
PWYLLGOR CYNLLUNIO 02/03/20

Yn bresennol: **Y Cynghorydd Elwyn Edwards – Cadeirydd**

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

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

Erill a wahoddwyd: Rhodri Owen (Uwch Swyddog Cynllunio (Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd - Gwynedd a Môn) - ar gyfer eitemau 5.1, 5.2 a 5.5, Aled Humphreys (Rheolwr Tai Strategol) ar gyfer eitemau 5.1 a 5.2

1. YMDDIHEURIADAU

Derbyniwyd ymddiheuriadau gan y Cynghorydd Eric M. Jones

2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

- a) Y Cynghorydd Simon Glyn (sydd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.4 ar y rhaglen (cais cynllunio rhif C19/0812/39/LL) oherwydd ei fod yn dad i un a gyflogwyd gan y cwmni

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

- b) Datganodd yr aelodau canlynol ei bod yn aelodau lleol mewn perthynas â'r eitemau a nodir:
- Y Cynghorydd Linda Ann Wyn Jones (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn 5.5 ar y rhaglen (cais cynllunio C19/1028/03/LL)
 - Y Cynghorydd Gruffydd Williams (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn 5.6 ar y rhaglen (cais cynllunio C20/0022/42/DT)

3. MATERION BRYD

Dim i'w nodi

4. COFNODION

Llofnododd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd ar 10fed o Chwefror 2020, 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.

PENDERFYNWYD

5.1. Cais Rhif C19/0444/11/LL 196 – 200, Stryd Fawr, Bangor

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

- a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais gan nodi fe ohiriwyd y cais ym Mhwyllgor Ionawr 2020 er mwyn derbyn gwybodaeth ychwanegol am bris rhent yr unedau byw. Eglurwyd ei fod yn gais llawn ar gyfer newid defnydd rhan cefn o'r adeilad a arferai fod yn safle Debenhams yn 6 uned byw hunangynhaliol ynghyd a man addasiadau i'r adeilad. Nodwyd nad oedd unrhyw bryderon ar sail y mwynderau na materion trafndiaeth.

Yn dilyn y gohiriad ar y cais er mwyn derbyn gwybodaeth am bris rhent yr unedau fforddiadwy derbyniwyd gwybodaeth bellach gan yr asiant a'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd. Mae Polisi TAI 15 o'r CDLI yn gofyn ceisio sicrhau darpariaeth briodol o dai fforddiadwy yn ardal y Cynllun a'r trothwy ar gyfer tai fforddiadwy ym Mangor yw 20%. Mae'r adroddiad prisiad marchnad agored yn datgan bod pris marchnad agored yr holl unedau yn is na lefel fforddiadwy'r ardal, sef £50,000, ac felly mae'r unedau i gyd yn disgyn o dan ddiffiniad fforddiadwy er mai dim ond 1.2 o unedau fforddiadwy sy'n ofynnol. O ganlyniad, pwysleisiwyd yn yr achos hwn ni fydd angen cytundeb cyfreithiol nac amod cynllunio ar gyfer sicrhau darpariaeth tai fforddiadwy gan y byddent yn fforddiadwy beth bynnag. Esboniwyd bod lleoliad, maint a math yr unedau yn sicrhau bod prisiad y farchnad yn fforddiadwy ac felly mae'r bwriad yn cydymffurfio â'r polisïau perthnasol sef TAI 15 o'r CDLI a'r CCA.

Esboniwyd ar sail yr hyn a nodir ym mharagraff 3.3.2 o Ganllaw Cynllunio Atodol 'Tai Fforddiadwy' (Ebrill 2019) disgwylir i ddeiliaid tŷ dalu 25% neu lai o'u hincwm gros ar rent. Ar sail yr holl wybodaeth o'r adroddiad, 25% o ganolrif incwm Bangor yw £464 y mis. Adroddwyd bod yr asiant wedi cadarnhau y byddai 5 o'r 6 uned a darperir gyda rhent marchnad agored o £400 y mis. Er bod y canolrif incwm yn amrywio rhwng wardiau, eglurwyd bod angen ystyried y bwriad yng nghyswllt canolrif incwm Bangor yn ei gyfanrwydd. Eglurwyd bod datblygiad mewn un man yn gallu cwrdd â'r angen am dai o fewn y ddinas gyfan oherwydd symudiad rhwydd a naturiol rhwng wardiau ac agosrwydd y wardiau at ei gilydd (nodwyd bod ward Pentir wedi ei hepgor o'r ffigyrau ar y sail ei fod yn cynnwys ardaloedd sydd y tu allan i Fangor). Adroddwyd bod yr ymgeisydd wedi darparu gwybodaeth yn seiliedig ar yr asesiad marchnad dai lleol Môn a Gwynedd sy'n datgan bod angen cyfredol ar gyfer fflatiau 1 a 2 llofft yn yr ardal ac mae hyn yn cael ei ategu gan sylwadau'r Uned Strategol Tai.

- b) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais
- c) Cynigiwyd ac eiliwyd gwelliant i ganiatáu'r cais gydag amod cynllunio i gyfyngu rhent un o'r unedau i lefel fforddiadwy am y rhesymau canlynol:
- Canolrif incwm ward Deiniol yw'r ffigwr addas a phriodol er mwyn asesu incwm yn hytrach na chanolrif incwm Bangor yn ei gyfanrwydd oherwydd bod cyflogau ward Deiniol yn is.
- ch) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y prif sylwadau canlynol gan aelodau:
- Mynegwyd pryder byddai'r datblygwr yn derbyn pris uwch am yr unedau os yw'r farchnad yn cynnig pris uwch, fel sydd hawl ganddo i wneud, ac felly mae angen gosod amod ar y caniatâd er mwyn sicrhau bod yr unedau yn fforddiadwy.

- Dadleuwyd mai canolrif incwm fesul ward yw'r ffigwr addas a phriodol er mwyn asesu incwm oherwydd bod cyflogau ward Deiniol yn is ac nid yw'n datgan yn y canllaw bod angen gweithio allan canolrif incwm y wardiau yn eu cyfanrwydd. Nodwyd mai £404 yw'r ffigwr ar gyfer rhent fforddiadwy yn ward Deiniol yn unig yn hytrach na £464.
 - Nodwyd nad yw cymdeithasau tai yn gwahaniaethu wardiau chwaith wrth weithio allan y canolrif incwm.
 - Tynnwyd sylw at y gwahaniaeth arwyddocaol ym mhrisiau Bangor gyda rhai llefydd mwy llewyrchus a drud nag eraill oherwydd y lleoliad.
 - Cytunwyd gyda'r swyddogion mai canolrif incwm Bangor yn ei gyfanrwydd yw'r ffigwr addas a phriodol i ddefnyddio oherwydd ei fod yn hwyluso adeiladu mwy o dai fforddiadwy yn y wardiau drytaf yn ogystal â'r rhai tlotaf. Pryderwyd buasai gwahaniaethu rhwng y wardiau yn cyfyngu'r lefelau o dai fforddiadwy yn y wardiau drytaf.
 - Nodwyd er y cyfeiriwyd at y galw am dai ym Mangor, mae'r Pwyllgor yn y gorffennol wedi rhoi caniatâd cynllunio i lefydd sydd eisoes heb gael eu hadeiladau. Ategwyd bod hyn yn awgrymu nad yw'r asesiad o'r galw bob amser yn gywir a mynegwyd gobaith y bydd mwy o dystiolaeth ynglŷn â'r galw yn cael ei ddarparu yn y dyfodol. Yn gysylltiedig â hyn, gofynnwyd am eglurhad ynglŷn â'r sefyllfa os yw'r galw am dai yn newid cyn i'r datblygiad gael ei adeiladu. Mewn ymateb i hyn, nodwyd mai'r tebygolrwydd yw bydd y galw am dai yn parhau a ni fydd y galw wedi ei gwrdd yn llawn.
- d) Mewn ymateb i sylwadau'r aelodau pwysleisiwyd y swyddogion bod dystiolaeth glir a phendant yn dangos bod y farchnad yn sicrhau bod yr unedau a'r rhent yn fforddiadwy beth bynnag heb reolaeth neu ymyrraeth bellach o ran gosod amod cynllunio. Eglurwyd os nad yw'r aelodau yn argyhoeddedig bod y rhent am fod yn fforddiadwy rhaid dangos dystiolaeth glir sy'n cefnogi hyn. Yn dilyn asesiad trylwyr yn yr adroddiad, esboniwyd nad yw'n debygol buasai gosod amod i gyfyngu'r rhent yn cwrdd gyda'r meini prawf ar gyfer dilysrwydd amodau cynllunio gan nad yw'n angenrheidiol na'n rhesymol, ac ar sail hyn ni all y swyddogion gefnogi'r achos os yw'r cais yn cael ei wrthod ac yna yn mynd i apêl.
- dd) Pleidleisiwyd yn erbyn y gwelliant.
- e) Pleidleisiwyd o blaid y cynnig gwreiddiol.

PENDERFYNWYD

1. **5 mlynedd**
2. **Yn unol â'r cynlluniau**
3. **Cytuno deunyddiau allanol**
4. **dim gosod ffenestri heblaw y rhai a ddangosir**
5. **Carthffosiaeth Dwr Cymru**
6. **Gwaith i gychwyn tu allan i'r tymor magu (Mai-Medi)**
7. **Darparu storfa biniau cyn preswyllo'r unedau a cadw ar gyfer y pwrpas hynny.**

5.2. Cais Rhif C19/0995/11/LL 233 – 235 Stryd Fawr, Bangor

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

- a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais gan nodi fe ohiriwyd y cais ym Mhwyllgor Ionawr 2020 er mwyn derbyn gwybodaeth ychwanegol am bris rhent yr unedau byw, ac yn benodol yr unedau fforddiadwy sydd i'w darparu fel rhan o'r bwriad. Gosodwyd yr amod yn wreiddiol gan nad oedd gwybodaeth glir a phendant wedi ei

gyflwyno (yn benodol prisiad marchnad agored) fel rhan o'r cais blaenorol am y ddarpariaeth fforddiadwy. Yn dilyn y gohiriad ar y cais, derbyniwyd gwybodaeth gan y datblygwr am bris rhent a phris marchnad agored yr unedau byw. Derbyniwyd hefyd asesiad o werth yr unedau gan gwmni Syrfewyr Siartredig sydd wedi ei selio ar ofynion y Llyfr Coch (2017). Byddai gwerth marchnad agored yr unedau yn amrywio o £45,000 i £60,000 a byddai rhent misol yr unedau i gyd yn amrywio o £425 i £475 gydag unedau 4 a 8 o fewn y datblygiad yn cael eu cynnig ar rent o £425 y mis. Mae Atodiad 4 o'r ddogfen CCA: Tai Fforddiadwy ar gyfer prisiau rhagwelir ar gyfer tai canolradd ar werth yn ward Deiniol ym Mangor (2018) yn cadarnhau bod gwerth tŷ canolradd yn £67,876, sy'n golygu bod yr unedau arfaethedig o fewn cyrraedd i ddeiliad ar gyflog canolig. Mae Uned Strategol Tai y Cyngor hefyd wedi cadarnhau bod prisiad yr unedau preswyl arfaethedig yn is na lefel prisiau fforddiadwy (canolradd) ar gyfer ward Deiniol ym Mangor.

Nodwyd yn yr adroddiad fe ymgynghorwyd gyda'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd er mwyn cael mwy o wybodaeth am y sefyllfa rent. Cadarnhawyd ganddynt fod paragraff 3.3.2 o Ganllaw Cynllunio Atodol 'Tai Fforddiadwy' (Ebrill 2019) yn datgan y disgwylir i ddeiliaid tŷ dalu 25% neu lai o'u hincwm gros ar rent ar gyfer unedau a ddisgrifir fel rhai fforddiadwy. Er bod y canolrif incwm yn amrywio rhwng wardiau, eglurwyd bod angen ystyried y bwriad yng nghyswllt canolrif incwm Bangor yn ei gyfanrwydd. Eglurwyd bod datblygiad mewn un man yn gallu cwrdd â'r angen am dai o fewn y ddinas gyfan oherwydd symudiad rhwydd a naturiol rhwng wardiau ac agosrwydd y wardiau at ei gilydd (nodwyd bod ward Pentir wedi ei hepgor o'r ffigyrau ar y sail ei fod yn cynnwys ardaloedd sydd y tu allan i Fangor). Adroddwyd fod rhent y ddwy uned fforddiadwy sydd wedi eu nodi i fod yn £425 yr un yn fforddiadwy yng nghyd-destun canolrif incwm Bangor ac o ran gofynion y CCA a'r NCT perthnasol.

Nodwyd bod prisiau marchnad agored yr unedau wedi eu cyfyngu'n naturiol i bris fforddiadwy oherwydd natur, lleoliad a graddfa'r safle a maint yr unedau eu hunain. Datganwyd pe bai'r wybodaeth yma i gyd wedi ei gyflwyno gyda'r cais gwreiddiol ni fyddai amod o'r fath wedi cael ei osod gan na fyddai'n angenrheidiol gwneud hynny er mwyn sicrhau darpariaeth o unedau fforddiadwy h.y. ar sail eu pris marchnad agored byddent yn fforddiadwy beth bynnag. Byddai lleihau'r rhent yn lleihau'r gwerth ymhellach a byddai hyn gyda'r potensial i wneud y cynllun yn anhyfyw. Gall ymyrraeth mewn datblygiad marchnad gwerth isel effeithio ar ddiddordeb a buddsoddiad gan ddatblygwyr fyddai yn effeithio ar adfywio'r Stryd Fawr ym Mangor a chanolfannau eraill.

- b) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu y cais yn unol â'r argymheliad.
- c) Cynigwyd ac eiliwyd gwelliant i osod amod cynllunio newydd sydd yn cyfyngu rhent dau o'r unedau i rent fforddiadwy am y rhesymau canlynol:
 - Canolrif incwm ward Deiniol yw'r ffigwr addas a phriodol er mwyn asesu incwm yn hytrach na chanolrif incwm Bangor yn ei gyfanrwydd oherwydd bod cyflogau ward Deiniol yn is.
- ch) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y prif sylwadau canlynol gan aelodau:
 - Canolrif incwm ward Deiniol yw'r ffigwr addas a phriodol er mwyn asesu incwm yn hytrach na chanolrif incwm Bangor yn ei gyfanrwydd oherwydd bod cyflogau ward Deiniol yn is. Nid yw'r rhent, sef £425, yn fforddiadwy ar sail canolrif incwm ward Deiniol. Nodwyd dylai'r rhent fod yn £404 i fod yn fforddiadwy yn ward Deiniol. Tynnwyd sylw at y ffaith mai ffigwr ar gyfer ward Deiniol yn unig sydd wedi ei ddefnyddio ar gyfer pris gwerthiant yr unedau ond ffigwr ar gyfer Bangor yn ei gyfanrwydd sydd wedi ei ddefnyddio ar gyfer y rhent, a nodwyd mai dyma yw'r ffigyrau sy'n gyfleus i'r datblygwr.

- Er yn ddiolchgar i'r swyddogion am eu hesboniad, anghytunwyd gyda diddymu'r amod ar fater o egwyddor oherwydd credwyd bod hyn yn mynd yn groes i'r polisi tai fforddiadwy. Nodwyd y byddai derbyn dadl y datblygwr am hyfywedd tai fforddiadwy yn gosod cysail annerbyniol ac felly dylai'r datblygwr orfod dilyn y polisi. Gofynnwyd ar ba sail mae'r swyddogion yn defnyddio eu disgrisiwn i beidio dilyn y polisi tai fforddiadwy a mynegwyd pryder bod diddymu'r amod yn rhy ffafriol i ddadleuon economaidd y datblygwr. Ategwyd bod y broblem yma yn codi ar y ddau begwn, os yw'r datblygiad yn ddud neu'n rhad, a chyfeiriwyd at geisiadau cynllunio yn y gorffennol a oedd wedi mynd o blaid y datblygwr oherwydd dadleuon hyfywedd ac ar draul tai fforddiadwy. Teimlwyd bod angen i'r aelodau gefnogi'r polisi tai fforddiadwy gan beidio diddymu'r amod oherwydd dyma sy'n bwysig i bobl leol.
 - Nodwyd bod yr unedau'n fforddiadwy'n barod a buasai'r datblygwr yn ennill yr achos ar apêl.
 - Anghytunwyd bod modd cyfeirio at yr unedau fel rhai fforddiadwy am byth oherwydd gyda newidiadau economaidd a chymdeithasol nid oes posib rhagweld y dyfodol.
- d) Mewn ymateb i sylwadau'r aelodau eglurwyd bod y ddadl am hyfywedd mewn datblygiadau drud a rhad yn ddwy ddadl wahanol a bod cyfraniad tai fforddiadwy wastad yn cael ei wneud ond weithiau ei fod ar ffurf swm o arian. Nodwyd bod y polisi tai fforddiadwy hefyd yn cydnabod amgylchiadau penodol ble nid yw'n bosib neu nid oes angen i gael canran o'r unedau yn fforddiadwy, ac mae'r cais gerbron yn enghraifft o hyn. Pwysleisiwyd bod tystiolaeth glir a phendant yn yr adroddiad yn dangos bod y farchnad yn sicrhau bod yr unedau a'r rhent yn fforddiadwy beth bynnag heb reolaeth neu ymyrraeth bellach o ran gosod amod cynllunio ac felly nid oes unrhyw unedau fforddiadwy yn cael eu colli drwy ddiddymu'r amod. Byddai lleihau'r rhent yn lleihau'r gwerth ymhellach a byddai hyn gyda'r potensial i wneud y cynllun yn anhyfyw. Eglurwyd os nad yw'r aelodau yn argyhoeddedig bod y rhent am fod yn fforddiadwy rhaid dangos tystiolaeth glir sy'n cefnogi hyn. Yn dilyn asesiad trylwyr yn yr adroddiad, esboniwyd nad yw'n debygol buasai gosod amod i gyfyngu'r rhent yn cwrdd gyda'r meini prawf cyffredinol ar gyfer dilysrwydd amodau cynllunio gan nad yw'n angenrheidiol na'n rhesymol.

PENDERFYNWYD o blaid y gwelliant i greu amod newydd sydd yn cyfyngu rhent dau o'r unedau er mwyn sicrhau eu bod yn rhent fforddiadwy.

1. **Angen cydymffurfio gyda gweddill yr amodau ar ganiatad rhif C19/0323/11/LL.**

5.3 Cais Rhif C19/0524/14/R3 Tir Canolfan Segontium, Caernarfon

Cais llawn i godi 4 uned byw hunan gynhaliol a chreu ffordd fynediad ynghyd ag adnoddau cysylltiol

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr a'r sylwadau manwl a dderbyniwyd gan yr ymgeisydd.

Roedd yr aelodau wedi ymweld â'r safle

Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais gan egluro bod y cais wedi ei ohirio yn y Pwyllgor Cynllunio a gynhaliwyd 10/02/20 oherwydd penderfynwyd yn y cyfarfod hwnnw bod angen cynnal ymweliad safle; derbyn mwy o wybodaeth am y dull o sgrinio'r fynedfa o dai cyfagos; derbyn mwy o wybodaeth am reolaeth y safle a chynnal cyfarfod i drafod

egwyddorion y cais gyda'r Aelod Lleol. Eglurwyd bod y bwriad yn ymwneud a chodi 4 uned / pod byw sydd wedi eu cynllunio a'u darparu er mwyn cyrraedd anghenion unigolion bregus. Nodwyd y byddai'r unedau ym mherchnogaeth y Cyngor ac yn cael eu rheoli ar gyfer llety tymor byr drwy'r Cyngor neu Gymdeithas Tai cofrestredig.

Amlygwyd bod y datblygiad wedi ei leoli ar ran o gyn safle Canolfan Segontium o fewn ffiniau datblygu tref Caernarfon sydd wedi ei ddynodi yn y Cynllun Datblygu Lleol fel Canolfan Gwasanaeth Trefol. Ategwyd bod y safle ger Caer Rufeinig Segontium sydd yn heneb gofrestrdig a bod trafodaethau wedi ei cynnal gyda CADW a Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd ynglŷn ag effaith y datblygiad arfaethedig ar yr heneb gofrestrdig. Nodwyd bod y safle yn un eang ac mewn ymateb i bryderon trigolion lleol o ddefnydd gweddill y safle i'r dyfodol, adroddwyd bod CADW wedi awgrymu fod bwriad i ddynodi gweddill y safle fel heneb gofrestrdig fyddai'n debygol o atal datblygiadau pellach.

Adroddwyd bod cyfarfod wedi ei gynnal gyda'r Aelod Lleol a bod y cyfarfod hwnnw wedi bod yn un buddiol.

Nid oedd gan yr Uned Drafnidiaeth wrthwynebiad i'r bwriad ac yng nghyd-destun mwynderau gweledol, cyffredinol a phreswyl ystyriwyd bod y bwriad yn dderbyniol o ran dyluniad, maint, graddfa a deunyddiau allanol ac na fydd y bwriad yn debygol o gael effaith andwyol sylweddol annerbyniol ar unrhyw drigolion neu eiddo lleol.

Wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol gan gynnwys polisiâu a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn ogystal â'r holl sylwadau a dderbyniwyd, ystyriwyd y bwriad yn dderbyniol ac yn cydymffurfio a gofynion polisiâu perthnasol.

- a) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu y cais
- b) Mewn ymateb i gais o ddarparu ffens bren ychwanegol ar hyd ffin rhan o'r safle a thŷ cyfochrog, nodwyd na ystyriwyd fod hyn yn angenrheidiol ac nad oedd yn wybyddus os oedd perchennog yr eiddo yn dymuno cael ffens soled ar ei ffin. Er hyn, awgrymwyd fod yr ymgeisydd yn cynnal trafodaethau pellach gyda'r perchennog i dderbyn cadarnhad o'u dymuniad ynglŷn â gosod ffens ac i adrodd hyn yn ôl i'r swyddogion cynllunio er mwyn cadarnhau barn y perchennog a llunio amod priodol os oedd angen un.
- c) Yn ystod y drafodaeth ddilydol nodwyd y prif sylwadau canlynol gan aelodau:
 - Bod y cynllun yn un arloesol a'r egwyddor yn addawol
 - Gyda'r safle yn un eang y byddai modd gwneud defnydd gwell ohono
 - Bod angen sicrhau nad oes camddefnydd o'r unedau - annelwig pa gategori o bobl sydd yn mynd i elwa o'r unedau
 - Bod y ddarpariaeth yn ymateb i'r angen
 - Os bydd y cynllun yn llwyddiannus, bod angen ystyried y math o ddarpariaeth i ardaloedd eraill
 - Bod angen sicrhau bod y ffens bren yn un hirdymor

PENDERFYNWYD dirprwyo'r hawl i'r Pennaeth Cynorthwyol i ganiatáu y cais unwaith bydd yr ymgeisydd wedi cadarnhau yn ysgrifenedig y bwriad gyda'r ffens.

1. Amser
2. Cydymffurfio gyda'r cynlluniau
3. Tirlunio
4. Amodau bioamrywiaeth
5. Amodau priffyrdd
6. Oriau gweithio
7. Archeoleg

8. Darparu storfa biniau cyn preswyllo
9. Ffens i'w gosod cyn preswyllo
10. Dŵr Cymru
11. Tynnu PD

Nodiadau:
Dŵr Cymru
SUDS
Priffyrdd

5.4 Cais Rhif C19/0812/39/LL Parc Carafanau The Warren, Lon Pont Morgan, Abersoch,

Ymestyn cyfnod meddiannu gwyliau i fod yn agored drwy'r flwyddyn i bwrpas gwyliau

- a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais gan nodi mai cais ydoedd i ymestyn y cyfnod meddiannu ar y safle carafanau gwyliau sefydlog fel bod tymor gwyliau o 12 mis. Amlygwyd bod caniatadau presennol y parc yn cyfyngu amser meddiannu'r carafanau i rhwng 1 Mawrth mewn un flwyddyn a 17 Ionawr yn y flwyddyn ganlynol. Byddai'r bwriad yn cynyddu'r cyfnod meddiannu am ryw 6 wythnos yn y flwyddyn. Pwysleisiwyd nad oedd bwriad ychwanegu at y nifer carafanau sefydlog sydd ar y safle, dim ond ehangu'r cyfnod meddiannu. Ategwyd bod sawl maes carafanau eisoes wedi cael caniatâd i ymestyn y cyfnod meddiannu ac felly bod y cynsail eisoes wedi ei osod.

Nodwyd bod Polisi TWR 4 yn gefnogol i gynigion i ymestyn y tymor gwyliau ar gyfer safleoedd carafanau sefydlog a sialetau presennol os gellid dangos bod y llety yn cael ei ddefnyddio at ddibenion gwyliau yn unig ac nad yw'n dod yn brif neu unig gartref y deilydd. Adroddwyd bod gan Grŵp Haulfryn fesurau eu hunain yn eu lle i sicrhau fod y carafanau sefydlog yn cael eu defnyddio i bwrpas gwyliau yn unig ac nad yw'r perchennog i ddefnyddio'r garafán fel preswylfa barhaol. Er y mesurau hyn, ystyriwyd os caniateir y cais y byddai'n briodol cynnwys amod bod y carafanau sefydlog at ddefnydd gwyliau yn unig a bod cofrestr yn cael ei gadw o enwau meddianwyr y carafanau, hyd y cyfnod aros a chyfeiriad eu prif gartref.

Cyfeiriwyd at y ffaith bod Grŵp Haulfryn yn berchen ar bum Parc Gwyliau yng Ngwynedd gan gynnwys Y Warren. Nodwyd bod y parc yn cael ei ystyried yn ased twristiaeth werthfawr i'r ardal ac yn darparu nifer o swyddi yn lleol. Eglurwyd bod galw am lety gwyliau yn ystod hanner tymor ysgol mis Chwefror ac ar gyfer Santes Dwynwen a Gŵyl Sant Ffolant. Ategwyd bod Grŵp Haulfryn yn cynnig gwasanaeth gosod ar ran perchnogion y carafanau i gynorthwyo gydag arosiadau byr yn ystod y flwyddyn. Ystyriwyd y byddai ymestyn y tymor gwyliau yn annog ymwelwyr i wario yn yr economi leol gan gynorthwyo i gynnal y gymuned leol, diogelu a chreu cyflogaeth leol fyddai'n arwain at fuddsoddiad pellach. Yn bresennol mae 60 o staff rhan amser a 40 llawn amser yn y Warren ac ystyriwyd y byddai hyn yn newid i 80 rhan amser a 55 llawn amser drwy fod yn agored trwy'r flwyddyn.

Ystyriwyd bod y cais, gydag amodau priodol i sicrhau y defnyddir y carafanau sefydlog ar gyfer gwyliau yn unig ac i gadw cofrestr yn dderbyniol ar sail polisi. Adroddwyd y byddai modd hefyd gynnwys amodau a argymhellwyd gan Cyfoeth Naturiol Cymru ar faterion llifogydd.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd asiant ar ran yr ymgeisydd y prif bwyntiau canlynol:-

- Bod galw am lety gwyliau yn ystod hanner tymor ysgol mis Chwefror ac ar gyfer Santes Dwynwen a Gŵyl Sain Ffolant.
- Bod cynnydd yn y galw am wyliau / seibiant byr
- Byddai'r bwriad yn cefnogi'r economi leol
- Bod y cwmni wedi buddsoddi £8 miliwn yn ddiweddar yn uwchraddio a gwella'r safle
- Bod agor 12 mis y flwyddyn yn cynyddu cyfleoedd gwaith llawn amser – y Warren yn cyflogi nifer yn lleol
- Y byddai'r safle yn defnyddio mesurau i sicrhau bod y carafanau sefydlog yn cael eu defnyddio i bwrpas gwyliau yn unig - bydd y gofrestr a manylion preswylwyr yn cael ei gadw ar fas data ac yn cael ei ddiweddarau yn flynyddol
- Bod parciau eraill yng Ngwynedd eisoes gyda chyfnod meddiannu gwyliau 12 mis

c) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu y cais

ch) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y prif sylwadau canlynol gan aelodau:

- Tynnwyd sylw at sylwadau'r Uned AHNE
- Pryder sut bydd y sefyllfa yn cael ei reoli
- Derbyn bod patrwm / tymor gwyliau yn newid – gwyliau bellach yn cael ei gymryd unrhyw amser o'r flwyddyn
- Buddion i'r economi leol – creu mwy o waith a busnes i siopau lleol
- Bod y safle eisoes yn bodoli ac felly nid oes effaith niweidiol
- Nad oedd sail i wrthod gan fod cynsail eisoes wedi ei osod
- Dyletswydd i gyfeirio unrhyw amheuan neu bryderon o dorri amodau at yr Uned Gorfodaeth

PENDERFYNWYD

1. **Defnydd gwyliau a chadw cofrestr.**
2. **Cyflwyno a chytuno diweddariad i'r Cynllun Ymateb Llifogydd.**
3. **Sicrhau fod y carafanau ar y tir is ar flaen y safle wedi eu rhwymo'n ddiogel yn eu lle.**

5.5 Cais Rhif C19/1028/03/LL Gwesty Wynnes Arms, Ffordd Manod, Manod, Blaenau Ffestiniog

Cais ar gyfer addasu tŷ tafarn yn 5 fflat ynghyd â chodi estyniad cefn a llefydd parcio

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr a dderbyniwyd

- a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais gan nodi bod y cais yn un ar gyfer addasu tŷ tafarn i 5 fflat preswyl hunangynhaliol ynghyd a chreu llefydd parcio a mynedfa ar safle Gwesty'r Manod Arms. Amlygwyd bod defnydd tafarn wedi dod i ben ar ddechrau 2017 a bod yr adeilad wedi cau. Ategwyd bod caniatâd cynllunio ar gyfer newid defnydd o dy tafarn i swyddfeydd ynghyd a llefydd parcio ar y safle, ond nad oedd hyn wedi ei ddechrau.

Cyfeiriwyd at adran 5.1 - 5.7 yn yr adroddiad oedd yn amlinellu bod y datblygiad yn dderbyniol mewn egwyddor a bod yr Uned Strategol Tai yn datgan angen cydnabyddedig am fflatiau 1 a 2 ystafell wely yn y dref.

Disgwylid i 10% o'r unedau fod yn fforddiadwy a chyfeiriwyd at wybodaeth a ddaeth gyda'r cais ynghyd a gwybodaeth hwyr a ddaeth i law, yn cadarnhau bod y prisiau

marchnad agored a rhent ar gyfer pob uned eisoes yn fforddiadwy i'r ardal ac nad oedd angen cyfyngiad pellach.

Yng nghyd-destun mwynderau gweledol, nodwyd bod y safle wedi ei leol o fewn ffin datblygu Blaenau Ffestiniog ac mewn lle amlwg o fewn ardal breswyl a chyhoeddus. Derbyniwyd gwrthwynebiadau yn nodi'r effaith negyddol sylweddol ar ddeiliad tai cyfagos, ond gan ystyried mai defnydd tafarn yw defnydd cyfreithiol yr adeilad, byddai potential i'r dafarn greu mwy o broblemau nag uned breswyl. Ystyriwyd y byddai fflatiau yn addas ac yn y tymor hwy yn fodd o sicrhau cyflwr yr adeilad i'r dyfodol.

Yng nghyd-destun materion priffyrdd, amlygwyd bod bwriad creu mynedfa a llefydd parcio newydd ac er nad oedd gan yr Uned Traftnidiaeth wrthwynebiad i'r bwriad roeddynt yn argymhell cynnwys amodau priodol ar unrhyw ganiatad.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd asiant ar ran yr ymgeisydd y prif bwyntiau canlynol:-
- Bod y cynlluniau yn cynnwys estyniad newydd fyddai yn gwella golwg yr adeilad
 - Bod defnydd preswyl i'r adeilad yn fwy addas na thafarn
 - Bod lleoliad pwrpasol ar gyfer gosod biniau ysbwriel a storfa beiciau
 - Er bod Cyngor Tref wedi herio'r angen am fflatiau, yr Uned Strategol Tai wedi datgan bod angen cydnabyddedig am fflatiau 1 a 2 stafell wely yn y dref
 - Er nad oes prinder tai yn y dref, mae prinder fflatiau
 - O ran fforddiadwyedd, mae'r prisiau yn isel oherwydd ardal incwm isel
 - Bod gwybodaeth gan ddau gwmni gwerthu tai yn datgan gwerth prynu a rhentu'r fflatiau
- c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr Aelod Lleol y prif bwyntiau canlynol:-
- Bod trigolion Manod wedi llofnodi deiseb yn gwrthwynebu'r cais
 - Bod y tŷ tafarn yn ei amser wedi bod yn llwyddiannus iawn ac y byddai'r gymuned leol wedi dymuno defnyddio'r safle ar gyfer Canolfan i'r pentref
 - Anghytuno gyda'r farn bod angen fflatiau ym Manod - yn dilyn ymholiadau yn y gymuned leol, amlygwyd mai tai sydd eu hangen ac nid fflatiau
 - Byddai'r fflatiau yn anaddas i'r henoed
 - Bod cymdeithas mam a'i phlentyn wedi datgan nad yw'r fflatiau yn addas
 - Bod y safle yn fach ac ni fuasai'r estyniad yn ddigonol
 - Y safle yn sefyll cyfochrog a'r A470 a bod y mynediad yn gyfyng - dim digon o le i'r hyn a amlinellir yn y cynlluniau
 - Cynnig y dylai'r Pwyllgor gynnal ymweliad safle
- d) Cynigiwyd ac eiliwyd i gynnal ymweliad safle

PENDERFYNWYD cynnal ymweliad safle

5.6 Cais Rhif C20/0022/42/DT Tan y Mynydd, Mynydd Nefyn, Nefyn

Dymchwel storfa allanol bresennol, addasiadau i'r prif dŷ presennol ac estyniad rhannol unllawr, rhannol ddeulawr i'r ochr a'r cefn.

- a) Adroddwyd bod yr Uned Bioamrywiaeth yn argymhell y dylid cynnal arolwg Rhywogaethau Gwarchodedig (ystlumod ac adar sy'n nythu) cyn caniatáu'r datblygiad. Nodwyd na fyddai'n briodol ystyried y cais heb dderbyn yr arolwg yma oherwydd ei fod yn allweddol er mwyn asesu egwyddor y bwriad. Argymhellwyd i ohirio'r cais er mwyn cael derbyn yr arolwg.
- b) Cynigiwyd ac eiliwyd i ohirio'r cais am y rhesymau canlynol:

- Er mwyn derbyn arolwg Rhywogaethau Gwarchoddedig (ystlumod ac adar sy'n nythu).
- Nododd Aelod bod hefyd angen ymweliad safle oherwydd bod gymaint o ddatblygiadau wedi digwydd yno dros y blynyddoedd.

PENDERFYNWYD gohirio'r cais er mwyn derbyn arolwg Rhywogaethau Gwarchoddedig (ystlumod ac adar sy'n nythu) a chynnal ymweliad safle.

Dechreuodd y cyfarfod am 1.00pm a daeth i ben am 2:55pm.

CADEIRYDD