

## PWYLLGOR CYNLLUNIO 29 Gorffennaf 2024

**Yn bresennol:** **Cynghorydd Elwyn Edwards (Cadeirydd)**  
**Cynghorydd Huw Rowlands (Is-gadeirydd)**

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

**Eraill a wahoddwyd - Aelodau Lleol:** Cynghorydd Menna Trenholme a'r Cynghorydd Gareth Williams

**Swyddogion:** Gareth Jones (Pennaeth Cynorthwyol Cynllunio ac Amgylchedd), Keira Sweenie (Rheolwr Cynllunio), Gwawr Hughes (Arweinydd Tîm Rheolaeth Datblygu), Arwel Thomas (Swyddog Rheolaeth Datblygu), Miriam Williams (Gwasanaethau Cyfreithiol), Sion Huws (Rheolwr Pridoldeb ac Etholiadau - ar gyfer eitem 5.1 yn unig) a Lowri Haf Evans (Swyddog Gwasanaethau Democratiaeth).

### 1. YMDDIHEURIADAU

Derbyniwyd ymddiheuriadau gan y Cynghorwyr Huw Wyn Jones a Gareth Roberts; Aelodau Lleol: Cynghorwyr: Elwyn Jones, Linda Ann Jones a Rhys Tudur

### 2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

a) Y Cynghorydd Huw Rowlands (oedd yn Aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.3 C23/0556/19/LL ar y rhaglen, oherwydd ei fod yn glerc Cyngor Cymuned Bontnewydd.

Roedd yr Aelod o'r farn ei fod yn fuddiant a oedd yn rhagfarnu ac ni fu iddo gymryd rhan yn ystod y drafodaeth na phleidleisio ar y cais.

b) Miriam Williams (Gwasanaethau Cyfreithiol), yn eitem 5.1 C24/0011/30/AM ar y rhaglen oherwydd ei bod yn adnabod yr ymgeisydd

Roedd y swyddog o'r farn ei fod yn fuddiant a oedd yn rhagfarnu a bu iddi adael y Siambr yn ystod y drafodaeth ar y cais

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

- Y Cynghorydd Gareth Williams (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.1 C24/0011/30/AM ar y rhaglen
- Y Cynghorydd Menna Trenholme (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.3 C23/0556/19/LL ar y rhaglen

### 3. MATERION BRYD

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

#### 4. COFNODION

Derbyniodd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd 24ain o Fehefin 2024 fel rhai cywir.

#### 5. CEISIADAU CYNLLUNIO

Rhoddodd y Pwyllgor ystyriaeth i'r ceisiadau canlynol i ddatblygu. Ymhelaethwyd ar fanylion y ceisiadau ac ymatebwyd i gwestiynau mewn perthynas â'r cynlluniau ac agweddau o'r polisïau.

##### 5.1 Cais Rhif C24/0011/30/AM Bodernabwy, Aberdaron, Pwllheli, Gwynedd

**Cais amlinellol gyda rhai materion wedi eu cadw yn ôl (edrychiad, tirlunio) ar gyfer creu 5 llain hunan adeiladu ar gyfer tai fforddiadwy.**

- a) Atgoffwyd yr Aelodau y bu i'r Pwyllgor ym mis Ebrill 2024 ohirio'r penderfyniad er mwyn ymweld â'r safle a rhoi cyfle i'r ymgeisydd gyflwyno rhagor o wybodaeth. Adroddwyd bod ymweliad safle wedi ei gynnal ac y derbyniwyd Datganiad Tai, Datganiad Tirlun a Phrasiad Lleiniau/Safle gan yr ymgeisydd a'r cais wedi ei ail addasu ynn ngoleuni'r wybodaeth ychwanegol. Nodwyd bod yr argymhelliad gwreiddiol yn un i wrthod y cais am dri rheswm, sef; effaith gweledol y datblygiad, diffyg gwybodaeth o ran yr angen, cymysgedd tai a diffyg gwybodaeth i gwblhau asesiad o dan y Rheoliadau Gwarchod Cynefinoedd a Rhywogaethau.

Adroddwyd, o safbwynt materion bioamrywiaeth, cadarnhaodd yr Uned Bioamrywiaeth, oherwydd bod y safle 750m i'r gogledd o'r ACA Pen Llyn a'r Sarnau, na fyddai'r datblygiad yn achosi colled o gynefinoedd morol nac yn achosi sŵn yn y môr a all aflonyddu ar famaliaid morol (dolffin, morfil, morloi). Ni fyddai chwaith yn achosi niwed i brosesau arfordirol ac yn annhebyg iawn y gall llygredd o'r datblygiad gyrraedd y môr. O ganlyniad, daethpwyd i gasgliad na fyddai'r datblygiad yn debygol o gael effaith ar y ACA a'r bwriad bellach yn dderbyniol ac yn unol â gofynion polisïau PS 19 a AMG 5.

Yng nghyd-destun materion 'angen', yn seiliedig o'r datganiad tai a phrasiad tebygol o'r lleiniau a dderbyniwyd ynghyd a gwybodaeth gan yr Uned Strategol Tai, ystyriwyd bod yr angen cyffredinol wedi ei brofi. Ategwyd y bydd angen i'r unigolion brofi'r 'angen' yn llawn trwy'r broses asesu tai teg, ond wrth osod a rhyddhau amod tai fforddiadwy cyn dechrau unrhyw waith datblygu, bydd cyfle i gadarnhau'r math o ddeiliadaeth, cymysgedd tai a chyfle i'r unigolion cwblhau'r broses asesu tai teg.

Gyda'r cais yn un amlinellol, nodwyd nad yw'n bosib gwerthuso unrhyw eiddo hyd nes bydd cynlluniau manwl yn ei lle. Er hynny, derbyniwyd prisiad lefel uchel ar sail maint tŷ 3 llofft 94m<sup>2</sup> ar y farchnad agored sydd yn unol â maint tŷ 3 llofft deulawr yn y CC Tai fforddiadwy ac felly'n berthnasol i'w ystyried yng nghyd-destun y cais. Ymddengys bod y prisiad yn dangos bod modd gosod disgownt, ond byddai angen disgownt o oddeutu 40% i sicrhau fforddiadwyedd. Nodwyd hefyd y gellid ystyried gosod disgownt unigol ar bob annedd yn seiliedig ar y dyluniad terfynol trwy gais rhyddhau amod a chytundeb 106. O ganlyniad, roedd y swyddogion, o dderbyn y wybodaeth ychwanegol a'r gallu i osod amod i gytuno ar y ddarpariaeth o dai fforddiadwy, o'r farn bod yr 'angen' wedi ei sefydlu a bod egwyddor y datblygiad bellach yn dderbyniol.

Yng nghyd-destun effaith gweledol, derbyniwyd datganiad tirwedd oedd yn amlygu'r gallu i osod amodau i sicrhau tirweddau a defnydd gofalus o ddeunyddiau a lliwiau. Ategwyd bod y swyddogion yn parhau i bryderu am yr effaith weledol gan y byddai gosodiad y tai arfaethedig o fewn cae agored presennol yn sefyll allan ac yn newid edrychiad gweledol y safle ac yn ymledu'r ffurf adeiledig bellach i mewn i gefn gwald agored. Er hynny, wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol, ystyriwyd bod yr angen am dai fforddiadwy i drigolion lleol yn gorbwyso'r gwrthdaro gyda'r polisïau gweledol perthnasol ac y gellid dygymod â'r effaith drwy gytuno manylion dyluniad a maint y tai, tirlunio a gosodiad terfynol y safle. Er nad oedd y bwriad yn cydymffurfio'n llawn gyda pholisi o safbwynt effaith gweledol, ni ystyriwyd y dylid gwrthod y cais yn groes i bolisi PS 5, PCYFF 3, PCYFF 4 a TAI 16 o ystyried yr angen am dai fforddiadwy.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr Aelod Lleol y sylwadau canlynol;
- Ei fod yn falch bod y wybodaeth ychwanegol wedi ei dderbyn a bod yr aelodau wedi ymweld â'r safle
  - Ei fod yn croesawu'r argymhelliad bellach i ganiatáu
  - Ei fod yn llwyr gefnogol i'r cais - yn gyfle euraidd i 5 teulu ifanc gael prynu tŷ yn lleol ac aros ym mro eu mebyd
- c) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu'r cais
- ch) Yn ystod y drafodaeth ddilynol, nodwyd y sylwadau canlynol gan yr aelodau:
- Yn gwerthfawrogi bod y wybodaeth ychwanegol wedi ei gyflwyno
  - Bod yr ymweliad safle wedi bod yn fuddiol
  - Bod budd i ohirio a chynnal trafodaeth – balch bod hyn wedi dwyn ffrwyth
  - Cyfle yma i Aberdaron barhau yn gymuned Gymraeg
  - Siom mai cyd-destun cytundeb 106 sy'n cael ei ystyried ac nid hunanadeiladu

#### **PENDERFYNWYD: Caniatáu gydag amodau**

1. **Amser**
2. **Unol a'r cynlluniau**
3. **Deunyddiau**
4. **Amod fforddiadwy**
5. **Amodau priffyrdd**
6. **Amod bioamrywiaeth/gwelliannau bioamrywiaeth**
7. **Amod CNC**
8. **Amod Dŵr Cymru**
9. **Amod materion a gadwyd yn ôl**
10. **Tynnu hawliau PD estyniadau a chyfyngu i ddefnydd preswyl C3 yn unig**
11. **Gwarchod llwybr cyhoeddus**

#### **5.2 Cais RhifC24/0083/18/LL Cartref Nyrsio Penisarwaun, Caernarfon, Gwynedd**

**Newid defnydd o gartref gofal (Dosbarth Defnydd C2 - sefydliadau preswyl) i hostel gwasanaethol ar gyfer defnydd gwyliau (Defnydd Unigryw) ynghyd a llety byw warden cysylltiedig (ail-gyflwyniad).**

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

- a) Amlygodd yr Arweinydd Tîm Rheolaeth Datblygu bod y bwriad yn ymwneud a newid defnydd cyn gartref nyrsio'r henoed i ddefnydd hostel gwyliau gwasanaethol 25 ystafell

a llety byw ar gyfer warden. Nodwyd bod y safle wedi ei leoli ar gyrion pentref Penisarwaun a'r cartref gofal wedi bod yn segur ers 2018. Adroddwyd y byddai'r adeilad yn darparu storffeydd, ystafelloedd sychu, gemau, ymolchi/cawodydd, cegin ac ystafell fwyta ynghyd a darparu estyniad bychan i ffurfio lobi ar gyfer y brif fynedfa. Nid oedd newid allanol arall yn cael ei gynnig.

Amlygwyd bod y cais yn ail-gyflwyniad o gynllun tebyg a wrthodwyd yn 2023 oherwydd diffyg gwybodaeth ynghylch y nifer gwelyau fyddai'n codi pryderon ynglŷn ag effeithiau mwynderol niweidiol i drigolion lleol ynghyd a diffyg gwybodaeth am lety'r warden a'r ddarpariaeth parcio.

Eglurwyd bod y cais, mewn ymateb i'r rhesymau gwrthod uchod, yn cadarnhau mai uchafswm nifer preswylwyr fydd 60; bod llety'r warden yn gwbl ar wahân a bod 42 o lecynnau parcio wedi eu darparu ar y safle sydd yn cwrdd â gofynion safonau parcio llywodraeth Cymru.

Nodwyd, wrth ystyried y cais, bwysigwydd hanes cynllunio a natur defnydd cyfreithiol blaenorol y safle fel cartref gofal; y nifer preswylwyr, lefel uchel o staff oedd yn angenrheidiol ar gyfer darparu'r gofal ynghyd a mynychwyr ychwanegol megis teuluoedd a gwasanaethau iechyd. Ystyriwyd na fyddai'r datblygiad yn cynyddu dwysedd defnydd y safle mewn modd arwyddocaol o'i gymharu â'r defnydd blaenorol, ac y gellid sicrhau hyn drwy osod amod cyfyngu'r cyfleuster i uchafswm o 60 ar yr un pryd. Cydnabuwyd bod natur defnydd llety gwyliau o'r math yma yn gallu achosi aflonyddwch sylweddol gwahanol i'r defnydd blaenorol, fodd bynnag, amlygwyd bod modd rheoli'r effeithiau hyn drwy osod amod cynllunio i sicrhau fod cynllun rheolaeth yn ei le fyddai'n ymrwymo'r rheolwyr i fabwysiadu mesurau priodol ar gyfer rheoli sŵn, trafnidiaeth ac ymddygiad preswylwyr ynghyd a delio gyda chwynion.

Yn ychwanegol, nodwyd bod y bwriad yn darparu llety gwasanaethol i ymwelwyr, sy'n fath gwahanol o lety i'r rhai hunan-wasanaethol, ac nad oedd gormodedd o'r math yma o lety yn yr ardal leol.

Wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol, egwyddor y datblygiad, mwynderau gweledol, cyffredinol a phreswyl, materion trafnidiaeth a mynediad, cynaliadwyedd, is adeiladwaith, bioamrywiaeth a'r laith Gymraeg, ystyriwyd fod yn fwriad yn dderbyniol.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd gwrthwynebydd i'r cais y sylwadau canlynol
- Bod y cais yr un fath a'r un a wrthodwyd
  - Bod y cynnydd mewn defnydd yn sylweddol - byddai'n amharu ar y ddelwedd leol - y defnydd wedi dyblygu - sut felly bod y raddfa'r un peth?
  - Hon fydd yr hostel fwyaf yn yr ardal
  - Byddai'n codi poblogaeth y pentref o 10%
  - Pwy yn y pentref fydd yn elwa?
  - Nid yw yn cyd-fynd a Pholisi TWR2
  - Nid oes digon o safleoedd parcio wedi eu darparu
  - Bydd cynnydd arwyddocaol mewn llygredd sŵn - yn creu aflonyddwch ac effaith negyddol ar safon byw trigolion lleol
  - Byddai'r safle yn addas ar gyfer tai – tai fforddiadwy i gymuned Gymraeg
  - Y bwriad yn or-ddatblygiad - pam bod angen hostel mor fawr mewn pentref mor fach?

- c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd asiant ar ran yr ymgeisydd y sylwadau canlynol;
- Mai cyn ddefnydd y safle oedd cartref henoed oedd wedi bod yn segur ers 2019
  - Bod y safle wedi ei brynu gan hogyn ifanc o'r pentref
  - Gwrthodwyd y cais gwreiddiol ar sail diffyg eglurder ac effaith ar fwynderau preswyl
  - Dyma ail gyflwyniad o'r cais sydd yn darparu gwybodaeth oedd ar goll o'r cais gwreiddiol. Y swyddogion yn fodlon gyda'r hyn sydd wedi ei ddarparu ac yn argymhell caniatáu y cais gydag amodau
  - Bod yr adroddiad yn cadarnhau nifer gwelyau - 25 llofft gyda 60 gwely gyda lle i warden a 3 i 4 o staff llawn amser. Capasiti'r hostel fydd 62, ond annhebygol y byddai yn llawn drwy'r flwyddyn oherwydd natur dymhorol y busnes. Fel cartref gofal byddai 30 o breswylwyr a 26 o staff
  - Bod estyniad ar gyfer y cartref wedi ei ganiatáu fyddai wedi darparu 40 ystafell wely ychwanegol gyda 56 o staff - byddai wedi bod yn llawer mwy na'r hyn sydd yn cael ei gyflwyno yma
  - Bod asesiad effeithiau posib wedi ei ddarparu oedd yn dod i gasgliad nad oedd effeithiau annerbyniol
  - Yr ymgeisydd yn barod i gyflwyno cynllun rheolaeth trwy amod fyddai'n nodi mesurau i reoli sŵn ac ymddygiad preswylwyr ynghyd a phrosesau clir i ddelio gyda chwynion
  - Bod digon o ddarpariaeth parcio - yr Uned Priffyrdd heb wrthod y cais
- ch) Er nad yn bresennol, roedd yr Aelod Lleol wedi cyflwyno'r sylwadau canlynol i'r swyddog eu darllen allan;
- Y cais wedi bod gerbron o'r blaen. Nid oeddwn bryd hynny naill ai o'i blaid nac yn gwrthwynebu gan fy mod ar y pryd yn ystyried bod y manteision o ddatblygu adeilad segur yn ôl i ddefnydd a chreu rhywfaint o waith lleol yn gytbwys a'r anfanteision fyddai'n dod yn sgil cynnydd mewn traffig yn yr ardal fyddai'n arwain at broblemau parcio yn ogystal â chynnydd mewn sŵn.
  - Cafodd y cais hwnnw ei wrthod yn rhannol oherwydd diffyg manylder
  - Yn naturiol, wedi trafod yr achos a'r rhesymau dros y gwrthod a meddwl sut y byddai posib datblygu rhywbeth fyddai'n gallu bod o fantais i'r gymuned ehangach e.e. math o siop fyddai yn amlwg yn gostwng y nifer o lefydd aros
  - Tra bod mwy o fanylder wedi ei roi gerbron y tro hwn yn y bôn yr un cais ydyw
  - Tra bod cyflymder y ffordd heibio'r safle bellach wedi ei ostwng o 60.m.y.a i 30 m.y.a yr un ffordd ydyw o ran lled; mae'n ffordd gul gyda rhai mannau pasio lletach na'i gilydd arni
  - Bod nifer fawr o drigolion Penisarwaun bellach wedi cysylltu yn mynegi eu pryderon. Trigolion sydd ddim yn byw yn gyfagos yn ogystal â'r trigolion agosaf sy'n bryderus am y cynnydd mewn traffig.
  - Yn eithaf amlwg o'r ddarpariaeth parcio mai gyda cheir/van neu efallai gerbydau mwy bydd yr ymwelwyr yn cyrraedd - gyda cherbyd felly bydd rhaid mynd yn ôl ag ymlaen i wneud eu siopa gan nad oes siop gerllaw.
  - Nid oes yma chwaith gyfleusterau adloniant o unrhyw fath a digon o waith fyddai pob un o'r ymwelwyr yn awchu am dawelwch Penisarwaun tra yma ar eu gwyliau. Bydd felly angen teithio i wahanol lefydd i fwynhau ein hardal achos ar ben y diffyg adnoddau mae yma hefyd ddiffyg gwasanaethau trafnidiaeth gyhoeddus
  - O ystyried felly'r diffyg adnoddau a'r gwasanaethau presennol sydd ar gael yn y gymuned rhaid ystyried bod y datblygiad fel y mae yn or-ddatblygiad yng nghefn gwlad

- Er cymaint felly, mae rhywun yn awyddus i weld y safle yn cael ei ddatblygu, rwy'n ystyried fod yr anfanteision a ddaw yn sgil y datblygiad yma yn gorbwysu'r manteision ag oherwydd hynny ni allaf ei gefnogi.

d) Cynigiwyd ac eiliwyd gwrthod y cais oherwydd ei fod yn orddatblygiad - dim gwasanaethau ar gael, dim palmant, bod y safle yn amhriodol ac anaddas i'w amgylchiadau. Pryder o ran graddfa ac effaith ar fwynderau preswyl trigolion lleol.

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

- Gwell fyddai gweld tai fforddiadwy ar y safle
  - Bod y Cyngor Cymuned a'r Aelod Lleol wedi cyflwyno rhesymau dilys dros wrthod
  - Nid yw'r pentref yn gefnogol i'r cais felly rhaid gwrandao ar lais y bobl
  - Bod yr asiant yn gamarweiniol yn cymharu defnydd blaenorol gyda defnydd y bwriad – cartref preswyl bach oedd yma gyda'r staff yn byw yn lleol – dim byd tebyg i'r hyn sydd yn cael ei drafod
  - Nad oes siop na gwasanaethau yn Penisarwaun - bydd hyn yn arwain at ordddefnydd o'r ffordd wrth i bobl fynd i chwilio am wasanaethau
  - Byddai'r hostel efallai yn denu pobl sydd ddim yn ystyried mwynderau pobl leol
  - Cynnydd mewn traffig yn dod a pheryglon ychwanegol
  - Effaith ar ansawdd bywyd pobl leol - hyn yn sail ddigonol i wrthwynebu
  - Yr hostel yn rhy fawr
  - Y bwriad yn groes i Bolisi TWR 2 o ran graddfa a dwysedd ac effaith ar breswylwyr lleol
- 
- Bod lot o fynd a dod wedi bod yn y cartref preswyl
  - Bod caniatâd wedi ei dderbyn i ehangu'r safle
  - Hogyn lleol sydd yma wedi prynu'r safle – angen anogaeth iddo lwyddo
  - Gwell gweld hostel na dolur llygad

Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn â pha mor hyderus oedd y swyddogion bod digon o le parcio wedi ei ddarparu, nododd y Pennaeth Cynorthwyol mai un o ddiffygion y cais gwreiddiol oedd gwybodaeth annigonol ynglŷn â'r ddarpariaeth parcio. O ganlyniad, cyflwynwyd gwybodaeth ychwanegol ac nid oedd gan yr Uned Drafnidiaeth wrthwynebiad i'r ddarpariaeth oedd yn cael ei gynnis oedd hefyd yn unol â gofynion safonau parcio Llywodraeth Cymru. Ateggodd nad oedd tystiolaeth bod trafnidiaeth yn sail i wrthod y cais.

### **PENDERFYNIAD: GWRTHOD y cais yn groes i'r argymhelliad**

#### **Rhesymau:**

- **Pryder ynglŷn â natur, graddfa a dwysedd y datblygiad yn cael effaith negyddol ar fwynderau preswyl trigolion lleol - groes i bolisi PCYFF 2 a TWR 2**
- **Gorddefnydd o'r ffordd gul sy'n arwain at y safle**

### **5.3 Cais Rhif C23/0556/19/LL Tir yn Cae Stanley, Bontnewydd, LL55 2UH**

**Datblygiad ar gyfer 21 o unedau preswyl yn cynnwys 6 fflat un llofft, 12 fflat dwy llofft a 3 annedd tair llofft ynghyd â thirlunio cysylltiedig a mynedfa gerbydol newydd.**

a) Amlygodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu bod y safle wedi ei leoli oddi fewn i ffin datblygu Bontnewydd gyda'r safle wedi ei ddynodi ar gyfer 10 uned anheddol o fewn y CDLI.

Yng nghyd-destun egwyddor y datblygiad, bwriad y datblygwr oedd darparu 21 o unedau newydd. Awgrymwyd bod y ddarpariaeth o 11 uned ychwanegol yn sylweddol uwch na'r 10 uned sydd wedi ei nodi ym mholisiâu'r cynllun datblygu ar gyfer y safle yma ym Montnewydd. I'r perwyl hyn, adroddwyd bod angen cyfiawnhad efo'r cais yn amlinellu sut byddai'r bwriad o 11 uned ychwanegol yn cyfarch anghenion y gymuned leol.

Wrth asesu'r elfen o dai fforddiadwy ar y safle, eglurwyd ansicrwydd gan y datblygwr yn ystod y cais. I ddechrau, roedd bwriad darparu 100% o dai fforddiadwy, ond fe newidiwyd y cynllun i 50% o dai fforddiadwy, ac erbyn hyn, y bwriad yw darparu 30%, sef 6 uned fforddiadwy ar y safle. Ategwyd nad oedd yr ymgeisydd wedi darparu prisiad marchnad agored ar gyfer y safle nac ar gyfer unedau fforddiadwy ar lefel canolradd. Nodwyd hefyd na gyflwynwyd gybodaeth dilys i brofi'r angen am fflatiau fforddiadwy 1 a 2 llofft (canolradd) o fewn pentref Bontnewydd. Ar sail diffyg gwybodaeth, bu'n anodd iawn i swyddogion Uned Tai y Cyngor asesu gwir fforddiadwyedd yr unedau preswyl ar gyfer y safle.

O ystyried yr anghysondebau ar annilysrwydd y wybodaeth a gyflwynwyd gan y datblygwr, nid oedd yr Awdurdod Cynllunio Lleol na'r Uned Strategol Tai wedi eu hargyhoeddi bod yr ymgeisydd wedi cyfiawnhau darparu 11 unedau preswyl ychwanegol o fewn y cynllun a bod cymysgedd o 18 o unedau preswyl ar gyfer fflatiau 1 a 2 llofft gwir eu hangen. O ganlyniad, ni ystyriwyd bod y bwriad arfaethedig yn cyfarch anghenion y gymuned leol yn unol â Pholisiâu TAI y CDLI

Yng nghyd-destun mwynderau gweledol adroddwyd bod yr ardal yn bennaf yn ardal breswyl gyda'r bwriad ar ran graddfa a gosodiad yn dderbyniol. O ran dyluniad, nodwyd bod trafodaethau cychwynnol wedi adnabod pryder symudedd o fewn ac ar draws y safle ynghyd a hygyrchedd y safle ar gyfer cadair olwyn oherwydd gwahanol lefelau ar draws y safle a dim llecynnau parcio anabl wedi ei dynodi. Gofynnwyd am driniaeth a lefelau trawstoriad y ffin ogleddol sy'n ffinio'r afon gyda'r wal cynnal yn ymledu ar hyd y ffin ogleddol. Cydnabuwyd bod pryderon am y dyluniad a'r diffyg gwybodaeth am lefelau a thriniaeth y ffin ogleddol, a pe byddai elfennau eraill o'r cais wedi bod yn dderbyniol byddai trafodaethau pellach neu osod amodau wedi gallu datrys y pryderon hyn.

Fel rhan o'r broses ymgynghori gyhoeddus, amlygwyd bod nifer o sylwadau dros yr angen am y tai ac am faterion llifogydd wedi eu derbyn ynghyd a chyfeiriadau at y sefyllfa traffig a pharcio. Er y sylwadau, ystyriwyd bod yr adroddiadau a gyflwynwyd gyda'r cais yn cyfarch y pryderon ynglŷn â pharcio ac nad oedd gwrthwynebiad gan yr Uned Trafnidiaeth i'r bwriad. Ni ystyriwyd y byddai'r bwriad yn cael effaith andwyol sylweddol ar fwynderau'r gymdogaeth leol.

Yng nghyd-destun materion Draenio a Llifogydd, ymgynghorwyd gyda CNC a'r Uned Dŵr ar y mater llifogydd. Cadarnhaodd CNC bod y basn llifogydd, sydd hefyd yn gweithredu fel basn arafu dŵr wyneb, yn cynyddu'r risg o lifogydd ar y safle. Ategwyd bod Adran Draenio Tir yn y broses o adeiladu model llifogydd manwl ar gyfer yr ardal benodol yma, ac ystyriwyd bod y data presennol a gyflwynwyd fel rhan o'r Datganiad Llifogydd i'r cais ddim yn gyfredol gyda'r rhagdybiaethau. Nodwyd hefyd na gyflwynwyd datganiad cadwraeth dwr gyda'r cais. O ganlyniad, heb wybodaeth gyfredol, ni ystyriwyd y gellid rheoli materion llifogydd a draenio'r safle yn effeithiol. O ran materion Bioamrywiaeth a Coed adroddwyd bod yr uned Bioamrywiaeth yn dymuno astudiaeth bellach yn ymwneud â rhywogaethau gwarchoddedig a'r effaith ar y cynefinoedd hyn ynghyd ag adroddiadau ymlusgiaid cyn gwneud unrhyw benderfyniad. Roedd y swyddog

coed hefyd yn amlygu pryder dros golli coridor o goed ar hyd ffin ogleddol y safle fel rhan o'r datblygiad. Heb ymateb i'r sylwadau yn ymwneud â rhywogaethau gwarchoddedig gan CNC a'r Uned Bioamrywiaeth, roedd y pryderon Ecolegol yn parhau gyda'r datblygiad.

Yng nghyd-destun yr Iaith Gymraeg adroddwyd, mewn ymateb i'r broses ymgynghori statudol roedd yr Uned Iaith wedi datgan, er mwyn iddynt wneud dadansoddiad teg a chytbwys ar y cais, byddai angen cynnwys gwybodaeth ddiweddaraf Cyfrifiad 2021. Yn ychwanegol i hyn, gan nad oedd tystiolaeth gadarn wrth brofi'r angen am y nifer o dai ychwanegol a'r cymysgedd o dai sydd wedi cynnig fel rhan o'r bwriad yma, nid oedd tystiolaeth wedi ei gyflwyno er mwyn profi'r sicrwydd byddai'r datblygiad yn cael effaith bositif ar yr iaith.

Wrth drafod materion llecynnau agored, amlygwyd bod y Polisi a'r canllaw cynllunio atodol ar gyfer llecynnau agored yn pwysleisio dylai darpariaeth llecynnau chwarae/agored fod, yn gyntaf "o fewn y safle". Nodwyd bod yr ymgeisydd wedi awgrymu y byddai'n fodlon cyfrannu at wella darpariaeth bresennol o fewn y gymuned petai'r cais yn cael ei ganiatáu'r cais, ond ni yw hynny ar ben ei hun yn ddigonol i ddiwallu anghenion polisïau llecynnau chwarae, gan fod y polisi yn gofyn am ddarpariaeth "ar y safle yn y lle cyntaf". Yn ychwanegol, oherwydd bod y dwysedd tai yn uchel ar y safle nid oes lle i ddarparu llecyn chwarae. Yn ogystal, heb dystiolaeth cyfiawnhad am yr angen am y nifer o dai a'r dwysedd datblygu nad oedd yn bosib cyfarch anghenion polisi y CDLI ar gyfer llecynnau chwarae.

Er bod y Cyngor yn adnabod bod y safle wedi ei ddynodi ar gyfer 10 uned breswyl, a bod diffyg gwybodaeth wrth brofi'r angen am 11 uned ychwanegol a'r cymysgedd o dai, ystyriwyd y byddai caniatáu'r cais hwn yn arwain at anghydbwysedd yn y math yma o ddarpariaeth llety preswyl yn y pentref ac na fyddai'n ymateb yn bositif i anghenion tai sydd wedi cael eu hadnabod ym Montnewydd. Ystyriwyd hefyd bod y wybodaeth a gyflwynwyd fel rhan o'r cais wedi bod yn annigonol ac anghyson gyda phryderon sylweddol i faterion llifogydd a bioamrywiaeth yr ardal leol heb dderbyn ystyriaeth lawn i effaith y datblygiad ar yr Iaith Gymraeg a llecynnau agored o fewn y safle.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr ymgeisydd y sylwadau canlynol;
- Oherwydd argymhelliad y swyddogion dros wrthod y cais, ei fwrriad oedd trafod y rhesymau gwrthod
  - Mae'n amlwg mai un o'r prif resymau gwrthod yw'r cymysgedd arfaethedig o unedau llai sydd yn cael eu cynnig a'r diffyg galw a chyfiawnhad am y tai o'r math yma.
  - Nodwyd yn wreiddiol y ceisiwyd cyflawni'r cynllun fel un 100% fforddiadwy, ond nid oedd y swyddogion cynllunio na'r Tîm Tai yn cefnogi'r cynllun na'r cymysgedd, gan awgrymu nad oedd galw o fewn Bontnewydd a'r ardal marchnad dai amgylchynol, am y mathau hyn o unedau ac na fyddent yn darparu'r cyllid grant angenrheidiol i weld y safle'n cael ei ddatblygu ar gyfer tai fforddiadwy - o ganlyniad, ystyriwyd cymysgedd tai marchnad a fforddiadwy.
  - Fodd bynnag, roedd y wybodaeth a ddarparwyd gan yr Uned Strategol Tai yn gwrth-ddweud y sefyllfa. Ym mis Ebrill 2024 roedd nifer yr ymgeiswyr ar y Gofrestr Tai Cymdeithasol yn Bontnewydd yn 291, gyda 28% neu 81 o'r bobl hynny yn chwilio am lety 1 ystafell wely a 40% neu 116 o bobl, yn chwilio am lety 2 ystafell wely. Felly roedd 68% neu 197 o'r rhai ar y gofrestr tai cymdeithasol yn Bontnewydd yn chwilio am y math o lety yr oedd y datblygiad arfaethedig yn ceisio ei ddarparu.
  - Canfuwyd hefyd, o fewn data Cyfrifiad 2021, fod maint yr aelwyd (o ran nifer y trigolion a oedd yn byw mewn annedd) ym Montnewydd yn cynnwys 1 neu 2 o bobl



yn bennaf - yn cyfrif am 66% o aelwydydd y pentref. Fodd bynnag, mae patrwm datblygu presennol Bontnewydd yn cynnwys tangyflenwad o'r mathau hyn o dai. Ym Montnewydd dim ond 11 eiddo 1 ystafell wely ac 85 x eiddo 2 ystafell wely sydd ar gael. Dim ond 21% o'r tai ym Montnewydd sy'n eiddo 1 a 2 ystafell wely, ond eto, mae aelwydydd 1 a 2 o bobl yn meddiannu 65% o'r stoc tai presennol.

- Gyda 79% o'r stoc dai yn y pentref yn dai 3 ystafell wely neu fwy, mae tystiolaeth bod y mwyafrif o'r tai yn cael eu gor-feddiannu, a hynny oherwydd bod diffyg eiddo llai ar gael i symud iddynt.
- Nodwyd bod yr Uned Polisi Cynllunio wedi cefnogi'r cyfiawnhad a'r cymysgedd unedau yn eu hymateb i'r ymgynghoriad ym mis Mai 2024, er nad yw hyn wedi'i gynnwys yn adroddiad y swyddogion.
- Bod Gwynedd bellach wedi mabwysiadu Cyfarwyddyd Erthygl 4 mewn ymgais i oresgyn argyfwng tai'r ardal gan roi mynediad i bobl leol i gartrefi addas a fforddiadwy. Nodwyd, bod gorfod cyfiawnhau'r galw am dai ar safle a ddynodwyd mewn lleoliad cynaliadwy yn ddryslyd, ac mae'r ffaith bod angen rhagor o dystiolaeth y tu hwnt i'r hyn a gyflwynwyd yn y datganiad cynllunio a'r datganiad tai yn groes i'r polisi tai lleol a chenedlaethol.
- Pe byddai'r cymysgedd tai a'r cynllun wedi bod yn dderbyniol, mae'n debyg y byddai'r adran gynllunio wedi caniatáu mwy o amser i'r ymgeisydd fynd i'r afael â'r pryderon a godwyd ynghylch ecoleg, coed a pherygl llifogydd.
- Nodwyd bod cytundeb y byddai'r basn gwanhau llifogydd yn cael ei osod o dan y ddaear i oresgyn y pryderon llifogydd; roedd y datganiad seilwaith gwyrdd ar y gweill i fynd i'r afael â gofynion arolwg pellach ac roedd y coed y bwriadwyd eu torri o ansawdd isel; ac y byddai modd lliniaru'r effaith ar ystlumod gyda strategaeth goleuo. Roedd y dogfennau hyn i'w darparu unwaith y byddai egwyddor y datblygiad arfaethedig wedi'i dderbyn gan y swyddogion cynllunio, ond fodd bynnag, ni chafwyd y gefnogaeth honno.

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

- Er yn cydnabod bod angen tai yng Ngwynedd, nid yw unedau'r datblygiad yma yn addas ar gyfer canol pentref Bontnewydd
- Nid yw'r ymgeisydd wedi cyflwyno digon o dystiolaeth i gefnogi'r cais
- Wrth adnabod yr ardal leol, nid oes digon o alw am eiddo 1 a 2 ystafell wely ym Montnewydd; bod mwy o alw am dai teuluoedd 2 / 3 a 4 ystafell wely - dim yn siŵr felly o le cafodd yr ymgeisydd y ffigyrau
- Bod y nifer unedau yn uwch na'r hyn sydd yn cael ei nodi yn y CDLI
- Bod y datblygiad yn gwasgu tai i'r safle – nid yw'n cynnig digon o fannau gwyrdd na digon o ddarpariaeth parcio
- Bod y safle yn agos at afon - hyn yn peryglu natur ymarferol coridor yr afon ynghyd ag effeithio gwaith atal llifogydd sydd wedi ei wneud ar yr afon
- Wrth siarad a thrafod gyda thrigolion lleol a chyngor cymuned, mae'r teimlad yr un fath - nid yw'r datblygiad, fel y mae yn addas i bentref Bontnewydd
- Yn gwrthwynebu'r cais

ch) Cynigiwyd ac eiliwyd gwrthod y cais

## **PENDERFYNWYD: GWRTHOD**

### **Rhesymau:**

1. Mae'r bwriad yn groes i ofynion Polisi PS 17, TAI 1 a TAI 8 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017) gan ystyrir nad yw'r ymgeisydd wedi cyflwyno digon o dystiolaeth gyda'r cais i ddarbwylllo'r Awdurdod Cynllunio Lleol bod angen am fflatiau 1 a 2 lofft ychwanegol ym Montnewydd gan ystyried bod y bwriad hwn yn mynd uwchben y ffigwr dangosol a noder yn y Cynllun a byddai'n creu anghydwysedd yn y math a chymysgedd o unedau bach o fewn y pentref ac nid oes dystiolaeth wedi ei dderbyn bod y bwriad yn ymateb yn bositif i anghenion y gymuned leol.
2. Ni dderbyniwyd dystiolaeth am yr angen am y nifer o dai a gwybodaeth gyfredol o fewn yr Asesiad ar yr iaith Gymraeg i allu asesu os yw'r bwriad yn cwrdd â gofynion maen prawf 1c o Bolisi PS1 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn sydd yn gofyn am ddatganiad iaith Gymraeg fyddai'n dangos sut byddai datblygiadau arfaethedig yn gwarchod, hyrwyddo a chryfhau'r iaith Gymraeg. Ar y sail yma, nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi ei argyhoeddi na fyddai'r bwriad yn cael effaith negyddol ar yr iaith Gymraeg yn ardal y cynllun.
3. Mae'r safle yn gorwedd o fewn ardal mewn risg o lifogydd dŵr wyneb ag oherwydd na gyflwynwyd gwybodaeth ddigonol gyda'r Asesiad Canlyniadau Llifogydd yn cynnwys Datganiad Cadwraeth Dŵr a fyddai wedi ystyried datblygu diogel y safle ynghyd a dangos na fyddai'r datblygiad arfaethedig yn disodli dŵr wyneb tuag at eiddo eraill, ni chredir fod y bwriad yn dderbyniol ar sail risg llifogydd a'i fod o ganlyniad yn groes i faen prawf 8 polisi PS 5, maen prawf 7 polisi PCYFF 2, maen prawf 6 polisi PCYFF 3, maen prawf 4 polisi PS 6, polisi PCYFF 6 ynghyd a chyfarwyddyd a roddir ym mharagraff 11.1 o Nodyn Cyngor Technegol 15.
4. Nid oes gwybodaeth ddigonol wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais ar gyfer asesu effaith y bwriad ar yr Ardal Cadwraeth Arbennig, rhywogaethau a warchodir a bywyd gwylt y safle. Ni chyflwynwyd chwaith Datganiad Seilwaith Gwyrdd ac felly mae'r bwriad yn groes i ofynion polisi PS19 ac AMG 5 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2011-2026) sy'n gwarchod rhywogaethau a bywyd gwylt ynghyd a'r gofynion oddi fewn i Bennod 6, Fersiwn 12 o Bolisi Cynllunio Cymru.
5. Mae'r bwriad yn groes i bolisi ISA 5 a'r CCA ar gyfer llecynnau agored oherwydd nad oes cyfiawnhad am y diffyg darpariaeth o lecynnau agored o fewn y datblygiad gan hefyd ystyried y diffyg dystiolaeth o'r angen am y nifer o dai a'r dwysedd datblygu uchel.

#### 5.4 Cais Rhif C23/0556/19/LL Tŷ'n Lôn, Afonwen, Pwllheli, Gwynedd, LL53 6TX

##### Cais am 9 carafán ychwanegol ar y cae carafanau

Tynnwyd sylw at sylwadau'r Uned Bioamrywiaeth yn y ffurflen sylwadau hwyr ac at benderfyniad apêl Tachwedd 2023

- a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio bod y cais yn ymwneud â chynyddu niferoedd carafanau teithiol ar y safle presennol o 19 i 28 ac nad oedd bwriad ymestyn terfynau'r safle. Eglurwyd bod y bwriad wedi ei ddylunio i gwrdd â gofynion trwyddedu o safbwynt gofod rhwng unedau a ni chodwyd unrhyw bryderon am ddwysedd yr unedau mewn perthynas â maint y safle. Ni ystyriwyd y byddai'r bwriad yn orddatblygiad o'r safle a bod lle digonol i leoli 9 uned ychwanegol ar y safle carafanau teithiol presennol.

Tynnwyd sylw at feini prawf polisi TWR 5 sy'n dod i'r casgliad fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt egwyddor. Nodwyd bod ystyriaethau'r polisi yn cynnwys mynediad, agosrwydd i'r brif rwydwaith ffyrdd, effaith gweledol, defnydd gwyliau fel maes carafanau teithiol yn unig a dim gormodedd o leiniau caled.

Atgoffwyd yr aelodau eu bod wedi gwrthod cais cynllunio ar y safle (Mawrth 2023), ond yn dilyn apêl, cafodd y cais ei ganiatáu (Tachwedd 2023). Amlygwyd bod y caniatâd wedi cael ei weithredu a'r safle yn cael ei ddefnyddio fel maes carafanau teithiol. Ar y cais blaenorol codwyd pryderon gan yr Aelodau am effaith gronnu o ran agosatrwydd y safle at safleoedd carafanau eraill yn yr ardal. Er bod sawl safle sefydlog a theithiol yn y cyffiniau, nid yw'r ardal dan sylw yn esiampl o leoliad sydd o dan bwysau aruthrol o ran datblygiadau twristiaeth o'r fath. Yn wahanol i bolisi TWR 3 sy'n ymwneud â safleoedd carafanau sefydlog, nid yw effaith gronnu yn ystyriaeth ym meini prawf polisi TWR 5 gan mai defnydd dros dro yw'r defnydd teithiol gyda llai o effaith na strwythurau sefydlog.

Fodd bynnag, mae'r meini prawf eu hunain yn ymateb i'r effaith gronnu yn yr ystyr na ddylid caniatáu safleoedd mewn mannau ymwithiol nad ydynt yn agos i'r prif rwydwaith ffyrdd. Ystyriwyd y safle, hyd yn oed dros fisoedd y gaeaf, wedi ei sgrinio'n dda gan nodweddion presennol y dirwedd. Tynnwyd sylw at baragraff 6.3.81 y polisi sy'n nodi na ddylid caniatáu carafanau mewn lleoliadau agored ger yr arfordir nac mewn Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol; gyda'r safle wedi ei leoli i ffwrdd o leoliad arfordirol agored ac unrhyw ddynodiad tirwedd i'r cyffiniau. Adroddwyd bod safle teithiol Fferm Afon Wen gyferbyn wedi ei guddio'n gymharol dda, ac er efallai y byddai'n rhannu'r un cyd-destun gweledol o'r ffordd sirol, oherwydd natur y llystyfiant ni ystyriwyd y byddai'r datblygiad yn ymddangos yn ormodol nac yn niweidiol i'r tirlun yn y safle yma. Eglurwyd bod y mater o effaith gronnu hefyd wedi cael ei ystyried a'i ddiystyru gan yr Arolygydd fel rhan o'r apêl ac felly ystyriwyd fod sylw teg wedi ei roi i effaith gronnu datblygu safle carafanau teithiol ar y tir ar gais yr apêl.

Mewn ymateb i sylwadau a dderbyniwyd gan yr Uned Gorfodaeth Trwyddedu Carafanau gan 3ydd parti yn amlygu pryderon nad yw'r safle carafanau yn gweithredu yn unol â'r caniatâd cynllunio cyfredol, nodwyd bod y gwasanaeth cynllunio yn ymwybodol o'r materion hyn ac yn ymchwilio i'r materion a godwyd. Wrth gydnabod fod posibilrwydd nad yw'r safle yn gweithredu yn unol â'r caniatâd cynllunio yn llwyr, nodwyd nad oedd hynny yn ei hun yn rheswm dros wrthod y cais presennol.

Wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol gan gynnwys polisiâu a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn ogystal â sylwadau a dderbyniwyd, ystyriwyd fod y bwriad yn dderbyniol ac na fyddai'n cael effaith niweidiol sylweddol ar y dirwedd, mwynderau'r gymdogaeth na diogelwch ffyrdd.

- b) Er nad yn bresennol, roedd yr Aelod Lleol wedi cyflwyno'r sylwadau canlynol i'r swyddog eu darllen allan;
- Bod y Cyngor Cymuned yn bryderus bod yr ymgeisydd yn gwneud ôl gais cynllunio yn gyson ac nad yw'n mynd ati i wneud ceisiadau cynllunio cyn datblygu safleoedd.
  - Pryder bod y cais yn ychwanegiad buan wedi'r caniatâd gwreiddiol ar yr un safle gyda'r ychwanegiad yn arwain at ormodedd o safleoedd carafanau yn yr ardal, yn rhoi pwysau ar y gymuned ac yn gweddnewid yr amodau naturiol o amgylch y safle
  - Pryder nad yw amodau'r cais gwreiddiol C21/1038/41/LL wedi eu bodloni am nad oes tystiolaeth bod yr amodau bioamrywiaeth wedi eu cyfarch.

- Bod ardal o amgylch y safle yn cynnwys niferoedd uchel o garafanau. Gellid dadlau nad oes yr un safle o fewn Gwynedd â chymaint o garafanau nag sydd o fewn 5 milltir sgwâr i'r cais. Pe na fyddai modd i wrthod y cais hwn ar sail gormodedd yna gellid dadlau nad oes gan y Cynllun Datblygu Lleol unrhyw allu i fedru rheoli niferoedd safleoedd carafanau teithiol.
- I ystyried 6.2.1 fel cymal perthnasol i wrthod y cais:
 

'6.2.1 Er nad ydynt, yn aml, yn cael eu defnyddio am fwy na rhan o'r flwyddyn, mae'r safleoedd carafanau teithiol a gweryslla yn aml wedi'u lleoli mewn lleoliadau amlwg ac agored ac fe allant fod yn ymwithiol lawn mewn cefn gwlad agored, yn enwedig ar yr arfordir. Ceir ardaloedd sydd dan bwysau aruthrol mewn nifer o gymunedau sydd wedi'u lleoli ger yr arfordir, gan gynnwys rhannau helaeth o'r Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol. Bydd angen rhoddi ystyriaeth briodol i effaith gronol y bwriad. Fel rhan o'r ystyriaeth yn gysylltiedig â'r effaith gronol bydd y Cyngor angen tystiolaeth i ddangos na fydd cynigion am fwy o unedau llety mewn ardaloedd o'r fath yn ychwanegu at broblemau gwasanaethu, ardrawiad traffig annerbyniol na niwed annerbyniol i gymeriad neu adnoddau naturiol yr ardaloedd hyn, ar ôl mesurau lliniaru'.
- Yn ôl y cymal uchod, mae gofyn AR Y CEISYDD i ddarparu tystiolaeth na fydd y cynnig hwn yn arwain at broblemau ac mae angen iddo gynnig mesurau lliniaru priodol. Nid oes tystiolaeth o'r fath wedi dod i law ac felly dylid gwrthod y cais

c) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu'r cais

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

- Bod angen gorfodi gwneud y gwaith sydd ei angen - bod y safle wedi cau hyd nes bydd y gwaith wedi ei gwblhau
- Bod rhaid cadw at amodau sydd yn cael eu gosod
- Nid yw'r safle yn weladwy o'r brif ffordd
- Siom bod yr arolygwr yn mynegi nad oedd tystiolaeth i gefnogi'r farn 'gormodedd' er bod yr aelod lleol wedi amlygu hynny
- Beth yw costau apêl?
- Bod yr ardal yn dioddef effaith o or-dwristiaeth - cyfrifoldeb i amlygu hynny er mwyn gwarchod cymunedau

Mewn ymateb i'r sylwadau, nododd y Pennaeth Cynorthwyol bod copi drafft o'r wybodaeth a ddarparwyd ar gyfer yr apêl wedi ei gyflwyno i'r Aelod Lleol ac i'r cynigydd am sylwadau ac roedd y ddogfen derfynol a gyflwynwyd i'r arolygydd yn cynnwys yr holl dystiolaeth a gwybodaeth ynghyd a sylwadau ychwanegol a gyflwynwyd gan yr Aelod Lleol. Ategodd, er i'r apêl ganiatáu'r cais, nid oedd costau yn erbyn y Cyngor, dim ond costau amser a gwaith swyddogion i baratoi'r apêl oedd yn amddiffyn penderfyniad y pwyllgor i wrthod y cais. O ran amseriad cyflwyno ceisiadau, nododd nad oedd rheolaeth ar gyfer cyflwyno ceisiadau.

Nododd bod y cais yn un am 9 carafán ychwanegol ac yn dilyn canlyniad yr apêl, anodd fyddai gwrthod y cais dan sylw ar sail effaith ar y dirwedd a'r cyffiniau.

d) Gwaned cais am bleidlais gofrestredig ar y cynnig i ganiatáu a phleidleisiodd mwy na chwarter yr aelodau oedd yn bresennol o blaid hynny.

Yn unol â'r Rheolau Gweithdrefn, cofnodwyd y bleidlais ganlynol ar y cynnig i ganiatáu

O blaid: 3      Cynghorwyr Elwyn Edwards, Anne Lloyd Jones, Edgar Owen  
Atal: 0  
Yn erbyn: 9      Cynghorwyr: Delyth Griffiths, Louise Hughes, Elin Hywel, Gareth Tudor Jones, Cai Larsen, Gareth Coj Parry, John Pughe Roberts, Huw Rowlands, Gruffydd Williams

Disgynnodd y cynnig.

Cynigiwyd ac eiliwyd gwrthod y cais

## **PENDERFYNWYD: GWRTHOD yn groes i'r argymhelliad**

### **Rhesymau:**

- **Bod y bwriad yn or-ddatblygiad - byddai'n creu effaith cronus o dwristiaeth mewn ardal lle mae gormodedd o safleoedd carafanau teithiol a sefydlog presennol**
- **Byddai'n creu niwed i ansawdd gweledol y dirwedd yn ogystal ag achosi effaith andwyol annerbyniol ar fwynderau pobl leol, yn groes i amcanion polisi TWR 5**

### **5.5 Cais Rhif C24/0289/03/LL Gwesty Wynnes Arms, Ffordd Manod, Manod, Blaenau Ffestiniog, Gwynedd, LL41 4AR**

Trosi cyn Wynnes Arms o dŷ tafarn i 5 fflat preswyl

- a) Amlygodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu mai cais ydoedd ar gyfer addasu tŷ tafarn i 5 fflat ( 3 fflat 2 lofft a 2 fflat 1 llofft ) preswyl hunangynhaliol ynghyd â chreu llefydd parcio ac addasu'r fynedfa. Eglurwyd bod defnydd y dafarn wedi dod i ben ddechrau 2017 a'r adeilad wedi ei gau. Ategwyd bod yr adeilad presennol yn darparu cyfleuster tafarn ar y llawr daear, seler storio islaw ac un fflat wedi ei leoli ar y llawr cyntaf a'r ail. Byddai'r bwriad yn golygu newidiadau mewnol i greu'r fflatiau a chyfyngiad i newidiadau allanol i'r estyniad ochr gan addasu ychydig ar osodiad agoriadau ffenestri a drws yn y cefn

Disgrifiwyd yr adeilad fel un wedi ei leoli ar lain triongl mewn man amlwg ym Manod, o fewn ffin datblygu Blaenau Ffestiniog ac o fewn ardal breswyl. Amlygwyd bod bwriad darparu llefydd parcio ar gyfer 6 car, mynedfa gerbydol i'r ffordd sirol a gardd fechan gyda 'patio' ynghyd â safle ar gyfer gosod biniau ysbwriel a storfa beiciau.

Cyflwynwyd y cais i Bwyllgor ar gais yr aelod lleol.

Yng nghyd-destun egwyddor y datblygiad, nodwyd bod yr egwyddor o golli'r defnydd fel tafarn wedi cael ei gytuno drwy ganiatáu'r ceisiadau blaenorol hynny ac nid oedd newid mewn amgylchiadau wedi digwydd ers y caniatawyd y ceisiadau hynny. O ganlynaid, roedd y Cyngor wedi derbyn addasu'r tafarn ar gyfer defnydd neillog ac felly ni fyddai colli defnydd yr eiddo fel tafarn o fewn y dref yn groes i gyfleuster cymunedol o'r CDLI. Eglurwyd bod Polisi TAI 9 yn caniatáu isrannu eiddo presennol i fflatiau hunangynhaliol cyn belled â'i fod yn cydymffurfio gyda meini prawf perthnasol o'r polisi. Wedi asesu'r cais yn erbyn y meini prawf perthnasol, ni ystyriwyd y byddai'r bwriad i addasu'r adeilad yn 5 fflat yn groes i amcanion polisi TAI 9.

Wrth ystyried y lefel cyflenwad dangosol o dai i Blaenau Ffestiniog ystyriwyd y gellid cefnogi'r bwriad. Yn unol â maen prawf 4 o Bolisi TAI 15, cyflwynodd yr ymgeisydd

wybodaeth hyfywedd oedd yn dangos nad yw'n hyfyw darparu tai fforddiadwy fel rhan o'r cais. Aseswyd y wybodaeth yma gan y Tîm Polisi Cynllunio oedd yn cytuno gyda'r dadansoddiad, fodd bynnag, amlygwyd bod prisiau marchnad agored y fflatiau yn rhesymol a thybiwyd felly y byddai'r fflatiau yn rhai fforddiadwy ynddynt eu hunain. Ystyriwyd fod y bwriad yn cwrdd gyda gofynion Polisi TAI 15 CDLI.

Yn ogystal gyda'r newid deddfwriaethol ynglŷn â dosbarthiadau defnydd unedau preswyl, roedd bwriad gosod amod bod y fflatiau yn cael eu cyfyngu i ddsbarth defnydd C3 yn unig sef tai annedd a ddefnyddir fel unig neu brif breswylfa.

Yng nghyd-destun mwynderau cyffredinol a phreswyl saif yr adeilad mewn lleoliad amlwg a chyhoeddus a derbyniwyd gwrthwynebiadau yn honni y byddai'r bwriad yn cael effaith negyddol sylweddol ar ddeiliaid yr eiddo cyfagos. Er hynny, rhaid oedd ystyried mai defnydd tafarn oedd i'r adeilad a gellid ei ddefnyddio felly i'w lawn botensial heb hawl cynllunio nag unrhyw amodau cynllunio. Ystyriwyd felly y byddai defnydd preswyl yn fwy addas i'r ardal ac na fyddai'r bwriad yn gwaethygu'r sefyllfa bresennol yn sylweddol o safbwynt gor-edrych a cholli preifatrwydd yn enwedig o ystyried lleoliad ac amgylchiadau eiddo cyfochrog.

Yng nghyd-destun materion trafndiaeth a mynediad, adroddwyd bod sylwadau wedi eu derbyn gan Uned Trafndiaeth y Cyngor a Llywodraeth Cymru ar y bwriad yn amlygu nad oedd ganddynt wrthwynebiad. Roedd yr Uned Trafndiaeth, Llywodraeth Cymru yn awyddus gosod amod ar y caniatâd, bod y datblygiad i'w weithredu yn unol â'r Cynllun Adeiladu, Priffyrdd a Rheolaeth Amgylcheddol. O ganlyniad, roedd natur breswyl y bwriad yn bodloni polisiau Trafndiaeth a diogelwch ffyrdd y CDLI.

Wrth drafod materion llifogydd, er derbyniwyd pryderon ynglŷn â llifogydd yn yr ardal, nid yw'r safle yn disgyn oddi fewn unrhyw Barth llifogydd o risg uchel, fodd bynnag, ar gais blaenorol i'r safle hwn, derbyniwyd gwybodaeth leol am llifogydd diweddar ar y safle ac mai mater llifogydd oedd y rheswm dros wrthod y cais hwnnw. Fel rhan o'r cais presennol cyflwynwyd Asesiad Canlyniadau Llifogydd (FCA) er mwyn asesu'r materion llifogydd. Derbyniwyd sylwadau gan Uned Dŵr ac Amgylchedd YGC oedd yn datgan eu bod wedi adolygu'r Asesiad Canlyniadau Llifogydd oedd wedi'i gyflwyno, ac yn cytuno, bod perygl llifogydd sy'n gysylltiedig â'r datblygiad arfaethedig yn dderbyniol. O ganlyniad, bydd rhaid i'r ymgeisydd ddarparu mesurau lliniaru perygl llifogydd o fewn y datblygiad arfaethedig fel y disgrifir yn yr Asesiad Canlyniadau Llifogydd ac y gellid cynnwys amod yn sicrhau hyn.

Ar sail y wybodaeth ychwanegol a gyflwynwyd, ni ystyriwyd bod y bwriad yn groes i bolisiau lleol na chenedlaethol ac nad oedd unrhyw fater cynllunio perthnasol yn gorbwyso'r ystyriaethau polisi hyn.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr ymgeisydd y sylwadau canlynol
- Bod yr adroddiad yn un cytbwys a didwyll
  - Bod y bwriad yn cyfarch y polisiau lleol a chenedlaethol
  - Bod defnydd C3 i'r fflatiau - nid oedd bwriad eu gosod fel llety dros dro
  - Bod parcio digonol yn rhan o'r cynllun ynghyd a gofod ar gyfer beics
  - Nid oedd gwrthwynebiad wedi ei dderbyn gan yr Uned Drafndiaeth
  - Bod galw am y math yma o gymysgedd a maint fflatiau yn yr ardal
  - Bod ymholiadau ynglŷn ag argaeledd y fflatiau eisoes wedi eu derbyn – hyn yn dystiolaeth bod angen amdanynt.

- c) Er wedi ymddiheuro, nododd y Cadeirydd bod yr Aelod Lleol wedi dymuno nodi ei gwrthwynebiad i'r cais oherwydd bod y fflatiau un llofft yn rhy fach
- d) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu'r cais – y bwriad yn cynnig cymysgedd da o fflatiau ac yn ddefnydd da o adeilad sydd bellach yn ddolur llygad yn y pentref

**PENDERFYNWYD: Dirprwyo'r hawl i'r Rheolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r amodau canlynol:**

1. 5 mlynedd
2. Unol â'r cynlluniau diwygiedig
3. Waliau allanol yr estyniad ac unrhyw waith a wneir i'r waliau allanol yn cydweddu gyda'r eiddo presennol mewn lliw a gwead.
4. Cyfyngu meddiant o'r fflatiau i ddsbarth C3.
5. Unol gyda'r FCA
6. Unol gyda'r Cynllun Adeiladu, Priffyrdd a Rheolaeth Amgylcheddol
7. Sicrhau fod y gwelliannau bioamrywiaeth yn cael eu gwneud yn unol gyda'r Datganiad Seilwaith Gwyrdd a chynlluniau cyn i'r fflatiau gael eu meddiannu am y tro cyntaf.
8. Llefydd parcio i fod yn weithredol cyn bod y fflatiau yn cael eu meddiannu am y tro cyntaf.
9. Darparu a diogelu storfa biniau a beic.
10. Sicrhau enw Cymraeg ar gyfer y datblygiad ac ar gyfer yr anheddau.

**Nodiadau:-**

- Gwyliadwrus o bresenoldeb rhywogaeth warchoddedig wrth wneud y gwaith.
- Nodyn cylfart
- Cyngor Trafnidiaeth, Llywodraeth Cymru
- Cyngor Dŵr Cymru
- SUDS

**5.6 Cais Rhif C24/0436/11/LL cyn Ysgol Babanod Coed Mawr, Bangor, LL57 4TW**

Cynnig i godi 10 rh. tŷ fforddiadwy a datblygiadau cysylltiedig

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr oedd yn cynnwys sylwadau gan yr Adran Addysg oedd yn cadarnhau capasiti digonol i ymdopi gyda'r cynnydd tebygol mewn disgyblion a fyddai'n deillio o'r datblygiad hwn.

- a) Amlygodd yr Arweinydd Tîm Rheolaeth Datblygu mai cais llawn ydoedd ar gyfer codi 10 tŷ fforddiadwy canolradd ar ffurf 4 tŷ pâr deulawr dwy lofft, a dau deras o dri tŷ deulawr tair llofft ynghyd a gwaith cysylltiedig ar safle segur cyn Ysgol Babanod Coed Mawr, o fewn ardal breswyl ac o fewn ffin ddatblygu Bangor Eglurwyd bod y cynnig yn ail-ddyluniad o'r hyn a ganiatwyd o dan gais C22/0525/11/LL er mwyn ymateb i ofnion draenio ac er bod newid materol o'r hyn sydd wedi ei ganiatáu yn barod o ran dyluniad a threfniant y safle, nid oedd newid yn y cyfanswm unedau na'r dull daliadaeth o'i gymharu â'r caniatâd blaenorol. Ystyriwyd fod y cais yn gyson gyda'r caniatâd blaenorol a bod yr egwyddor o ddatblygu 10 tŷ fforddiadwy canolradd ar y safle yma yn parhau i fod yn dderbyniol.

Ategwyd bod dyluniad a ffurf y tai yn adlewyrchu dyluniad traddodiadol ac yn cynnwys elfennau cyfoes o fewn y dyluniad. Er bod rhai coed yn cael eu colli o ganlyniad i'r bwriad, mae'r prif goed sydd o ansawdd uchel yn cael eu cadw ac mae bwriad i dirweddu'r safle ymhellach. O ganlyniad, ystyriwyd bod effaith weledol y bwriad yn dderbyniol. Wrth drafod y pellter fydd rhwng y tai, gosodiad a gogwydd yr anheddau bwriedig mewn perthynas â'r tai presennol cyfagos ynghyd a'r coed a llwyni presennol ynghyd a'r tirweddu bwriedig ar hyd ffiniau'r safle, ni ystyriwyd y byddai'r bwriad yn creu strwythurau gormesol nac yn achosi gor-edrych neu golli preifatrwydd sylweddol ar draul mwynderau deiliad cyfagos. Nodwyd y bydd amodau cynllunio yn sicrhau mwynderau'r preswylwyr lleol yn ystod y gwaith adeiladu.

- b) Er wedi ymddiheuro, nododd y Cadeirydd bod yr Aelod Lleol wedi dymuno nodi ei fod yn llawn gefnogol i'r datblygiad
- c) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu'r cais

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

1. 5 mlynedd.
2. Yn unol â'r cynlluniau/manylion a gyflwynwyd gyda'r cais.
3. Cydymffurfio â'r cynllun tirweddu ynghyd a gwaith cynnal a chadw i'r dyfodol.
4. Sicrhau cynllun/trefniadau ar gyfer darparu'r anheddau fforddiadwy e.e. meini prawf meddiannaeth, amserlen a threfniadau i sicrhau bydd yr unedau yn fforddiadwy yn bresennol ac am byth.
5. Cydymffurfiaeth gydag argymhellion y dogfennau Arolwg Ecolegol, Asesiad Effaith Coedyddiaeth a'r Cynllun Gwelliannau Bioamrywiaeth.
6. Sicrhau enw Cymraeg ar gyfer y datblygiad ac ar gyfer yr anheddau ynghyd ac arwyddion sy'n hysbysu ac yn hyrwyddo'r datblygiad.
7. Cyfyngu ar oriau gweithio i 08:00-18:00 Llun i Wener; 08:00-13:00 Sadwrn a dim o gwbl ar y Sul a Gŵyl y Banc.
8. Cyflwyno Datganiad Dull Adeiladu i'r ACLL i gynnwys mesurau lleihau sŵn, llwch a dirgryniad, parcio cerbydau gweithredwyr y datblygiad, llwytho/dadlwytho nwyddau, storio cyfarpar offer ar y safle, ffensys diogelwch, cyfleusterau golchi olwynion a chynllun ail-gylchu/gwaredu sbwriel.
9. Amodau perthnasol gan yr Uned Drafnidiaeth.
10. Cytuno gyda gorffeniadau allanol yr anheddau.
11. Llechi naturiol i'r toeau.
12. Sicrhau darpariaeth amserol o'r lle chware.
13. Cyfyngu meddiant o'r Tai i ddsbarth C3.

**Nodiadau:**

- Draeniad Cynaliadwy
- Dwr Cymru
- Cyfoeth Naturiol Cymru
- Trafnidiaeth

## **5.7 Cais Rhif C23/0618/39/LL Fferm Cim, Bwlchtocyn, Gwynedd,**

Cais llawn i ddymchwel tri tŷ marchnad agored presennol a chodi 3 tŷ yn eu lle (i'w defnyddio fel unedau gwyliau), dymchwel adeiladau storio presennol, codi 4 uned gwyliau



newydd, ail leoli ac amnewid carafán statig bresennol (defnydd gwyliau) ynghyd a gwaith cysylltiol a thirlunio

- a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio bod cais wedi dod i law gan asiant yr ymgeisydd i'r pwyllgor ohirio ystyriaeth o'r cais i ganiatáu amser i ymateb ac i drafod cynlluniau diwygiedig gyda swyddogion.

Cynigiwyd ac eiliwyd gohirio'r cais

**PENDERFYNWYD Gohirio'r cais i ganiatáu amser i ymateb ac i drafod cynlluniau diwygiedig gyda swyddogion**

Dechreuodd y cyfarfod am 13.00 a daeth i ben am 15:10

---

**CADEIRYDD**