

PWYLLGOR CYNLLUNIO Mawrth 24ain 2025

Presenoldeb

Cadeirydd: Cyng. Elwyn Edwards

Is-gadeirydd: Cyng. Huw Rowlands

Cynghorwyr:

Berwyn Parry Jones, Delyth Lloyd Griffiths, Louise Hughes, Elin Hywel, Anne Lloyd Jones, Cai Larsen, Edgar Owen, Gareth Coj Parry, Gareth A Roberts, John Pughe a Gruffydd Williams.

Swyddogion:

Gareth Jones (Pennaeth Cynllunio ac Amgylchedd), Keira Sweenie (Rheolwr Cynllunio), Gwawr Hughes (Arweinydd Tim Rheolaeth Datblygu), Robyn Jones (Swyddog Monitro) a Lowri Haf Evans (Swyddog Gwasanaethau Democratiaeth).

1. YMDDIHEURIADAU

Derbyniwyd ymddiheuriadau gan y Cynghorydd Gareth T Jones

2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

- a) Datganodd yr Aelod canlynol ei bod yn aelod lleol mewn perthynas â'r eitemau a nodir:
- Y Cynghorydd Elin Hywel (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.1 cais rhif C23/0671/45/AM ac eitem 5.2 cais rhif C23/0673/45/AM ar y rhaglen

3. MATERION BRYD

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

4. COFNODION

Derbyniodd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd 3ydd o Fawrth 2025 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 C23/0671/45/AM

Tir oddi ar Caernarfon Road, Western Plot, Pwllheli, LL53 5LF

Adeiladu tai annedd preswyl yn cynnwys mynedfa

- a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio mai cais amlinellol oedd dan sylw i godi 12 tŷ preswyl ym Mhwllheli ar ddarn o dir rhwng garej Glan y Don ac archfarchnad Aldi. Eglurwyd, er nad

oedd cynlluniau manwl na thirlunio yn rhan o'r cais bod angen ystyried egwyddor y bwriad ynghyd a manylion y fynedfa. Pe byddai'r cais yn llwyddo, bydd angen i'r ymgeisydd gyflwyno cais arall i gytuno ar y materion a gadwyd yn ôl.

O safbwynt egwyddor y bwriad, ystyriwyd bod datblygu tai ar y safle yn dderbyniol gan fod y tir o fewn ffin datblygu Pwllheli ac wedi cael ei glustnodi ar gyfer datblygiad preswyl o fewn y CDLI.

Ystyriwyd bod y dwysedd datblygu a gynigiwyd yn dderbyniol o ystyried lefelau'r safle, yr angen i warchod bioamrywiaeth ynghyd ar angen i ddarparu sustem draenio gynaliadwy a llecyn chwarae agored.

Cyfeiriwyd at ffigyrau tai Pwllheli gan egluro bod y bwriad yn dderbyniol oherwydd dynodiad y safle ar gyfer tai ble disgwylid 150 o dai newydd, er derbyn na fydd 150 yn bosib oherwydd cyfyngiadau ffisegol y safle a phresenoldeb archfarchnad Aldi. Mynegwyd bod Polisi TAI 15 yn gofyn am gyfraniad tai fforddiadwy ar ddatblygiadau preswyl o 2 uned neu fwy (ar gyfer Pwllheli gofynnwyd am gyfraniad o 30%), ond amlygwyd nad oedd y cais yn cynnig unrhyw unedau fforddiadwy. Adroddwyd bod cais archfarchnad Aldi wedi ei ganiatáu ar y safle gan nad oedd yn hyfyw i adeiladau tai yno, ac er bod rhywfaint o waith gwella isadeiledd wedi gwella'r sefyllfa bod tystiolaeth yn yr asesiad hyfywedd yn amlygu nad yw'n hyfyw i ddarparu tai fforddiadwy.

Ategwyd, wedi asesu gwybodaeth asesiad hyfywedd a gyflwynwyd gyda'r cais yn unol a gofynion meini prawf polisi TAI 15, nid oedd sail i wrthwynebu'r ffigyrau na'r casgliad o beidio cynnig tai fforddiadwy. O ganlyniad, ystyriwyd nad yw diffyg darpariaeth o dai fforddiadwy yn rheswm dilys i wrthod y cais. Cyfeiriwyd hefyd at y bwriad i osod amod i sicrhau defnydd C3 o'r unedau fel eu bod i gyd yn dai annedd a ddefnyddir fel unig neu brif breswylfa - ni fyddai'r bwriad yn darparu ail gartrefi, tai haf neu unedau gwyliau ychwanegol yn yr ardal.

Er yn sylweddoli naill ffordd neu'r llall nad oedd sicrwydd y byddai'r tai yn cael eu meddiannu gan deuluoedd Cymraeg, ystyriwyd, gyda'r tai yn dai parhaol byddai'r teuluoedd a fyddai'n debygol o feddiannu'r tai yn cael eu hintegreiddio i'r gymuned leol gydag unrhyw blant yn mynychu ysgolion lleol sydd yn darparu addysg trwy'r iaith Gymraeg. Ategwyd bod capasiti digonol o fewn ysgolion lleol i ymdopi gydag unrhyw blant ychwanegol fyddai'n byw yn y tai. Nodwyd bod y Datganiad Iaith a gyflwynwyd gyda'r cais yn nodi y byddai enw Cymraeg i'r tai a bod bwriad gwneud defnydd o arwyddion a hysbysebu dwyieithog - bydd modd amodi hyn.

O safbwynt effaith gweledol, eglurwyd bod y safle wedi ei leoli mewn pant sydd erbyn hyn ar ddarn o dir rhwng busnesau presennol ac ardal lle gwelir amrywiol ddefnyddiau tai; o ganlyniad, ystyriwyd na fyddai tai annedd yn y lleoliad yma yn edrych allan o le. Yn ychwanegol, oherwydd lleoliad y safle mewn perthynas â thai eraill yn yr ardal ynghyd a'r lefelau tir, byddai'n annhebygol i'r datblygiad effeithio ar fwynderau preswyl. Cyfeiriwyd at effaith datblygiadau eraill, ynghyd ag effaith y lôn ar feddianwyr y tai newydd o safbwynt sŵn ac aflonyddwch ac ategwyd bod Uned Gwarchod y Cyhoedd yn fodlon y byddai modd gosod amodau i warchod mwynderau preswylwyr y tai o ystyried yr asesiad sŵn a dderbyniwyd fel rhan o'r cais. Nodwyd hefyd bod modd gosod amodau i sicrhau mynedfa ddiogel, ymchwiliadau archeolegol, mesurau lliniaru a gwella bioamrywiaeth a chynllun draenio tir.

Roedd y swyddogion yn argymhell caniatáu y cais gydag amodau.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd asiant yr ymgeisydd y sylwadau canlynol:
- Mai cais amlinellol oedd dan sylw i benderfynu egwyddor y bwriad a'r fynedfa
 - Bod manylion dangosol wedi eu cynnwys

- Bod y safle wedi ei ddynodi ar gyfer tai. Er bod y safle, yn ei gyfanrwydd yn wreiddiol ar gyfer tai, yn anhyfyw, bod cymeradwyo cais Aldi wedi sicrhau isadeiledd a mynediad
- Bod 12 tŷ yn rhan o'r cais
- Bod y tai at ddefnydd C3 = defnydd prif gartref.
- Astudiaethau hyfywdra wedi eu cwblhau – nid oes posib cynnwys tai fforddiadwy yn y cynllun
- Bod y safle wedi ei ddynodi ar gyfer 150 o dai gyda 36 erbyn hyn yn debygol o gael eu datblygu (cais 5.1 a 5.2); Cynhaliwyd asesiad iaith ar gyfer y 150 a daethpwyd i'r casgliad 'dim effaith'
- Bod 14 tŷ fforddiadwy wedi eu hadeiladu ar safle Cae Hoci oedd yn mynd a ffigyrau Pwllheli am dai fforddiadwy tu hwnt i ofynion y CDLI

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

- Er yn gais am 12 tŷ – nid oedd tai fforddiadwy wedi eu cynnwys yn y cynllun
- Derbyn bod safleoedd adeiladu yn brin o ystyried y tirlun, y mor ar potensial o lifogydd ac yn croesawu ymdrechion datblygwyr i ddatblygu tai i ymateb i'r angen
- Bod 60 o geisiadau Tai Teg yn Pwllheli
- Siom eithriadaol nad oes tai fforddiadwy wedi eu cynnwys yn y bwriad a bod y tai sydd wedi eu bwriadu allan o gyrraedd fforddiadwyedd pobl leol
- Pryder pe byddai'r cais yn cael ei gymeradwyo, ni fydd rheolaeth dros y math o dai fydd yn cael eu hadeiladu
- Cais Aldi wedi ei ganiatau i sicrhau isadeiledd i adeiladu tai, ond y bwriad yn parhau yn anhyfwy i dai fforddiadwy
- Pwllheli yn gymuned gref, wedi ail afael yn ei diwylliant a'r dref yn datblygu
- Byddai'r tai (yn y ddau safle) yn cael effaith ar y bobl leol, y gymuned a'r iaith Gymraeg
- Er yr angen am dai, y tai yma yn anghywir. Nid ydynt yn gwneud lles i'r ardal nac i gymuned Pwllheli
- Yn methu cefnogi'r cais gan nad oedd yn cynnwys tai fforddiadwy

ch) Cynigiwyd ac eiliwyd gohirio y cais fel bod modd cael mwy o wybodaeth:

- Datganiad iaith annigonol. Dim ond un datganiad oedd wedi ei gyflwyno ar gyfer y ddau gais - cais rhif C23/0671/45/AM (Caernarfon Road, Western Plot) a chais C23/0673/45/AM (Caernarfon Road, Eastern Plot)
- Angen ystyried cael tai fforddiadwy ynghlwm â'r cynllun

Mewn ymateb i'r cynnig, nododd y Pennaeth Cynorthwyol bod swyddogion wedi cyfarch yr holl faterion perthnasol, ond yn mynegi parodrwydd i ystyried yr elfen hyfywdra er nad oedd tystiolaeth bellach i'w gael.

Pleidleisiwyd ar y cynnig. Disgynnodd y cynnig

d) Cynigiwyd ac eiliwyd gwrthod y cais

Rhesymau:

- Y cais yn groes i bolisi PS1 - dim prawf na fydd effaith andwyol ar yr iaith Gymraeg - anodd gwneud hynny heb wybod nifer a maint y tai
- Yn groes i bolisi Tai 15 – bod 30% o dai newydd yn Pwllheli i fod yn dai fforddiadwy. Derbyn mai mater hyfywdra ydi'r rheswm, oedd y safle gwreiddiol i fod i gynnig 45 tŷ fforddiadwy. Dim un yn cael ei gynnig rŵan.
- Yn groes i bolisi PCYFF 2 pwynt 3 – gwneud y defnydd gorau o dir. Niferoedd isel iawn o dai sydd yn cael eu cynnig yma

- Yn groes i bolisi Tai 8 – cydbwysedd tai - angen i bob datblygiad newydd gyfrannu at wella cydbwysedd tai, e.e, darparu cymaint a phosib o dai fforddiadwy

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

- Derbyn yr esboniad dros y methiannau i gydymffurfio, ond siawns bod posib cydymffurfio â rhai o'r polisïau
- Bod Uned Polisi Cynllunio wedi gofyn nifer o gwestiynau sydd heb eu hateb – yn teimlo fel cais sydd wedi ei ruthro heb ei gwblhau yn iawn.
- Yng nghyd-destun terfynau maint y tai, adroddiad hyfywedd yr ymgeisydd yn tybio byddai maint pob uned ar gyfartaledd yn fil o droedfeddi sgwâr ac y byddai'n bosib eu gwerthu am £260 y droedfedd sgwâr sydd yn rhoi ffigwr o £260,000 am bob uned. Mae mil o droedfeddi yn cyfateb i 92m², sydd yn llai na maint tai tri lloft cymdeithasau tai!
- Y byngalo lleiaf yn 1399 ft² sydd yn amlwg yn fwy na 1000 ft², ac felly amcan werth fydd £363.000. Y byngalo mwyaf yn 2195 ft² ac felly yn mynd i werthu am £570,710. Nid tai i bobl lleol fydd rhain, ond yn y bôn, hyd yn oed gyda chyfyngiad C3, tai a byngalos i bobl hŷn ymddeol i Pwllheli fyddant.
- Anodd iawn ceisio gweld beth yn union yw'r bwriad yma, felly angen gwrthod y cais amlinellol a gofyn am gais manylach sydd yn cynnwys maint a chydbwysedd y tai
- Pwysig ceisio cael rhywfaint o dai fforddiadwy i mewn i'r cynllun.

Mewn ymateb i'r sylwadau, nododd y Pennaeth Cynorthwyol, pe byddai'r cais yn cael ei wrthod bydd yn rhaid ei gyfeirio at gyfnod cnoi cil. Ategodd bod rhaid iddo amlygu risg i'r Cyngor o apêl yn erbyn y penderfyniad o wrthod.

PENDERFYNIAD: GWRTHOD yn groes i'r argymhelliad

Rhesymau: Diffyg tai fforddiadwy, diffyg gwybodaeth am y cymysgedd tai, cydbwysedd a materion ieithyddol.

BYDD Y CAIS YN CAEL EI GYFEIRIO AT GYFNOD CNOI CIL

5.2 Cais Rhif C23/0673/45/AM

Tir oddi ar Caernarfon Road, Eastern Plot, Pwllheli, LL53 5LF

Adeiladu tai annedd preswyl yn cynnwys mynedfa

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr oedd yn dod i gasgliad bod modd gosod amodau i sicrhau ymchwiliadau archeolegol, mesurau lliniaru a gwella bioamrywiaeth a chynllun draenio tir

- a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio mai cais amlinellol ydoedd ar gyfer datblygiad preswyl o 24 tŷ ym Mhwlheli ar ddarn o dir i'r dwyrain o safle archfarchnad Aldi. Eglurwyd, er nad oedd cynlluniau manwl na thirlunio yn rhan o'r cais bod angen ystyried egwyddor y bwriad ynghyd a manylion y fynedfa. Pe byddai'r cais yn llwyddo, bydd angen i'r ymgeisydd gyflwyno cais arall i gytuno ar y materion a gadwyd yn ôl.

O safbwynt egwyddor y bwriad, ystyriwyd bod datblygu tai ar y safle yn dderbyniol gan fod y tir o fewn ffin datblygu Pwllheli ac wedi cael ei glustnodi ar gyfer datblygiad preswyl o fewn y CDLI.

Ystyriwyd bod y dwysedd datblygu a gynigiwyd yn dderbyniol o ystyried lefelau'r safle, yr angen i warchod bioamrywiaeth ynghyd ar angen i ddarparu sustem draenio gynaliadwy a llecyn chwarae agored

Cyfeiriwyd at ffigyrau tai Pwllheli gan egluro bod y bwriad yn dderbyniol oherwydd dynodiad y safle ar gyfer tai ble disgwylid 150 o dai newydd, er derbyn na fydd 150 yn bosib oherwydd cyfyngiadau ffisegol y safle a phresenoldeb archfarchnad Aldi. Mynegwyd bod Polisi TAI 15 yn gofyn am gyfraniad tai fforddiadwy ar ddatblygiadau preswyl o 2 uned neu fwy (ar gyfer Pwllheli gofynnwyd am gyfraniad o 30%), ond amlygwyd nad oedd y cais yn cynnig unrhyw unedau fforddiadwy. Adroddwyd bod cais archfarchnad Aldi wedi ei ganiatáu ar y safle gan nad oedd yn hyfyw i adeiladau tai yno, ac er bod rhywfaint o waith gwella isadeiledd wedi gwella'r sefyllfa bod tystiolaeth yn yr asesiad hyfywedd yn amlygu nad yw'r datblygiad yn hyfyw hyn yn oed heb ddarpariaeth o dai fforddiadwy.

Ategwyd, wedi asesu gwybodaeth asesiad hyfywedd a gyflwynwyd gyda'r cais yn unol a gofynion meini prawf polisi TAI 15, nid oedd sail i wrthwynebu'r ffigyrau na'r casgliad o beidio cynnig tai fforddiadwy. O ganlyniad, ystyriwyd nad yw diffyg darpariaeth o dai fforddiadwy yn rheswm dilys i wrthod y cais ac nid oedd y ffaith bod y datblygiad yn ei gyfarwydd ddim yn hyfyw yn reswm i wrthod y cais oherwydd bod gweithred unrhyw ganiatâd yn fater i'r datblygwr.

Cyfeiriwyd hefyd at y bwriad i osod amod i sicrhau defnydd C3 o'r unedau fel eu bod i gyd yn dai annedd a ddefnyddir fel unig neu brif breswylfa. Er na fyddai tai fforddiadwy yn cael eu darparu fel rhan o'r cais gellid o leiaf sicrhau na fyddai'r bwriad yn darparu ail gartrefi, tai haf neu unedau gwyliau ychwanegol yn yr ardal.

Er yn sylweddoli naill ffordd neu'r llall nad oedd sicrwydd y byddai'r tai yn cael eu meddiannu gan deuluoedd Cymraeg, ystyriwyd gyda'r tai yn dai parhaol ac y byddai'r teuluoedd a fyddai'n debygol o feddiannu'r tai yn cael eu hintegreiddio i'r gymuned leol gydag unrhyw blant yn mynychu ysgolion lleol sydd yn darparu addysg trwy'r iaith Gymraeg. Ategwyd bod capasiti digonol o fewn ysgolion lleol i ymdopi gydag unrhyw blant ychwanegol fyddai'n byw yn y tai. Nodwyd bod y Datganiad Iaith Gymraeg a gyflwynwyd gyda'r cais yn nodi y byddai enw Cymraeg i'r tai a bod bwriad gwneud defnydd o arwyddion a hysbysebu dwyieithog - bydd modd amodi hyn.

O safbwynt effaith gweledol, eglurwyd bod y safle wedi ei leoli mewn pant sydd erbyn hyn ar ddarn o dir wrth archfarchnad Aldi gyda thai o fewn cyffiniau agos ac felly'n ffurfio estyniad rhesymegol i'r anheddiad - ni ystyriwyd felly y byddai'r tai annedd yn edrych allan o'i le. Yn ychwanegol, oherwydd lleoliad y safle mewn perthynas â thai eraill yn yr ardal ynghyd a'r lefelau tir, byddai'n annhebygol i'r datblygiad effeithio ar fwynderau preswyl. Cyfeiriwyd at effaith datblygiadau eraill, ynghyd ag effaith y lôn ar feddianwyr y tai newydd o safbwynt sŵn ac aflonyddwch ac ategwyd bod Uned Gwarchod y Cyhoedd yn fodlon y byddai modd gosod amodau i warchod mwynderau preswylwyr y tai o ystyried yr asesiad sŵn a dderbyniwyd fel rhan o'r cais.

Nodwyd bod manylion y fynedfa yn unol â manylion a ganiatawyd fel rhan o gais Aldi a bod yr Uned Trafnidiaeth yn awyddus i osod amodau i sicrhau fod y gwaith yn cael ei gwblhau. Ategwyd y byddai'n ofynnol wedyn i'r ymgeisydd ymrwymo i gytundeb Adran 278 gyda'r Cyngor i gynnwys materion megis adolygu'r terfyn cyflymder, cyflwyno goleuadau stryd, adeiladu llwybr beicio/troedffyrdd, gosod arosfannau bysiau a mannau croesi.

Roedd y swyddogion yn argymhell caniatáu y cais gydag amodau

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

- Bod y cais yn cael ei ystyried yn gyfochrog a chais 5.1 (cais rhif C23/0671/45/AM - tir oddi ar Caernarfon Road, Western Plot, Pwllheli, LL53 5LF)
- Byddai'r bwriad yn cael effaith ar yr iaith Gymraeg

- Bod prisiau'r tai allan o gyrraedd pobl leol – yn denu pobl o tu allan i'r ardal fydd yn gweld hi'n anodd integreiddio gyda'r gymuned leol
- Bod Pwllheli wir angen tai, ond y math yma o dai yn anghywir – yn creu effaith negyddol ar y gymuned

c) Cynigwyd ac eiliwyd gwrthod y cais

Rhesymau:

- Y cais yn groes i bolisi PS1 - dim prawf na fydd effaith andwyol ar yr iaith Gymraeg - anodd gwneud hynny heb wybod nifer a maint y tai
- Yn groes i bolisi Tai 15 – bod 30% o dai newydd yn Pwllheli i fod yn dai fforddiadwy. Derbyn mai mater hyfywdra ydi'r rheswm, oedd y safle gwreiddiol i fod i gynnig 45 tŷ fforddiadwy. Dim un yn cael ei gynnig rŵan.
- Yn groes i bolisi PCYFF 2 pwynt 3 – gwneud y defnydd gorau o dir. Niferoedd isel iawn o dai sydd yn cael eu cynnig yma
- Yn groes i bolisi Tai 8 – cydbwysedd tai - angen i bob datblygiad newydd gyfrannu at wella cydbwysedd tai, e.e, darparu cymaint a phosib o dai fforddiadwy

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

- Bod adroddiad y swyddogion yn egluro pam y dylid caniatáu y cais
- Bod y cais yn un am dai defnydd C3
- Pwy sydd i ddweud nad yw pobl leol eisiau symud yno?
- Pryder y byddai'r tai o bosib yn dai i bobl ymddeol ynddynt
- Y pris allan o gyrraedd pobl leol
- Nid yw'r bwriad yn cynnwys tai fforddiadwy
- Nad oedd neb yn erbyn datblygiad tai, ond pryder nad oedd gwybodaeth ddigonol am y math o dai fydd yn cael eu hadeiladu ar y safle - buddiol felly fyddai derbyn cynllun manwl ac ystyried tai fforddiadwy fel rhan o'r cynllun hwnnw.

d) Mewn ymateb i'r sylwadau, nododd y Pennaeth Cynorthwyol, pe byddai'r cais yn cael ei wrthod bydd yn rhaid ei gyfeirio at gyfnod cnoi cil. Ategodd bod rhaid iddo amlygu risg i'r Cyngor o apêl yn erbyn y penderfyniad o wrthod.

dd) Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn a'r cyfnod cnoi cil ac os y byddai'r ymgeisydd yn cael cyflwyno cynlluniau newydd, nodwyd mai mater i'r ymgeisydd fydd cyflwyno gwybodaeth bellach. Ategodd bod gan unrhyw un yr hawl i gyflwyno cais amlinellol, ond nid felly i un manwl.

PENDERFYNWYD: GWRTHOD yn groes i'r argymhelliad

Rhesymau: Diffyg tai fforddiadwy, diffyg gwybodaeth am y cymysgedd tai, cydbwysedd a materion ieithyddol.

BYDD Y CAIS YN CAEL EI GYFEIRIO AT GYFNOD CNOI CIL

5.3 Cais Rhif C24/0687/42/LL

Plot Borthwen Lôn Rhos, Edern, Gwynedd, LL53 8YN

Cais llawn i adeiladu 6 tŷ preswyl (dosbarth defnydd C3) gyda datblygiadau cysylltiedig gan gynnwys mynedfa, parcio a thirlunio

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr oedd yn cynnwys gwybodaeth ar ffurf Datganiad Tai yn nodi'r sefyllfa yn lleol o ran y galw am dai ynghyd a gwybodaeth berthnasol yn ymwneud a'r datblygiad arfaethedig a'r budd fyddai yn lleol o'i ganiatáu.

- a) Amlygodd Arweinydd Tîm Rheolaeth Datblygu mai cais llawn ydoedd i godi 6 tŷ preswyl i gynnwys 1 tŷ fforddiadwy gyda gwaith a datblygiadau cysylltiedig o fewn ffin datblygu Edern ac o fewn safle Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llŷn ac Ynys Enlli ac o fewn Ardal Tirwedd Arbennig Gorllewin Llŷn. Nodwyd y byddai'r datblygiad yn cynnwys codi 1 tŷ deulawr 4 ystafell wely, 3 tŷ cromen 3 ystafell wely a 2 dŷ deulawr 3 ystafell wely.

Eglurwyd bod Lôn Rhos, sy'n ymylu gyda blaen y safle, yn ffordd gyhoeddus dosbarth 3 gyda mynedfa gerbydol eisoes wedi ei chreu i mewn i'r safle. Ategwyd bod tai preswyl yn ymylu yn uniongyrchol a rhai o ffiniau'r safle gyda thiroedd amaethyddol agored tu hwnt i ffin deheuol eithaf sydd hefyd yn cynnwys dynodiad llwybr cyhoeddus.

Er bod y safle wedi ei leoli o fewn y ffin ddatblygu, amlygwyd y byddai'r datblygiad yn golygu y byddai Edern yn mynd dros ei lefel cyflenwad dangosol ac o ganlyniad roedd angen cyfiawnhad dros y bwriad er mwyn arddangos sut byddai'r datblygiad yn cyfarch galw cydnabyddedig lleol. Nodwyd bod y wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais yn cadarnhau y byddai'r tai yn cyfrannu yn uniongyrchol at ddarparu mwy o dai i gwrdd â'r galw uchel presennol sydd yn bodoli ar gyfer y math yma o dai preswyl parhaol ac ystyriwyd felly bod cyfiawnhad ac angen ar eu cyfer a'u bod yn cyfarch anghenion y gymuned leol. Ategwyd, gan fod yr Ysgol Gynradd leol yn llawn y bydd cyfraniad addysgol yn cael ei sicrhau drwy cytundeb 106.

Ystyriwyd bod yr egwyddor o ddatblygiad preswyl newydd yn cyfrannu tuag at ddiwallu'r angen yn lleol, ac nid oedd tystiolaeth i ddangos y byddai'r bwriad yn cael effaith niweidiol ar yr iaith. Nodwyd bod bwriad gosod amodau priodol er mwyn sicrhau bod enwau Cymraeg i'w cytuno ar gyfer y stad a'r tai.

Wrth ystyried cyd-destun y safle a'r ffaith y bydd yn ffurfio estyniad rhesymegol i'r pentref, ystyriwyd bod gosodiad, dyluniad a deunyddiau'r datblygiad arfaethedig yn ei ffurf diwygiedig, yn gweddu i'r lleoliad mewn modd priodol, a'r bwriad hefyd yn dderbyniol o safbwynt diogelwch ffyrdd. Ystyriwyd bod natur adeiledig bresennol yr ardal yn amrywiol, ond yn gymharol ddwys gan ei fod yn ffurfio rhan o bentref sefydledig. Yn ychwanegol, ystyriwyd bod y pellteroedd, lefelau tir a phresenoldeb y ffens arfaethedig a'r llystyfiant presennol yn golygu na fyddai'r tai yn amharu i raddau cwbl annerbyniol ar fwynderau tai cyfagos.

Roedd y swyddogion yn ystyried fod y bwriad yn dderbyniol ac yn argymhell caniatáu'r cais gydag amodau.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr ymgeisydd y sylwadau canlynol:
- Ei fod wedi sefydlu cwmni Sbarc ddwy flynedd yn ôl gyda'r nod o warchod y gymuned, yr iaith ac addysg yr ardal - egwyddorion pwysig i'w fusnes
 - Ei fod wedi trafod datblygiad Porthwen gyda'r ysgolion lleol – 15 plentyn yn gadael Ysgol Edern eleni gydag ond 7 yn dod i mewn – pryder yn nyfodol yr ysgol
 - Tri tŷ yn unig sydd wedi eu datblygu yn Edern dros y 10 mlynedd diwethaf
 - Bod y cynlluniau gwreiddiol wedi cael eu haddasu – yn fwy addas i bobl lleol a theuluoedd.
 - Bod 2 dŷ eisoes wedi eu gwerthu yng ngwedd 1 o'r datblygiad

- Bod Sbarc yn barod i gydweithio gyda phôbl lleol, Swyddogion y Cyngor a Chymdeithasau Tai
- c) Yn manteisio ar yr hawl i gyflwyno sylwadau, nododd yr Aelod Lleol ei fod yn gefnogol iawn i'r cais am 6 tŷ preswyl yn Edern am y rhesymau canlynol –
- I bentref bychan arfordirol/gwledig Edern byddai'r datblygiad tai yma, oherwydd ei fod ar raddfa fach o 6 tŷ, yn briodol ac addas.
 - Ei fod yn croesawu y bwriad i sicrhau fod cymysgedd o dai 3/4 yst wely a'r ffaith fod 1 tŷ yn fforddiadwy, er byddai'n well pe bai mwy o'r tai yn fforddiadwy.
 - Bod Cyngor Tref Nefyn, sy'n cynnwys nifer o Gynghorwyr o Edern, yn cefnogi'r cais.
 - Gyda chymaint o Ysgolion Gwynedd (Cynradd ac Uwchradd) yn gweld gostyngiad yn niferoedd disgyblion, braf fyddai gweld cynnydd yn niferoedd Ysgol Botwnnog ac Ysgol Edern dros y blynnyddoedd nesaf pe caniateir y datblygiad hwn yn Edern
 - O ran 'Mwynderau Gweledol', byddai'r datblygiad yn ychwanegu at a gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle. Croesawyd y cydweithio rhwng swyddogion Cynllunio a'r datblygwr o ran sicrhau na fydd goredrych dros eiddo cyfagos na phreswylwyr tai cyfagos yn colli preifatrwydd.
 - Gallai dystio fod y lleoliad ei hun yn lecyn braf iawn yng nghanol pentref Edern. Yn lecyn delfrydol o ran hwylustod cyrraedd Ysgol Edern a'r cae chwarae poblogaidd.
 - Bod ganddo bob ffydd y byddai'r datblygwr, sef 'Eiddo Sbarc' sy'n gwmni lleol, yn driw i'w cenhadaeth o "Adeiladu'r dyfodol trwy greu eiddo fforddiadwy, cynaliadwy, arloesol a chain. Mae'r iaith Gymraeg, ein diwylliant a'n treftadaeth yn hollbwysig i ni yn Sbarc. Gweithiwn i drawsnewid lleoedd gwag yn gymunedau ffyniannus. Adeiladwn gartrefi o safon a chyfrannu at warchod a hyrwyddo'r Gymraeg." Y cwmni eisoes gydag enw da o ran darparu tai o ansawdd i drigolion Llŷn.
 - Er mwyn sicrhau fod Edern yn parhau i ffynnu fel pentref hyfyw, bywiog a Chymraeg mae angen y datblygiad hwn ac felly yn gofyn i'r Pwyllgor gefnogi argymhelliad y swyddogion Cynllunio a chaniatau y cais.
- ch) Cynigwyd ac eiliwyd caniatâu y cais
- e) Yn ystod y drafodaeth ddilynol, nodwyd y sylwadau canlynol gan Aelodau:
- Bod yr ymgeisydd wedi egluro ei ddyheadau yn dda
 - Bod hawl cynllunio eisoes yn bodoli gan gyn-berchennog y safle

PENDERFYNWYD: Dirprwyo'r hawl i'r Pennaeth Amgylchedd ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i gytundeb 106 ar gyfer cyfraniad addysgol a thy fforddiadwy ac amodau'n ymwneud a'r canlynol :

1. Amser
2. Datblygiad yn cydymffurfio gyda chynlluniau a gymeradwywyd
3. Rhaid cytuno'r deunyddiau allanol gan gynnwys y llechi to
4. Tynnu'r Hawliau Datblygu a Ganiateir yn ymwneud a'r uned fforddiadwy ynghyd a cyfyngu'r gallu i newid neu ychwanegu ffenestri newydd o'r hyn a ganiateir.
5. Amod Dŵr Cymru
6. Amodau Priffyrdd
7. Amodau Bioamrywiaeth
8. Angen cyflwyno Cynllun Rheolaeth Adeiladu cyn dechrau'r gwaith datblygu
9. Rhaid rhoi enw Cymraeg i'r stad a'r tai unigol.
10. Cyfyngu'r defnydd i ddosbarth defnydd C3 yn unig

11. Tirlunio

5.4 Cais Rhif C24/1058/16/LL Parth 3 Parc Bryn Cegin, Llandygai, Gwynedd

Adeiladu 4rh. uned ddiwydiannol newydd a thirlunio allanol cysylltiedig ar Lain C3 ym Mharc Bryn Cegin, Llandygai, Bangor.

- a) Tynnwyd sylw at y sylwadau hwyr oedd yn cynnwys sylwadau pellach gan yr Uned Bioamrywiaeth - ystyriwyd ei bod yn briodol gosod amod i sicrhau mesurau lliniaru a thirweddau priodol.

Amlygodd Arweinydd Tîm Rheolaeth Datblygu mai cais llawn ydoedd ar gyfer codi pedwar adeilad ynghyd a gwaith cysylltiol ar un o'r lleiniau gweigion o fewn Parc Busnes Bryn Cegin, Llandygai. Eglurwyd bod un o'r adeiladau yn cael ei adael fel un uned sengl tra byddai dau ohonynt wedi eu rhannu'n ddwy uned lai gyda'r pedwerydd yn cael ei rannu'n bedair uned.

Nodwyd bod y safle wedi'i leoli ar Safle Busnes Strategol Rhanbarthol Bryn Cegin sydd tua 1km i'r de o ffin ddatblygu Canolfan Rhanbarthol Bangor a'r defnydd bwriedig yn cydfynd gyda gofynion polisi CYF 1, oherwydd bod cyfiawnhad priodol ar gyfer caniatáu datblygiad o'r fath ar safle sydd wedi ei glustnodi ar gyfer y math yma o ddefnydd. Nid yw'n ddatblygiad annisgwyl ac mae'r broses o glustnodi'r safle wedi sefydlu'r egwyddor. Ategwyd nad oedd gwrthwynebiad i'r bwriad ar sail materion cynaliadwyedd ac isadeiliedd, trafnidiaeth, treftadaeth, bioamrywiaeth na ieithyddol.

Adroddwyd bod y safle hefyd o fewn Parthau Clustogi Henebion Cofrestredig Hengor a Chwrsws Llandygai a Rheilffordd Chwarel y Penrhyn, a bod mynediad gerbydol yn bodoli ar y safle yn barod. Er yn ymddangos yn fawr, amlygwyd bod yr adeiladau o faint, dyluniad a defnyddiau a fyddai'n ddisgwyliedig i adeiladau diwydiannol cyfoes. Ategwyd bod bwriad tirlunio fydd yn atgyfnerthu'r sgrinio presennol a fyddai, ynghyd a'r sgrinio naturiol presennol yn cuddio'r safle o'r rhan fwyaf o lefydd cyhoeddus. O ystyried ei safle ar stad ddiwydiannol, sydd eisoes wedi derbyn caniatâd cynllunio, ni ystyriwyd y byddai'r safle yn gwneud niwed arwyddocaol i edrychiad cyffredinol y safle, nac yn amharu ar fwynderau gweledol yr ardal yn gyffredinol yn ogystal a'r dynodiadau tirwedd.

Cyfeiriwyd at Asesiad Sŵn oedd wedi ei gyflwyno gan gadarnhau bod Gwasaneth Gwarchod y Cyhoedd Cyngor Gwynedd wedi darparu ymateb ac yn cynnig amodau er mwyn sicrhau fod mesurau lliniaru sŵn digonol yn cael eu darparu, ynghyd ac oriau gwaith/agor penodol ar sail y wybodaeth sydd wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais.

Wedi ystyried fod y bwriad yn dderbyniol ac yn cydymffurfio gyda gofynion y polisiâu lleol a chenedlaethol perthnasol roedd y swyddogion yn ystyried fod y bwriad yn dderbyniol ac yn argymhell caniatáu'r cais gydag amodau.

- b) Nid oedd gan yr Aelod Lleol sylwadau i'w cynnig ar y cais
- c) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais

PENDERFYNWYD: Caniatáu'r cais yn ddarostyngedig i amodau cynllunio perthnasol yn ymwneud gyda:

- 1. Amser**
- 2. Cydymffurfio gyda'r cynlluniau**
- 3. Rhaid gweithredu yn unol ag argymhellion yr adroddiad ecolegol / cynllun tirlunio**
- 4. Amod Dŵr Cymru**
- 5. Caniateir defnyddio'r adeiladau at unrhyw ddiben o fewn Dosbarth Defnydd B2**
- 6. Sicrhau arwyddion Cymraeg / Dwyieithog**
- 7. Amodau Gwarchod y Cyhoedd**

Nodiadau

1. Dŵr Cymru
2. Uned Draenio Tir

Dechreuodd y cyfarfod am 13.00 a daeth i ben am 14:00

CADEIRYDD