PWYLLGOR CYNLLUNIO 19 MEHEFIN 2023

Yn bresennol:

Y Cynghorwyr: Elwyn Edwards, Delyth Lloyd Griffiths, Louise Hughes, Elwyn Jones, Gareth T Jones, Huw Wyn Jones, Anne Lloyd Jones, Cai Larsen, Edgar Owen, John Pughe Roberts, Huw Rowlands a Gruffydd Williams

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

1. YMDDIHEURIADAU

Derbyniwyd ymddiheuriadau gan y Cynghorydd Elin Hywel a'r Cynghorydd Gareth Roberts

2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

a) Datganodd yr aelod canlynol ei fod gyda buddiant mewn perthynas â'r eitem a nodir:

Y Cynghorydd Huw Wyn Jones (oedd yn Aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.1 (C23/0148/17/LL) ar y rhaglen oherwydd ei fod yn adnabod y teulu

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

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

- Y Cynghorydd Arwyn Herald Roberts (nad oedd yn Aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.1 (C23/0148/17/Ll) ar y rhaglen
- Y Cynghorydd Elwyn Jones (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.2 (C23/0212/30/LL) ar y rhaglen

3. MATERION BRYS

Dim i'w nodi

4. COFNODION

Derbyniodd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd 22 Mai 2023 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 C23/0148/17/LL Uwchlaw'r Rhos, Penygroes, Caernarfon, Gwynedd

Adeiladu tŷ menter wledig a gwaith cysylltiol

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau ychwanegol

a) Amlygodd Pennaeth Cynorthwyol, Adran Amgylchedd bod y penderfyniad wedi ei ohirio ym Mhwyllgor Cynllunio 22/05/2023 yn unol â'i gyfarwyddyd gan fod risg sylweddol i'r Cyngor o ran bwriad y Pwyllgor Cynllunio i ganiatáu'r cais yn groes i argymhelliad swyddogion. Cyfeiriwyd y mater i gyfnod cnoi cil yn unol â rheolau sefydlog y Pwyllgor. Pwrpas adrodd yn ôl i'r Pwyllgor oedd amlygu'r materion polisi cynllunio, risgiau posib a'r opsiynau posib i'r Pwyllgor cyn iddynt ddod i benderfyniad terfynol ar y cais.

Atgoffwyd yr Aelodau mai cais llawn ydoedd am ganiatâd cynllunio i adeiladu tŷ menter wledig ar Fferm Uwchlaw'r Rhos tu allan i bentref Penygroes ar safle tu allan i unrhyw ffin pentref fel y dynodir yn Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLl).

Wrth gyflwyno asesiad o'r ystyriaethau Cynllunio amlygwyd, parthed gwarchod cefn gwlad, bod angen cyfiawnhad arbennig iawn dros ganiatáu adeiladu tai newydd ac mai dim ond mewn amgylchiadau arbennig y bydd ceisiadau yn cael eu caniatáu. Nodwyd bod yr amgylchiadau arbennig hynny yn cael eu cynnwys yn Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy - Gorffennaf 2010 (NCT6) ac mai un o'r gofynion oedd yr angen i gyflwyno gwybodaeth sy'n ymwneud a'r profion swyddogaethol, amser, ariannol ac anheddau amgen er mwyn profi'r angen a chyfiawnhad am godi tŷ yng nghefn gwlad agored.

Yng nghyd-destun y prawf swyddogaethol a'r prawf amser nodwyd bod tri partner i'r busnes gydag un o'r partneriaid (mab yr ymgeisydd) yn byw ar y fferm yn barhaol, yn gweithio yn achlysurol ar y fferm ac mewn sefyllfa i oruchwylio gweithgareddau'r fferm dros oriau anodd. Ategwyd bod yr ymgeisydd yn byw 1.6 milltir o'r safle ac wedi gwneud hynny ers prynu'r busnes yn 2018 ac mai chwaer yr ymgeisydd oedd yn byw yn yr ail dŷ ar y safle - ail dŷ o fewn perchnogaeth teulu'r ymgeisydd fyddai'n cyfiawnhau goruchwyliaeth ddigonol ar y safle. Ni dderbyniwyd unrhyw wybodaeth yn dangos bwriad i newid y system ffermio a fyddai'n newid y sefyllfa i olygu presenoldeb parhaol ar y tir. Nid oedd y Cyngor wedi ei argyhoeddi bod tystiolaeth rymus wedi ei gyflwyno fel cadarnhad penodol fod angen i'r ymgeisydd fod wrth law yn barhaol ar y fferm o ystyried amgylchiadau'r daliad.

Yng nghyd-destun prawf ariannol, nodwyd bod angen i'r ymgeisydd ddarparu prawf ariannol ar gyfer cyfnod o leiaf 3 mlynedd ynghyd ag asesu maint a chost yr annedd arfaethedig yn gymesur a gallu'r fenter i'w hariannu a'i chynnal heb niweidio hyfywedd parhaus y fenter, a dangos tebygolrwydd rhesymol y byddant yn cynnal enillion i'r llafur a gyflogir am o leiaf y pum mlynedd ddilynol. Yn ogystal, dylai'r ffigyrau ddangos fod y busnes yn gallu ymdopi a thalu cyflog i'r gweithwyr (1.5 yn yr achos yma) a bod enillion ar ôl i gynnal y busnes ac i adeiladu'r tŷ. Er bod cyfrifon wedi eu cyflwyno yn dangos elw a'r partneriaid yn derbyn rhaniad o'r elw, nid yw'n glir os yw'r ymgeisydd yn derbyn cyflog o'r busnes fel gweithiwr llawn amser. Nid yw'n glir ychwaith os yw un o'r meibion yn derbyn cyflog o'r busnes fel ymgymerwr amaethyddol a'r ail fel gweithiwr achlysurol ar y ffarm. O ganlyniad, ni ystyriwyd bod yr ymgeisydd wedi darparu gwybodaeth

ddigon grymus a fyddai'n dangos bod sefyllfa ariannol y busnes yn ddigonol ar gyfer codi tŷ, ac felly ni ellid cefnogi'r cais o ganlyniad i fethu ar y prawf ariannol.

Ni ystyriwyd bod rhesymau na thystiolaeth ddigonol a gyflwynwyd gyda'r cais yn bodloni meini prawf y polisïau cynllunio lleol a chenedlaethol ac felly byddai angen i'r aelodau gyflwyno rhesymau a thystiolaeth i gyfiawnhau caniatáu'r cais yn groes i argymhelliad swyddogion, gan hefyd ystyried mai cais am dŷ newydd yng nghefn gwlad agored sydd o dan ystyriaeth yn yr achos yma. Cyfeiriwyd at y risgiau fyddai'n agored i'r Cyngor petai'r Pwyllgor yn caniatáu'r cais a hefyd o'r tri opsiwn oedd yn agored i'r Pwyllgor eu hystyried;

a) Gwrthod y cais yn unol â'r argymhelliad - dim risgiau i'r Cyngor. Os nad yw'r ymgeisydd yn fodlon gyda phenderfyniad i wrthod yna bydd hawliau i apelio'r gwrthodiad.
b) Caniatáu'r cais gydag amod cynllunio safonol tŷ menter wledig gydag amodau cynllunio eraill arferol. Fodd bynnag, byddai rhaid derbyn y risg o gais cynllunio yn cael ei gyflwyno yn y dyfodol ar gyfer codi'r amod, a'r posibilrwydd cryf y byddai'n rhaid cytuno i hynny, gan ystyried nad oedd tystiolaeth o angen am dŷ newydd menter wledig yn y lle cyntaf.
c) Caniatáu fel tŷ marchnad agored tu allan i'r ffin gydag amodau arferol - risg mwyaf i'r Cyngor gan fyddai'n caniatáu tŷ marchnad agored yng nghefn gwlad heb unrhyw reolaeth o ran meddiannaeth na phris.

Argymhellwyd fod y cais yn cael ei wrthod.

b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr Aelod Lleol y sylwadau canlynol:
- Bod y cais yn un i godi tŷ i weithiwr amaethyddol llawn amser
- Bod y pwyllgor wedi penderfynu cefnogi'r cais yn y cyfarfod diwethaf ond bod y swyddog wedi cyfeirio'r cais i gyfnod cnoi cil
- Bod yr adroddiad yn awgrymu nad oes angen swyddogaethol i'r ymgeisydd fel prif weithiwr amaethyddol i fyw ar y safle gan fod un o'r meibion yn byw ar y safle. Y mab yn gweithio llawn amser i ffwrdd o'r fferm ac ond yn helpu gyda gwaith papur.
- Gyda'r mab yn gweithio i ffwrdd o'r fferm, angen i rywun fod ar gael dydd a nos i edrych ar ôl y stoc yn ystod cyfnod sydd yn ymestyn dros 6 mis. Hollol afresymol gofyn i'r mab wneud hyn - angen i'r ymgeisydd, fel prif weithredwr y fferm fod ar gael
- Bod y ddau dŷ yn Uwchlaw'r Rhos wedi eu gwerthu ar wahân i dir y fferm yn 2018 ac nad oedd y busnes mewn sefyllfa ariannol i allu prynu'r tir a'r tŷ ar ôl bod yn rhentu am genedlaethau. Cafodd y ddau dŷ eu gwerthu ar wahân ac nid oes yr un ohonynt ar gael i'r busnes, i'r fferm nac i'r ymgeisydd fyw ynddo.
- Tŷ 3 llofft i weithiwr amaethyddol sydd yma. Yn deulu o bobl leol Cymreig.
- Mae angen i'r ymgeisydd fyw ar y safle yn glir. Nid oes tŷ arall ar gael iddo yn Uwchlaw'r Rhos ac felly'r unig opsiwn yw codi tŷ iddo ef a'i deulu.
- Wrth ystyried y tri opsiwn, nid cais am dŷ marchnad agored sydd yma, ond tŷ i weithiwr amaethyddol. Does dim bwriad i geisio tynnu amod oddi ar unrhyw ganiatâd i'r dyfodol. Yn gofyn i'r pwyllgor gefnogi opsiwn b.
- Sefyllfa heb newid ers y cyfarfod diwethaf ac felly gofyn i'r pwyllgor barhau i gefnogi'r cais.

c) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais yn groes i'r argymhelliad am y rhesymau nad oedd neb oedd yn byw ar y fferm, yn gweithio ar y fferm - nad oedd tŷ ar safle'r busnes.

ch) Cynigiwyd gwelliant i gynnal ymweliad safle fel bod modd asesu lleoliadau'r tai, lleoliad y tŷ bwriadedig a'i berthnasedd at adeiladau'r fferm a hefyd ymweld â chartref presennol yr ymgeisydd i fesut pellter i'r safle.

Ni chafwyd eilydd i'r gwelliant.

d) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylwadau canlynol gan Aelodau:
- Bod gallu gan y busnes bellach i godi tŷ
- Bod angen gweithiwr ar y safle
- Bod teithio yn drafferthus
- Yn deulu Cymraeg, lleol

PENDERFYNWYD: Caniatáu cais (opsiwn b - caniatáu gydag amod cynllunio safonol tŷ menter wledig, ac amodau cynllunio eraill arferol) yn groes i'r argymhelliad

Amodau:
- **5 mlynedd**
- **Unol a'r cynlluniau**
- **Mesurau i wella bioamrywiaeth**
- **Archwiliad archeolegol**
- **Cynllun draenio**
- **Gwarchod y llwybr cyhoeddus**
- **Tynnu hawliau a ganiateir**
- **Amod gweithwyr amaethyddol / menter weledig**

5.2 CAIS RHIF C17/0846/18/LL TIR YN BRO RHIWEN, RHIWLAS

Datblygiad preswyl o 4 tŷ fforddiadwy ynghyd a mynedfeydd cysylltiedig â pharcio (cynllun diwygiedig i'r hyn a gyflwynwyd yn wreiddiol)

a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio mai cais ydoedd i godi 4 tŷ fforddiadwy ar gyfer angen lleol ar safle ar gyrion pentref Rhiwlas. Nodwyd fod y cais yn gais diwygiedig i'r un a gyflwynwyd i'r Pwyllgor Cynllunio yn Chwefror 2018 ar gyfer 5 tŷ fforddiadwy pryd y'i gohiriwyd ar sail: (i) gofyn i'r datblygwr am dystiolaeth o wir angen am dai cymdeithasol 3 llofft ym mhentref Rhiwlas; (ii) derbyn cadarnhad os oes gan gymdeithas dai cymdeithasol cofrestredig ddiddordeb yn yr unedau neu beidio ynghyd a (iii) gwybodaeth am restrau aros i dai cymdeithasol yn yr ardal.

Nodwyd bod y cais yn cynnwys yr elfennau canlynol:
- Codi 2 dŷ deulawr 2 lofft a chodi 2 dŷ ddeulawr 3 llofft ar ffurf teras.
- Darparu mynedfeydd ar wahân i bob tŷ a rhodfeydd preifat ar gyfer defnydd parcio oddi ar y ffordd.
- Darparu siediau/storfeydd domestig ynghyd ac ardal sychu dillad yng nghefnau'r tai.
- Cwlfertio o amgylch 26m o'r ffoes sy'n rhedeg drwy gornel dwyreiniol y safle.

Adroddwyd bod y safle wedi ei leoli oddi allan i'r ffin datblygu fel y'i cynhwysir yn y CDLl ond yn cyffwrdd yn union â'r ffin. Gellid felly ei ystyried fel *safle eithrio.*

Eglurwyd bod egwyddor o godi tai fforddiadwy ar y safle wedi ei selio ym Mholisi TAI 16 o'r CDLl (safleoedd eithriad) lle nodi'r fod yn rhaid i ddatblygiad ar ymyl ffin datblygu fod ar gyfer 100% tai fforddiadwy os gellid dangos bod yr angen lleol wedi ei brofi am dai fforddiadwy na ellid ei gyfarch o fewn safle tu mewn i'r ffin datblygu.

Nodwyd mai lefel cyflenwad dangosol Rhiwlas dros gyfnod y Cynllun yw 9 uned gyda 2 uned wedi eu cwblhau o fewn y pentref rhwng 2011-2020 a ffigwr ar gyfer banc tir o fewn y pentref yn 1 uned. O ystyried y wybodaeth yma, byddai caniatáu'r cais ar y safle yn cael ei gefnogi yn erbyn y lefel cyflenwad dangosol.

Gohiriwyd y cais cynllunio am 5 tŷ gan y Pwyllgor Cynllunio yn 2018 oherwydd bod angen i'r datblygwr dystiolaethu gwir angen am dai cymdeithasol 3 llofft ym mhentref Rhiwlas. Yn y cyfamser, roedd yr ymgeisydd wedi lleihau'r niferoedd o 5 tŷ i 4 tŷ ond er hynny nid oedd wedi cyflwyno tystiolaeth rymus na chadarn yn cadarnhau bod yr angen yn bodoli am dai 3-llofft cymdeithasol yn Rhiwlas er gwaethaf cyflwyno Datganiad Cynllunio a Datganiad Tai Fforddiadwy i gefnogi'r cais. Amlygywd bod y Datganiad Tai Fforddiadwy yn cyfeirio at yr angen am dai cymdeithasol yn y pentref yn seiliedig ar ffigyrau cofrestr Opsiynau Tai'r Cyngor oedd yn dangos bod 38% angen tŷ 2-lofft a 24% angen tŷ 3-llofft o gyfanswm o 98 person. Ategwyd mai ffigyrau Ward Penisarwaun yn gyffredinol oedd y ffigyrau hyn ac nid rhai oedd yn benodol ar gyfer Rhiwlas (byddai'n anodd adnabod pwy fyddai wedi dangos parodrwydd i symud/byw yn Rhiwlas pe byddai'r cyfle yn codi).

Yn ychwanegol, nodwyd bod yr Aelod Lleol eisoes wedi nodi bod mwy o angen am dai un llawr/byngalos cymdeithasol ar gyfer yr henoed yn y gymuned yn hytrach na thai 3-llofft gan fod 50% o'r stoc dai cymdeithasol 3-llofft yn Rhiwlas yn rhai sy'n cael eu tan-feddiannu. Ategwyd nad yw preswylwyr yn barod i ail-gartrefu gan nad oes tai un llawr/byngalos llai ar gael o fewn y pentref. I'r perwyl hyn, felly, ystyriwyd nad yw'r angen am dai fforddiadwy cymdeithasol yn Rhiwlas wedi ei brofi'n ddiamheuol.

Parthed darparu tai fforddiadwy canolradd yn Rhiwlas, ymddengys ffigyrau Tai Teg nad oes angen am dai 2-lofft ac mai dim ond 2 sydd ar y gofrestr ar gyfer tai 3-llofft (i'w prynu) ac mewn ymateb i'r broses ymgynghori statudol cadarnhaodd yr Uned Tai ac Eiddo nad yw'r angen yn bodoli o fewn y pentref ar gyfer tai fforddiadwy canolradd.

Er ystyriwyd y byddai'r cais yn dderbyniol ar sail capasiti a lleoliad, ni ystyriwyd bod tystiolaeth rymus wedi ei gyflwyno gan yr ymgeisydd yn cadarnhau'n ddiamheuol bod yr angen am dai fforddiadwy a gynigiwyd yma wedi ei brofi ar gyfer pentref Rhiwlas. Ystyriwyd nad oedd y bwriad cyfredol yn dderbyniol mewn egwyddor ac nad ydoedd yn bodloni gofynion y polisïau perthnasol.

b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr ymgeisydd y sylwadau canlynol;
- Bod diddordeb yn y safle ers 2008 lle bu trafodaethau gyda Tai Gogledd Cymru ynglŷn â darparu 10 uned. Bu rhaid lleihau'r nifer oherwydd effaith ar y cynefin
- Bod bwriad adeiladu 5 annedd mewn ymateb i anghenion lleol, ond erbyn hynyn cynnig 4
- Hapus i drafod ac addasu'r cais i sicrhau dyluniad ac anghenion y pentref (y cynllun eisoes wedi ei addasu o leiaf 5 gwaith)
- Bod y tir yn cael ei gymeradwyo gan y Cynllun Datblygu Lleol blaenorol
- Hapus i ddiwygio'r cais os mai dyna beth yw'r dymuniad

c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr Aelod Lleol y sylwadau canlynol;
- Bod y cais wedi mynd yn ôl ac ymlaen nifer o weithiau ers iddo ddod yn Gynghorydd yn 2017
- Ei fod yn erfyn ar ddatblygwyr i ystyried adeiladu byngalos yn Rhiwlas
- Bod digon o dai 3 llofft - rhain yn cael ei tanfeddianu
- Bod gwaith yr adeiladwr i'w gymeradwyo
- Pryder bod pobl sydd yn chwilio am dai llai yn gorfod symud allan o'r gymuned
- Croesawu byngalos, ond nid yn gefnogol i'r cynllun yma am dai tair llofft

ch) Cynigiwyd ac eiliwyd gwrthod y cais

Mewn ymateb i gwestiwn ynglyn a pharodrwydd yr ymgeisydd i ystyried adeiladu byngalos a'r cynnig i dynnu'r cais yn ôl fel bod modd cynnal trafodaethau pellach gyda'r swyddogion i osgoi costau, nododd y Swyddog Monitro bod rhaid cael penderfyniad ar y cais dan sylw.

PENDERFYNWYD: Dirprwyo'r hawl i'r Pennaeth Adran Cynorthwyol i wrthod y cais ar sail y rhesymau isod: -

1. **Mae'r bwriad yn groes i ofynion Polisi PCYFF 2 (meini prawf datblygu) o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, Gwynedd a Môn, 2017 gan nad yw'n cydymffurfio a holl bolisïau perthnasol o fewn y Cynllun sy'n ymwneud a chynigion ar gyfer darparu tai fforddiadwy.**

2. **Mae'r bwriad yn groes i ofynion Polisi TAI 8 (cymysgedd priodol o dai), Polisi TAI 15 (trothwy tai fforddiadwy a'u dosbarthiad), Polisi TAI 16 (safleoedd eithrio) ynghyd a'r Cyngor a gynhwysir o fewn y ddogfen Canllaw Cynllunio Atodol: Cymysgedd Tai a Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy gan nad oes tystiolaeth rymus wedi ei dderbyn gan yr ymgeisydd sy'n cadarnhau'n ddi-amheuol bod yr angen am dai fforddiadwy ar safle eithrio yn Rhiwlas wedi ei brofi a bod prisiad y tai eu hunain yn fforddiadwy i bobl leol.**

3. **Mae'r bwriad yn groes i ofynion Polisi PS 1 (yr iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig) ynghyd a'r Cyngor a gynhwysir o fewn y ddogfen Canllaw Cynllunio Atodol: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy gan nad oes tystiolaeth rymus wedi ei dderbyn sy'n cadarnhau bod y datblygiad yn cyfarch anghenion y gymuned leol a fyddai'n diogelu a/neu hybu'r iaith Gymraeg o fewn Rhiwlas.**

5.3 CAIS RHIF C23/0295/33/DT TŶ NI, CEIDIO, PWLLHELI, GWYNEDD

Estyniad i annedd i ddarparu garej, ystafell therapi ac ystafell wlyb hygyrch i berson anabl

a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio mai cais ydoedd ar gyfer codi estyniad unllawr ar ochr y tŷ unllawr presennol ar gyfer defnydd fel modurdy hygyrch ynghyd ac ystafell therapi ac ystafell wlyb. Eglurwyd bod y bwriad yn golygu darparu ramp mynedfa i brif fynedfa'r eiddo a'r drysau patio ar yr edrychiad cefn hefyd. Byddai mynedfa i'r estyniad drwy'r modurdy bwriededig a hefyd drwy'r eiddo presennol.

Cyflwynwyd y cais gerbron y Pwyllgor oherwydd bod yr ymgeisydd yn fab i'r Aelod Lleol.

Ystyriwyd fod y cynllun diwygiedig yn foddhaol ar sail mwynderau gweledol, tirlun, mwynderau preswyl a thrafnidiaeth ac yn cydymffurfio gyda gofynion polisïau perthnasol.

b) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais

PENDERFYNWYD Caniatáu gydag amodau:

1. **5 mlynedd**
2. **Unol a'r cynlluniau**
3. **Llechi ar y to**
4. **Gorffeniad i gydweddu**

Nodyn Dwr Cymru
Nodyn Bioamrywiaeth

Dechreuodd y cyfarfod am 13.00 a daeth i ben am 13:55

CADEIRYDD