PWYLLGOR CYNLLUNIO DYDD LLUN, 24 MAI 2021

Yn bresennol:

Y Cynghorwyr: Stephen Churchman, Elwyn Edwards, Simon Glyn, Louise Hughes, Anne Lloyd Jones, Berwyn Parry Jones, Eric M Jones, Gareth T Jones, Huw Wyn Jones, Dilwyn Lloyd, Edgar Owen, Gareth A Roberts, Eirwyn Williams ac Owain Williams

Swyddogion: Gareth Jones (Pennaeth Cynorthwyol Cynllunio ac Amgylchedd), Iwan Evans (Pennaeth Gwasanaeth Cyfreithiol), Cara Owen (Rheolwr Cynllunio), Keira Sweenie (Arweinydd Tîm Rheolaeth Datblygu), Alison Owen (Rheolwr Busnes Amgylchedd) a Lowri Haf Evans (Swyddog Gwasanaethau Democratiaeth)

Eraill a wahoddwyd:

Aelodau Lleol: Cynghorydd Gareth Williams, Cynghorydd Gruffydd Williams a'r Cynghorydd Dylan Bullard,

1. ETHOL CADEIRYDD

PENDERFYNWYD: ail ethol y Cynghorydd Eric M Jones yn Gadeirydd ar gyfer 2021/2022

2. ETHOL IS-GADEIRYDD

PENDERFYNWYD ail ethol y Cynghorydd Gareth A Roberts yn Is-gadeirydd ar gyfer 2021/22

3. YMDDIHEURIADAU

Ni dderbyniwyd ymddiheuriadau

4. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

a) Y Cynghorydd Simon Glyn yn eitem 7.2 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C20/1076/14/LL) oherwydd bod ei fab yng nghyfraith yn gweithio yn Coed Helen

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 ei bod yn aelodau lleol mewn perthynas â'r eitemau a nodir:

- Y Cynghorydd Gareth Williams (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 7.1 ar y rhaglen, (C20/0666/32/LL)
- Y Cynghorydd Gruffydd Williams (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 7.3 ar y rhaglen, (C21/0167/42/DT)
- Y Cynghorydd Dylan Bullard (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor

Cynllunio hwn), yn eitem 7.4 ar y rhaglen, (C21/0215/45/LL)

c) Datganodd y Cynghorydd Anne Lloyd Jones ei bod wedi derbyn galwad ffôn ynglŷn ag un o'r ceisiadau

5. MATERION BRYS

Dim i'w nodi

6. COFNODION

Llofnododd y Cadeirydd gofnodion cyfarfodydd blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd 22ain o Fawrth a 12fed o Ebrill a 2021 fel rhai cywir

7. CEISIADAU AM GANIATÂD 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.

8. CAIS RHIF C20/0666/32/LL CRUGERAN, SARN MELLTEYRN, PWLLHELI, GWYNEDD, LL53 8DT

Cais ar gyfer codi adeilad cynhyrchu wyau maes gan gynnwys seiloau a gwaith cysylltiedig

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr.

a) Ymhelaethodd yr Arweinydd Tîm Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi mai cais ydoedd ar gyfer codi uned amaethyddol i gadw ieir sy'n cynhyrchu wyau maes, ynghyd a chodi seiloau a gwaith cysylltiedig ar Fferm Crugeran, Sarn Mellteyrn. Byddai'r sied arfaethedig wedi ei lleoli yn baralel i sied ieir presennol ar y safle - o'r un dyluniad a maint yn cartrefu hyd at 32,000 o ieir dodwy. Bydd y pedwar seilo porthiant oddeutu 6.8 medr mewn uchder, o liw llwyd las ac wedi ei lleoli gyfochrog a'r sied.

   Adroddwyd bod y safle wedi ei leoli yng nghefn gwlad, o fewn dynodiad Ardal Tirwedd Arbennig, Tirwedd Hanesyddol Gofrestredig Llŷn ac Enlli. Yng nghyd-destun mwynderau gweledol, mae gosodiad y sied ieir presennol yn gymharol wastad o fewn tirwedd donnog sy'n sicrhau mai golygfeydd ysbeidiol sydd o'r sied bresennol o'r dirwedd gyfagos. Nid yw'n ymddangos yn ymwthiol nac allan o le o fewn yr Ardal Tirwedd Arbennig. Byddai'r sied arfaethedig wedi ei lleoli yn baralel i'r sied bresennol, ac felly wedi ei sgrinio, i raddau o'r golygfeydd amlycaf.

   Eglurwyd bod rhai tai annedd yng nghyffiniau'r cais. Ni dderbyniwyd unrhyw wrthwynebiadau gan drigolion lleol i'r bwriad, sy'n gadarnhaol ac yn amlygu'r modd y mae'r fferm yn cael ei rheoli. Ymgynghorwyd gydag Uned Gwarchod y Cyhoedd y Cyngor ynglŷn â'r materion sŵn. Nid oedd yr Uned yn ystyried y Cynllun Rheoli Sŵn a dderbyniwyd yn ddigonol. Argymhellwyd, oherwydd

lleoliad gwledig yr uned, y dylai Asesiad Sŵn gael ei gynnal a'i gytuno cyn dechrau adeiladu'r uned i sicrhau na fyddai'r uned yn cael effaith sŵn ar drigolion cyfagos nac yn codi lefelau sŵn cefndirol annerbyniol yn yr ardal.

Bwriedir defnyddio mynedfa bresennol y fferm a'r trac mynediad i'r sied bresennol ar gyfer gwasanaethu'r bwriad. O ran patrymau trafnidiaeth, bydd disgwyl i lori HGV ddod draw 2/3 gwaith y mis i gludo bwyd i'r ieir fel y trefniant sydd i'r sied ieir presennol. Bydd wyau'n cael eu casglu bob 3 diwrnod a lorïau yn cario ieir newydd bob rhyw 13 mis. Ac eithrio hynny, bydd mynd a dod dyddiol gan weithwyr y fferm. Nododd yr Uned Drafnidiaeth nad oedd ganddynt wrthwynebiad i'r cais ac mai dim ond ychwanegiad bychan mewn lefelau traffig a ragwelir.

O ystyried yr holl faterion perthnasol gan gynnwys polisïau a chanllawiau cenedlaethol a lleol, ynghyd â'r ymatebion a dderbyniwyd yn dilyn proses ymgynghori, ystyriwyd fod y bwriad yn dderbyniol yn ddarostyngedig i gynnwys amodau.

b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad noddodd yr ymgeisydd y pwyntiau canlynol:
- Ei fod yn hapus iawn gyda'r ffordd y mae'r sied bresennol wedi cryfhau eu busnes ffermio.
- Y sied bresennol wedi cymryd ei lle yn dda iawn yn y tirlun.
- Yn deulu a busnes Cymraeg - byddai ail sied yn cynnig mwy o gyfleoedd gwaith i bobl Cymraeg lleol
- Bod yr asiantaethau i gyd, gan gynnwys CNC yn hapus gyda'r drwydded a'r cais am yr ail sied.
- Bod y galw am wyau maes yn cynyddu oherwydd llesiant yr ieir, a hefyd ei fod yn gynnyrch iach.
- Yn ogystal â'r wyau, mae'r tail yn werthfawr iawn oherwydd lleihad yn y defnydd o wrtaith artiffisial a'r ffaith ei fod yn iachach i'r pridd.
- Bod datblygu busnes eang a chryf yn bwysig iawn wrth edrych i'r dyfodol, gan roi cyfle i'w blant, dau fab ag un ferch, gael bywoliaeth ym Mhen Llyn.

c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr Aelod Lleol y pwyntiau canlynol:
- Ei fod yn llwyr gefnogi'r cais.
- Nad oedd wedi derbyn unrhyw gwynion o ardal Botwnnog yn ystod yr amser ymgynghori.
- Bu'r sied bresennol yn fodd ardderchog i godi arian i'r ardal drwy gynnal diwrnodau agored, yn ogystal â chodi arian tuag at Eisteddfod Genedlaethol Pen Llyn yn y dyfodol agos.
- Nad yw'r sied bresennol yn amharu ar y tirlun – yn cymryd ei lle yn daclus dros ben ac yn gweddu i'r tirlun o'i chwmpas.
- Yn dilyn llwyddiant y perchnogion, ac ers i'r sied gael ei chodi yn Hydref 2017, mae'r trydydd ffloc o ieir yno erbyn hyn. Mae un rheolwr llawn amser yn gweithio yno ynghyd a chwe pherson lleol, rhan amser
- Oherwydd llwyddiant y fenter, cryfhawyd busnes y fferm a sicrhawyd gwaith i'r rhai sy'n gweithio arni - mae'r perchnogion bob amser yn chwilio am ddulliau o ddatblygu busnes er mwyn eu budd eu hunain ac yn ogystal â'r cenedlaethau sy'n dilyn.
- Mae'r tail ieir wedi creu arbedion ariannol mewn gwrtaith artiffisial ar gyfer gwella ansawdd y tir.
- Mae mwy o alw am wyau maes rhydd gan eu bod yn iachus i'w bwyta.
- Bod y teulu yn creu cyflogaeth i Gymry Cymraeg lleol. Yn gyfle gwych i greu mwy o gyfleoedd gwaith i ieuenctid lleol weithio'n eu cynefin.

Gyda mwy a mwy o bobl ddieithr dros y ffin yn prynu cartrefi Pen Llyn, mae canfod gwaith 'adref' yn sicr o ostwng.

- Bod menter gyntaf Crugeran gyda'u sied ieir wedi bod yn llwyddiant ysgubol ac felly yn gefnogol i'r cais am ail sied

ch) Cynigwyd ac eiliwyd i ganiatáu y cais

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

- Bod y busnes yn creu gwaith yn lleol
- Bod yr adeiladau at bwrpas amaethyddol wedi ei gosod ar dir amaethyddol
- Bod y teulu yn rheoli'r busnes mewn modd cyfrifol
- Bod y sied wedi ei lleoli ar ehangder o dir
- Bod menter o'r fath yn bwysig i gefn gwlad

e) Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn â faint o diriogaeth oedd ar gyfer yr ieir, amlygwyd bod 1 hectar ar gyfer 2000 o ieir. Ategwyd bod yr ieir yn cael eu rhyddhau o'r sied ar drefniant cylchdroi ac yn cael rhyddid i drigo tu mewn i'r sied a thu allan yn y caeau. Nodwyd bod yr ymgeisydd yn gorfod cydymffurfio a gofynion llesiant yr ieir.

PENDERFYNWYD

Caniatáu yn ddarostyngedig i'r amodau canlynol:

1. Cychwyn o fewn 5 mlynedd.
2. Unol a'r cynlluniau.
3. To a waliau allanol i fod o liw gwyrdd tywyll i gydweddu'r sied bresennol
4. Lliw'r biniau porthiant i gydweddu'r rhai presennol.
5. Defnydd amaethyddol o'r adeilad yn unig.
6. Cyflwyno cynllun tirlunio
7. Cyflwyno Asesiad Effaith Sŵn cyn dechrau'r datblygiad
8. Cyflwyno Asesiad i Effaith Mater Gronynnol Llygredd cyn dechrau'r datblygiad
9. Cyflwyno Cynllun Gwella Bioamrywiaeth cyn dechrau'r datblygiad
10. Cyflwyno Cynllun Rheoli Tail diwygiedig cyn dechrau'r datblygiad

9. CAIS RHIF C20/1076/14/LL COED HELEN HOLIDAY PARK LÔN COED HELEN, CAERNARFON, LL54 5RS

Cais ar gyfer ymestyn cyfnod preswylio gwyliau yn yr unedau carafán statig ar y safle er mwyn gallu eu defnyddio drwy'r flwyddyn ar gyfer gwyliau

a) Amlygodd yr Uwch Swyddog Cynllunio bod polisi TWR 4 yn gefnogol i gynigion i ymestyn y tymor gwyliau ar gyfer safleoedd carafanau sefydlog a sialetau presennol os gellid dangos bod y llety yn cael ei ddefnyddio hyd at ddibenion gwyliau yn unig ac nad yw'n dod yn brif neu unig gartref y deilydd. Nodwyd bod caniatadau presennol ar gyfer y safle yn caniatáu i'r unedau sefydlog gael eu meddiannu rhwng 1 Mawrth mewn un flwyddyn a 10 Ionawr yn y flwyddyn ganlynol. Mae'r safle carafanau yn bresennol yng nghau am 7 wythnos o'r flwyddyn.

Eglurwyd bod y Canllaw Cynllunio Atodol: Cyfleusterau a Llety i Dwristiaeth

(Mawrth 2021) hefyd yn cyfeirio at ddefnydd amodau meddiannaeth gwyliau sydd yn galluogi defnyddio unedau gwyliau drwy'r flwyddyn, ond gydag amodau perthnasol sy'n sicrhau na ddefnyddir y fath unedau ar gyfer defnydd preswyl parhaol. Nid yw Polisi TWR 4 yn cyfyngu'r cyfnod y gellir meddiannu carafanau / sialetau sefydlog. Gellid felly meddiannu carafanau / sialetau sefydlog i bwrpas gwyliau trwy gydol y flwyddyn ac mae sawl cyfraith achos yn glir ac yn gefnogol ar y mater hwn. Mae sawl safle yng Ngwynedd bellach yn gweithredu felly, gydag amod i sicrhau mai ar gyfer defnydd gwyliau yn unig y'u defnyddir. Amlygwyd y gellid cynnwys amod mai ar gyfer pwrpas gwyliau yn unig y defnyddir y carafanau sefydlog ar y safle a bod cofrestr o enwau meddianwyr y carafanau, hyd y cyfnod aros a chyfeiriad eu prif gartref yn cael ei gadw.

Adroddwyd bod rhai ceisiadau tebyg wedi eu gwrthod gan y Pwyllgor Cynllunio yn y gorffennol ar sail y byddai defnydd 12 mis yn golygu y byddai pobl yn defnyddio'r unedau fel tai drwy'r flwyddyn ac yn cael effaith ar yr Iaith Gymraeg. Yn nodedig, gwrthodwyd cais i ymestyn amser safle Ocean Heights yn Chwilog am y rhesymau hyn (C12/1323/41/LL). Bu apêl cynllunio ar y penderfyniad oedd yn cynnwys cais am gostau yn erbyn y Cyngor.

Er mwyn sicrhau cysondeb, nodwyd bod y bwriad i ymestyn y cyfnod meddiannu'r unedau i 12 mis yn cwrdd â gofynion polisïau fel ag a nodwyd yn yr adroddiad Byddai gosod amod cynllunio i sicrhau y byddai'r unedau yn cael eu defnyddio ar gyfer defnydd gwyliau yn unig. Nid oes tystiolaeth yn dangos y byddai'r bwriad yn cael effaith sylweddol fwy ar yr Iaith Gymraeg na'r sefyllfa bresennol.

b) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu'r cais

c) Tynnwyd sylw at nodyn yn yr adroddiad bod yr Aelod Lleol, mewn egwyddor yn gefnogol i'r cais

PENDERFYNWYD:

Caniatáu - amodau

1. **5 mlynedd**
2. **Defnydd gwyliau a chadw cofrestr.**

10. CAIS RHIF C21/0167/42/DT TAN Y MYNYDD, MYNYDD NEFYN, NEFYN, PWLLHELI, LL53 6LN

Dymchwel storfa allanol bresennol, addasiadau i'r prif dŷ presennol ac estyniad rhannol unllawr, rhannol deulawr i'r ochr a'r cefn i greu rhagor o ofod byw

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr.

a) Amlygodd yr Uwch Swyddog bod y cais yn un i addasu ac ehangu'r eiddo presennol ac yn ail-ddyluniad o gynllun a wrthodwyd gan y Pwyllgor yn flaenorol (C20/0022/42/DT). Nodwyd bod y cynllun gerbron yn ymgais i ymateb i'r rhesymau gwrthod a diwygiwyd y cynllun ymhellach mewn ymateb i sylwadau a dderbyniwyd yn ystod y broses ymgynghori.

Cyflwynwyd y cais gerbron y Pwyllgor ar gais yr aelod lleol.

Saif yr eiddo ar lethrau Mynydd Nefyn mewn cefn gwlad agored, oddeutu 340m i'r dwyrain o ffin ddatblygu Canolfan Gwasanaeth Lleol Nefyn a 50m y tu allan i Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llŷn.

Eglurwyd y byddai'r datblygiad yn cynnwys:

- Dymchwel adeilad allanol presennol ac adleoli wal gerrig er mwyn creu safle parcio a lle troi
- Dymchwel estyniad deulawr cefn ac estyniad gwydr ochr
- Codi estyniad deulawr cefn ar ffurf cilgant gyda thair ffenestr gromen yn yr edrychiad blaen a ffenestri to yn yr edrychiad cefn ynghyd a chodi estyniad unllawr gyda tho llechi unllethr ar hyd ei flaen.
- Gosod balconi ar dalcen y tŷ presennol

Dangoswyd sleidiau yn amlygu gosodiad y tŷ presennol, y cynllun a wrthodwyd ynghyd a chynlluniau diwygiedig ochr yn ochr. Nodwyd bod graddfa a maint y bwriad wedi ei leihau, ac er ei fod yn parhau yn fawr, bod y ffenestri gromen yn adlewyrchu dyluniad traddodiadol gyda'r porth yn lleihau amlygrwydd y gwydr. Ategwyd bod yr ymgeisydd yn ymgeisio i ymateb i bryderon blaenorol y pwyllgor.

Wedi ystyried y sylwadau a'r gwrthwynebiadau a dderbyniwyd, awgrymwyd bod y bwriad yn welliant ar y cynllun a wrthodwyd yn flaenorol o safbwynt ei effaith ar y tirlun a'i fod yn cwrdd gyda gofynion polisi cynllunio lleol a chenedlaethol.

b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad noddodd perthynas i'r ymgeisydd y pwyntiau canlynol:

- Bod yr ymgeiswyr eisiau troi Tan y Mynydd yn gartref teuluol parhaol ac wedi breuddwydio cael bod yn berchen ar eiddo ym mhentref prydferth Nefyn.
- Treuliodd yr ymgeisydd ei gwyliau cyntaf yn Nefyn yn yr hen westy ym Mhistyll, ac mae ei theulu wedi preswylio ar Barc Gwyliau Aberafon yn Nefyn ers hynny. Gyda theulu ym Morfa Nefyn, yn aelodau oes o glwb hwylio a chlwb golff Nefyn ac yn gwsmeriaid rheolaidd yn yr hyn oedd The Sportsman ers talwm. Maent erbyn hyn yn gyfranddalwyr Tafarn yr Heliwr, Nefyn.
- Nid cais am gartref gwyliau arall nac am eiddo i'w rentu yw'r bwriad. Hwn fydd eu cartref parhaol – eu breuddwyd. Maent yn edrych ymlaen at dreulio llawer mwy o flynyddoedd yn y gymuned gyda'u plant a'u hwyrion.
- Wrth lunio'r cais roeddynt yn ymwybodol iawn o harddwch y dirwedd a'r eiddo cyfagos. Maent yn awyddus i'w cartref ymdoddi i'r dirwedd ac wedi dewis defnyddio, nid yn unig adeiladwyr a masnachwyr lleol ond cyflenwadau lleol hefyd.
- Yn sgil y pryderon a fynegwyd ar ôl cyflwyno'r cais gwreiddiol, aethant i'r afael â'r pryderon hynny yn ofalus gan newid nifer o agweddau'r cynllun arfaethedig.
- Mae'r ymgeiswyr yn byw yng Nghymru ers dros 30 mlynedd. Mae eu plant yn Gymry ac mae eu busnesau wedi'u lleoli yng Ngogledd Cymru. Maent yn cyflogi oddeutu 30 o bobl ac yn gwasanaethu'r gymuned leol.
- Maent yn angerddol iawn am Nefyn. Gydag atgofion melys a hapus o'r ardal- maent yn gobeithio am lawer mwy! Nid ydynt eisiau i'r tŷ fod yn ddolur llygad - eu dymuniad yw creu cartref hardd i'w rannu gyda

theulu a ffrindiau gan werthfawrogi'r hyn mae harddwch Pen Llŷn yn ei gynnig.
- Mae Tan y Mynydd wedi sefyll yn wag ac wedi dadfeilio dros y blynyddoedd diwethaf. Maent yn awyddus i'w adfywio fel cartref rhyfeddol sy'n eistedd ar ochr y mynydd ac sy'n gweddu i'r cyffiniau.

c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr Aelod Lleol y pwyntiau canlynol:
- Mai ail gais ydoedd i ail wampio'r tŷ
- Er 'mân addasiadau' i'r cais gwreiddiol, byddai'r adeilad yn amharu ar adeiladau cyffiniol
- Llywodraeth Cymru yn pwysleisio'r angen i warchod yr AHNE fel Parc Cenedlaethol - polisïau ynghlwm â'r AHNE yn gwarchod golygfeydd i mewn ac allan o'r AHNE
- Rhaid gwarchod y tai traddodiadol
- Rhaid sicrhau nad oes niwed arwyddocaol i olygfeydd - polisi A1
- Cyfarfod arbennig o gydbwyllgor yr ANHE wedi penderfynu yn unfrydol i wrthod y cais oherwydd niwed arwyddocaol ar osodiadau'r AHNE - sylwadau heb eu cynnwys yn yr adroddiad ac felly heb eu hystyried yn llawn (wedi eu cynnwys ar y ffurflen sylwadau hwyr)
- Angen ystyried Polisïau HP2 (Dwysedd Tai), HP3 (Datblygiad Tai Newydd), HP4(Cynigion Tai) HP6 (Anheddau yng nghefn gwlad agored) a PP3 (Awyr Dywyll)
- Byddai'r bwriad yn gosod cynsail fyddai'n creu effaith bellach ar yr AHNE - os caniatáu, bydd y llifddorau yn agor i geisiadau tebyg
- Byddai hyn yn 'boneddigeiddio'r' ardal
- Gofyn i'r Pwyllgor wrthod y cais ar sail y polisïau a restrwyd i warchod yr AHNE

d) Cynigwyd ac eiliwyd i ohirio penderfyniad ar y cais fel bod modd ystyried sylwadau'r Cydbwyllgor AHNE fel rhan o asesiad y swyddog

dd) Mewn ymateb i'r cynnig, nododd y Swyddog bod sylwadau'r Cydbwyllgor AHNE wedi eu cynnwys ar y ffurflen sylwadau hwyr a ddosbarthwyd 21/5/21. Ategwyd bod y sylwadau wedi cael eu hystyried yn llawn, ond nad oedd y sylwadau hynny yn ddigonol i newid argymhelliad y Gwasanaeth Cynllunio.

PENDERFYNWYD: Gohirio er mwyn ystyried sylwadau'r Cydbwyllgor AHNE fel rhan o asesiad y swyddog

11. CAIS RHIF C21/0215/45/LL 20 YR ALA, PWLLHELI, LL53 5BL

Trosi tŷ preswyl 3 llawr i ddau fflat

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr.

a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio mai cais llawn ydoedd ar gyfer trosi eiddo preswyl presennol i fod yn ddwy uned byw hunangynhaliol. Eglurwyd bod yr adeilad presennol, wedi ei leoli o fewn ffin datblygu Pwllheli, yn un tri llawr ac ar ben rhes o dai cyffelyb.

Yn benodol mae'r gosodiad mewnol yn cynnig:
- Uned Un
  - Llawr daear – cyntedd/mynediad wedi ei rannu, ystafell wely, lolfa, cegin, ystafell ymolchi

- Uned Dau
  - Llawr cyntaf – lolfa/cegin, ystafell ymolchi, ystafell iwtiliti
  - Ail lawr – dwy ystafell wely

Nodwyd bod yr asesiad yn un helaeth, yn amlygu tystiolaeth a chyfiawnhad o'r angen, yn ogystal â'i fod yn cwrdd â gofynion polisi TAI 9 sydd yn caniatáu isrannu eiddo presennol yn unedau llai heb yr angen am estyniadau addasiadau allanol sylweddol. Amlygwyd bod y datblygiad yn rhan o Gynllun Gweithredu Tai y Cyngor fyddai'n cael ei ddefnyddio i gyfrannu at geisio cyfarfod yr angen am dai i drigolion lleol ardal Pwllheli. Ategwyd bod cadarnhad o safbwynt y galw cydnabyddedig am unedau o'r math a maint yma yn yr ardal. Byddai'r unedau yn cael eu gosod i drigolion yn unol â pholisi gosod y Cyngor.

O safbwynt mwynderau cyffredinol a phreswyl, eglurwyd bod y safle wedi ei leoli mewn man prysur yn agos i ganol tref Pwllheli gyda thai annedd o'i amgylch. Mae edrychiad blaen presennol yr adeilad yn edrych dros y ffordd brysur gyhoeddus i'r blaen gyda bwriad o osod ffens 1.8m ar hyd ffiniau'r safle er mwyn sicrhau fod mwynderau preswyl yn cael eu gwarchod. Nid oes newidiadau allanol yn cael eu cynnal i'r adeilad ei hun fyddai'n creu unrhyw oredrych uniongyrchol newydd neu yn fwy na'r sefyllfa bresennol.

Adroddwyd bod pryder wedi ei amlygu am finiau fyddai yn cael eu cadw ar y tu blaen i'r tŷ fyddai'n effeithio'r palmant a symudiadau presennol. Wrth gyfeirio at y cynlluniau, bwriedig, amlygwyd bod gofod penodol wedi ei ddynodi ar gyfer storio biniau yn yr iard sydd yn ffurfio rhan o'r safle. Ni ystyriwyd y byddai'r bwriad yn achosi niwed arwyddocaol i fwynderau'r gymdogaeth leol yn fwy na'r hyn a geir yn bresennol .

Yng nghyd-destun materion trafnidiaeth a mynediad, adroddwyd nad oedd man parcio presennol i'r tŷ ac na fwriedir cynnwys llecynnau i'r ddau fflat newydd ychwaith. Adroddwyd bod llecynnau parcio di rwystr ar hyd rhan helaeth o'r ffordd ynghyd a meysydd parcio cyhoeddus cymharol agos a chysylltiadau trafnidiaeth gyhoeddus hwylus iawn. Ar y sail yma, ni wrthwynebwyd y bwriad gan yr Uned Drafnidiaeth.

Cadarnhaodd yr Uned Iaith fod yr unedau yn cael eu gosod ar rent cymdeithasol fforddiadwy fel rhan o'r Cynllun Gweithredu Tai, sydd yn rhan o gynlluniau ehangach y Cyngor i sicrhau cartrefi i drigolion y sir, a thrwy hynny gyfrannu at ddiogelu a hybu'r iaith.

Amlygwyd bod y safle yn rhannol o fewn parth llifogydd C1 fel y nodir ar fapiau cyngor datblygu a ddaw gyda'r NCT15: Datblygu a Pherygl o Lifogydd. Nodwyd bod yr ymgeisydd wedi cyflwyno asesiad o ganlyniad llifogydd (ACLl) cyfyngedig yn unol â'r canllawiau a nodir yn Nhabl A1.15 o NCT 15 a'r asesiad hwnnw wedi ei drafod gan Cyfoeth Naturiol Cymru - cyfeiriwyd at yr ymateb yn y ffurflen sylwadau hwyr

Cydnabuwyd bod pryder yn lleol wedi ei amlygu ynglŷn â defnydd yr unedau ac y byddant yn cael eu gosod i unigolion bregus. Nid yw hyn yn ystyriaeth cynllunio berthnasol. Eglurwyd bod defnydd preswyl wedi ei sefydlu ar y safle yn barod ac ni ystyriwyd y byddai'r defnydd bwriedig yn dwysau defnydd y safle i'r fath raddau ei fod yn cael effaith annerbyniol ar fwynderau preswylwyr cyfagos na'r ardal yn ehangach.

Wedi trafod yr holl faterion cynllunio perthnasol, gan gynnwys polisïau a

chanllawiau lleol a chenedlaethol perthnasol ynghyd a'r holl sylwadau a dderbyniwyd, ystyriwyd fod y bwriad yn dderbyniol ac yn unol gyda gofynion y polisïau perthnasol.

b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd cynrychiolydd gwrthwynebwyr i'r cais y pwyntiau canlynol:

- Bod arwydd yn hysbysu'r cais wedi ei leoli ar bostyn yr ochor arall i'r stryd o rif 20, ac yn amhosib i'w weld os yn cerdded am gyfeiriad pen llyn. Roedd postyn llawer iawn mwy amlwg ychydig lathenni o'r eiddo ar yr un ochor o'r lon, ar y pafin mae'r trigolion i gyd yn defnyddio. Yn ogystal, papur heb ei lamineiddio oedd yr arwydd. Nid oedd yr hysbyseb yn weladwy ac er derbyn e-bost oddi wrth swyddog cynllunio yn honni fod 'lleoliad yr arwydd yn weladwy er mwyn hysbysu'r bwriad.'
- Dim ond pedwar llythyr a yrrwyd, a hynny i'r cymdogion agosaf, rhifau 18, 19, 21 a 22. Yr adran wedi ymddiheuro am beidio gyrru llythyrau i dai eraill cyfagos ond beth oedd y rheswm am hyn? Dylai mwy o ymdrech fod wedi ei wneud i gysylltu â phreswylwyr y teras sydd am gael eu heffeithio gan y datblygiad.
- Bod Cyngor Gwynedd wedi prynu rhif 20 cyn i'r eiddo dderbyn caniatâd cynllunio i'w newid yn ddau fflat - hyn yn awgrymu eu bod yn hyderus fod y cais am lwyddo, neu pam felly gwario arian cyhoeddus? Dylent fod wedi pwyllo ac ystyried cael hawl cynllunio ar dir sy'n eiddo i'r Cyngor ger Plas y Don yn hytrach na phrynu tŷ preifat neu brynu tŷ Cyngor yn ôl.
- Yn cydymdeimlo gyda phobl leol digartref sydd wedi disgyn ar amser caled
- Bod Pennaeth yr Adran Tai ac Eiddo wedi ceisio eu cysuro trwy ddweud mai 'pobl leol Pwllheli fydd yn cael blaenoriaeth bob amser' i'r fflatiau yma, ond bod y Polisi Tai yn bandio ymgeiswyr o un i bedwar yn ddibynnol ar eu hamgylchiadau (band un - pobl sydd wedi eu cam-drin ac sydd mewn perygl o niwed. Heb newid polisi yn gyfan gwbl, pobl fel hyn fydd yn cael eu cartrefu yn y fflatiau
- Bod Cyngor Gwynedd am 'gadw golwg ar y ddwy uned '- sut? Nid oes gobaith cadw'r addewid yma. Pe byddai rhywun yn afreolus, pa mor hir fyddai'n cymryd i'w cael allan o'r fflat.
- Bod llawer o bobl leol, ifanc Cymraeg yn byw yn y teras - nifer ohonynt yn deuluoedd gyda phlant ifanc sydd wedi prynu eu tai. Bydd y rhain yn sicrhau Cymreictod i'r rhan yma o'r dref fel yr ydym yn ei ddymuno, er lles y gymuned a'r iaith.
- Bwriad Cyngor Gwynedd yw lleoli dwy fflat i'r digartref yng nghanol y cartrefi hyn. Pa effaith fydd hyn yn gael ar brisiau eu tai? Mae'r bwriad yn hollol anaddas.
- Bod y ddau eiddo i'r gorllewin o rif 20, sef 21 a 22, mewn cyflwr gwael iawn, gyda thyllau enfawr yn eu toeau gyda cholomennod yn hedfan i mewn ac allan. Pam bod Cyngor Gwynedd wedi prynu tŷ ynghlwm a'r tai yma? A'r bwriad yw eu prynu yn rhad gan ychwanegu fflatiau eraill i'r portffolio?
- Anodd credu nad yw'r Adran Priffyrdd a Chyngor Tref Pwllheli wedi gwrthwynebu'r cais - diffyg llefydd parcio yn chwerthinllyd, gyda thua 50 o dai yn ceisio am tua 20 lle parcio. Os yw'r Cyngor Tref yn gweld bod y cynllun yn addas mewn ardal barchus o'r dref, duw a'n helpo ni.
- Debyg bod gwrthwynebiadau llym i'r cynllun yn siomedig iawn i'r Adran Cynllunio, gan ei fod yn amlwg eu bod yn gobeithio gwthio'r cais drwodd yn ddistaw bach. Cywilydd mawr ar y ffordd maent wedi

ymddwyn, ac am yr hyn maent yn wneud i Bwllheli drwy gartrefu pobol mor ddrwg yn ein gwestai.

c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr Aelod Lleol y pwyntiau canlynol:
- Cytuno gyda'r angen i gartrefu'r digartref ond ansicr os yw'r lleoliad yn addas / diogel
- Nifer o deuluoedd lleol yn ysu am dai cymdeithasol ac efallai angen ystyried eu teimladau am y prosiect
- Os caniatáu, angen sicrwydd 100% bod y cyfeiriad yn cael ei fonitro yn ddyddiol (er gweld yn anodd cyflawni hyn)
- Fel Pwyllgor, dylid mynnu mai preswylwyr addas y dylid eu cartrefu yn yr eiddo ac nid rhai fuasai yn creu problemau i'r preswylwyr cyfagos, y Cyngor a'r Heddlu
- Angen sicrhau diogelwch i'r gymuned a gwrando ar bryderon y gymuned
- Dyletswydd fel Aelod Lleol yw bod lles pobl ei ward ddim yn cael ei roi mewn perygl a'u preifatrwydd yn cael eu cynnal
- Derbyn bod dewisiadau amgen i'r cais

ch) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu y cais

d) Cynigiwyd ac eiliwyd i ohirio'r cais fel bod modd i'r ymgeisydd ail ymgynghori gyda'r gymuned ynglŷn â'r bwriad

dd) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylwadau canlynol gan aelodau:
- Bod angen ail rannu gwybodaeth gyda'r gymuned ynglŷn â'r bwriad
- Bod cymdogion angen bod yn sicr o'r bwriad – awgrym i gynnal trafodaethau gyda'r Aelod Lleol fel bod pawb yn cael bod yn rhan o'r broses
- Mater o ymarfer da fuasai ail ymgynghori yn llawn gyda'r gymuned - hyn i'w wneud ar y cyd gyda'r Gwasanaeth Cynllunio a'r Adran Tai
- Derbyn bod gofynion statudol wedi eu gweithredu o ran ymgynghori, ond angen ymgysylltu pellach gyda'r gymuned fel bod modd i'r swyddogion ddwyn perswâd
- Dim lle parcio
- Bod yr adroddiad yn gamarweiniol yng nghyd-destun defnydd - angen eglurder
- Bod y tŷ wedi ei brynu gyda phwrpas i ail addasu - cymryd yn ganiataol felly byddai cais cynllunio yn cael ei ganiatáu
- Y cais yn ymddangos fel ei fod yn cael ei ruthro - angen cydymffurfio a'r broses

- Dim addasiadau allanol
- Nid mater cynllunio yw dewis pwy sydd yn byw yn y fflatiau
- Pwysig cael tai fforddiadawy i bobl lleol a cefnogi'r strategaeth tai
- Dim angen stigma digartref – angen rhoi cyfle i bawb
- Mai cais cynllunio i addasu tŷ oedd yn cael ei drafod
- Cyngor Cymuned yn gefnogol i'r cais
- Cynnig amod bod y tai / fflatiau yn fforddiadwy am byth

e) Mewn ymateb i'r sylwadau ynglŷn ag ail ymgynghori, nododd y Rheolwr Cynllunio bod y broses ymgynghori ar y cais wedi cwrdd gyda'r gofynion statudol sy'n ymwneud gyda hysbysebu ceisiadau Cynllunio ac fod 4 eiddo cyfagos wedi eu llythyru a rhybudd statudol wedi ei osod ar y stryd. Ategodd y Pennaeth Cyfreithiol bod nifer o sylwadau wedi eu derbyn a

bod hyn yn dystiolaeth bod ymgynghori digonol wedi digwydd.

Ategodd Pennaeth Cynorthwyol Amgylchedd nad oedd sail cynllunio i wrthod y cais - mai cais ydoedd am ddwy uned fforddiadwy oedd yn ymateb i'r angen gyda thystiolaeth ddigonol i wneud penderfyniad

f) Pleidleisiwyd ar y cynnig i ohirio

Disgynnodd y cynnig

ff) Pleidleisiwyd ar y cynnig i ganiatáu

PENDERFYNWYD:

Dirprwyo'r hawl i'r Pennaeth Cynorthwyol i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i dderbyn asesiad canlyniadau llifogydd derbyniol, a chymeradwyaeth CNC iddo, a hefyd yn ddarostyngedig i'r amodau canlynol:

1. **Amser**
2. **Cydymffurfio gyda chynlluniau**
3. **Cwblhau triniaeth ffin cyn trigo yn yr unedau**
4. **<u>Amod safonol cynllun tai fforddiadwy</u>**

Nodyn:
Dŵr Cymru
Gofynion Deddf Wal Rhannol

The meeting commenced at 11.00 y.b. and concluded at 12.55 y.h.

____

CHAIRMAN