bod cynllunio ar yr union safle wedi ei ganiatáu 5 mlynedd yn ôl ac mai amser oedd wedi rhedeg allan cyn dechrau adeiladu.

Ni chafwyd eilydd i'r cynnig

Cynigiwyd ac eiliwyd gohirio y cais er mwyn cynnal ymweliad safle.

PENDERFYNWYD:

Gohirio er mwyn cynnal ymweliad safle

Dechreuodd y cyfarfod am 13.00 a daeth i ben am 14:45

CADEIRYDD