

PWYLLGOR CYNLLUNIO DYDD LLUN, 14 GORFFENNAF 2025

Presenoldeb

Cadeirydd: Cyng. Elwyn Edwards

Is-gadeirydd: Cyng. Huw Rowlands

Cynghorwyr:

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

Swyddogion:

Sion Huws (Rheolwr Priodoldeb ac Etholiadau), Gareth Jones (Pennaeth Cynorthwyol Cynllunio ac Amgylchedd), Gwawr Hughes (Rheolwr Cynllunio), Glyn Llewelyn Gruffudd (Uwch Swyddog Cynllunio), Iwan ap Trefor (Rheolwr Gwasanaeth Traffig a Phrosiectau), Rhys Gwyn Roberts (Swyddog Prosiect Llwybr Arfordir), Swyn Melangell Hughes (Hyfforddai Proffesiynol Cynllunio), Siân Dafydd (Hyfforddai Cynllunio) a Rhodri Jones (Swyddog Gwasanaethau Democratiaeth).

Eraill a wahoddwyd:

Y Cynghorwyr Rhys Tudur, Geraint Parry a Gareth Williams (Aelodau Lleol)

1. YMDDIHEURIADAU

Derbyniwyd ymddiheuriadau gan y Cyng. John Pughe

2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

- a) Datganodd yr aelod canlynol ei fod yn aelod lleol mewn perthynas â'r eitem a nodir:
- Y Cynghorydd Rhys Tudur yn eitemau 5 a 6.8 (C25/0204/41/LL) ar y rhaglen
 - Y Cynghorydd Elin Hywel, yn eitemau 6.1 (C23/0673/45/AM) a 6.2 (C23/0671/45/AM) ar y rhaglen
 - Y Cynghorydd Geraint Parry yn eitem 6.5 (C24/0804/03/DT) ar y rhaglen
 - Y Cynghorydd Gareth Williams, yn eitem 6.7 (C25/0361/30/LL) ar y rhaglen

3. MATERION BRYS

Fel mater o drefn, adroddwyd, gyda'r Cadeirydd yn ymuno yn rhithiol, mai'r Swyddog Monitro fyddai'n cyhoeddi canlyniad pleidleisiau'r ceisiadau.

4. COFNODION

Fel mater o drefn, adroddwyd, gyda'r Cadeirydd yn ymuno yn rhithiol, mai'r Swyddog Monitro fyddai'n cyhoeddi canlyniad pleidleisiau'r ceisiadau.

5. CYNNIG I GREU LLWYBR TROED CYHOEDDUS YNG NGHYMUNED LLANYSTUMDWY O DAN ADRAN 26 DEDDF PRIFFYRDD 1980

Cyflwynwyd cynnig gan Swyddog Prosiect Llwybr Arfordir i greu llwybr cyhoeddus newydd yng Nghymuned Llanystumdwy dros ddarn o dir sydd yn rhan o eiddo preifat Fferm Afonwen, Glanllynau a Tŷ'n Morfa fyddai'n hwyluso Prosiect Llwybr Arfordir Cymru a buddiannau trigolion yr ardal.

Nodwyd, pe byddai'r Pwyllgor yn cymeradwyo'r gorchymyn, bydd angen dilyn trefn statudol fyddai'n dechrau gyda chyhoeddi rhybudd bod gorchymyn wedi ei wneud a chynnal ymgynghoriad eang. Eglurwyd, os na ddaw gwrthwynebiadau i law, bydd y gorchymyn yn parhau, ond petai gwrthwynebiadau yn cael eu derbyn bydd y Cyngor yn cyflwyno'r holl dystiolaeth at Penderfyniadau Cynllunio ac Amgylchedd Cymru (PCAC) i benderfynu arno. Pwysleisiwyd nad y Cyngor fydd yn gwneud y penderfyniad - bydd archwilydd annibynnol yn cael ei apwyntio gan PCAC.

Eglurwyd bod y cynnig yn amlygu bwriad i greu darn newydd o Llwybr Arfordir Cymru fydd yn rhoi mynediad ar droed rhwng ardal Afonwen a rhwydwaith llwybrau presennol yng nghyffiniau Ty'n Morfa.

Er yr ymdrech i sicrhau cytundeb gwirfoddol, amlygwyd nad oedd y tirlfeddianwyr yn gweld angen am y llwybr ac felly rhaid oedd ystyried opsiynau posib a dilyn trefn creu drwy orfodaeth. Bydd y llwybr arfaethedig yn rhedeg oddeutu 2.63km ar ochr fewndirol y rheilffordd. Ystyriwyd bod y cynnig yn welliant i'r Llwybr Arfordir, yn welliant sylweddol i'r llwybr presennol (sydd wedi ei leoli ar hyn o bryd ar ffordd brysur iawn) ac yn cyfarch gofynion Llywodraeth Cymru a Cyfoeth Naturiol Cymru - yr opsiwn yn un rhesymol gyda chefnogaeth yn lleol, gan yr Aelod Lleol, a'r Cyngor Cymuned. Os caiff y cynnig ei gymeradwyo, bydd y drws yn agored i'r tirlfeddianwyr drafod opsiynau posib.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr Aelod Lleol y sylwadau canlynol:
 - Ei fod, mewn egwyddor yn croesawu'r cynllun
 - Bod diffyg llwybr cyhoeddus ar hyd yr arfordir rhwng Afonwen ac Afon Dwyfor
 - Braf fyddai gweld llwybr yn dilyn yr arfordir
 - Bod y dargyfeiriad (detour) yn sylweddol ar hyn o bryd - byddai dilyn yr arfordir yn fwy delfrydol
 - Braf fydd cael barn y tirlfeddianwyr os am llwybr amgen gwell
 - Bod hwn yn gam sylweddol - y bwriad yn un i'w ganmol
 - A oes ystyriaeth wedi ei roi i osod y llwybr ochr fewnol i'r rheilffordd neu ydy hyn i wneud efo erydiad tir ger y môr?
- c) Cynigiwyd ac eiliwyd cymeradwyo'r cais
- ch) Yn ystod y drafodaeth ddilynol, nodwyd y sylwadau canlynol gan yr Aelodau:
 - Yn gobeithio bydd y tirlfeddianwyr yn barod i drafod opsiynau amgen
 - Gwych gweld datblygiad o'r llwybr a gweld pobl yn gwneud defnydd ohono
 - Bod y ffordd, y mae'r llwybr yn rhan ohono ar hyn o bryd, yn eithriadol o brysur
 - Yn cefnogi'r cais ar gyfer cerddwyr yn unig
- d) Mewn ymateb i gwestiwn a fyddai modd gwneud y llwybr yn un ar gyfer ceffylau hefyd, nodwyd bod y llwybr yma yn ymuno â llwybr troed 54 ac oherwydd bod bwriad i'r llwybr redeg gyfochrog â rheilffordd swmlyd, ystyriwyd na fyddai'n

rhesymol i ddefnydd ceffylau.

Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn â therfyn y cynllun yn Tŷ'n y Morfa ac oes oedd cynlluniau i uwchraddio'r ardal a chysylltu ymlaen gyda'r llwybr arfordir, nodwyd byddai rhaid adeiladu pont oddeutu 36m dros yr afon i barhau â'r llwybr. Er costau sylweddol, nodwyd mai dyma'r dyhead i'r dyfodol, ond nid oedd yn rhan o'r cynllun yma.

Mewn ymateb i gwestiwn pam bod rhaid i'r llwybr fod ar ochr fewndirol y rheilffordd ac felly ni fydd modd cael golygfeydd o'r môr, ac a oedd modd ystyried 'automatic roll back' fel sydd yn cael ei wneud yn Lloegr, nodwyd mai Network Rail yw perchennog y tir ar ochr y môr ac nid oeddynt yn fodlon gosod llwybr yma. Ategwyd nad oedd pwerau roll back yng Nghymru

PENDERFYNWYD: Cymeradwyo cais ar gyfer:

- a) **Gorchymyn Creu Adran 26 er mwyn sicrhau mynediad cyhoeddus dros ran sylweddol (2.63km) o dir mewn perchnogaeth breifat.**
- b) **Os na dderbynnir gwrthwynebiad i'r gorchymyn, neu os derbynnir gwrthwynebiad sydd cael ei dynnu nôl ar ddyddiad hwyrach fod y Gorchymyn yn cael ei gymeradwyo.**
- c) **Os derbynnir gwrthwynebiad sydd ddim yn cael ei dynnu'n ôl bod y Cyngor yn cyflwyno'r gorchymyn creu i PCAC am ddyfarniad.**

6. 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

7. CAIS RHIF C23/0673/45/AM TIR GER CAERNARFON ROAD, EASTERN PLOT, PWLLHELI, LL53 5LF

Cais ar gyfer adeiladu tai annedd preswyl yn cynnwys mynedfa

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

- a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio mai cais amlinellol oedd dan sylw ar gyfer datblygiad preswyl 24 tŷ ym Mhwlheli ar ddarn o dir i'r dwyrain o safle archfarchnad Aldi. Atgoffwyd yr Aelodau mai penderfyniad y Pwyllgor Cynllunio ddiwedd Mawrth 2025 oedd gwrthod y cais yn groes i argymhelliad swyddogion oherwydd diffyg tai fforddiadwy, diffyg gwybodaeth am y cymysgedd / cydbwysedd tai ac effaith niweidiol ar yr Iaith Gymraeg. Yn unol â chyfarwyddyd Pennaeth Cynorthwyol Adran Amgylchedd, gan fod risg sylweddol i'r Cyngor o ran y bwriad i wrthod y cais yn groes i'r argymhelliad, cafodd y cais ei roi mewn cyfnod cnoi cil.

Adroddwyd, bod y cais erbyn hyn, wedi ei ddiwygio i gynnwys 30% o dai fforddiadwy, ac felly'n cael ei ail gyflwyno i'r Pwyllgor am ystyriaeth bellach ar sail y newidiadau.

Nodwyd, 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 cael ei ganiatáu, byddai angen i'r ymgeisydd gyflwyno cais arall i gytuno ar y materion a gadwyd yn ôl.

Yng nghyd-destun egwyddor y datblygiad, mynegwyd bod datblygu tai ar y safle yn dderbyniol gan ei fod yn dir sydd oddi fewn i ffin datblygu Pwllheli ac wedi ei glustnodi ar gyfer datblygiad preswyl o fewn y CDLI. Ystyriwyd bod y dwysedd datblygu a gynigiwyd yn dderbyniol o ystyried lefelau'r safle ond bod angen gwarchod bioamrywiaeth a darparu sustem draenio gynaliadwy a llecyn chwarae agored.

Eglurwyd, o safbwynt ffigyrau tai Pwllheli bod y bwriad yn dderbyniol oherwydd dynodiad y safle ar gyfer tai ble disgwyliid 150 o dai newydd, er yn derbyn na fydd 150 yn bosib oherwydd cyfyngiadau ffisegol y safle a phresenoldeb archfarchnad Aldi. Tynnwyd sylw at Polisi TAI 15 sydd yn gofyn am gyfraniad tai fforddiadwy ar ddatblygiadau preswyl o 2 uned neu fwy. Ar gyfer Pwllheli, gofynnwyd am gyfraniad o 30% ac mae'r ddarpariaeth yn cael ei gynnig erbyn hyn - 30% ar gyfer y datblygiad yma yn gyfystyr a 7.2 uned ac yn unol â'r Canllaw Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy byddai hyn yn golygu darparu 7 uned fforddiadwy a swm cymunedol ar gyfer y 0.2 sy'n weddill, neu ddarparu 8 uned fforddiadwy.

Ategwyd bod yr ymgeisydd wedi nodi mai'r gobaith yw y bydd landlord cymdeithasol cofrestredig (RSL) a / neu ddatblygwr / adeiladwr tai yn rhan o'r datblygiad erbyn i gais materion a gadwyd yn ôl gael ei gyflwyno ac y gallai hynny gynnig ffordd ymlaen o ran darparu tai fforddiadwy trwy gymorth grant datblygu o bosib gan Lywodraeth Cymru; gyda'r bwriad bellach yn cynnig darparu 30% o dai fforddiadwy ystyriwyd fod y bwriad yn dderbyniol o ran Polisi TAI 15 CDLI.

Amlygwyd bod bwriad gosod amod i sicrhau fod yr unedau i gyd yn dai annedd i'w defnyddio fel unig neu brif breswylfa sef defnydd C3. Ategwyd, wrth sylweddoli naill ffordd neu'r llall nad oes sicrwydd y byddai'r tai yn cael eu meddiannu gan deuluoedd sy'n medru a'r Gymraeg, ystyriwyd bod y ffaith y byddent yn dai parhaol yn golygu y byddai'r teuluoedd a fyddai'n eu meddiannu yn cael eu hintegreiddio i'r gymuned leol gydag unrhyw blant yn mynychu ysgolion lleol sydd yn darparu addysg trwy'r iaith Gymraeg. Cydnabuwyd bod capasiti digonol o fewn ysgolion lleol i ymdopi gyda phlant ychwanegol fyddai'n byw yn y tai.

Cyfeiriwyd at y Datganiad Iaith Gymraeg oedd yn nodi y byddai enw Cymraeg i'r tai a bod bwriad gwneud defnydd o arwyddion a hysbysebu dwyieithog (byddai modd amodi hyn)

Yng nghyd-destun effaith gweledol nodwyd bod y safle wedi ei leoli mewn pant ac felly ystyriwyd mai lleol yn unig fyddai'r effaith gweledol ac annhebygol o gael effaith ar y dirwedd ehangach. Yn ychwanegol byddai'r tai wedi eu lleoli gerllaw archfarchnad Aldi, a thai yn y cyffiniau agos ac felly'n ffurfio estyniad rhesymegol i'r anheddiad.

Yng nghyd-destun mwynderau preswyl, oherwydd lleoliad y safle mewn perthynas â thai eraill yn yr ardal ynghyd a'r lefelau tir, mae'n annhebygol y byddai'r datblygiad yn effeithio ar fwynderau preswyl, ond cyfeiriwyd at effaith datblygiadau eraill, ynghyd ag effaith y lon ar feddianwyr y tai newydd o safbwynt sŵn ac aflonyddwch. Ategwyd bod asesiad sŵn wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais ac Uned Gwarchod y Cyhoedd yn fodlon bod modd gosod amodau i warchod mwynderau preswylwyr y tai.

Tynnwyd sylw at fanylion y fynedfa oedd yn unol â'r 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 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 aros fannau bysiau a mannau croesi. Nodwyd hefyd bod modd gosod amodau i sicrhau 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 yr Asiant y sylwadau canlynol;
- Bod y cais yn dychwelyd i bwyllgor yn dilyn cyfnod cnoi cil yn sgil pryder diffyg tai fforddiadwy yn y bwriad gwreiddiol
 - Bod trafodaethau dilynol wedi eu cynnal gyda'r swyddogion cynllunio a'r Aelod Lleol
 - Mai cais amlinellol sy'n cael ei gyflwyno i gytuno i addasu cais gwreiddiol i gynnwys tai fforddiadwy. Syniad yn unig sydd o'r niferoedd unedau o fewn y safle, ond bydd cytundeb i gyflwyno mwy o wybodaeth i'r dyfodol
 - Nodwyd y posibilrwydd mai Cymdeithas Tai fydd yn gyfrifol am y datblygiad i'r dyfodol gan eu bod yn gallu cynnig opsiynau ehangach a denu grantiau i gyfarch y costau
 - Bydd mwy o wybodaeth pan fydd Cymdeithas Tai a datblygwr yn rhan o'r bwriad
 - Bod y cais, i addasu cynllun i ddarparu tai fforddiadwy yn cydymffurfio gyda Pholisi Tai 15
- c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr Aelod Lleol y sylwadau canlynol
- Ei bod yn gwerthfawrogi trafodaethau gyda'r asiant yn ystod y cyfnod cnoi cil
 - Er bod 30% yn lleiafrif o dai fforddiadwy yma, bod y cais, er yn un amlinellol yn agor trafodaethau am fwy o dai fydd yn ymateb i'r angen yn y gymuned leol
 - Bod tir yn brin ym Mhwlheli ac er bod nifer o dai ar werth yn y dref, mae angen gwirioneddol am y tai cywir i ymateb i'r angen
 - Gwasanaethau, gwaith ac economi dda yn y dref ac felly rhaid cael tai addas i'r gymuned
 - Yn annog y Pwyllgor i dderbyn y cais amlinellol yma gan gadw llygad allan am gais llawn i'r dyfodol – rhaid i'r cais ymateb i anghenion y gymuned a rhoi ystyriaeth i effaith ar yr iaith, poblogaeth a'r farchnad tai
- d) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais
- e) Yn ystod y drafodaeth ddilynol, nodwyd y sylwadau canlynol gan yr Aelodau:
- Bod nifer o dai ar werth yn y dref a'r ardal ehangach - byddi adeiladu mwy ddim yn helpu'r sefyllfa. Awgrym i oedi codi tai a chynorthwyo'r rhai hynny sydd yn ceisio gwerthu
 - Yn croesawu'r datblygiad
 - Yn croesawu'r amod tai fforddiadwy

Mewn ymateb i gwestiwn petai'r cais amlinellol yn cael ei gymeradwyo pwy wedyn fydd yn penderfynu ar y manylion llawn, nodwyd y bydd cais llawn neu gais i gymeradwyo materion a gadwyd yn ôl yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor benderfynu arno. Bydd hyn yn cynnwys maint a math y tai a sut y byddent yn cyfarch yr angen.

Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn â pham nad oedd amod 106 wedi cael ei gynnwys yn y rhestr amodau, nodwyd bod hynny angen ei gytuno: pe byddai Cymdeithas Tai yn gyfrifol am y datblygiad byddent yn gallu rhyddhau amod, ond petai datblygwr preifat yn gyfrifol, byddai rhaid gweithredu 106 cyn rhyddhau'r amod.

PENDERFYNWYD: Dirprwyo'r hawl i'r Pennaeth Amgylchedd i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i dderbyn sylwadau Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd ac i amodau.

1. Amser o ran cychwyn y datblygiad
2. Amser o ran cyflwyno cais materion gadwyd yn ôl
3. Cyflwyno cais materion gadwyd yn ôl ar gyfer llunwedd, graddfa, golwg a thirwedd
4. Unol a'r cynlluniau
5. Llechi ar y to
6. Deunyddiau
7. Defnydd C3 i'r holl dai
8. Enw Cymraeg i'r stad a'r tai.
9. Arwyddion Cymraeg neu ddwyieithog
10. Cyflwyno a chytuno Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu / Datganiad Dull Adeiladu
11. Orlau gwaith adeiladu
12. Lefelau sŵn a lleihau sŵn a dirgryniad cyfnod adeiladu
13. Unol gyda'r Asesiad Trafnidiaeth
14. Mynedfa i'w cwblhau yn unol gyda'r cynlluniau.
15. Amodau priffyrdd o ran cwblhau ffordd a phalmentydd yr ystâd ynghyd a'r goleuadau stryd
16. Parcio
17. Atal dŵr wyneb rhag arllwys i'r briffordd
18. Unol gydag Adroddiad Arolwg Ecolegol
19. Cynllun goleuadau allanol
20. Cyflwyno a chytuno cynllun rheoli ar gyfer y coetir
21. Amod cwblhau gwaith tirlunio fel a gytunwyd yn y manylion tirlunio.
22. Unol gyda'r Adroddiad Coedyddiaeth
23. Amod Dŵr Cymru i wneud asesiad modelu hydrologig cyn i'r datblygiad gychwyn
24. Dim dŵr wyneb / draeniad tir i gysylltu i'r garthffos gyhoeddus.
25. Sicrhau lefelau sŵn derbyniol yn y tai arfaethedig
26. Cyflwyno a chytuno cynllun inswleiddio sŵn
27. Cyflwyno a chytuno manylion ffens acwstig addas ar gyfer y gerddi
28. Datblygiad i'w wneud yn unol gyda'r asesiad sŵn.
29. Amodau archeolegol
30. Amod i gyflwyno a chytuno manylion ar gyfer darparu 30% o dai fforddiadwy.
31. Tynnu hawliau datblygu a ganiateir ar gyfer y tai fforddiadwy o ran estyniadau, adeiladau allanol ac ati.
32. Cytuno a chyflwyno manylion o sut y bwriedir darparu llecyn agored yn rhan o'r datblygiad.

Nodiadau-

1. Datblygiad mawr
2. SuDS
3. Cyfeirio at sylwadau Dŵr Cymru
4. Gwaith stryd
5. Nodyn sylwadau Gwasanaeth Tân

8. CAIS RHIF C23/0671/45/AM TIR GERLLAW CAERNARFON ROAD, WESTERN PLOT, PWLLHELI, LL53 5LF

Cais ar gyfer adeiladu tai annedd preswyl yn cynnwys mynedfa

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

- a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio bod y cais yn un amlinellol ar gyfer codi 12 tŷ preswyl ym Mhwllheli ar ddarn o dir rhwng garej Glan y Don ac archfarchnad Aldi.

Fel y cais blaenorol, (6.1 Cais Rhif C23/0673/45/AM) penderfyniad y Pwyllgor Cynllunio ddiwedd mis Mawrth 2025 oedd gwrthod y cais yn groes i argymhelliad swyddogion oherwydd diffyg tai fforddiadwy, diffyg gwybodaeth am y cymysgedd/cydbwysedd tai ac effaith niweidiol ar yr Iaith Gymraeg. Yn unol â chyfarwyddyd Pennaeth Cynorthwyol Adran Amgylchedd, gan fod risg sylweddol i'r Cyngor o ran y bwriad i wrthod y cais yn groes i'r argymhelliad, cafodd y cais ei roi mewn cyfnod cnoi cil. Erbyn hyn, mae'r cais wedi ei ddiwygio i gynnwys 30% o dai fforddiadwy o fewn y datblygiad ac felly'r cais yn cael ei gyflwyno yn ôl i'r Pwyllgor am ystyriaeth bellach ar sail y newidiadau hyn.

Amlygwyd, er nad yw cynlluniau manwl na thirlunio yn rhan o'r cais bod angen ystyried egwyddor y bwriad ynghyd a manylion y fynedfa. Nodwyd, pe byddai'r cais yn cael ei ganiatáu, byddai angen i'r ymgeisydd gyflwyno cais arall i gytuno ar y materion a gadwyd yn ôl.

Yng nghyd-destun egwyddor y datblygiad, mynegwyd bod datblygu tai ar y safle yn dderbyniol gan ei fod yn dir sydd oddi fewn i ffin datblygu Pwllheli ac wedi ei glustnodi ar gyfer datblygiad preswyl o fewn y CDLI. Ystyriwyd bod y dwysedd datblygu a gynigiwyd yn dderbyniol o ystyried lefelau'r safle ond bod angen gwarchod bioamrywiaeth a darparu sustem draenio gynaliadwy a llecyn chwarae agored.

Fel sydd wedi ei nodi uchod, o safbwynt ffigyrau tai Pwllheli bod y bwriad yn dderbyniol oherwydd dynodiad y safle ar gyfer tai ble disgwyliid 150 o dai newydd, er yn derbyn na fydd 150 yn bosib oherwydd cyfyngiadau ffisegol y safle a phresenoldeb archfarchnad Aldi. Tynnwyd sylw at Polisi TAI 15 sydd yn gofyn am gyfraniad tai fforddiadwy ar ddatblygiadau preswyl o 2 uned neu fwy. Ar gyfer Pwllheli, gofynnwyd am gyfraniad o 30% ac mae'r ddarpariaeth yn cael ei gynnig erbyn hyn - 30% ar gyfer y datblygiad yma yn gyfystyr a 3.6 uned ac yn unol a'r Canllaw Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy byddai hyn yn golygu darparu 4 uned fforddiadwy.

Mae'r ymgeisydd wedi nodi mai'r gobaith yw y bydd RSL a / neu ddatblygwr/adeiladwr tai yn rhan o'r datblygiad erbyn i gais materion a gadwyd yn ôl gael ei gyflwyno ac y gallai hynny gynnig ffordd ymlaen o ran darparu tai fforddiadwy trwy gymorth grant datblygu o bosib gan Lywodraeth Cymru. Byddai'r math yna o grantiau yn rhoi gwell cyfle i faterion hyfywedd o ran datblygu'r safle gael cefnogaeth, o'u cymharu gyda'r gefnogaeth a fyddai ar gael i ddatblygwr yn y sector breifat. Rhaid cofio hefyd fod caniatâd cynllunio yn parhau am 5 mlynedd ac fe all y sefyllfa newid yn sylweddol o fewn y cyfnod hynny. Gyda'r bwriad erbyn hyn yn cynnig darparu 30% o dai fforddiadwy ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o ran Polisi TAI 15 CDLL.

Amlygwyd bod bwriad gosod amod i sicrhau fod yr unedau i gyd yn dai annedd i'w defnyddio fel unig neu brif breswylfa sef defnydd C3. Ategwyd, wrth sylweddoli naill ffordd neu'r llall nad oes sicrwydd y byddai'r tai yn cael eu meddiannu gan deuluoedd sy'n medru a'r Gymraeg, ystyriwyd bod y ffaith y byddent yn dai parhaol yn golygu y byddai'r teuluoedd a fyddai'n eu meddiannu yn cael eu hintegreiddio i'r gymuned leol gydag unrhyw blant yn mynychu ysgolion lleol sydd yn darparu

addysg trwy'r iaith Gymraeg. Cydnabuwyd bod capasiti digonol o fewn ysgolion lleol i ymdopi gyda phlant ychwanegol fyddai'n byw yn y tai.

Cyfeiriwyd at y Datganiad Iaith Gymraeg oedd yn nodi y byddai enw Cymraeg i'r tai a bod bwriad gwneud defnydd o arwyddion a hysbysebu dwyieithog (byddai modd amodi hyn)

Yng nghyd-destun effaith gweledol nodwyd bod y safle wedi ei leoli mewn pant ac felly ystyriwyd mai lleol yn unig fyddai'r effaith gweledol ac na fyddai'n debygol o gael effaith ar y dirwedd yn ehangach. Yn ychwanegol, byddai'r bwriad yn mewnlenwi darn o dir rhwng busnesau presennol oddi fewn ardal ble ceir amrywiol ddefnyddiau, gyda thai hefyd yn y cyffiniau agos. Ni ystyriwyd felly y byddai tai annedd yn y lleoliad yma yn edrych allan o'i le.

Yng nghyd-destun mwynderau preswyl, oherwydd lleoliad y safle mewn perthynas â thai eraill yn yr ardal ynghyd a'r lefelau tir, mae'n annhebygol byddai'r datblygiad yn effeithio ar fwynderau preswyl, ond cyfeiriwyd at effaith datblygiadau eraill, ynghyd ac effaith y lon ar feddianwyr y tai newydd o safbwynt sŵn ac aflonyddwch. Ategwyd bod asesiad sŵn wedi ei gyflwyno rhan o'r cais ac roedd Uned Gwarchod y Cyhoedd yn fodlon bod modd gosod amodau i warchod mwynderau preswylwyr y tai.

Ategwyd y bydd 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 yr Aelod Lleol y sylwadau canlynol
- Bod y cais amlinellol yma yn agor y drws i ddatblygiad o dai yn lleol
 - Rhaid sicrhau bod y datblygiad yn ymateb i'r angen lleol
 - Rhaid sicrhau bod y gofod bach sydd ar gael ar gyfer adeiladu yn darparu y tai o'r math cywir
 - Yn annog y Pwyllgor i gefnogi'r cais amlinellol yma, ac eto, cadw llygad allan am y cais llawn i sicrhau y bydd yn ymateb i'r angen - y pris cywir, rhent fforddiadwy, tai cymdeithasol, maint, nifer llofftidd a bod y data lleol / cymunedol yn gywir.
- c) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu'r cais

PENDERFYNWYD: Caniatáu'r cais yn ddarostyngedig i amodau.

Caniatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r amodau canlynol:

1. Amser o ran cychwyn y datblygiad
2. Amser o ran cyflwyno cais materion gadwyd yn ôl
3. Cyflwyno cais materion gadwyd yn ôl ar gyfer llunwedd, graddfa, golwg a thirwedd
4. Unol a'r cynlluniau
5. Llechi ar y to
6. Deunyddiau
7. Defnydd C3 i'r holl dai
8. Enw Cymraeg i'r stad a'r tai.
9. Arwyddion Cymraeg neu ddwyieithog
10. Cyflwyno a chytuno Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu
11. Oriau gwaith adeiladu
12. Lefelau sŵn mewnol

13. Lefelau sŵn allanol
14. Unol gyda'r Adroddiad Effaith Sŵn
15. Manylion pypiau gwres ffynhonnell aer gan gynnwys lefelau sŵn ac unrhyw fesurau lliniaru angenrheidiol Amodau priffyrdd o ran cwblhau ffordd a phalmentydd yr ystâd ynghyd a'r goleuadau stryd
16. Cwblhau gwelliannau ffyrdd a gytunwyd ar gais C22/0969/45/LL
17. Amodau priffyrdd o ran cwblhau ffordd a phalmentydd yr ystâd ynghyd a'r goleuadau stryd
18. Parcio
19. Atal dŵr wyneb rhag arllwys i'r briffordd
20. Unol gyda Adroddiad Arolwg Ecolegol
21. Cynllun goleuadau allanol
22. Cyflwyno a chytuno manylion ar gyfer y ddôl / dôl gwlyb
23. Cyflwyno a chytuno cynllun rheoli ar gyfer y coetir sy'n ffurfio rhan o'r Safle Bywyd Gwyllt Ymgeisiol.
24. Amod cwblhau gwaith tirlunio fel a gytunwyd yn y manylion tirlunio.
25. Unol gyda'r Adroddiad Coeddyddiaeth
26. Amod Dŵr Cymru i wneud asesiad modelu hydrologig cyn i'r datblygiad gychwyn
27. Dim dŵr wyneb / draeniad tir i gysylltu i'r garthffos gyhoeddus.
28. Amodau archeolegol
29. Amod i gyflwyno a chytuno manylion ar gyfer darparu 4 o dai fforddiadwy.
30. Tynnu hawliau a ganiateir ar yr unedau fforddiadwy o ran estyniadau, adeiladau allanol ac ati.
31. Cytuno a chyflwyno manylion o sut y bwriedir darparu llecyn agored yn rhan o'r datblygiad.

Nodiadau:

Nodyn Datblygiad Mawr

Nodyn SuDS

Cyfeirio at sylwadau Dŵr Cymru a'r Gwasanaeth Tân

Caniatâd Cwrs Dŵr Cyffredin

9. CAIS RHIF C25/0186/11/LL HALIFAX, 243 - 245 STRYD FAWR, BANGOR, GWYNEDD, LL57 1PA

Datblygiad arfaethedig ar gyfer newid defnydd eiddo presennol i ffurfio 13 fflat preswyl hunangynhaliol (defnydd C3) ar hyd y llawr gwaelod isaf, llawr gwaelod, llawr cyntaf, ail a thrydydd llawr. Mae'r cynnig hefyd yn ceisio cadw elfen o arwynebedd llawr masnachol ar y llawr gwaelod i'w gyflwyno at ddibenion manwerthu (A1).

- a) Amlygodd yr Uwch Swyddog Cynllunio mai cais llawn ydoedd i newid defnydd adeilad presennol yn 13 fflat preswyl gyda chynllun i gadw elfen o arwynebedd llawr ar gyfer defnydd manwerthu ar y llawr gwaelod. Bydd y fflatiau wedi eu gosod dros y 5 llawr gyda mynediad i'r fflatiau drwy risiau yng nghefn yr adeilad a mynediad i'r ardal manwerthu o'r stryd fawr. Bydd y datblygiad yn cynnwys storfa biniau a storfa beiciau ar y llawr gwaelod. Defnydd C3 fydd i'r fflatiau hunangynhwysol a defnydd A1 fydd i'r ardal manwerthu gyda blaen y siop yn aros yr un fath. Ni fydd y gwaith yn cynnwys unrhyw waith allanol.

Saif yr adeilad yng nghanol Stryd Fawr Bangor, o fewn ffin ddatblygu'r Ganolfan Isranbarthol fel y'i diffinnir gan y CDLI. Saif o fewn Ardal Gadwraeth ac o fewn y Canol Tref Diffiniedig a'r Brif Ardal Siopa.

Cyfeiriwyd at lefel cyflenwad dangosol o dai ar gyfer Bangor dros gyfnod y CDLI gan nodi bod y ddarpariaeth eisoes yn cael ei gyfarch trwy'r safleoedd yn y banc tir. Mewn amgylchiadau o'r fath fe fydd ystyriaeth yn cael ei roi i'r unedau sydd wedi eu cwblhau hyd yma o fewn yr haen y Prif Ganolfannau. Ystyriwyd, drwy ychwanegu 13 uned anheddol at y stoc dai, byddai'r datblygiad sy'n destun y cais hwn yn gymorth i gyfrannu tuag at dargedau tai'r CDLI mewn ffordd sy'n ymateb yn gadarnhaol i ofynion y farchnad dai lleol. Ategwyd bod maint a math yr anheddau a gynigiwyd yn gymysgedd priodol o ddarpariaeth tai ac yn cydymffurfio gyda Polisi TAI 8.

Cyflwynwyd y cais i bwyllgor gan ei fod yn ddatblygiad o bum annedd neu fwy.

Ystyriwyd bod y defnydd arfaethedig yn dderbyniol ac yn bodloni gofynion polisïau. Roedd y swyddogion yn argymhell caniatáu y cais gydag amodau.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr Asiant y sylwadau canlynol:
- Bod y cais yn ymwneud a throï adeilad gwag ar Stryd Fawr Bangor i ffurfio 13 fflat ac ardal manwerthu
 - Bod yr adeilad, oedd yn gyn fanc, yn wag ers Ebrill 2023 a dim defnydd ohono ers hynny
 - Bod y bwriad yn cynnig defnydd addas o'r adeilad fyddai yn cwrdd â gofynion tai yn lleol a hyfywedd y Stryd Fawr
 - Bod ymchwil marchnata gan arwerthwyr tai wedi amlygu bod galw pendant am fflatiau rhent gyda 1,2 a 3 stafell wely
 - Er bod tai llety myfyrwyr ar gael ym Mangor, bod diffyg anheddau ar gyfer unigolion proffesiynol, cyplau a theuluoedd bach, gyda rhai yn symud allan o'r ddinas i rentu yn Ynys Môn, Bethesda a Chaernarfon
 - Bydd maint y fflatiau yn fforddiadwy - ni fyddant allan o gyrraedd pobl leol
 - Bod yr uned manwerthu, er yn llai, ar gael am rent fforddiadwy. Hyn yn annog busnesau lleol i symud i'r Stryd Fawr a chael effaith gadarnhaol economaidd ar yr ardal
 - Byddai'r bwriad yn cynnig effaith meintiol ar yr iaith Gymraeg - bod gan Uned Iaith Cyngor Gwynedd dystiolaeth ddigonol i gefnogi hyn
 - Bod y safle yng nghanol Dinas Bangor, gyda mynediad da at drafnidiaeth gyhoeddus - y lleoliad yn un cynaliadwy ac yn un fyddai'n hyrwyddo defnydd o deithio heb gar
 - Bod y bwriad yn diwallu gofynion tai yn lleol ac yn arwain at fuddiannau economaidd o ran cyflogaeth a defnydd manwerthu ar y Stryd Fawr
 - Bod y bwriad yn dod ag adeilad sydd wedi bod yn wag am ddwy flynedd yn ôl i ddefnydd pwrpasol.
- c) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais
- ch) Yn ystod y drafodaeth ddilynol, nodwyd y sylwadau canlynol gan yr Aelodau:
- Yn croesawu'r cais
 - Er nifer ceisiadau am fflatiau ym Mangor yn cael eu cyflwyno heb yr elfen fforddiadwy (gan gynnig yr esgus y byddant yn fforddiadwy beth bynnag), da gweld bod rhai o'r anheddau yma wedi eu hamodi i fod yn fforddiadwy
 - Bod galw am anheddau newydd o safon ym Mangor - e.e., nyrsys eisiau byw mewn llefydd sydd yn hwylus i'r gwaith
 - Bod niferoedd sydd yn mynychu Prif Ysgol Bangor yn gostwng, bod llai o dramor yn dod i'r ddinas ers y cyfnod clo a llai o alw am dai amlfeddiannaeth. Dywed bod poblogaeth Bangor yn gostwng 4% erbyn 2043, - i bwy felly fydd y tai yma? Y ddinas yn llenwi gyda thai

amlfeddiannaeth - angen tai i deuluoedd

Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn â darpariaeth parcio ac egwyddorion mwynderol y tenantiaid, nodwyd yng nghyd-destun materion mwynderau megis darpariaeth parcio, bod hyn yn cael ei gyfarch tu allan i'r safle gan feysydd parcio cyhoeddus cyfredol a thiroedd gwyrdd, sydd yn safonol i ddatblygiad mewn canol dinas. Ategwyd bod y bwriad yn cyfarch yr angen am dai ac yn dod ag adeilad gwag yn ôl i ddefnydd sydd yn cyfrannu at adfywiad y Stryd Fawr. Nodwyd hefyd nad oedd y cais yn un ar gyfer tai amlfeddiannaeth - cais am fflatiau hunangynhaliol oedd yma gyda'r Uned Strategol Tai ac ymchwil gan arwerthwyr tai wedi cydnabod yr angen.

PENDERFYNWYD: Caniatáu'r cais yn ddarostyngedig i amodau.

1. **Amser 5 mlynedd**
2. **Yn unol â'r cynlluniau**
3. **Cyfyngu'r defnydd i anheddau preswyl dosbarth defnydd C3 yn unig**
4. **Cyfyngu'r oriau adeiladu**
5. **Rhaid cyflwyno a chytuno mesurau ynysu sŵn**
6. **Rhaid gweithredu amcanion y Datganiad Seilwaith Gwyrdd**
7. **Amod tai fforddiadwy**

Nodiadau:

Nodyn Dŵr Cymru

10. CAIS RHIF C22/0579/03/LL GWYLFA GARAGE FFORDD MANOD, MANOD, BLAENAU FFESTINIOG, GWYNEDD, LL41 4AR

Adeiladu 8 annedd (dosbarth defnydd C3)

- a) Amlygodd Hyfforddai Proffesiynol Cynllunio mai cais llawn ydoedd i adeiladu 8 tŷ annedd gyda bwriad o ddarparu 1 tŷ fforddiadwy fel rhan o'r datblygiad, ynghyd ag 18 o lefydd parcio o fewn y safle (2 ar gyfer pob eiddo a 2 ychwanegol ar gyfer ymwelwyr). Nodwyd bod y safle wedi ei leoli oddi fewn i ffin ddatblygu Blaenau Ffestiniog, ac oddi fewn i Safle Treftadaeth y Byd a'r Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol. Eglurwyd bod y safle yn bresennol yn wag gydag adeiladau'r cyn fodurdy wedi eu dymchwil. I'r gogledd o'r safle mae cae chwarae, i'r dwyrain mae cae pêl droed, i'r gorllewin ceir cefnffordd yr A470 ac i'r de mae'r safle yn ffinio gyda thŷ annedd.

Cyflwynwyd y cais i Bwyllgor gan ei fod yn gais am 5 neu fwy o dai.

Adroddwyd bod y datblygiad yn cael ei gefnogi yn erbyn y lefel cyflenwad dangosol ar gyfer Blaenau Ffestiniog. Ystyriwyd fod y bwriad yn un derbyniol o ran dwysedd ac yn cwrdd gyda gofynion maen prawf (3) Polisi PCYFF 2 CDLI. Ategwyd y byddai'n briodol gosod amod i'r tai gael eu cyfyngu i ddosbarth defnydd C3 yn unig sef tai annedd i'w defnyddio fel unig neu brif breswylfa.

Ystyriwyd bod y cymysgedd a'r math o dai a fwriedir yn dderbyniol ac yn cwrdd gyda'r galw yn lleol - y bwriad yn dderbyniol o ran Polisi TAI 8 a'r CCA - Cymysgedd Tai. Yn unol â Pholisi TAI 15 disgwylir cyfraniad o 10% o dai fforddiadwy - 8 tŷ ac felly bydd disgwyl cyfraniad o 0.8 uned fforddiadwy. Eglurwyd, pan fydd y gofyniad am dai fforddiadwy yn disgyn o dan 1 uned ar y safle, yna bydd darparu uned fforddiadwy yn parhau i fod yn flaenoriaeth ble'n

bosibl. Ategwyd bod y datblygwr wedi cadarnhau y bydd llain 1 o'r cynllun yn cael ei gynnig fel safle tŷ fforddiadwy. O ganlyniad, byddai darparu'r un uned yma ar y safle yn cwrdd gyda'r gofynion o ran y nifer unedau fforddiadwy.

Yng nghyd-destun effaith ar yr iaith Gymraeg, ystyriwyd mai effaith niwtral fydd gan y bwriad arfaethedig ar yr iaith. Amlygydd bod enwau Cymraeg wedi cael eu hargymell ar gyfer y stad yn y Datganiad Iaith a Chymunedol ac ystyriwyd y byddai'n briodol cynnwys amod i sicrhau enw Cymraeg i'r datblygiad yn unol gyda maen prawf 5 o Bolisi PS 1.

Er bod nifer o ddatblygiadau llinelllog gerllaw'r safle mae enghreifftiau o ystadau tai o'r math yma i'w gweld yn yr ardal ac ni ystyriwyd fod ystâd o'r dyluniad dan sylw allan o gymeriad yr ardal. Byddai'r bwriad dan sylw yn cynnig amrywiaeth ym math a maint y tai ac ystyriwyd fod gosodiad, ymddangosiad, graddfa, uchder a mas y tai arfaethedig yn addas i'r safle.

Wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol roedd y swyddogion yn argymhell caniatáu'r cais gydag amodau.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr ymgeisydd y sylwadau canlynol:
- Bod y cais cynllunio yn un ar gyfer adeiladu 8 tŷ anedd ar safle cyn-fordudy ym Manod gydag elfen fforddiadwy
 - Bod y cynllun yn un addas ac yn ymateb i anghenion lleol – yn dod a manteision cymdeithasol, economaidd ac ieithyddol i'r ardal
 - Y safle, sydd eisoes yn wag, yn gorwedd o fewn ffin datblygu Blaenau Ffestiniog
 - Bod bwriad darparu 8 tŷ modern gyda threfniant mewnol ymarferol sy'n parchu cymeriad yr ardal, gyda tai Stad yr Ysgol
 - Bydd un uned fforddiadwy a phob eiddo yn cynnwys 2 le parcio, gyda llefydd ychwanegol i ymwelwyr
 - Un o gryfderau'r cynllun yw'r ymrwymiad i ddefnyddio enwau Cymraeg ar yr eiddo ac i hyrwyddo'r Gymraeg fel rhan naturiol o fywyd cymdeithasol
 - Bod Datganiad Iaith a Chymunedol wedi ei gyflwyno a bod bwriad ymrwymo i barchu ac atgyfnerthu hunaniaeth Gymraeg yr ardal
 - Y datblygiad yn rhoi cyfle i gontractwyr lleol a gweithwyr adeiladu gael gwaith yn ystod cyfnod adeiladu'r prosiect fydd yn golygu incwm lleol, swyddi lleol a buddsoddiad sy'n aros yn y gymuned - yn hanfodol mewn ardal ddifreintiedig fel Blaenau Ffestiniog
 - Y cynllun yn mynd i'r afael ar angen lleol am dai – yn galluogi pobl ifanc a theuluoedd i aros neu ddychwelyd i'r ardal – hyn i helpu cadw'r boblogaeth leol yn fyw a gweithgar.
 - Y cynllun yn cefnogi Ysgol Gynradd Manod sy'n croesawu'r cynllun. Trwy ddenu teuluoedd gyda phlant ifanc, gall y cynllun gyfrannu'n uniongyrchol at gynaliadwyedd yr ysgol – yn cynnig budd uniongyrchol i addysg Cymraeg yn y gymuned
 - Bod gwybodaeth gan yr Uned Strategol Tai yn profi'r angen am dai lleol - mae diffyg tai pâr ar hyn o bryd yn yr ardal
 - Y safle wedi ei leoli drws nesaf i'r parc chwarae sydd yn ddelfrydol i deuluoedd
 - Daw'r cynllun a sawl budd i Manod – tai i bobl lleol, gwaith i gontractwyr lleol, cefnogaeth i'r Gymraeg, darpariaeth barcio priodol ac effaith gadarnhaol ar yr ysgol ar gymuned.
 - Y cynllun yn un cytbwys, cyfrifol a chymdeithasol fuddiol - yn cydymffurfio gyda pholisiau a chanllawiau cynllunio lleol

- c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr Aelod Lleol y sylwadau canlynol
- Mai safle Capel Gwylfa ydoedd cyn y modurdy
 - Nad oedd gwrthwynebiadau cryf yn lleol i'r cais
 - Bod angen cadw at yr enwau Cymraeg
 - Bod lle digonol i blant o'r tai yn yr ysgol
 - Yn gefnogol i'r cais, ond yn dymuno gweld amod i hwyluso materion traffig ger mynedfa y datblygiad

Mewn ymateb i gais am amod, nododd y Pennaeth Cynorthwyol, nad oedd yr Asiantaeth Cefnffyrdd wedi gwrthwynebu'r cais a gan mai cefnffordd sydd yma, yr Asiantaeth fyddai'n adolygu'r sefyllfa o ran materion diogelwch. Awgrymwyd i'r Swyddogion Cynllunio gysylltu yn uniongyrchol gyda'r Asiantaeth a Swyddogion Trafnidiaeth y Cyngor i drafod y mater a cheisio sgopio gwelliannau posib. Eglurwyd na ellid amodi hyn ond yn sicr bydd modd cynnal trafodaethau.

- ch) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais
- d) Yn ystod y drafodaeth ddilynol, nodwyd y sylwadau canlynol gan yr Aelodau:
- Datblygiad fydd yn llenwi darn o dir yn Manod sydd yma
 - Na fydd goredrcyh gan mai caeau chwarae sydd yn ffinio'r datblygiad

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

1. Amser o ran cychwyn y datblygiad
2. Unol a'r cynlluniau
3. Llechi ar y to
4. Deunyddiau
5. Defnydd C3 i'r holl dai
6. Enw Cymraeg i'r stad a'r tai.
7. Arwyddion Cymraeg neu ddwyieithog
8. Oriau gwaith adeiladu
9. Carreg ddyddiad Capel Gwylfa i'w gosod yn ei lle yn unol gyda'r cynllun cymeradwy cyn meddiannu'r tai.
10. Unol gydag Adroddiad Archwiliad Halogiad Tir.
11. Amod CNC yn ymwneud gyda llygredd na chafodd ei ganfod.
12. Cyflwyno a chytuno manylion draeniad dŵr budr.
13. Amodau Adran Trafnidiaeth (Llywodraeth Cymru) yn ymwneud gyda'r fynedfa a diogelwch ffyrdd.
14. Gwaith tirlunio yn unol gyda'r manylion gyflwynwyd yn y tymor plannu cyntaf yn dilyn meddiannu / cwblhau'r datblygiad ac ail blannu os oes unrhyw goeden / gwrych yn methu o fewn 5 mlynedd.
15. Blychau adar ac ystlumod i'w gosod yn unol gyda'r Datganiad Seilwaith Gwyrdd cyn i'r tai cael eu meddiannu am y tro cyntaf.

Nodiadau:

Nodyn SuDS

Cyfeirio at sylwadau Dŵr Cymru ac Adran Trafnidiaeth (Llywodraeth Cymru)

11. CAIS RHIF C24/0804/03/DT GLAN DWYRYD PENCEFN, TANYGRISIAU, BLAENAU FFESTINIOG, GWYNEDD, LL41 4BW

Gosod llety efaill (twin lodge) arfaethedig fel anecs gyda decin.

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

- a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio mai cais ydoedd ar gyfer gosod siale ar ffurf uned ddeuol (twin lodge) i'w defnyddio fel anecs cysylltiol i'r prif eiddo, ynghyd a gosod llwyfan a ramp fydd yn mesur oddeutu 0.5m o uchder ar ei bwynt uchaf ac yn amgylchynu'r siale arfaethedig. Ategwyd, nad yw'r siale, oherwydd ei wneuthuriad fel uned ddeuol, ei leoliad o fewn cwrtill yr eiddo a'i ddefnydd (fyddai'n atodol i ddefnydd y prif eiddo), angen caniatâd cynllunio, ac felly amlinellwyd mai asesiad ar gyfer gosod y llwyfan a'r ramp yn unig oedd ei angen.

Adroddwyd bod safle'r datblygiad arfaethedig wedi ei leoli tu allan i unrhyw ffin datblygu, a thu mewn i Ardal Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol ac o fewn 500m o Heneb gofrestredig.

Eglurwyd bod y llwyfan a'r ramp bwriedig ar gyfer darparu mynediad hygyrch i'r siale ac ystyriwyd bod lleoliad y llwyfan yn dderbyniol gyda llystyfiant presennol yn lliniaru unrhyw effaith i'r de-orllewin. Ni ystyriwyd y byddai'r llwyfan yn cael effaith sylweddol andwyol ar fwynderau'r trigolion cyfagos, gan y byddai wedi ei leoli ar ochr y siale sy'n wynebu cwrtill yr eiddo sy'n destun y cais. Ategwyd bod yr annedd agosaf oddeutu 15m i ffwrdd o'r llwyfan arfaethedig, ac fe gyfeiriwyd at wrthwynebiad oedd wedi ei dderbyn ar sail gosod golau ychwanegol ar y safle. Cydnabuwyd y gall golau arwain at niwsans i drigolion cyfagos ac i'r perwyl hyn ystyriwyd mai priodol fyddai gosod amod ar gyfer cytuno unrhyw olau allanol ar y llwyfan.

Cydnabuwyd bod gwrthwynebiadau hefyd wedi eu derbyn gan drigolion cyfagos, a bod y sylwadau yn cynnwys cyfeiriad at y siale a'r effaith ar y system ymdrin gyda charthion presennol ar y safle, ond gan nad oedd angen caniatâd cynllunio ar y siale, roedd y materion hyn tu hwnt i'r hyn y gellid ei reoli drwy'r cais dan sylw.

Daethpwyd i'r casgliad bod modd gosod amod i gwblhau gwelliannau bioamrywiaeth.

Roedd y swyddogion yn argymhell caniatáu y cais

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr Ymgeisydd y sylwadau canlynol:
- Mai'r unig reswm dros gyflwyno'r cais oedd anabledd ei dad a'r safle mae'n byw ynddo ar hyn o bryd yn anaddas - yn byw mewn un ystafell, yn methu cael cawod ac yn disgyn yn aml.
 - Y sefyllfa yn dorcalonnus ac felly cyflwyno cais i wneud bywyd ei rieni yn haws, ei fywyd ef yn haws o fedru bod gerllaw a theulu i gefnogi'r teulu
 - Bydd gosodiad y siale yn golygu mynediad at ystafell ymolchi a mwy o le i symud – ar hyn o bryd gall ond fynd o'r gwely i'r gader
 - Nid yw'r grisiau i'r tŷ presennol yn addas ac mae anodd gorfod defnyddio offer gwahanol i'w gael i mewn ac allan hefo'r grisiau.
 - Nid yw'n benderfyniad ysgafn oherwydd bod y tŷ yn dŷ teulu sydd yn mynd yn ôl canrifoedd, sydd erioed wedi cael ei werthu, ond oherwydd iechyd ei rieni, bydd rhaid cymryd y camau hyn
 - Yn deulu lleol, Cymraeg - ei rieni wedi gweithio trwy ei bywydau hyd cafodd ei dad strôc, ac o ganlynaid popeth yn gorfod newid yn gyfan gwbl.
- c) Roed yr Aelod Lleol wedi datgan buddiant oedd yn rhagfarnu ac felly nid oedd yn siarad ar y cais

- ch) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais
- c) Yn ystod y drafodaeth ddilynol, nodwyd y sylw canlynol gan yr Aelod:
- O ystried amgylchiadau'r cais, syndod bod y Cyngor Cymuned yn gwrthwynebu

Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn a'r ffaith nad oedd angen caniatâd cynllunio ar gyfer llety dwbl (twin lodge), nodwyd bod llety dwbl yn cael ei ddiffinio fel carafán ac os yw carafán yn cael ei gosod o fewn cwrtel eiddo fel defnydd atodol i'r eiddo hwnnw, nid oes angen caniatâd cynllunio.

PENDERFYNWYD: Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r amodau.

1. 5 mlynedd
2. Unol a chynlluniau
3. Cytuno unrhyw olau allanol
4. Amod Datganiad Seilwaith Gwyrdd.

12. CAIS RHIF C25/0008/39/LL BERTH DDU CARAVAN PARK, BWLCHTOCYN, PWLLHELI, GWYNEDD, LL53 7BY

Cynyddu nifer carafanau i gyfanswm o 15 uned symudol, adeiladu bloc toiledau / cawod, tirlunio a gwaith cysylltiedig.

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

- a) Amlygodd Hyfforddai Cynllunio mai cais llawn ydoedd yn ymwneud ag ymestyn safle carafanau presennol i gae amaethyddol cyfochrog ynghyd â chodi bloc toiledau a chawodydd newydd, thirlunio a gwaith cysylltiedig. Nodwyd bod y safle wedi ei leoli tu allan i'r ffin datblygu, ac felly ystyriwyd bod y safle mewn cefn gwlad agored.

Tynnwyd sylw bod yr eiddo o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llŷn ac o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol cofrestredig Llŷn ac Enlli gyda'r safle wedi ei wasanaethu gan ffordd ddi-ddosbarth wledig sengl. Ategwyd bod y tir dan sylw wedi ei raddio fel tiroedd dosbarth 2, sef tir amaethyddol o ansawdd da. Cyfeiriwyd at baragraff 3.58 o Bolisi Cynllunio Cymru (PC) sy'n nodi mai "tir amaethyddol gradd 3a yn ogystal â dosbarthiadau 1 a 2 yn y Dosbarthiad Tir Amaethyddol (ALC)16 sydd yn cael ei ystyried fel y tir amaethyddol gorau a mwyaf amlbwrpas, a dylid ei warchod fel adnodd y mae terfyn iddo ar gyfer y dyfodol".

Wedi ymchwilio i hanes cynllunio'r safle, ymddengys nad oedd unrhyw ganiatâd Cynllunio yn bodoli ar gyfer carafanau ar y safle ac er bod arwydd lleoliad ardystiedig 'Caravan and Motorhome Club' yn cael ei arddangos yno, yn dilyn ymholiadau gyda'r Clwb eithriedig, derbyniwyd cadarnhad nad oedd tystysgrif ar gyfer y safle bellach. O ganlyniad, nid cais i ymestyn safle presennol oedd dan sylw, ond cais am safle carafanau teithiol (15 carafán) o'r newydd.

Cyflwynwyd y cais i Bwyllgor gan ei fod yn ddatblygiad ar safle sydd yn 0.5 hectar neu fwy o ran maint.

Rhoddwyd ystyriaethau i bolisi TWR 5, AMG1 a PS6 o'r CDLI

Adroddwyd, er bod y cais yn datgan bod coed a gwrychoedd helaeth yn cuddio'r safle o bob gwelfan o archwilio'r safle, gwan oedd ansawdd tirlunio cloddiau terfyn y safle ar y cyfan. Ategwyd mai lled cae oedd yn gwahanu'r safle o'r ffordd sirol, gyda chloddiau cymharol foel ar y terfynau dwyreiniol, fyddai'n gwneud y safle yn amlwg o'r lon gyhoeddus sy'n rhedeg heibio'r eiddo ac o lwybr cyhoeddus sydd led cae i'r gorllewin o'r safle. Er bod natur wastad i'r safle, cyfyngedig fydd y golygfeydd, ond bydd yn amlwg o'r ffordd gyfochrog ac o diroedd uwch Bwlchtocyn a rhai mannau ar lwybrau cyhoeddus yr ardal. Cydnabuwyd bod bwriad i atgyfnerthu sgrinio'r safle trwy wella ac ychwanegu tirlunio ar y cloddiau presennol, ond o ystyried lleoliad uchel ac agored y safle, nid oedd sicrwydd y byddai'r tirlunio yn sefydlu a phwysleisiwyd y byddai'n cymryd nifer o flynyddoedd i sgrinio'r safle yn ddigonol, os o gwbl. Nodwyd bod dibyniaeth ar dirlunio i ffurfio sgrin ddigonol yn cynnwys elfen o risg gydag amheuaeth y byddai modd sicrhau sgrinio digonol yn y tymor byr.

Cyfeiriwyd at polisi AMG 1 sy'n nodi bydd angen i gynigion sydd o fewn neu'n effeithio ar osodiad / golygfeydd i mewn ac allan o'r AHNE ystyried Cynllun Rheolaeth yr AHNE. Tynnwyd sylw at sylwadau'r uned AHNE oedd yn nodi, bod "... nifer sylweddol o garafanau teithiol yn ardal Sarn Bach/ Bwlchtocyn sydd yn rhoi pwysau ar amgylchedd yr AHNE a gwasanaethau lleol." Ni ystyriwyd felly y byddai'r unedau carafanau teithiol yn cydweddu'n hawdd i'r dirwedd ac ni ystyriwyd fel lleoliad anymwthiol wedi'i guddio'n dda gan nodweddion presennol y dirwedd, felly byddai'r datblygiad yn niweidiol i ansawdd gweledol y dirwedd. Ni fyddai'r bwriad yn ychwanegu at gynnal, gwella neu adfer cymeriad Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llŷn.

Nodwyd pryder am greu safle carafanau newydd gryn bellter o'r prif rwydwaith ffyrdd ar lon wledig brysur ble ceir dwysedd uchel o safleoedd gwyliau ac effaith y gwaith datblygu cysylltiedig ar nodweddion a chymeriad y dirwedd. Ystyriwyd bod y bwriad yn groes i ofynion perthnasol Polisiâu TWR 5 ac AMG 1 y CDLI Chanllawiau Cynllunio Atodol (CCA): Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid. Ni chyflwynwyd tystiolaeth ddigonol fel rhan o'r cais cynllunio i amlygu bod ystyriaeth lawn wedi ei roi i'r effaith o golli tir amaethyddol gorau ac aml bwrrpas. Ystyriwyd bod y cais yn groes i ofynion maen prawf 6 Polisi PS 6 CDLI ynghyd a'r cyngor a roddir ym mharagraffau 3.58 a 3.59 o Bolisi Cynllunio Cymru.

Roedd y swyddogion yn argymhell gwrthod y cais

- c) Cynigiwyd ac eiliwyd gwrthod y cais
- ch) Yn ystod y drafodaeth ddilynol, nodwyd y sylwadau canlynol gan yr Aelod;
 - Bod y safle yn gweithredu drwy drwydded clwb ar gyfer 5 llain, ond sydd bellach gyda 7 llain – 2 uned yno heb gytundeb
 - Bod y cais yn bwriadu cynyddu o 7 llain i gyfanswn o 15 llain – nid oes caniatâd cynllunio yn bodoli ar gyfer y carafanu, byddai hwn yn gais am safle carafanau teithiol o'r newydd

PENDERFYNWYD: Gwrthod y cais yn unol a'r argymhelliad.

Rhesymau:

- Ni ystyrir y byddai'r unedau arfaethedig yn cydweddu'n hawdd i'r dirwedd ac ni ystyrir fel lleoliad anymwthiol wedi'i guddio'n dda gan nodweddion presennol y dirwedd, felly byddai'r datblygiad yn niweidiol i ansawdd gweledol y dirwedd. Ni fyddai'r bwriad yn ychwanegu at gynnal, gwella neu adfer cymeriad cydnabyddedig Ardal o Harddwch

Naturiol Eithriadol Llŷn. Pryderir hefyd am greu safle carafanau newydd gryn bellter o'r prif rwydwaith ffyrdd ar lon wledig brysur ble ceir dwysedd uchel o safleoedd gwyliau ac effaith y gwaith datblygu cysylltiedig ar nodweddion a chymeriad y dirwedd. Fe ystyrir felly fod y bwriad yn groes i ofynion perthnasol Polisiâu TWR 5 ac AMG 1 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn a Chanllawiau Cynllunio Atodol (CCA): Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid.

- Ni chyflwynwyd tystiolaeth ddigonol fel rhan o'r cais cynllunio i ddangos fod ystyriaeth lawn wedi ei roi i'r effaith o golli tir amaethyddol gorau a mwyaf aml bwrpas. Ystyrir felly fod y cais yn groes i ofynion maen prawf 6 Polisi PS 6 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 ynghyd a'r cyngor a roddir ym mharagraffau 3.58 a 3.59 o Bolisi Cynllunio Cymru.

13. CAIS RHIF C25/0361/30/LL AEL Y BRYN, RHIW, PWLLHELI, GWYNEDD, LL53 8AG

Cais llawn i ddymchwel tŷ (C3) a modurdy presennol a chodi tŷ newydd (C3) 3 ystafell wely yn eu lle.

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

- a) Amlygodd yr Uwch Swyddog Cynllunio mai cais llawn ydoedd i ddymchwel tŷ deulawr presennol ac adeiladu tŷ newydd deulawr 3 ystafell wely yn ei le. Yn ogystal, bydd bwriad cynnal newidiadau allanol gan gynnwys gwaredu modurdy unllawr presennol a chreu mannau parcio. Byddai'r tŷ newydd, or un ôl troed yn cynnig lolfâ, ystafell fwyta/cegin, ystafell gawod a chyntedd ar y llawr daear a tair ystafell wely ac ystafell ymolchi ar y llawr cyntaf.

Nodwyd bod yr ymgeisydd wedi cadarnhau y bydd yr eiddo yn dŷ cymdeithasol gyda Tim Opsiynau Tai Cyngor Gwynedd yn arwain ar y broses o glustnodi'r eiddo ar y cyd gyda Cynefin i ddefnyddwyr ar restr aros. Ategwyd bod bwriad ei osod fel eiddo rhent canolraddol, ar flaenroaeth fyddai edrych ar y ddeiliadaeth yma i gyhwyn, ac os hynny ei hysbysebu drwy Tai Teg.

Eglurwyd bod y safle wedi ei leoli y tu allan i unrhyw ffin ddatblygu gyfredol ac felly yng nghefn gwlad agored o fewn dynodiadau Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llŷn a Thirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llŷn ac Enlli. Yn gyfochrog i'r safle ceir dau dŷ ar wahân a ffordd gyhoeddus ddi-ddosbarth yn rhedeg ar hyd ffin ddwyreiniol y safle. Nodwyd bod yr adeilad presenol mewn cyflwr bresgus a ffens ddiogelwch yn gwarchod y safle.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio am benderfyniad yn dilyn derbyn sylwadau'r Aelod Lleol a gadarnhaodd ei fod yn gwrthwynebu'r bwriad.

Ystyriwyd bod y bwriad yn cydymffurfio gyda chanllawiau a pholisïau cynllunio ac felly roedd y swyddogion yn argymhell caniatáu y cais gydag amodau oedd wedi eu rhestru yn yr adroddiad ynghyd ag amodau ychwanegol yn ymwneud a chytuno gorffeniadau, drysau, ffenestri a manylion triniaethau ffin.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr Asiant y sylwadau canlynol
- Y bwriad yw dymchwel yr eiddo presennol ac adeiladu tŷ newydd, 3 llofft fydd yn diwallu'r anghenion tai lleol
 - Bod Ael Y Bryn wedi bod ym mherchnogaeth Cynefin ers iddo gael ei adael

iddynt mewn ewyllys

- Yn cydnabod bod yr eiddo wedi bod yn wag ers tro, ond heriol oedd cael cynllun ar ei gyfer oedd yn hyfyw a chynaliadwy
- Nid yw'r eiddo yn addas yn ei ffurf bresennol ar gyfer teulu
- Nid yw'n cwrdd gyda safonau ansawdd tai Llywodraeth Cymru ac ni fuasai gwaith atgyweirio yn ei ffurf strwythurol bresennol yn bodloni'r safonau chwaith, e.e., yr adroddiad strwythurol yn amlygu bod y grisiau presennol yn creu risg i unrhyw breswlydd ac y byddai eu hail wneud yn golygu colli un stafell wely
- Opsiwn gorau fyddai dymchwel a chreu eiddo newydd fydd yn cydymffurfio gyda gofynion Llywodraeth Cymru ar gyfer tai newydd
- Byddai Cynefin yn arwain ar y gwaith gyda chefnogaeth grant gan Lywodraeth Cymru fydd yn cael ei reoli drwy raglen datblygu Cyngor Gwynedd - bydd yn cyfarch Strategaeth Tai Cyngor Gwynedd
- Bod Cynefin wedi ymgynghori a chydweithio gydag ymgynghorwyr perthnasol i sicrhau bod y cynlluniau yn dderbyniol ac hefyd wedi cyfarfod gyda Chyngor Cymuned Aberdaron a swyddogion Cyngor Gwynedd i drafod y cynlluniau - diolchwyd iddynt am eu sylwadau.
- Er yn cydnabod pryderon gan rai am y dyluniad ac nad oedd yn gweddu i'r ardal, nodwyd bod bwriad ail ddefnyddio cerrig o'r hen dŷ ar y tŷ newydd
- Bod y cais yn cydymffurfio gyda pholisïau cynllunio
- Bod bwriad gosod y tŷ newydd ar sail rent gan flaenoriaethu rhent canolraddol drwy bolisiau Tai Teg sydd yn blaenoriaethu cysylltiad lleol fel rhan o'u gofynion
- Bod y rhestr aros yn dangos bod angen eiddo yn Rhiw
- Bod Tai Teg yn darparu tai i bobl lleol, gan gynnwys rhai sydd yn siarad Cymraeg
- Yn gofyn i'r Pwyllgor gymeradwyo'r cais am dŷ fforddiadwy yn Rhiw

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

- Bod Ael y Bryn yn fwthyn traddodiadol sydd yn rhan ehangach o glwstwr o fythynnod traddodiadol Mynydd y Rhiw sydd yn gorwedd ynghanol AHNE Llŷn
- Yn rhan o Arfordir Treftadaeth Llyn ac yn ymylu ar SAC Ardal Cadwraeth Penllyn a'r Sarnau. Bythynnod a ddylasai cael eu gwarchod rhag datblygiadau fel hyn
- Y cais arfaethedig yn groes i'r polisïau canlynol: AMG1 Gwrthodir ceisiadau a fydd yn amharu'n negyddol ar olygfeydd i mewn ac allan o'r AHNE; AMG3; AMG4; PS19 Bydd y cynghorau 'n rheoli datblygiadau er mwyn gwarchod a lle bo'n berthnasol gwella amgylchedd naturiol cefn gwlad ac arfordir ardal y cynllun a gwrthodir cynigion a fydd yn cael effaith sylweddol andwyol arnynt.
- Y datblygiad newydd yn groes i Awyr Dywyll AHNE Llŷn
- Bod Ael y Bryn wedi ei adael i Dai Eryri / Cynefin mewn ewyllys gan y cynberchennog gydag amod bod teulu ifanc lleol yn ymgartrefu ynddo - hyn wedi digwydd ddeuddeg mlynedd yn ôl
- Y teimlad yn lleol yw bod Cynefin wedi amddifadu teulu lleol o gael cartref a gyda'r eiddo wedi bod yn wag dros ddegawd, y gwaith strwythurol wedi dirywio
- Yn dilyn cyflwyniad gan Cynefin yn egluro'r opsiwn i ddymchwel, amlygwyd y rhesymeg dros hynny gan nodi bod gofyn i'r eiddo ennill sgôr gradd A effeithlonrwydd ynni - i gyrraedd hynny, dymchwel ac ail adeiladu fyddai'r unig opsiwn i sicrhau grant
- Er derbyn y rhesymeg, rhaid i'r tŷ newydd fod yn debyg i'r eiddo gwreiddiol

a gweddu i'r ardal a chadw cymeriad - nid oed ymdrech ddigonol wedi ei wneud gyda'r cais arfaethedig i sicrhau hyn

- Yn ôl sylwadau'r Swyddog AHNE, nodwyd bod yr adeilad traddodiadol yn cyfrannu at gymeriad yr AHNE a'i fod yn awgrymu amod yn sicrhau y byddai angen ffenestri traddodiadol eu maint i weddu a chyfyngu llif-goleuadau. Serch hynny, nid yw'r amodau hyn wedi eu cynnwys yn yr adroddiad - pam felly holi am sylwadau? Ystyriwyd bod dyletswydd ar y pwyllgor i ystyried sylwadau ac amodau'r Swyddog AHNE
- Bod gormod o glading plastig ar gynllun y tŷ newydd – nid yw hyn yn gweddu - angen mwy o ddefnydd carreg naturiol
- Dim yn gofyn i'r Pwyllgor wrthod y cais gan y byddai hyn yn amddifadu grant i adnewyddu'r bwthyn fydd o ganlyniad yn sefyll yn wag, ond rhaid gwneud gwelliannau i'r cais i weddu'r ardal a chadw cymeriad Ael y Bryn.

ch) Cynigiwyd ac eiliwyd cynnal ymweliad safle

Rheswm: Bod clystyrau o fythynnod traddodiadol yn cael eu colli - angen rhoi cyfle i'r Pwyllgor ymgysylltu a'r lleoliad naturiol yma i asesu effaith weledol y safle

- d) Yn ystod y drafodaeth ddilynol, nodwyd y sylwadau canlynol gan yr Aelodau:
- Nad oes angen tŷ modern, fel tŷ o Hollywood ynghanol bythynnod traddodiadol
 - Bod angen cynllun a dyluniad sydd yn gweddu i'r ardal
 - Bod ymweliad safle yn dileu y grant – adeiladu tŷ i bobl leol yw'r flaenoriaeth

PENDERFYNWYD: Gohirio penderfyniad a chynnal ymweliad safle

14. CAIS RHIF C25/0204/41/LL TIR GERLLAW MAES LLWYD, LLANYSTUMDWY, LL52 0SQ

Cynnig i godi 5 tŷ fforddiadwy, gan gynnwys gwaith i ffurfio ffordd fynediad mewnol, gwaith tirweddu caled a meddal a darpariaethau draenio cysylltiedig ar dir ger Maes Llwyd, Llanystumdwy.

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

- a) Amlygodd Hyfforddai Proffesiynol Cynllunio bod Polisi TAI 16 ('Safleoedd Eithrio') yn galluogi datblygu tai ar safleoedd sydd y tu allan ond yn ffinio â ffiniau datblygu ond bod rhaid sicrhau fod y bwriad yn cydymffurfio yn effeithiol â gofyniad y Polisi. Adroddwyd bod y bwriad ar gyfer 100% o dai fforddiadwy canolradd ar ffurf rhan - berchnogaeth. Cyflwynwyd aolwg anghenion tai gyda'r cais oedd yn datgan bod angen am y math yma o dai yn ardal Llanystumdwy ar sail fod y rhai sydd mewn angen ar gyfer tai fforddiadwy yn cael eu prisio allan o'r farchnad. Yn ogystal roedd yr Uned Strategol Tai wedi cadarnhau fod y bwriad yn cyfarch yr angen ar gyfer unedau fforddiadwy canolradd yn lleol a bod diffiniad lleol yn yr achos yma yn golygu pobl sydd mewn angen am dai fforddiadwy ac sydd â chysylltiad 5 mlynedd gyda Phentref Lleol Llanystumdwy neu ei gefnwlad wledig. O ganlyniad, ystyriwyd bod yr angen lleol wedi ei brofi am dai fforddiadwy, a byddai unrhyw ganiatâd yn destun amod cynllunio ar gyfer sicrhau'r ddarpariaeth fforddiadwy.

Yng nghyd-destun lleoliad y cais, ystyriwyd bod y safle yn addas ar gyfer datblygiad preswyl o'r fath gan ei fod yn cynnig estyniad i stad o dai presennol ac y

byddai'n cyd-fynd gyda defnydd presennol y tir wrth ei ymyl, ac oherwydd natur fechan y datblygiad ar gyfer 5 tŷ. Nodwyd bod y datganiad cynllunio yn egluro bod yr unedau am gael eu datblygu gan Dŷ Gwynedd ac yna eu gwerthu ar sail model ecwiti sydd am alluogi i'r prynwr brynu'r eiddo am bris fforddiadwy. Ymgynghorwyd gyda'r Uned Strategol Tai oedd yn nodi bod 68 o bobl ar gofrestr tai cyffredin am eiddo cymdeithasol yn yr ardal, a bod 19 o ymgeiswyr ar gofrestr Tai Teg am eiddo canolradd gyda'r gofyn uchaf am dai dwy ystafell wely a thŷ tair ystafell wely'r ail fwyaf poblogaidd. Nododd yr Uned Strategol fod y cynllun arfaethedig yn cyfarch yr angen yn yr ardal ac yn nodi bod y cynlluniau yn cyfrannu'n uniongyrchol at nod Cynllun Gweithredu Tai Cyngor Gwynedd i ddarparu mwy o dai i gwrdd â'r galw uchel bresennol sydd yn bodoli yn y Sir.

Saif y safle o fewn 25m i ddau adeilad rhestredig gradd II, ac Ardal Cadwraeth Llanystumdwy. Adroddwyd mai tai cerrig sydd yn amgylchynu'r adeiladau hyn ar hyn o bryd, ac oherwydd bod elfennau o gerrig am fod yn bresennol yn edrychiadau'r tai arfaethedig a'i gysylltiad gyda stad Maes Llwyd, ystyriwyd nad yw'n debygol y bydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol sylweddol ar yr adeiladau rhestredig nac Ardal Cadwraeth Llanystumdwy. Ystyriwyd felly bod y datblygiad yn cydymffurfio a pholisi AT1 a PS 20 y CDLI.

Tynnwyd sylw at yr Asesiad Effaith Iaith Gymraeg oedd wedi ei gyflwyno i gefnogi'r bwriad a'r Uned iaith wedi cadarnhau bod digon o dystiolaeth wedi dod i law i gefnogi'r casgliad y bydd y datblygiad yn debygol o gael effaith fuddiol gyffredinol ar yr ardal.

Roedd y swyddogion yn argymhell caniatáu'r cais gydag amodau.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr Aelod Lleol y sylwadau canlynol;
 - Ei fod yn gefnogol i'r cais am 5 tŷ
 - Bod y raddfa yn dderbyniol ar gyfer yr angen yn lleol
 - Bod bwriad cyflwyno cynlluniau rhan berchnogi sydd yn gynllun gwerth ei annog – yn croesawu'r treial yma
 - Pryder wedi amlygu yn y sylwadau am y data sydd yn dangos y galw am dai - er yn ddryslyd, o ran y model yma ystyriwyd bod 5 ar gofrestr prynu Tai Teg a 10 ar gofrestr rhentu Tai Teg ac felly hyn i'w groesawu. Be byddai'r cais am 15-20 tŷ, yna byddai angen gwell data i gyfiawnhau'r angen
 - Yn gefnogol ac yn falch o'r cynlluniau rhan berchnogi ar gyfer y safle
- c) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais gan nodi ei fod yn gynllun am 5 tŷ o dan gynllun Tai Gwynedd. Braff yddai gweld cynlluniau tebyg ar draws Gwynedd.

PENDERFYNWYD: Caniatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r amodau canlynol:

1. 5 mlynedd.
2. Yn unol â'r cynlluniau.
3. Llechi
4. Tynnu hawliau datblygu a ganiateir.
5. Materion Fforddiadwy
6. Defnydd C3 yn unig
7. Cytuno Cynllun Rheoli Datblygu a'r Amgylchedd
8. Enw Cymraeg i'r stad a'r tai.
9. Materion bioamrywiaeth
10. Materion Gwarchod y Cyhoedd
11. Materion Priffyrdd:

- Rhaid cyflwyno Cynllun Rheoli Trafnidiaeth Adeiladu (CTMP), Cynllun Rheoli Traffig (TMP) ac arolwg cyn-gyflwr o gyrbau ac arwyneb Maes Llwyd i'r Awdurdod Cynllunio a'u cytuno gydag ef cyn i unrhyw waith ddechrau ar y safle.
- Rhaid cwblhau'r lle parcio ceir yn gwbl unol fel y dangoswyd cyn preswyllo yn yr uned(au) preswyllo.
- Rhaid cwblhau'r ffordd a'r palmentydd i'r cwrs sylfaen a hefyd y goleuadau'n gweithio cyn i unrhyw un o'r tai mae'r ffordd honno yn ei gwasanaethu cael eu meddiannu. Rhaid gosod cyrbiau wrth ochrau'r ffordd/ffyrdd stad gan gwblhau wynebau'r gerbydlon a'r droedffordd a'u goleuo cyn bod preswylwyr yn yr annedd olaf ar y stad neu o fewn 2 f llynedd i ddyddiad cychwyn y gwaith ar y safle neu unrhyw gytundeb arall y cytunir arno mewn ysgrifen gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol, pa un bynnag fo gyntaf.
- Rhaid i'r ymgeisydd gymryd pob gofal i atal dŵr wyneb o gwrtil y safle arllwys i'r briffordd.

Nodiadau:

Nodyn SuDS

Nodyn Dŵr Cymru

Cyfarwyddir yr ymgeisydd i ysgrifennu at y Rheolwr Gwaith Stryd i gael hawl o dan Adran 171/184 o'r Ddeddf Priffyrdd, 1980, i gario unrhyw waith allan o fewn y ffordd/palmant / ymyl glas sydd yn angenrheidiol i adeiladu'r fynedfa

Dechreuodd y cyfarfod am 1.00 y.h. a daeth i ben am 3.25 y.h.

CADEIRYDD