

---

## PWYLLGOR CYNLLUNIO 16 Mehefin 2025

---

### Presenoldeb

Cadeirydd: Cyng. Elwyn Edwards

Is-gadeirydd: Cyng. Huw Rowlands

### Cynghorwyr:

Delyth Lloyd Griffiths, Louise Hughes, Elin Hywel, Anne Lloyd Jones, Berwyn Parry Jones, Gareth T Jones, Edgar Owen, Gareth Coj Parry, a Gruffydd Williams.

### Swyddogion:

Iwan Evans (Pennaeth Gwasanaethau Cyfreithiol - Swyddog Monitro), Gareth Jones (Pennaeth Cynllunio ac Amgylchedd), Keira Sweenie (Rheolwr Cynllunio), a Lowri Haf Evans (Swyddog Gwasanaethau Democratiaeth).

### Eraill a wahoddwyd:

Cynghorydd Elfed Wyn ap Elwyn (Aelod Lleol)

#### 1. YMDDIHEURIADAU

Derbyniwyd ymddiheuriadau gan y Cyng. Cai Larsen a'r Cyng. Gareth A Roberts

#### 2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

- a) Datganodd yr aelod canlynol ei fod yn aelod lleol mewn perthynas â'r eitem a nodir:
- Y Cynghorydd Elfed Wyn ap Elwyn (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.2 (C19/0154/03/LL) ar y rhaglen

#### 3. MATERION BRYD

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

#### 4. COFNODION

Derbyniodd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd 19 Mai 2025 fel rhai cywir.

#### 5. CEISIADAU CYNLLUNIO

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

##### 5.1 CAIS RHIF C22/0585/22/LL

**Tir gerllaw i Oxton Villa Ffordd Haearn Bach, Penygroes, LL54 6NY**

Cais ar gyfer codi tŷ fforddiadwy gyda mynedfa a pharcio a thirweddu cysylltiol (cynllun diwygiedig).

- a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio mai cais llawn ydoedd ar gyfer codi un tŷ fforddiadwy 2 ystafell wely gyda mynedfa a llecyn parcio ar safle wedi ei leoli o fewn cae amaethyddol ar gyrion Penygroes.

Eglurwyd bod penderfyniad ar y cais, ym mhwyllgor Ionawr 2024, wedi ei ohirio er mwyn derbyn tystiolaeth ysgrifenedig o sefyllfa'r ymgeisydd gyda Tai Teg, ynghyd a derbyn cadarnhad fod yr ymgeisydd yn gymwys am dŷ fforddiadwy hunan-adeiladu. Ategwyd bod y gohiriad wedi bod yn gyfle teg i'r ymgeisydd hefyd ystyried lleihau arwynebedd maint y tŷ a maint y llain.

Adroddwyd bod sawl ymdrech wedi ei wneud gan swyddogion i geisio gwybodaeth, ond nid oedd unrhyw gynnydd wedi bod gyda'r cais. Gyda bron i flwyddyn a hanner wedi mynd heibio, penderfynwyd dod a'r cais nol i bwyllgor am benderfyniad.

Tynnwyd sylw at y rhesymau gwrthod gan egluro bod un rheswm yn ymwneud a lleoliad y safle - safle sydd ei wedi ei leoli ar gyrion a thu allan i ffin ddatblygu pentref Penygroes. Nodwyd, gyda'r ffin ddatblygu wedi ei leoli ar ffin eiddo Glaslyn gyda llwybr cyhoeddus wedi ei leoli rhwng eiddo Glaslyn a safle'r cais, golyga hyn nad yw'r safle yn cyffwrdd y ffin ddatblygu ac felly yn methu cydymffurfio gyda gofynion polisi TAI 16 fel safle eithrio ar gyfer uned fforddiadwy. Yn ogystal, golygai hyn fod y safle mewn cefn gwlad agored, heb unrhyw gyfiawnhad nac angen wedi ei brofi.

Cyfeiriwyd at y rheswm gwrthod oedd yn ymwneud â maint yr eiddo a'r cwrtil sydd yn rhy fawr i alluogi'r eiddo i fod yn fforddiadwy yn y dyfodol ac i gydymffurfio gyda graddfa dwysedd datblygu. Ategwyd eto, nad oedd yr angen lleol ar gyfer tŷ fforddiadwy hunan-adeiladu wedi ei brofi.

Ystyriwyd bod yr ymgeisydd wedi cael amser digonol i addasu'r cais ac er ymdrechion swyddogion am wybodaeth, adroddwyd nad oedd unrhyw gynnydd wedi bod.

Roedd y swyddogion yn argymhell gwrthod y cais.

- b) Cynigiwyd ac eiliwyd gwrthod y cais

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

- Bod y cais gerbron y Pwyllgor ar ofyn yr Aelod Lleol, ond nid oedd yr Aelod Lleol yn bresennol
- Bod y safle tu allan i'r ffin datblygu
- Bod Tai Teg wedi gwrthod y cais
- Dyma'r trydydd tro i'r cais gael ei drafod yn y pwyllgor
- Bod cais wedi ei wneud am wybodaeth, ond dim newid yn y sefyllfa
- Bod angen sicrhau cysondeb
- Bod diffyg cysylltiad gan yr ymgeisydd
- Yng nghyd-destun maint - a ydyw mewn gwirionedd yn fwy na thŷ fforddiadwy? Nid yw pobl leol eisiau byw mewn bocsys!
- Y safle i weld yn 'ymylu' ar y ffin ac yn agos i dai eraill
- Dim tystiolaeth ddigonol i beidio caniatáu

Mewn ymateb i gwestiwn am reswm penodol dros yr oediad, nododd y Rheolwr Cynllunio bod cyfarfodydd cychwynnol wedi eu cynnal gyda'r asiant ond nid oedd gwybodaeth wedi ei dderbyn er yr addewidion. Ategwyd bod Tai Teg hefyd wedi cysylltu yn uniongyrchol â'r ymgeisydd i drafod cyfiawnhad am yr angen, ond eto dim ymateb wedi ei dderbyn.

Mewn ymateb i'r sylwadau, nododd y Pennaeth Cynorthwyol bod y pwyllgor, ddeunaw mis yn ôl wedi gofyn i'r ymgeisydd am fwy o wybodaeth ond gan nad oedd gwybodaeth wedi ei dderbyn, yr argymhelliad oedd gwrthod. Ategodd, wrth ystyried maint, rhaid ystyried a yw'n 'fforddiadwy am byth' ac o safbwynt maint y plot, bod lle digonol ar gyfer tri annedd. Nododd gan nad oedd tystiolaeth wedi ei gyflwyno, bod y cais yn groes i bolisiau lleol a chenedlaethol.

## **PENDERFYNWYD: Gwrthod y cais**

### **Rhesymau:**

- 1. Nid yw'r bwriad yn briodol fel estyniad rhesymegol i'r anheddle oherwydd ei leoliad a'r ffiniau presennol sy'n gwahanu'r anheddle oddi ar gefn gwlad yn y lleoliad yma. Mae'r datblygiad felly yn groes i ofynion polisiau PCYFF 1, TAI 15 ac 16 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 a'r Canllaw Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy sy'n sicrhau datblygiadau tai fforddiadwy addas fel eithriad ar gyrion ffiniau datblygu.**
- 2. Nid yw angen lleol ar gyfer tŷ fforddiadwy hunan-adeiladu wedi ei brofi. Mae maint yr eiddo a'r cwrtil bwriedig yn rhy fawr i alluogi'r eiddo fod yn fforddiadwy yn y dyfodol a chydymffurfio a graddfa dwysedd datblygu. Mae'r datblygiad felly yn groes i ofynion polisiau TAI 15, TAI 16 a PCYFF 2 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 a'r Canllaw Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy sy'n sicrhau datblygiad o raddfa dderbyniol ac a fyddai'n fforddiadwy i'r dyfodol.**
- 3. Mae'r datblygiad yn gyfystyr a chodi tŷ newydd yng nghefn gwlad agored heb unrhyw gyfiawnhad ac yn groes i ofynion polisiau PCYFF 1 a pharagraff 6.4.36 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026, a Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer cymunedau gwledig cynaliadwy.**

## **5.2 CAIS RHIF C19/0154/03/LL**

**Neuadd y Farchnad, Stryd yr Eglwys, Blaenau Ffestiniog, LL41 3HP**

Addasu adeilad yn 14 fflat

- a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio mai cais llawn ydoedd ar gyfer newid defnydd ac addasu adeilad yn 14 fflat fyddai'n cynnwys 8 fflat 1 ystafell wely a 6 fflat 2 ystafell wely gan greu 3 ffenestr newydd i'r ochr sy'n wynebu'r rheilffordd, cau 1 agoriad sy'n wynebu'r stryd fawr a chreu 6 agoriad newydd i wynebu'r eglwys gyfagos.**

Eglurwyd bod penderfyniad ar y cais wedi ei ohirio ym Mhwyllgor Cynllunio Gorffennaf 2019 yn dilyn derbyn sylwadau'r Uned Iaith oedd yn nodi diffyg gwybodaeth, ac er mwyn cynnal trafodaethau gyda'r ymgeisydd i geisio deall y sefyllfa ieithyddol yng nghyd-destun y cais. Nodwyd bod Asesiad Effaith Ieithyddol, Datganiad Dylunio a Mynediad ac Asesiad Hyfywedd diwygiedig wedi eu cyflwyno yn 2020, ond yn dilyn hynny rhestrwyd yr adeilad

fel Adeilad Gradd II gan CADW ym Mehefin 2021. Ategwyd bod swyddogion wedi ceisio diweddariad a gwybodaeth gyfredol ar gyfer y cais, ond nad oedd ymateb wedi ei dderbyn.

Yng nghanhyd-destun ffigyrau tai cyfredol, nodwyd y gellid cefnogi'r cais ar sail y lefel cyflenwad dangosol ar gyfer Blaenau Ffestiniog ynghyd a'r cymysgedd derbyniol o unedau sydd yn cwrdd a'r angen yn lleol. Eglurwyd, gan na fyddai'r datblygiad arfaethedig hwn yn golygu darparu mwy na'r ddarpariaeth tai dangosol a osodwyd ar gyfer yr anheddle, nid oedd Datganiad Iaith Gymraeg yn ofynnol. Fodd bynnag, cyflwynwyd datganiad gyda'r cais ac Asesiad Effaith Ieithyddol yn ddiweddarach. Dywed y Polisi bod datganiad yn ofynnol ar gyfer datblygiad o 5 uned neu fwy os nad yw'n mynd i'r afael a thystiolaeth o angen a galw am dai. Ar y pryd amlygydd pryder am y math o unedau, y cymysgedd a'r effaith ieithyddol ond oherwydd y cyfnod amser sydd bellach wedi mynd heibio, nid oedd gwybodaeth gyfredol ar gyfer asesu'r bwriad yn erbyn gofynion polisi PS1, ac felly ni ellid cadarnhau os byddai'r bwriad yn cydymffurfio gyda'r polisi na'r CCA.

Yng nghyd-destun Polisi TAI 15 sy'n amlinellu gofynion darpariaeth tai fforddiadwy i fod o leiaf 10% o'r bwriad, bydd gofyn i o leiaf 1 uned fod yn fforddiadwy. Derbyniwyd Asesiad Hyfywedd Ariannol gyda'r cais yn wreiddiol, ynghyd a fersiwn diwygiedig yn ddiweddarach oedd yn cyfiawnhau diffyg darpariaeth uned fforddiadwy. Fodd bynnag, oherwydd y cyfnod amser sydd wedi mynd heibio ers yr asesiadau blaenorol ni ellid asesu'r bwriad yn erbyn gofynion polisi TAI 15 yn gywir gan nad yw'r wybodaeth bellach yn gyfredol nac wedi cymryd statws rhestredig yr adeilad mewn ystyriaeth.

Tynnwyd sylw at ddiweddariad i Bennod 6 Polisi Cynllunio Cymru (PCC), sy'n ymdrin â seilwaith gwyrdd a budd net i fioamrywiaeth ac sy'n gwneud hi'n ofynnol i bob cais cynllunio gyflwyno Datganiad Seilwaith Gwyrdd. Nodwyd nad oedd Datganiad o'r fath wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais, ac oherwydd diffyg ymateb gan asiant y cais, nid oedd y swyddogion wedi gwneud cais am y wybodaeth; heb y wybodaeth ni ellid sicrhau fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion PCC na pholisi PS19. Yn ategol, o ystyried statws rhestredig yr adeilad, a'r ffaith nad oedd llawer o dir o amgylch y safle, ystyriwyd bod cyfleoedd darparu gwelliannau i fioamrywiaeth yn gyfyngedig iawn. O ganlyniad, ni ystyriwyd y byddai'n briodol gosod amod gan na fyddai o bosib modd cynnig gwelliannau.

Ystyriwyd bod yr ymgeiswyr wedi cael amser teg i addasu'r cais ac er ymdrechion y swyddogion ni welwyd unrhyw gynnydd. Roedd y swyddogion yn argymhell gwrthod y cais ar sail diffyg gwybodaeth gyfredol i asesu'r bwriad.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr Aelod Lleol y sylwadau canlynol;
- Ei fod yn cytuno gydag argymhelliad y swyddogion i wrthod y cais
  - Ei fod yn cytuno gyda phryderon Cyngor Tref Blaenau Ffestiniog
  - Nad oedd ystyriaeth ddigonol i'r Iaith Gymraeg yn y cais
  - Nad oedd llefydd parcio digonol ar gyfer y bwriad – parcio eisoes yn broblem yn yr ardal
  - Bod hanes i'r adeilad – teimladau cryf yn lleol bod angen ei warchod, ond nid y datblygiad yma yw'r ateb
- c) Cynigwyd ac eiliwyd gwrthod y cais
- ch) Yn ystod y drafodaeth ddilynol, nodwyd y sylwadau canlynol gan yr aelodau:
- Nad oedd digon o wybodaeth i asesu'r bwriad
  - Trueni am gyflwr yr adeilad - angen gwneud rhywbeth i'w warchod

- Y dyluniad yn dderbyniol
- Yn hen adeilad hanesyddol arall sy'n adfeiliad

**PENDERFYNWYD: Gwrthod yn unol â'r argymhelliad**

**Rheswm:**

**Nid oes gwybodaeth ddigonol na chyfredol wedi ei gyflwyno gyda'r cais er mwyn asesu'r bwriad yn erbyn gofynion polisiâu PS1, TAI 15 a PS19 Canllaw Cynllunio Atodol: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy a Phennod 6 Polisi Cynllunio Cymru sy'n ymwneud ac effaith ar yr Iaith Gymraeg, darparu tai fforddiadwy, seilwaith gwyrdd a budd net i fioamrywiaeth.**

\*\*\*\*\*

Yn dilyn penodiad diweddar Keira Sweenie yn Gyfarwyddwr Cynllunio a Phartneriaethau, Parc Cenedlaethol Eryri, cymerodd y Cadeirydd y cyfle i ddiolch i Keira am ei gwasanaeth, ei chynghor a'i chefnogaeth di dor i'r Pwyllgor Cynllunio. Dymunwyd y gorau iddi yn ei swydd newydd.

Dechreuodd y cyfarfod am 13.00 a daeth i ben am 13:25

---

**CADEIRYDD**