
PWYLLGOR CYNLLUNIO 1/7/19

Yn bresennol: Y Cyngorydd Elwyn Edwards – Cadeirydd
Y Cyngorydd Eric M. Jones – Is-Gadeirydd

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

Eraill a wahoddwyd: Y Cynghorwyr Annwen Daniels a John Brynmor Hughes (Aelodau Lleol).

Hefyd yn bresennol: Gareth Jones (Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio), Cara Owen (Rheolwr Cynllunio), Keira Sweeney (Arweinydd Tîm Rheolaeth Datblygu), Rhun ap Iarll (Uwch Gyfreithiwr) a Bethan Adams (Swyddog Cefnogi Aelodau).

Ymddiheuriadau: Y Cynghorwyr Simon Glyn, Louise Hughes, Elin Walker Jones a Dilwyn Lloyd.

1. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

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

- Y Cyngorydd John Brynmor Hughes, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.3 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C19/0027/39/LL);
- Y Cyngorydd Annwen Daniels, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.4 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C19/0154/03/LL).

Ymneilltuodd yr Aelodau i ochr arall y Siambr yn ystod y drafodaeth ar y ceisiadau dan sylw ac ni fu iddynt bleidleisio ar y materion hynny.

2. COFNODION

Llofnododd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd ar 10 Mehefin 2019, fel rhai cywir.

3. 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 polisiau.

PENDERFYNWYD

1. Cais Rhif C19/0149/46/LL - Congl y Cae, Llangwnnadi, Pwllheli

Dymchwel adeilad allanol a chodi estyniad unllawr ar y tŷ ac addasu adeilad allanol yn 2 uned wyliau.

- (a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi y gohiriwyd y cais yng nghyfarfod y Pwyllgor a gynhaliwyd ar 20 Mai 2019 er mwyn cael cyfle i ystyried cyd-destun apêl cais rhif (C18/0023/42/LL), a wrthodwyd am resymau yn ymwneud â gormodedd o ail gartrefi yn yr ardal. Nodwyd yn sgil y ffigyrau a nodwyd yng nghanlyniad yr apêl, ystyriwyd bod angen ail asesu'r cais yn erbyn y ffigyrau perthnasol.

Nodwyd bod cais ar gyfer 'Dymchwel adeilad allanol sydd wedi ei gysylltu i'r tŷ a chodi estyniad unllawr yn ei le', a oedd yn ffurfio rhan o'r cais gerbron, wedi ei ganiatáu ar 28 Mehefin 2019.

Adroddwyd bod apêl am ddiffyg penderfyniad ar y cais wedi ei gofrestru gyda'r Arolygiaeth Cynllunio. Eglurwyd pe gwrthodir neu gohirir y cais byddai'r apêl yn parhau.

Tynnwyd sylw at y sylwadau ychwanegol a dderbyniwyd, a oedd yn cynnwys sylwadau Uned Cefnogi Busnes yr Adran Economi a Chymuned ar gadernid y cynllun busnes.

Nodwyd bod Polisi TWR 2 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLI) yn caniatáu cynigion i drosi adeiladau presennol megis adeiladau amaethyddol yn llety gwyliau, cyn belled â'u bod yn cydymffurfio gyda 5 maen prawf. Cyfeiriwyd at faen prawf 'v', a oedd yn gofyn 'Nad yw'r datblygiad yn arwain at ormodedd o lety o'r fath yn yr ardal'.

Amlygwyd bod yr ymgeisydd, yn unol â gofynion Polisi TWR 2, wedi cyflwyno cynllun busnes cynhwysfawr a oedd yn cynnwys ffigyrau buddsoddi, costau a ffigyrau gosod disgwylidig ac ystyriwyd fod ei gynnwys yn realistig ac yn dangos hyfywedd fel defnydd gwyliau. Roedd Uned Cefnogi Busnes yr Adran Economi a Chymuned yn cydweld gyda'r canfyddiadau yma a'u bod yn fodlon ei fod yn gynllun busnes addas ar gyfer y cais.

Nodwyd yr aseswyd gormodedd yng nghyd-destun Canllaw Cynllunio Atodol: Llety Gwyliau a phenderfyniad apêl Tŷ'n Pwll, Nefyn. Amlygwyd bod yr asesiad wedi cadarnhau bod 14% o'r unedau domestig yn ardal Cyngor Cymuned Tudweiliog yn ail gartrefi, felly yn uwch na'r trothwy 10% a ddefnyddiwyd gan yr Arolygydd ar yr apêl yn Nefyn. Eglurwyd nad oedd yr ymgeisydd yn cytuno gyda'r ffigyrau ac yn nodi nad oedd y mwyafrif o ail gartrefi yn cael eu gosod a'i fod yn anghytuno â'r sail yr aseswyd gormodedd.

Nodwyd er gwaethaf dadleuon yr ymgeisydd ac er bod holl faterion eraill TWR 2 yn dderbyniol, ar sail y ffigyrau cyfredol ac yng ngoleuni penderfyniad ac asesiad yr Arolygydd ar apêl Tŷ'n Pwll, Nefyn roedd rhaid argymhell gwrthod y cais ar sail gormodedd o lety o'r fath yn groes i faen prawf 'v' TWR 2 y CDLI a throthwyon Canllaw Cynllunio Atodol: Llety Gwyliau (2011).

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

- Bod diwygiadau sylweddol i'r bwriad er mwyn gwneud y datblygiad yn dderbyniol;
- Bod argymhelliad y swyddogion wedi ei ddiwygio, gyda'r ffigwr o 14% o unedau domestig yn ardal Cyngor Cymuned Tudweiliog yn ail gartrefi yn sail i'r argymhelliad i wrthod y cais;
- Bod Canllaw Cynllunio Atodol: Llety Gwyliau (2011) wedi dyddio. Byddai'r Canllaw Cynllunio Atodol - Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid, oedd i'w fabwysiadu, yn ystyried cryfder yr achos busnes yn hytrach na chanrannau penodol. Roedd y swyddogion cynllunio a'r Uned Cefnogi Busnes yn cadarnhau cadernid yr achos busnes;
- Mai cyfartaledd cyfredol ail gartrefi ar gyfer Gwynedd oedd 8.5%, gyda Thudweiliog yn 14% a Nefyn yn 33%;
- Wedi gwneud ymchwil helaeth a oedd wedi dangos bod dim mwy na 25 uned hunan wasanaeth yn y ward ac nid oedd dim un ohonynt i lefel 5*, sef y bwriad gyda'r datblygiad yma;
- Bod sefyllfa Nefyn yn wahanol i ardal Tudweiliog, gyda 5 gwaith yn fwy o ail gartrefi yn Nefyn;
- Byddai'r bwriad yn golygu cadw'r un ôl-troed a nodweddion allanol;
- Byddai person lleol yn cael ei gyflogi i oruchwylio'r safle, gyda'r bwriad iddo ef a'i deulu ymgartrefu yng Nghongl Cae ar ôl i'r plant gwblhau eu haddysg.

PENDERFYNWYD gwrthod y cais.

Rheswm:

Gan fod 14% o ail gartrefi o fewn Cyngor Cymuned Tudweiliog byddai'r bwriad yn arwain at ormodedd o lety gwyliau hunan wasanaethol yn yr ardal felly yn groes i faen prawf V Polisi TWR 2 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017) a Chanllaw Cynllunio Atodol: Llety Gwyliau (2011).

2. Cais Rhif C18/1133/14/LL – Cwm Cadnant Valley, Ffordd Llanberis, Caernarfon

Gosod 25 caban gwyliau ar gyfer defnydd gwyliau trwy'r flwyddyn yn lle 32 llain carafán deithiol.

- (a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi bod y bwriad yn golygu lleoli 25 uned wyliau oddi fewn i safle cuddiedig ac oddi fewn i'r amgylchedd adeiledig ac fe gredir, ni fyddai'r bwriad yn arwain at ormodedd o safleoedd carafanau/cabannau sefydlog cyffelyb yn nalgylch safle'r cais ac ni fyddai'r datblygiad, ynddo'i hun, yn cael ardrawiad sylweddol ac arwyddocaol ar gymeriad a mwynderau'r dirwedd leol. Eglurwyd y byddai'r bwriad yn lleihau ar ddwysedd defnydd y safle presennol fel safle teithiol gan ddisodli 32 carafán deithiol.

Nodwyd o ystyried lleoliad cuddiedig y safle o fewn y treflun; ei raddfa a oedd yn llai dwys na'r defnydd presennol, a'r ffaith ei fod yn ymddangos y byddai'r llety gwyliau a'r safle'n gyffredinol yn darparu cyfleusterau o ansawdd uchel, roedd y bwriad arfaethedig yn dderbyniol.

Amlygwyd bod materion llifogydd ar rannau o'r safle a bod yr ymgeisydd wedi symud y cabannau o'r rhan a oedd yn cael ei lifogi ac nid oedd mynediad o fewn y parth llifogydd. Nodwyd bod Cyfoeth Naturiol Cymru yn fodlon gyda'r bwriad.

Roedd y datblygiad yn dderbyniol o safbwynt polisiâu lleol a chenedlaethol perthnasol am y rhesymau a roddwyd yn yr adroddiad.

- (b) Cynigwyd ac eiliwyd i ganiatáu'r cais.

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

- Bod llawer o safleoedd unedau sefydlog yn yr ardal, gyda'r nifer o unedau sefydlog yn yr ardal ymhell dros riniog gormodedd. O'r farn bod trosi safle carafanau symudol i safle unedau sefydlog parhaol yn gam rhy bell;
- O ran pryder yr Uned Dwristiaeth ynghylch yr orddarpariaeth o unedau sefydlog a'r prinder safleoedd teithiol yn ardal Caernarfon, pa asesiad a wnaed? Roedd angen gwarchod y nifer o safleoedd carafanau teithiol yn yr ardal;
- Byddai'r bwriad yn golygu llai o drafnidiaeth a ni fyddai'n weledol o unrhyw fan;
- Yn well datblygiad na'r un presennol. A fyddai'r ymgeisydd yn gwerthu'r cabanau neu eu gosod?
- Byddai'r bwriad yn welliant i'r safle gyda lleihad yn y nifer o unedau. Nid oedd y Cyngor Tref yn gwrthwynebu'r bwriad, nid oedd yn bosib cyfyngu defnydd o'r safle i 11 mis yn unol â'u dymuniad, ond fe fyddai gosod amod defnydd gwyliau yn unig/cadw cofrestr yn sicrhau nad oedd y cabanau yn cael eu meddiannu fel cartrefi parhaol.

- (c) Mewn ymateb i'r sylwadau uchod, nododd y swyddogion:

- Yng nghyd-destun Polisi TWR 3 o'r CDLI, asesir gormodedd o ran capasiti'r dirwedd leol ar gyfer ychwaneg o ddatblygiadau siales neu garafanau gwyliau. Ni fyddai'r datblygiad yn weledol yn y dirwedd;

- Mai dymuniad yr Uned Twristiaeth oedd cael ychwaneg o safleoedd teithiol. Bod safleoedd teithiol yn yr ardal gyda photensial yn y dirwedd ar gyfer safleoedd teithiol newydd. Nid oedd y bwriad yn tansilio polisi cynllunio;
- Bod Astudiaeth Capasiti a Sensitifrwydd y Dirwedd yn Ynys Môn, Gwynedd a'r Parc Cenedlaethol (Cwmni Gillespies, 2014), yn nodi bod capasiti ar gael ar gyfer datblygiadau bach;
- Nid oedd bwriad yr ymgeisydd o ran gwerthu'r cabanau neu eu gosod yn hysbys ond nid oedd yn ofynnol i dderbyn cadarnhad.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais.

Amodau:

1. Amser (5 mlynedd)
2. Yn unol â'r cynlluniau
3. Cyflwyno a chytuno Datganiad Dulliau Adeiladu Amgylcheddol manwl ar gyfer y cyfnod o ddatblygu'r safle.
4. Rhaid dilyn yn union argymhellion yr Arolygon Ecolegol a gyflwynwyd
5. Amod defnydd gwyliau yn unig/cadw cofrestr
6. Amod Dŵr Cymru
7. Rhaid cyflwyno cynllun goleuo

Nodiadau

1. Dŵr Cymru
2. Cyfoeth Naturiol Cymru

3. Cais Rhif C19/0027/39/LL – Tir ger Drws y Llan, Llanengan, Pwllheli

Adeiladu 2 dŷ fforddiadwy (cais diwygiedig).

- (a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi bod y safle yng nghefn gwlad ar gyrion clwstwr tai Llanengan. Eglurwyd mai'r polisi tai perthnasol yng nghyswllt clystyrau oedd Polisi TAI 6 o'r CDLI, gyda'r polisi yn gallu caniatáu adeiladu tai mewn clystyrau pe gellid cydymffurfio gyda'r holl feini prawf yn y polisi.

Manylwyd ar y meini prawf:

- Maen prawf 1: 'Mae'r angen am dŷ fforddiadwy ar gyfer angen lleol (yn unol â'r Rhestr Termau) wedi'i brofi' - Bod yr angen am dŷ fforddiadwy ar gyfer meddianwyr cychwynnol tŷ rhif 1 wedi ei brofi ond nid oedd yr angen am dŷ fforddiadwy ar gyfer deilydd tŷ rhif 2 wedi ei brofi. Yn sgil hynny nid oedd y bwriad yn cwrdd yn llawn gyda maen prawf 1 o ran profi angen am dŷ fforddiadwy.
- Maen prawf 2: 'Mae'r safle yn safle mewnlenni rhwng adeiladau sydd wedi'u lliwio ar y Map Mewnosod perthnasol, neu mae'n safle sydd union gyferbyn â chwrtil adeilad lliw' - Nid oedd safle'r cais yn safle mewnlenni oherwydd nid oedd wedi ei leoli union gerllaw chwrtil adeilad a oedd wedi ei liwio gyda'r ffordd sirol rhwng y tai a oedd wedi eu lliwio'n goch a'r safle. Roedd Canllaw Cynllunio Atodol Tai Newydd mewn Pentrefi Gwledig yn rhoddi syniad o'r math o safleoedd a oedd yn dderbyniol ac nid oedd safleoedd ble roedd ffordd rhwng yr adeilad a oedd wedi ei liwio yn goch a'r safle yn rhai addas.
- Nid oedd pryder o ran meini prawf 3 a 4.
- Maen prawf 5: 'Mae maint yr eiddo yn adlewyrchu angen penodol am dŷ fforddiadwy yn nhermau maint y tŷ yn gyffredinol a nifer yr ystafelloedd gwely' - Roedd y tai dan sylw yn rhai deulawr gydag arwynebedd llawr mewnol o oddeutu 116m². Ers i'r cais gael ei gyflwyno roedd Canllaw Cynllunio Atodol (CCA) Tai Fforddiadwy newydd wedi ei fabwysiadu. Roedd maint tai fforddiadwy wedi eu lleihau o gymharu gyda'r CCA

Tai Fforddiadwy blaenorol a bellach y maint ar gyfer tŷ deulawr 5 person 3 ystafell wely oedd 94m². Ni ystyriwyd fod maint y tai yn adlewyrchu maint eiddo fforddiadwy.

- Nid oedd pryder o ran maen prawf 6.
- Maen prawf 7: 'Mae mecanwaith i gyfyngu meddiannaeth y tŷ yn y lle cyntaf ac am byth wedi hynny i'r rheini a chanddynt angen am dŷ fforddiadwy' - Derbyniwyd fel rhan o'r cais brisiad ar gyfer y tai arfaethedig wedi ei baratoi gan Beresford Adams a oedd yn nodi y byddai pris marchnad agored y tai yn £325,000. Ni fyddai disgownt o 45% ynghlwm â chytundeb 106 Tai Fforddiadwy yn gwneud y tai yn fforddiadwy i deuluoedd eraill yn yr ardal. Roedd achlysuron ym mhlwyf Llanengan yn y gorffennol, ble'r oedd pris tai yn uchel ac felly mewn gwirionedd nid oeddynt yn dai fforddiadwy. O ganlyniad tynnwyd cytundebau 106 ar y tai gan eu gwneud yn dai marchnad agored.

Argymhellwyd i wrthod y cais oherwydd bod y bwriad yn groes i sawl maen prawf ym mholisi TAI 6. Nid oedd yr angen am dŷ fforddiadwy ar gyfer angen lleol wedi ei brofi ar gyfer y ddau dŷ, nid oedd y safle yn safle mewnlenwi rhwng adeiladau nag yn safle a oedd yn union gyferbyn a chwrtill adeilad wedi ei liwio, roedd maint y tai yn fwy na'r hyn a nodir yn y CCA Tai Fforddiadwy a ni fyddai pris y tai, hyd yn oed gyda gostyngiad, yn sicrhau tai fforddiadwy am byth. Roedd y bwriad yn ogystal yn groes i Bolisi AMG 5 o'r CDLI oherwydd ni chyflwynwyd arolwg ymlusgiaid.

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

- Yn byw yn yr ardal ers blynyddoedd a'u bod gyda chariad angerddol at y pentref a'r lleoliad;
- Byddai'r bwriad yn galluogi'r ddau gwpl i aros yn yr ardal i fagu teulu;
- Bod yr ymgeiswyr yn gweithio yn yr ardal gan gyfrannu at y gymuned, 2 o'r ymgeiswyr yn adeiladwyr, un yn gweithio yn y maes meddygol yn lleol a hithau yn Bennaeth newydd mewn ysgol leol;
- Yn ei gwaith fel Pennaeth, roedd yn gweithio yn unol â'r Siarter Iaith ac adroddiad Cymraeg 2050 y Llywodraeth gyda'r uchelgais i gael miliwn o siaradwyr Cymraeg erbyn 2050. Roedd dogfen y Llywodraeth yn nodi 'Mewn cymunedau Cymraeg yr her yw sicrhau fod gan bobl swyddi o ansawdd da, gyrfaedd deniadol a chartrefi er mwyn iddynt allu aros neu ddychwelyd i'r cymunedau hynny';
- Bod prisiau tai yn yr ardal yn uchel dros ben a'r unig opsiwn i ymgartrefu yno oedd adeiladu tŷ. Wedi derbyn tir gan deulu er mwyn hunan-adeiladu a oedd yn wir ystyr fforddiadwy;
- Nid oedd darpar feddianwyr tŷ rhif 2 yn gymwys o dan Tai Teg, nid oedd prosesau Tai Teg yn darparu o ran hunan-adeiladu;
- Byddai'r datblygiad yn mewnlenwi yn briodol;
- Ymgais wedi ei wneud i leihau'r maint er mwyn agosáu at y meini prawf ond ceisir datblygu cartrefi am oes;
- Llwyd dderbyn amodau'r Uned Bioamrywiaeth ac yn bwriadu dilyn y canllawiau er mwyn osgoi niwed i fioamrywiaeth yr ardal.

(c) Gwnaed y prif bwyntiau canlynol gan yr aelod lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn):-

- Ei fod wedi derbyn llythyr cefnogaeth i gais yr ymgeiswyr gan Liz Saville Roberts, Aelod Seneddol Dwyfor Meirionnydd. Roedd yn cydweld â'r sylwadau yn y llythyr ac felly byddai'n darllen cynnwys y llythyr;
- Bod safle'r cais yn safle mewnlenwi priodol;
- Bod angen craffu addasrwydd polisiau tai fforddiadwy'r awdurdod mewn cymunedau fel Llanengan;
- Ni ellir cymharu sefyllfa Llanengan gyda sefyllfa cymunedau eraill yng Ngwynedd oherwydd bod Llanengan yn estyniad o Abersoch ac nid oedd y tai marchnad agored yn yr ardal yn fforddiadwy;

- Rhaid edrych ar sut dehonglir polisi tai fforddiadwy i sefyllfa marchnad dai Llanengan, os na wneir hyn ni fyddai polisi tai fforddiadwy yn gweithredu yn unol â dyheadau pobl Gwynedd;
- Nid oedd amgylchiadau penodol yr ymgeiswyr wedi ei ystyried yng nghyd-destun hunan-adeiladu;
- Bod maint y tai wedi ei lleihau rhywfaint ac roedd yr ymgeiswyr yn fodlon arwyddo cytundeb 106;
- O ran gwerth y tai yn y dyfodol, er mwyn bodloni'r gofyn byddai'n rhaid bodloni ar ddyluniad israddol. Roedd manyleb tai fforddiadwy ar stad o dai yn Mynytho yn wahanol felly nid oedd cysondeb;
- Bod y modd a'r sgiliau gan yr ymgeiswyr ac roedd rhywbeth o'i le ar ddehongliad o'r polisi os nad oeddynt yn deilwng o dai fforddiadwy;
- Bod yr ymgeiswyr wedi derbyn cyngor gan swyddog y byddai cais am 2 dŷ yn fwy derbynol o ran mewnlenni;
- Bod dau fwrthyn bach ar werth gerllaw'r safle, un am bris dros £300,000 ac un arall am £250,000;
- Mai dim ond un fynedfa a fyddai'n gwasanaethu'r tai gyda'r terfyn yn cael ei osod yn ôl gan ledur'r ffordd;
- Pe byddai'r Pwyllgor o'r farn y dylid gwrthod y cais, yna dylid ystyried cynnal ymweliad safle oherwydd fe gyflwynir apêl pe gwrthodir y cais;
- Wedi derbyn cefnogaeth i'r cais gan gynghorwyr a chyn-gynghorwyr;
- Bod y Cyngor Cymuned yn synnu bod eu barn ddim wedi ei dderbyn.

(ch) Cynigwyd ac eiliwyd i ganiatáu'r cais yn groes i argymhelliad y swyddogion.

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

- Bod y cais gerbron yn arbennig ac fe fyddai'n darparu cartrefi am oes i bobl broffesiynol Cymraeg gan eu galluogi i aros yn Llanengan;
- Nid oedd y polisi yn cymryd i ystyriaeth sefyllfa ardaloedd cyfagos i Abersoch o ran pris y farchnad;
- Cydymdeimlad o ran sefyllfa'r ymgeiswyr ond roedd y bwriad yn groes i ormod o bolisiau, felly ddim yn gallu cefnogi'r cais;
- Llawn cydymdeimlad gyda'r ymgeiswyr ond roedd cais tebyg wedi ei wrthod yn Llanbedrog. Roedd angen bod yn gyson;
- Bod yr Iaith Gymraeg a diwylliant dan fygythiad ac economi'r ardal yn fregus. Ei fod yn benderfyniad anodd, byddai gwrthod y cais yn cau lawr gobaith teuluoedd ifanc i aros ym Mhen Llŷn. Ni fyddai uchelgais Llywodraeth Cymru i gael miliwn o siaradwyr Cymraeg yn cael ei wireddu pe gwrthodir y cais;
- Cais anodd ei benderfynu, pe caniateir y cais fe rwygir polisiau ac fe fyddai'n rhaid ail-edrych ar y polisiau, o ganlyniad fe fyddai dylifiad o geisiadau o'r fath;
- Cydymdeimlad gyda sefyllfa'r ymgeiswyr ond fe fyddai'r tai yno am byth. Fe ddylai Tai Teg edrych ar fforddiadwyedd hunan-adeiladu. Nid oedd y polisiau yn cefnogi caniatáu'r cais;
- Mai hunan-adeiladu oedd yr unig fodd i gael tai fforddiadwy. Yng nghyd-destun mewnlenni, bod tai ar wasgar yn Llanengan ac nid oedd y tir gyferbyn yn well. Bod prisiau tai yn ardal Abersoch allan o afael pobl ifanc a'u bod yn symud allan o'r ardal. Caniatáu'r cais oedd yr unig ffordd i gadw Cymry Cymraeg yn yr ardal. Yn unol â'r hyn a nodir yn y Canllaw Cynllunio Atodol, bod maint tŷ fforddiadwy yn 94m², a oedd yn rhy fach o ran magu teulu felly roedd angen ail ystyried y maint a anelir ato;
- Dylid ymrwymo'r tai i gytundeb 106 Tai Fforddiadwy.

(d) Mewn ymateb i'r sylwadau uchod, nododd y swyddogion:

- Yn deall ei fod yn benderfyniad anodd i'r Pwyllgor, roedd y polisi yn gosod yr amgylchiadau yng nghyd-destun tai fforddiadwy. Bod y tai wedi eu priso yn £325,000,

nid oedd y tai yn fforddiadwy ac nid oedd diben creu cytundeb 106. Byddai caniatáu'r cais yn golygu caniatáu tai marchnad agored yng nghefn gwlad;

- Bod rhesymau gwrthod cadarn ac fe fyddai caniatáu'r cais yn groes i'r argymhelliad yn groes i bolisi. Deall bod aelodau eisiau cefnogi pobl leol ond roedd sawl eiddo ar werth yn gyfagos. Er byddai'r tai yn fforddiadwy i'w adeiladu oherwydd sgiliau'r ymgeisydd a pherchnogaeth tir, ni fyddai'r tai yn fforddiadwy i'r dyfodol. Nodwyd bwriad i gyfeirio'r cais i gyfnod cnoi cil pe caniateir y cais yn groes i'r argymhelliad;
- Ni fyddai'r tai yn fforddiadwy hyd yn oed gyda disgownt o 45% ynghlwm â chytundeb 106. Bu apêl lwyddiannus i godi cytundeb 106 Tai Fforddiadwy ar safle agos i safle'r cais oherwydd nid oedd y tŷ yn fforddiadwy. Dim yn amau cymhellion yr ymgeiswyr ond ni fyddai'r tai yn fforddiadwy. Gwrthodwyd ceisiadau tebyg yn y gorffennol agos, roedd y cais gerbron yn groes i bolisiau o ran datblygiadau yng nghefn gwlad. Bod rhaid bod yn ymwybodol o oblygiadau caniatáu'r cais;
- Bod angen bod yn gyson o ran gweithrediad er yr ymdrinnir â cheisiadau ar eu haeddiant eu hunain. Ar sail fforddiadwyedd y gwrthodwyd y cais yn Llanbedrog. Roedd angen bod yn wylidwrus o effaith penderfyniad i ganiatáu'r cais ar geisiadau eraill. Bod y rhesymau gwrthod yn rhai cadarn ac wrth gwrs roedd gan yr ymgeiswyr yr hawl i apelio;
- Bod Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn yn cael ei fonitro ac fe fyddai adolygiad o'r cynllun yn 2021, a allai olygu diwygiadau ond roedd rhaid gwneud y penderfyniad ar sail polisiau cyfredol;
- Pe caniateir y cais fe ddylid nodi ei fod yn ddarostyngedig i dderbyn adroddiad arolwg ymlusgiaid er mwyn cydymffurfio â gofynion deddfwriaethol;
- Gellir ymrwmo'r tai i gytundeb 106 Tai Fforddiadwy ond fe fyddai'n golygu costau ychwanegol i'r ymgeiswyr. Byddai'r cytundeb yn cael ei godi ar apêl oherwydd ni fyddai'r tai yn fforddiadwy.

PENDERFYNWYD yn groes i argymhelliad y swyddogion i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i dderbyn adroddiad arolwg ymlusgiaid.

Rheswm:

Diwallu angen lleol am dai.

Nododd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio ei fwriad, yn unol â Rheolau Gweithdrefn y pwyllgor hwn, i gyfeirio'r cais i gyfnod cnoi cil gan ddod ag adroddiad pellach gerbron y pwyllgor yn amlygu'r risgiau ynghlwm â chaniatáu'r cais.

4. Cais Rhif C19/0154/03/LL – Market Hall, Church Street, Blaenau Ffestiniog

Addasu adeilad yn 14 fflat.

- (a) Adroddwyd bod sylwadau hwyr wedi eu derbyn gan yr Uned Iaith a oedd yn nodi nad oeddent yn teimlo bod digon o wybodaeth wedi ei gyflwyno gan y datblygwr er mwyn gallu llunio barn gyflawn ar effaith y datblygiad ar yr Iaith Gymraeg, ac oherwydd aneglurder yn y dogfennau gan y datblygwr ni allwyd cefnogi'r safbwynt na fyddai effaith. Gofynnwyd i'r Pwyllgor ohirio'r cais er mwyn trafod gyda'r ymgeisydd ac i ddeall y sefyllfa ieithyddol yng nghyd-destun yr hyn a gynigir fel rhan o'r bwriad.

Cynigwyd ac eiliwyd i gynnal ymweliad safle. Pleidleisiwyd ar y cynnig, disgynnodd y cynnig.

PENDERFYNWYD gohirio'r cais.

5. Cais Rhif C19/0323/11/LL – 233-235, Stryd Fawr, Bangor

Addasu'r llawr cyntaf a'r ail ar gyfer 8 uned breswyl hunangynhaliol ynghyd a newidiadau i edrychiad blaen yr adeilad.

- (a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi bod Polisi TAI 9 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLI) yn caniatáu isrannu eiddo presennol i fflatiau hunangynhaliol cyn belled eu bod yn cydymffurfio gyda'r meini prawf perthnasol.

Nodwyd bod Datganiad Cymysgedd Tai a gyflwynwyd gan yr ymgeisydd yn datgan bod diffyg darpariaeth ar gyfer unedau un llofft ym Mangor. Roedd y wybodaeth a dderbyniwyd gan yr Uned Strategol Tai yn cadarnhau diffyg darpariaeth o'r math yma o lety gan ddatgan bod 940 o ymgeiswyr ar gofrestr Tîm Opsiynau Tai'r Cyngor a oedd yn dymuno cael unedau un llofft yn ardal Bangor, ac fe fyddai caniatáu'r cais yn rhannol ymateb i'r galw am dai cymdeithasol o'r fath.

Cadarnhawyd er nad oedd y bwriad yn darparu mwy o unedau na'r ddarpariaeth tai dangosol bod yr ymgeisydd wedi cyflwyno Datganiad Ieithyddol a Chymunedol o'i wirfodd. Nodwyd bod yr Uned Iaith wedi dod i'r casgliad na fyddai'r datblygiad ynddo'i hun yn cael effaith arwyddocaol a sylweddol ar gymeriad a chydbwysedd iaith o fewn y gymuned.

Roedd y datblygiad yn dderbyniol o safbwynt polisiâu lleol a chenedlaethol perthnasol am y rhesymau a roddwyd yn yr adroddiad.

Argymhellwyd i osod amod ychwanegol, i'r hyn a nodwyd yn yr adroddiad, i sicrhau darpariaeth storio gwastraff/biniau i ddiwallu anghenion yr unedau a ganiateir.

- (b) Cynigwyd ac eiliwyd i ganiatáu'r cais.

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

- Bod nifer cynyddol o geisiadau i addasu adeiladau i unedau preswyl ym Mangor a bod angen gofyn a oedd galw am y math yma o unedau;
- Bod 940 o ymgeiswyr ar gofrestr Tîm Opsiynau Tai'r Cyngor a oedd yn dymuno cael unedau un llofft yn ardal Bangor;
- Llawer o geisiadau o'r fath yn cael eu caniatáu ond nid ydynt yn cael eu datblygu. Pryder y gweithredir ar y ceisiadau ar yr un adeg gan olygu llawer o unedau newydd un neu dwy llofft ar yr un pryd;
- Nid oedd darpariaeth parcio ar y safle, er bod cysylltiadau trafndiaeth gyhoeddus, roedd meysydd parcio a strydoedd yn llawn gyda gweithwyr yn parcio drwy gydol y dydd, gan olygu nid oedd manau parcio ar gyfer ymwelwyr. Roedd angen cadw golwg ar y sefyllfa.

- (c) Mewn ymateb i'r sylwadau uchod, nododd swyddog:

- Gwneir gwaith monitro gan ystyried y caniatadau cynllunio a'r rhai a oedd yn cael eu gweithredu yng nghyd-destun y CDLI yn ei gyfanrwydd.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais.

Amodau:

1. 5 mlynedd.
2. Yn unol â'r cynlluniau.
3. Sicrhau bod 2 o'r unedau yn rhai fforddiadwy drwy gyflwyno cynllun tai fforddiadwy.
4. Darpariaeth storio gwastraff/biniau i ddiwallu anghenion yr unedau.

6. Cais Rhif C19/0414/18/LL – Gwaith Trin Dŵr Gwastraff Rhiwlas, Rhiwlas, Bangor

Ymestyn safle gwaith trin dŵr presennol ar gyfer gosod cyfarpar offer a thirweddu.

- (a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi bod yr egwyddor o ganiatáu datblygiadau ar gyfer isadeiledd gwasanaethau fel cyflenwad dŵr wedi ei selio ym Mholisi ISA 1 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn. Nodwyd o ystyried graddfa a natur y datblygiad credir bod y bwriad yn dderbyniol mewn egwyddor.

Roedd y datblygiad yn dderbyniol o safbwynt polisiau lleol a chenedlaethol perthnasol am y rhesymau a roddwyd yn yr adroddiad.

- (b) Mewn ymateb i ymholiad gan aelod, nododd y Rheolwr Cynllunio er mai cais gan Dŵr Cymru a gyflwynwyd, cyflwynwyd sylwadau fel rhan o'r ymgynghoriad statudol gan uned wahanol o fewn Dŵr Cymru.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais.

Amodau:

1. 5 mlynedd.
2. Yn unol â'r cynlluniau.
3. Tirlunio.
4. Cydymffurfio gyda mesurau lliniaru'r Adroddiad Ecolegol Rhagarweiniol.

Dechreuodd y cyfarfod am 1.00pm a daeth i ben am 2.30pm.

CADEIRYDD