PWYLLGOR CYNLLUNIO 01-11-21

Yn bresennol: Cadeirydd: Cynghorydd Eric M Jones
Is-gadeirydd: Cynghorodd Gareth A Roberts

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

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

Eraill a wahoddwyd:

Aelodau Lleol: Cynghorwyr Peter Read, Dafydd Owen ac Elfed Williams

1. YMDDIHEURIADAU

Derbyniwyd ymddiheuriadau gan y Cynghorydd Simon Glyn a'r Cynghorydd Mike Stevens (Aelod Lleol cais 5.2)

2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

a) Y Cynghorydd Berwyn Parry Jones yn eitem 5.4 (C21/0617/16/LL) a 5.5 (C21/0648/11/LL) ar y rhaglen, oherwydd ei fod yn aelod o Fwrdd Adra

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

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

- Y Cynghorydd Peter Read (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.1 ar y rhaglen (C19/1215/40/EIA)
- Y Cynghorydd Anne Lloyd Jones (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.2 ar y rhaglen, (C20/0981/09/LL)
- Y Cynhgorydd Dafydd Owen (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.4 ar y rhaglen (C21/0617/16/LL)
- Y Cynghorydd Gareth A Roberts (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn) yn eitem 5.5 ar y rhaglen (C21/0648/11/LL)
- Y Cynghorydd Elfed Williams (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn) yn eitem 5.6 ar y rhaglen (C19/1194/18/LL)

3. MATERION BRYS

Dim i'w nodi

4. COFNODION

Derbyniodd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd 4ydd o Hydref 2021 fel rhai cywir

5. CEISIADAU CYNLLUNIO

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

PENDERFYNWYD

5.1. CAIS RHIF C19/1215/40/EIA HAFAN Y MÔR HOLIDAY PARK, PWLLHELI

Prif gynllun arfaethedig yn cynnwys dymchwel 56 o fflatiau, creu lleiniau newydd ar gyfer lleoli carafanau statig, llety tîm newydd, caffi traeth newydd gan gynnwys teras a man chwarae, amddiffynfeydd arfordirol newydd, adlinio ychydig ar Lwybr Arfordir Cymru Gyfan yn ogystal â thirlunio cysylltiedig, gwaith draenio, mynediad ac isadeiledd (cynlluniau diwygiedig)

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

Roedd rhai o'r aelodau wedi ymweld â'r safle (20/10/21)

a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais. Gohiriwyd y penderfyniad ym mhwyllgor 4ydd Hydref 2021 er mwyn cynnal ymweliad safle. Eglurwyd bod y cais yn ceisio caniatâd llawn i ddymchwel 56 rhandy, creu seiliau newydd i leoli carafanau sefydlog, llety newydd i'r tîm, caffi traeth newydd gyda theras ac ardal chwarae, amddiffynfeydd arfordirol newydd, mân ail-alinio i Lwybr Arfordir Cymru yn ogystal â gwaith tirlunio cysylltiedig, draenio, mynediad a seilwaith ym Mharc Gwyliau presennol Hafan y Môr.

b) Rhannwyd y datblygiad yn barseli:
- Parsel B - Lleoli 27 o garafanau sefydlog.
- Parsel E - Lleoli 3 carafán sefydlog a chodi dau adeilad deulawr i ddarparu llety i staff.
- Parsel F - Dymchwel 4 bloc rhandai (56 rhandy / 272 gofod i ymwelwyr) a lleoli 26 o garafanau sefydlog.
- Parsel G - Lleoli 80 o garafanau sefydlog.
- Parsel H - Ailddatblygu cyn safle gwaith trin carthion a chodi caffi unllawr gyda theras yn y blaen a maes parcio
- Parsel I - Lleoli 18 o garafanau sefydlog.
- Parsel J - Gwaith amddiffyn yr arfordir sy'n cynnwys gwaith ar 320m o'r arfordir. Mae'r bwriad yn golygu ail-linio'r arfordir i gyfeiriad y tir i greu traethau tywod a graean rhwng pedwar morglawdd cerrig amddiffyn ar siâp cynffon pysgodyn. Bydd oddeutu 120m o'r gwaith yn cymryd lle'r amddiffynfeydd carreg linellol bresennol. Bydd Llwybr Arfordir Cymru hefyd yn cael ei ail-alinio.

Trafodwyd y cynlluniau ac amlygwyd y sylwadau ychwanegol a dderbyniwyd mewn ymateb i ail ymgynghori gydag asiantaethau perthnasol. Ystyriwyd bod egwyddor prif agweddau'r datblygiad, oedd yn cynnwys gwaith ar forgloddiau, gosod carafanau sefydlog ychwanegol, darparu llety ychwanegol i staff ac adeiladu caffi, yn parhau yn dderbyniol wedi ystyried yr holl faterion cynllunio, gan gynnwys y polisïau a'r canllawiau lleol a chenedlaethol.

c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr Aelod Lleol y pwyntiau canlynol:
- Ei fod yn cefnogi'r cais

- Bod Hafan y Môr yn cynnig cyflogaeth leol - 96% o weithwyr yn lleol (bod canran o weithwyr (oddeutu 4%) o du allan i'r Sir, yn rhan o'r adloniant). Bod Rheolwyr yn derbyn cyflogau cystadleuol a'r gweithwyr tymhorol yn derbyn cyflogau uwch na'r cyflog isaf (minimum wage)
- Bwriad y cwmni oedd datblygu a moderneiddio'r safle
- Bod y gwaith amddiffynfeydd arfordirol i'w groesawu
- Bydd contractwyr lleol yn cael eu defnyddio i wneud y gwaith - rhai eisoes wedi cysylltu yn pryderu petai'r cais yn cael ei wrthod y byddent yn gorfod rhyddhau gweithwyr
- Bod 14,000 yn llai o bobl yn defnyddio'r Parc o gymharu â defnydd y Parc yn ei anterth yn y 90au
- Bod 26 acer o goed wedi eu plannu – rhain erbyn hyn yn goed aeddfed
- Bod 20 acer o wyneb caled wed ei godi
- Symud a moderneiddio'r adeilad staff yn unig yw'r bwriad - dim sail i wrthod hyn
- Bod bwriad rhoi estyniad ar yr amgueddfa i uchafu hanes lleol

ch) Cynigwyd ac eiliwyd caniatáu y cais

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

- Bod ymweld â'r safle wedi bod yn fuddiol dros ben ac yn gyfle i weld lleoliadau a safleoedd y datblygiadau arfaethedig
- Bod y lleoliad ar gyfer adeilad newydd i'r staff yn addas ac wedi ei sgrinio yn dda
- Bod y safle yn drefnus a thaclus
- Bod y carafanau ym mharsel G wedi eu gosod yn ôl ar y tir ac felly yn gwarchod yr olygfa ar hyd yr arfordir
- Bod y Parc yn cynnig gwaith yn lleol - hyn yn hanfodol os am gadw ein pobl ifanc yn lleol
- Bod y cabanau yn cael eu gwened ym Mhorthmadog ac felly'r Parc yn cefnogi cyflogaeth busnesau lleol
- Bod yr ymgeisydd wedi gwneud ymgais rhesymol i gyfarch yr angen
- Bod y cais wedi ei gyflwyno ers Rhagfyr 2019 - yr ymgeisydd wedi cydweithio gyda'r Adran Economi a'r Adran Cynllunio - y cynllun yn fuddsoddiad mawr i Wynedd - 13m o fuddsoddiad preifat - pam dewis gwrthod hyn?
- Y bwriad yw diweddaru a moderneiddio'r Parc fel ei fod yn ymateb i safonau a gofynion y 21ain ganrif
- Nad oedd unrhyw newid i faint y safle.

- Bod gormod o garafanau ar y safle
- Llawer o arwyddion uniaith Saesneg
- Nad oedd angen caffi ar y traeth - digon o lefydd bwyta o fewn y Parc - yr adeilad yn ymwthiol ar yr arfordir ac yn orddatblygiad
- Byddai'r caffi newydd yn tynnu busnes oddiar bwytai eraill lleol ar yr arfordir
- Angen ystyried goblygiadau llifogydd – CNC heb ymateb i bryder llifogydd dwr wyneb

dd) Mewn ymateb i sylw bod y Cynghorydd Owain Williams yn berchennog maes carafanau cyfagos ac na ddylai gymryd rhan yn y drafodaeth, nododd y Pennaeth Cyfreithiol mai cyfrifoldeb y Cynghorydd oedd datgan buddiant, ond bod y Cynhgorydd wedi derbyn cyngor yn nodi gan nad oedd ei safle carafanau o fewn 6 milltir i'r Parc, nad oedd hyn yn cynnig elfen gystadleuol ac nad oedd yn fuddiant a oedd yn rhagfarnu.

Mewn ymateb i gais i ohirio'r penderfyniad er mwyn cynnal trafodaeth bellach ynglŷn â'r niferoedd (gan nad oedd defnydd i 61 llain, awgrym i diddymu'r 61 o'r cyfanswm 85 gan adael cynnydd o 24 yn unig, fyddai yn lleddfu pryderon Cyngor Cymuned), nodwyd bod

trafodaethau helaeth wedi eu cynnal gyda'r ymgeisydd a bod y nifer lleiniau ac effaith weledol eisoes wedi ei lleihau o ganlyniad i drafodaethau. Amlygwyd bod rhaid ystyried y cais dan sylw a phetai cynnig i addasu'r cais, byddai disgwyl i'r ymgeisydd gyflwyno cais o'r newydd. Amlygodd y Pennaeth Cynorthwyol bod yr adroddiad yn un manwl ac mai moderneiddio ac uwchraddio'r parc oedd dan sylw a bod y polisïau yn gefnogol i'r egwyddor o uwchraddio.

Mewn ymateb i sylw am lifogydd, nodwyd nad oedd y safle wedi ei leoli o fewn parth llifogydd C1 a C2 ac nad oedd yr ystyriaethau yn newid o dan y TAN newydd.

PENDERFYNWYD:

Dirprwyo'r hawl i Bennaeth Cynorthwyol yr Adran Amgylchedd gymeradwyo'r cais, gydag amodau:

1. **Amserlenni**
2. **Yn unol â'r cynlluniau, y dogfennau a'r Datganiad Amgylcheddol a gymeradwywyd.**
3. **Deunyddiau.**
4. **Draenio**
5. **Amseroedd adeiladu.**
6. **Tirlunio a chwblhau'r cynigion lliniaru.**
7. **Gwarchod coed.**
8. **Ymchwiliad archeolegol ym mharseli G a J.**
9. **Mesurau lliniaru'r iaith Gymraeg - hysbysebu'r safle, enwau'r datblygiad, arwyddion mewnol.**
10. **Parhau i fonitro ymlusgiaid.**
11. **Y llwybr arfordir i gael ei wyro yn unol â'r llwybr a ddengys dros gyfnod y gwaith morglawdd ac iddo gael ei adfer ar ôl i'r gwaith hwnnw gael ei gwblhau.**
12. **Gosod trapiau saim ar y draeniau dŵr aflan yn y caffi.**
13. **Cyflwyno CEMP**
14. **Cyflwyno cynlluniau rheoli hirdymor ar gyfer safleoedd gwarchodedig (cynefinoedd)**
15. **Defnydd gwyliau yn unig ar y safle, cadw cofrestr, llety ddim i'w ddefnyddio fel llety preswyl parhaol.**
16. **Amodau datblygu graddol.**
17. **Nifer yr unedau (75 carafán deithiol, 1,323 carafán sefydlog)**

Er gwybodaeth: SuDS, cyngor safonol CNC i'r datblygwr.

5.2 CAIS RHIF C20/0981/09/LL Tir ger Glan Y Mor Marine Parade, Tywyn , LL36 0DJ

Cais i ddileu 3 annedd fforddiadwy a 2 annedd marchnad agored ac adeiladu 4 annedd fforddiadwy a 5 ty marchnad agored i ddarparu cynnydd o 4 annedd mewn perthynas gyda caniatad C06M/0069/09/LL.

a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio bod y cais yn ymwneud ac adeiladu 4 annedd fforddiadwy a 5 tŷ marchnad agored yn lle 3 annedd fforddiadwy a 2 annedd marchnad agored a ganiatawyd yn flaenorol o dan ganiatâd rhif C06M/0069/09/LL. Byddai'r bwriad yn cynnwys rhes o 4 tŷ teras, rhes o 3 tŷ teras a 2 dŷ par: yr unedau fforddiadwy yn 3 tŷ teras 2 ystafell wely ac 1 tŷ teras 3 ystafell wely; y rhai marchnad agored yn 3 tŷ teras 3 ystafell wely a 2 dŷ par 3 ystafell wely. Ategywd bod y tai i gyd yn yn rhai deulawr gyda tho llechi ac waliau allanol o fric.

Cyflwynwyd y cais i Bwyllgor gan fod y cais yn ymwneud â 5 neu fwy o dai

Adroddwyd bod y safle wedi ei leoli oddi fewn i'r ffin ddatblygu ac yn ffurfio rhan o safle ehangach sydd wedi ei ddynodi ar gyfer datblygiad tai yn y CDLL ac oddi fewn i Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Dyffryn Dysynni. Ceir tai annedd o amgylch y safle. Bydd mynediad i'r safle oddiar Ffordd Warwig sy'n ffordd ddi-ddosbarth.

Eglurwyd nad oedd yn hollol eglur os byddai cymdeithas tai yn cymryd yr unedau fforddiadwy a gynigiwyd fel rhan o'r cais. Nodwyd bod trafodaethau gyda Grŵp Cynefin yn cael eu cynnal a'u bod y safle wedi ei drafod gydag Uned Strategol Tai y Cyngor gyda disgwyliad gan benderfyniad Bwrdd Cynefin i symud ymlaen - nid oedd dim byd ffurfiol fodd bynnag wedi ei gytuno hyd yma.

Gyda'r safle wedi ei leoli o fewn ffin ddatblygu Tywyn ac wedi ei ddynodi ar gyfer datblygiad preswyl yn y CDLL ystyriwyd fod y bwriad yn un derbyniol i'w ganiatáu yn ddarostyngedig i gynnwys amodau priodol fydd yn cynnwys amod i gytuno cynllun i ddarparu'r tai fforddiadwy.

b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr Aelod Lleol y pwyntiau canlynol:
- Ei bod yn hapus gyda'r argymhelliad
- Bod gwir alw ac angen am dai yn Tywyn

c) Cynigwyd ac eiliwyd i ganiatau'r cais

ch) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylwadau canlynol gan aelodau:
- Bod safleoedd adeiladu addas ar gyfer tai fforddiadwy yn brin yn Tywyn
- Y cais i'w groesawu

PENDERFYNWYD: Caniatáu y cais

Amodau:

1. **5 mlynedd.**
2. **Yn unol â'r dogfennau/cynlluniau a gyflwynwyd gyda'r cais.**
3. **Llechi naturiol.**
4. **Samplau o'r deunyddiau a'r lliwiau ar gyfer y tai i'w cytuno gyda'r ACLL.**
5. **Amodau Priffyrdd.**
6. **Tirlunio meddal a chaled.**
7. **Sicrhau cynllun/trefniadau ar gyfer darparu'r unedau fforddiadwy.**
8. **Tynnu hawliau datblygu cyffredinol ar gyfer dosbarthiadau A-E.**
9. **Cyflwyno manylion i'w gytuno ar gyfer gwaredu carthffosiaeth a dŵr wyneb o'r safle.**
10. **Amod i sicrhau arwyddion ac enwau Cymraeg i'r tai.**

Nodiadau Dwr Cymru, Priffyrdd, SUDS

5.3 CAIS RHIF C21/0163/40/LL Tir Ger Pont Bodfel, Lon Boduan, Efailnewydd, Pwllheli, LL53 6DW

Adeiladu pont newydd, ail-alinio'r A497 a'r dynesiadau ynghyd a gwelliannau i gyffordd bresennol, torri coed a thirlunio eewydd

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio bod y cais yn gais llawn i adeiladu pont gerbydol newydd ac ail linio priffordd yr A497 oherwydd i'r bont wreiddiol ddioddef difrod strwythurol yn

Ionawr 2019. Eglurwyd bod yr A497 yn un o'r prif lwybrau rhwng trefi Pwllheli a Nefyn gyda'r bont bresennol yn strwythur rhestredig gradd II ac yn sefyll dros afon Rhyd Hir. Nodwyd bod y safle wedi ei leoli tu mewn i Ardal Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llŷn ac Ynys Enlli gyda safle bywyd gwyllt Gefail y Bont yn ymylu gydag ochr gogleddol y bont bresennol. Ategwyd bod yr ardal i'r de o'r bont, ble lleolir y bont newydd, o fewn dynodiad Ardal Tirwedd Arbennig Gorllewin Llŷn.

Eglurwyd y byddai'r cynllun arfaethedig yn mesur oddeutu 600m o hyd, gan gynnwys cysylltiadau i'r ffordd gerbydau presennol ar y ddwy ochr. Bydd y bont arfaethedig yn fwa concrid wedi ei chladio â gwaith maen lleol. Ni dderbyniwyd gwrthwynebiadau i'r cais ac adroddwyd bod yr elfen llifogydd wedi cael sylw sylweddol

Nodwyd bod yr ardal o fewn parth llifogydd C2 ar fapiau llifogydd cyfredol ac yn nogfen Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Pherygl Llifogydd (2004). I'r perwyl hyn, cyflwynwyd Asesiad Canlyniadau Llifogydd. Amlygwyd pryder gan Cyfoeth Naturiol Cymru nad oedd yr asesiad wedi arddangos sut y byddai'r risgiau a chanlyniadau hynny yn cael eu rheoli. O ganlyniad, cyflwynwyd asesiad diwygiedig er mwyn dangos y glir y mesurau rheoli'r risg llifogydd. Canfuwyd y byddai peth newid yn nyfnder llifogydd oherwydd natur y tir, ond nodwyd mai newid dibwys fyddai hyn mewn gwirionedd hyd yn oed yn ystod cyfnod eithafol. Awgrymwyd y byddai'r newid mwyaf rhwng y ddwy bont pan fydd disgwyl i ddŵr llifogydd godi'r llethr o boptu'r bont. Ategwyd bod bwriad prynu'r tir yma fel rhan o drefniadau adeiladu'r bont newydd.

Wedi ystyried yr Asesiad Canlyniadau Llifogydd diwygiedig yn ogystal â'r wybodaeth berthnasol ychwanegol a gyflwynwyd, arddangoswyd yn ddigonol na fyddai'r datblygiad yn achosi unrhyw gynnydd mewn risg i fywyd nac unrhyw risg arwyddocaol i eiddo. Nid oedd gan CNC wrthwynebiad i'r cynllun diwygiedig ac felly, ystyriwyd bod y cais yn cydymffurfio â NCT 15 a pholisi ISA 1 o'r CDLl ar y Cyd.

O ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol gan gynnwys polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol ynghyd a'r holl sylwadau a dderbyniwyd, ystyriwyd fod y bwriad yn dderbyniol ag yn unol â'r polisïau perthnasol.

b) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu'r cais

c) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylwadau canlynol gan aelodau:
- Bod y datblygiad i'w groesawu
- Ardal y bont yn beryglus
- Gobaith cael y bont newydd wedi ei chwblhau erbyn Eisteddfod Dwyfor 2023

ch) Mewn ymateb i gwestiwn a fyddai'r bont yn un aml ddefnydd - yn llwybr cerdded, beicio a marchogaeth, nodwyd bod bwriad defnyddio'r hen bont ar gyfer hyn.

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

1. Amser
2. Unol a'r cynlluniau
3. Bioamrywiaeth
4. Priffyrdd
5. Cytuno deunyddiau
6. Archeoleg
7. Cyflwyno Cynllun Rheoli Adeiladu Amgylcheddol
8. Tirlunio/Coed
9. Materion llifogydd

5.4 CAIS RHIF C21/0617/16/LLTir Ger Cae Gors, Tregarth, Bangor, LL57 4NE

Codi 12 tŷ fforddiadwy, mynedfa newydd ynghyd a gwaith cysylltiedig.

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

a) Amlygodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu bod y cais ar gyfer codi 12 tŷ fforddiadwy deulawr ar safle sydd a'i ran helaelth wedi ei leoli o fewn ffin datblygu Pentref Lleol Tregarth. Roedd y cais yn cynnwys yr elfennau canlynol: -

- Darparu 12 tŷ fforddiadwy ar ffurf: (i) 4 tŷ x 2 ystafell wely 4 person (rhent cymdeithasol); (ii) 4 tŷ x 3 ystafell wely 5 person (rhent cymdeithasol); 1 tŷ x 2 ystafell wely 4 person (rhent canolradd) a 3 tŷ x 3 ystafell wely 5 person (rhent canolradd).
- Cau'r fynedfa bresennol oddi ar y ffordd sirol dosbarth III (Tal Cae) a chreu mynedfa newydd ymhellach i'r dwyrain.
- Creu llwybr troed yn nhu blaen y safle a fydd yn cysylltu â'r llwybr troed presennol i'r gorllewin.
- Lledu'r ffordd gyfochrog i 5.5m i gyfarfod a gofynion mabwysiedig y Cyngor.
- Gwyro'r cwrs dwr sy'n rhedeg drwy'r safle i ymylon gorllewinol y safle.
- Creu coridorau ecolegol.
- Llecynnau parcio o fewn cwrtil y tai arfaethedig.
- Codi ffensys o amrywiol dyluniad, uchder a deunydd.
- Codi siediau domestig o fewn y gerddi cefn ynghyd a llecynnau storio biniau.

Adroddwyd bod yr egwyddor o godi tai ar y safle arbennig hwn wedi ei selio ym Mholisi PCYFF 1, TAI 4, TAI 15 a PS 5 o'r CDLL. Amlygwyd bod polisi TAI 4 y cefnogi tai newydd mewn pentrefi lleol i gwrdd â strategaeth y CDLL drwy ddyraniadau tai a safleoedd addas heb eu dyrannu o fewn y ffin datblygu ar sail y ddarpariaeth ddangosol o fewn y Polisi ei hun. O gnalynaid, bydd y bwriad yn golygu bydd Tregarth yn mynd y tu hwnt i'w lefel twf dangosol ,ond y gellid cefnogi cymeradwyo'r safle hwn yn erbyn darpariaeth gyffredinol (yn seiliedig ar y gyfradd gwblhau hyd yma) o fewn y categori Pentrefi, Clystyrau & Chefn Gwlad agored..

Nodwyd bod Polisi TAI 15 yn ceisio darpariaeth briodol o dai fforddiadwy a gyda'r datblygiad arfaethedig yn cynnig cynnydd o 12 fforddiadwy, golygai hyn fod y bwriad yn cyd-fynd â gofynion canran o unedau fforddiadwy o fewn y Polisi. Nodir Polisi PS5 y cefnogir datblygiadau ble gellid dangos ei bod yn gyson ag egwyddorion datblygu cynaliadwy gan gynnwys safleoedd addas oddi fewn i ffiniau datblygu ac y byddai'r elfen o ddatblygu cynaliadwy a hygyrchedd y safle yn un o'r brîf ystyriaethau wrth ddewis safleoedd ar gyfer codi tai o fewn y CDLL gan yr Arolygwr Cynllunio. Gan ystyried bod yr holl dai yn rhai fforddiadwy (yn hytrach na'r 20% sydd angen ei ddarparu) ystyriwyd fod y cais yn dderbyniol mewn egwyddor.

Yng nghyd-destun materion tai fforddiadwy a chymysgedd tai, cyflwynwyd Datganiad Tai Fforddiadwy gan Adra ynghyd a Datganiad Cymysgedd Tai yn unol â gofynion Polisi TAI8 a TAI15 o'r CDLL ynghyd a'r CCA: Cymysgedd Tai a Tai Fforddiadwy. Ymddengys bod tystiolaeth gadarn ar gael parthed yr angen am dai fforddiadwy ac mai'r angen mwyaf yn ardal Tregarth oedd am unedau 2 a 3 llofft rhent cymdeithasol a rhent canolradd. Gellid sicrhau fod y tai yn fforddiadwy'n bresennol ac am byth drwy gynnwys amod cynllunio arferol o fewn unrhyw ganiatâd cynllunio

Yng nghyd-destun materion trafnidiaeth a mynediad amlygwyd bod ystyriaeth wedi ei roi i bryderon trigolion lleol parthed addasrwydd y rhwydwaith ffyrdd lleol i ymdopi a thrafnidiaeth ychwanegol. Mewn ymateb i'r broses ymgynghori statudol cadarnhaodd

yr Uned Drafnidiaeth nad oedd gwrthwynebiad i'r bwriad oherwydd bod y bwriad yn cynnig gwelliannau i'r ffordd gyfagos ac am ddarparu parcio ar raddfa 2 lecyn parcio fesul pob eiddo; ffordd stad fechan sy'n cynnwys mynedfa o ddyluniad safonol ynghyd a man troi i ganiatáu cerbydau i droi a gadael y safle mewn ger ymlaen. Roedd yr Uned yn argymell cynnwys amodau/nodiadau perthnasol pe caniatawyd y cais er mwyn sicrhau bod y gwaith yn cael ei gwblhau i safonau statudol diogelwch ffyrdd.

Yng nghyd-destun llifogydd a draenio cyflwynwyd pryderon gan drigolion lleol parthed y ffaith bod y cwrs dŵr sy'n rhedeg drwy ran isaf y safle wedi ei leoli, yn bresennol, o fewn Parth A ym Mapiau Cyngor Datblygu (DAM) sydd wedi'u cynnwys yn Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Pherygl o Lifogydd (Gorffennaf 2004). O ganlyniad, bydd angen ail-alinio'r cwrs dŵr presennol tuag at ymylon gorllewinol y safle gyda'r bwriad o arllwys dŵr hwyneb o'r safle/adeiladwaith newydd i'r cwrs dŵr ei hun. Bydd rhaid i unrhyw arllwysiad i'r cwrs dŵr gael ei gytuno gyda'r Uned Dŵr ac Amgylchedd fel Corff Cymeradwyo Systemau Draenio Cynaliadwy (CCS) ynghyd a bod angen Caniatâd Cwrs Dŵr Arferol ar gyfer unrhyw waith a allai effeithio ar lif yr afon. Awgrymwyd atodi nodyn yn cyfeirio'r ymgeisydd i'r angen o dderbyn caniatadau a thrwyddedau perthnasol gan Uned Dŵr ac Amgylchedd y Cyngor cyn i unrhyw waith ddechrau ar y safle.

Yng nghyd-destun materion llecynnau agored, yn ôl Polisi ISA 5 o'r CDLL, disgwylir i gynigion ar gyfer 10 tŷ neu fwy mewn ardaloedd ble na all llecynnau agored presennol fodloni anghenion y datblygiad tai arfaethedig gynnig darpariaeth addas o fannau agored. Ymddengys bod y wybodaeth gyfredol a dderbyniwyd gan yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd yn amlygu diffyg llecynnau chwarae gyda chyfarpar offer i blant yn Nhregarth ac felly bydd angen cyfraniad ariannol o £2,380.43 i gwrdd a'r diffyg. Gellid sicrhau'r cyfraniad drwy ofyn i'r ymgeisydd arwyddo Cytundeb o dan Adran 106.

Ystyriwyd y byddai'r bwriad i ddatblygu 12 o dai fforddiadwy yn ymateb positif i'r anghenion tai amrywiol sydd wedi'u hadnabod yn yr ardal. Ni ystyriwyd fod y bwriad yn groes i bolisïau lleol na chenedlaethol ac nad oedd unrhyw fater cynllunio perthnasol yn gorbwyso'r ystyriaethau polisi.

b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr Aelod Lleol y pwyntiau canlynol:
- Nad oedd gan yntau na'r Cyngor Cymuned wrthwynebiad i'r cais, ond pryder am adeiladu 3 tŷ ger yr afon. Awgrymwyd gohirio adeiladu'r 3 tŷ yma hyd nes bydd y tai ar y llethr wedi eu hadeiladu ac yn amlygu patrwm llif dŵr wyneb.
- Beth fydd sefyllfa tenantiaid y tai hyn petai'r tai yn dioddef effaith llifogydd - a fydd yswiriant ?
- Pryder am ddiogelwch plant o gwmpas yr afon - a fydd ffens yn cael ei osod i arbed mynediad at yr afon?
- Angen mwy o wybodaeth am y broses gollyngiad dŵr - a fydd y dŵr yn cael effaith ar anifeiliaid amaethyddol? A fydd sebon ynddo?
- Derbyn bod bwriad ymestyn y llwybr troed ar hyd ymyl y safle, ond syndod nad oedd yr Adran Priffyrdd wedi gwneud sylw am y bont gul sydd gerllaw'r safle
- Cynnig i osod amod am lechi lleol yn hytrach na llechi naturiol gan fod chwarel gerllaw

c) Mewn ymateb i'r sylwadau, cadarnhawyd bod materion yr afon wedi eu trafod gyda'r Uned Dŵr cyn cyflwyno cais ac os byddai'r cais yn cael ei ganiatáu - yn unol â rheoliadau newydd, bydd rhaid i'r broses gydymffurfio gyda'r gofynion statudol. Cadarnhawyd hefyd y byddai ffens 1.8m yn cael ei osod tu cefn i'r gerddi i atal mynediad at yr afon. Nodwyd nad oedd sylwadau wedi eu derbyn gan yr Adran Priffyrdd ynglŷn â'r bont ac awgrymwyd i'r Aelod Lleol gysylltu yn uniongyrchol gyda'r Adran i drafod y

pryderon. Yng nghyd -destun defnyddio llechi lleol, nodwyd bod y gofyniad yn groes i ofynion Ewropeaidd

ch) Cynigwyd ac eiliwyd i ganiatáu'r cais

d) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylwadau canlynol gan aelodau:
- Bod y defnydd o lechi naturiol yn hytrach na llechi lleol i'w weld yn eironig o ystyried safle'r bwriad o fewn ardal llechi. Derbyn nad oes modd gorfodi, ond rhesymol fyddai gofyn i'r ymgeisydd ystyried llechi lleol
- Bod y bont yn gul iawn ac y dylid ystyried y pryderon yn ystod y datblygiad

dd) Mewn ymateb i sylw ynglŷn â defnyddio llechi lleol, nododd y Pennaeth Cyfreithiol nad oedd modd gosod amod am fath penodol o lechi, ond y gellid rhoi cyngor i'r ymgeisydd ystyried llechi lleol.

PENDERFYNWYD:

Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r ymgeisydd gwblhau Cytundeb Cyfreithiol o dan Adran 106 er mwyn sicrhau cyfraniad ariannol ar gyfer darpariaeth llecynnau agored ac i'r amodau isod:-

1. **5 mlynedd.**
2. **Yn unol â'r cynlluniau a dogfennau a gyflwynwyd gyda'r cais.**
3. **Llechi naturiol.**
4. **Amodau priffyrdd.**
5. **Cynllun plannu coed.**
6. **Amodau mesurau lliniaru bioamrywiaeth i gynnwys cydymffurfio gyda gofynion yr asesiad Ecolegol Rhagarweiniol; darparu Cynllun Atal Llygredd; sicrhau bod y safle yn athraidd i ddraenogod a chyflwyno cynllun gwelliannau bioamrywiaeth**
7. **Cyfyngu oriau gweithio rhwng 08:00-18:00 Dydd Llun - Dydd Gwener, 08:00-13:00 Dydd Sadwrn a dim o gwbl ar Ddydd Sul a Gŵyl Banc.**
8. **Cytuno manylion parthed enw Cymraeg ar gyfer y datblygiad ynghyd ag arwyddion sy'n hysbysu ac yn hyrwyddo'r datblygiad o fewn ac oddi allan y safle.**
9. **Tynnu hawliau datblygu o'r tai fforddiadwy.**
10. **Sicrhau cynllun/trefniadau ar gyfer darparu'r tai fforddiadwy.**
11. **Cyflwyno Cynllun Rheoli Amgylcheddol i gynnwys sŵn, dirgryniad a llwch.**
12. **Sicrhau cydymffurfiaeth a Rhif Prydeinig BS 5837:2012.**
13. **Amod cyflwyno cynllun draenio dŵr aflan o'r datblygiad.**
14. **Samplau o'r deunyddiau a'r lliwiau ar gyfer y tai a'r tirlunio caled a meddal.**

Nodyn: hysbysu'r ymgeisydd o'r angen i gyflwyno cynllun strategaeth draenio gynaliadwy i'w gymeradwyo gan Uned Dwr ac Amgylchedd y Cyngor.

Nodyn: cyngor i'r ymgeisydd ystyried llechi lleol

5.5 CAIS RHIF C21/0648/11/LL Plas Penrhos, Ffordd Penrhos, Bangor, LL57 2BX

Dymchwel adeilad swyddfeydd presennol a chodi 39 fflatiau byw preswyl ar gyfer oedolion hyn 55+ oed ynghyd a gwaith cysylltiedig

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

a) Amlygodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu mai cais llawn ydoedd ar gyfer dymchwel adeilad presennol (swyddfeydd segur a ddefnyddiwyd yn flaenorol gan

Gyngor Cefn Gwlad Cymru) a chodi adeilad newydd fyddai'n darparu 39 o fflatiau preswyl i bobl dros 55 oed. Roedd y cais yn cynnwys yr elfennau canlynol: -

- Darparu 39 fflat sy'n cynnwys 18 fflat un llofft a 21 fflat dwy lofft a chynigir pob fflat fel uned fforddiadwy.
- Darparu 31 llecyn parcio gyda 6 ohonynt yn llecynnau anabl a 6 ohonynt yn cael eu gwasanaethu gan bwyntiau gwefru cerbydau trydan.
- Defnyddio'r fynedfa bresennol oddi ar Ffordd Penrhos trwy Llys Adda fel y trefniant presennol. Lleolir y mannau parcio i'r de ac i'r gorllewin o fewn safle'r cais.
- Codi adeilad sy'n amrywio o 3 llawr yn y gogledd (yn wynebu Ffordd Penrhos) i 4 llawr yn y de gan ystyried rhedfa'r tir oddi fewn y safle ei hun. Gosodir yr adeilad newydd ar ffurf sy'n adlewyrchu'r llythyren "l" gydag edrychiadau allanol wedi eu torri i fyny drwy ddefnyddio agoriadau niferus ac amrywiol (rhai gyda balconïau math Juliet), deunyddiau amrywiol (e.e. gwaith bric glan, rendr wedi ei baentio, ffenestri a drysau lliw llwyd paneli sy'n adlewyrchu gwaith coedyn fertigol a system to las-llechi) ynghyd a waliau cilannog eu ffurf.
- Tirlunio i gynnwys tirlunio meddal gyda nifer o'r coed presennol yn cael eu cadw ynghyd a gwaith plannu ychwanegol i liniaru colli rhai o'r coed, cloddiau/gwyros, prysglwyn ynghyd a thirlunio caled i gynnwys llwybrau troed a nodwedd bensaernïol ar ffurf ffynnon dwr sffêr ger y brif fynedfa.
- Llecynnau amwynder cymunedol o amgylch yr adeilad gan fod yr adeilad ei hun wedi ei leoli mwy neu lai yng nghanol y safle.
- Gosod paneli solar ar y to.

Adroddwyd bod y safle wedi ei leoli oddi fewn i ffin datblygu Bangor fel y'i cynhwysir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, 2017(CDLL) ond nad oedd dynodiad defnydd penodol ar ei gyfer. Amlygwyd bod y safle wedi ei gynnwys o fewn Gorchymyn Gwarchod Coed cyf. 3/TPO/A85 sydd hefyd yn cynnwys Stad Llys Adda i'r de o safle'r cais.

Amlygwyd bod nifer helaeth o ddogfennau wedi eu cyflwyno i gefnogi'r cais.

Eglurwyd bod yr egwyddor o godi tai ar y safle wedi ei selio ym Mholisi PCYFF1, TAI1, TAI15, PS5 a PS17 o'r CDLL. Adnabyddi'r Bangor fel Canolfan Gwasanaeth Trefol ym Mholisi TAI1 gyda'r polisi yn cefnogi datblygiadau tai er mwyn cwrdd â Strategaeth y CDLL (Polisi PS17) drwy ddynodiadau tai a safleoedd ar hap addas o fewn y ffin datblygu wedi ei selio ar y ddarpariaeth ddangosol a gynhwysir o fewn y CDLL ei hun. Golyga hyn fod Bangor, trwy gwblhau'r banc tir presennol, yn cyrraedd ei lefel twf dangosol o 969 uned ac mewn amgylchiadau o'r fath bydd ystyriaeth yn cael ei roi i'r unedau sydd wedi eu cwblhau hyd yma o fewn haen y Prif Ganolfannau ble mae diffyg o 371 o unedau. O dan y fath amgylchiadau byddai gofyn i'r ymgeisydd amlinellu sut byddai'r bwriad yn cyfarch anghenion y gymuned leol. I'r perwyl hyn, cyflwynwyd y wybodaeth ganlynol:-

- Darpariaeth o 39 fflat preswyl i bobl hyn dros 55 oed ar safle tir llwyd oddi fewn i'r ffin datblygu.
- Er bod ffigyrau capasiti ar gyfer Bangor wedi eu cyrraedd ystyriwyd bod y ffigwr cyflenwad tai yn un dangosol yn unig
- Er bod ffigyrau capasiti ar gyfer Bangor wedi eu cyrraedd ystyriwyd bod y bwriad o ddarparu 100% unedau fforddiadwy yn mynd i'r afael ag anghenion y gymuned leol - cyfeiriwyd at ymateb yr Uned Strategol Tai yn dilyn y broses ymgynghori statudol.

Yng nghyd-destun mwynderau gweledol nodwyd bod y safle yn weddol amlwg o fewn y strydlun lleol ac ystyriwyd yr effaith ar fwynderau gweledol gan gyfeirio at yr egwyddorion canlynol:-

- Graddfa - ystyriwyd bod graddfa a mas yr adeilad arfaethedig yn cael ei leihau drwy ddarparu edrychiadau ffasâd sydd wedi eu torri fyny gan agoriadau amrywiol, deunyddiau amrywiol ynghyd a chreu waliau culannog ar y prif edrychiadau.
- Dyluniad - y bwriad yw creu datblygiad preswyl modern a chyfoes gan ystyried bod rhan niferus o anheddau yn nalgylch safle'r cais yn rhai modern eu hedrychiadau.
- Gosodiad - y safle wedi ei leoli o fewn cyd-destun trefol o ddwysedd tai gweddol uchel sydd hefyd yn cynnwys llystyfiant a choed. Bod gosodiad yr adeilad o fewn y safle yn golygu ei fod yn dilyn ol-troed yr adeilad presennol. Ategwyd bod cyfyngiadau ffisegol, siâp, llystyfiant a choed sy'n destun gorchymyn gwarchod coed yn pennu ble gall unrhyw adeilad newydd gael ei leoli.
- Tirlunio a choed - y bwriad yn golygu ymgymryd â thirlunio meddal a thirlunio caled. Gyda'r safle wedi ei gynnwys o fewn ardal gorchymyn gwarchod coed Plas Penrhos cyflwynwyd Asesiad Effaith Coedyddiaeth. Cadarnhaodd yr asesiad mai dim ond 4 coeden o fewn y safle oedd yng Nghategori A (coed o ansawdd uchel), 12 yng Nghategori B (ansawdd canolig), 10 yng Nghategori C (coed o ansawdd isel) a 2 o fewn Categori U (coed sydd angen eu torri oherwydd eu cyflwr gwael). O ganlyniad, yn amodol ar gydymffurfio gyda chynnwys yr asesiad, rhagwelwyd byddai'r datblygiad yn cael effaith isel ar amgylchedd coedyddiaeth y safle.

Yng nghyd-destun mwynderau cyffredinol a phreswyl derbyniwyd nifer o wrthwynebiadau / pryderon gan drigolion lleol yn ymwneud a materion oedd yn cynnwys gor-edrych, colli preifatrwydd, colli golau a chysgodi o ystyried graddfa'r adeilad arfaethedig. Mewn ymateb, cyflwynwyd Adroddiad Golau Dydd a Golau'r Haul o fewn y safle ac ar gyrion y safle.

Yng nghyd-destun materion trafnidiaeth a mynediad amlygwyd fod y bwriad yn cynnwys defnyddio'r gyffordd bresennol i'r ffordd sirol dosbarth III Ffordd Penrhos ynghyd a'r gyffordd gyda ffordd Stad Llys Adda. Bwriedir hefyd darparu llecynnau parcio ar gyfer 31 car gyda 6 ohonynt yn llecynnau anabl a 6 ohonynt yn cael eu gwasanaethu gan bwyntiau gwefru cerbydau trydan. Bydd croesfan newydd yn cael ei darparu i gerddwyr ar hyd Ffordd Penrhos a chyferbyn a safle'r cais fydd yn golygu bwriad hygyrch i gerddwyr ac i'w wireddu o dan Adran 278 o'r Ddeddf Priffyrdd, 1980. Nodwyd nad oedd gan yr Uned Drafnidiaeth wrthwynebiad mewn egwyddor i'r datblygiad yn ddarostyngedig ar gytuno gyda manylion y groesfan gyda'r ymgeisydd.

Ystyriwyd bod y bwriad yn gwella ymddangosiad gweledol y safle segur presennol a gyda 100% o'r unedau yn rhai fforddiadwy, yn cyfrannu'n helaeth at anghenion tai fforddiadwy'r ddinas. Rhoddwyd ystyriaeth lawn i'r sylwadau a dderbyniwyd gan drigolion lleol a chydnabuwyd y byddai'r datblygiad o'r maint yma yn newid cymeriad yr amgylchedd lleol. Fodd bynnag, wedi asesu'r bwriad cyfredol yn ei gyfanrwydd ni adnabuwyd unrhyw effaith sylweddol niweidiol oedd yn groes i bolisïau cynllunio lleol a chyngor cenedlaethol perthnasol.

b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd asiant yr ymgeisydd y sylwadau canlynol:

- Bod y cais arfaethedig i ddymchwel adeilad swyddfeydd presennol a chodi bloc newydd o 39 o fflatiau un a dwy ystafell wely ar gyfer oedolion dros 55 mlwydd oed.
- Byddai'r holl fflatiau yn cael eu darparu fel unedau fforddiadwy ac yn cael eu datblygu gan Gymdeithas Dai Lleol, Adra.

- Bod adroddiad y swyddog yn darparu asesiad manwl o'r cais
- Bod yr angen yn lleol ar gyfer y math yma o unedau yn uchel ym Mangor gyda dros 130 o unigolion dros 55 mlwydd oed yn aros am unedau un neu dwy ystafell wely.
- Byddai'r unedau yn cael eu gosod gan ddefnyddio Polisi Gosod Lleol ar y cyd
- Bydd preswylwyr yn cael eu dethol oddi ar restr opsiynau tai'r Cyngor gyda blaenoriaeth yn cael ei roi i breswylwyr sydd gyda chysylltiad lleol - disgwylid i'r unedau gael eu meddiannu gan breswylwyr o ardal dinas Bangor.
- Bydd darparu unedau o'r math yma yn galluogi preswylwyr lleol dros 55 mlwydd oed i gael mynediad at lety modern o safon uchel, addas am rent fforddiadwy
- Ar hyn o bryd, mae canran uchel o breswylwyr ardal dinas Bangor yn tan feddiannu eu tai presennol. Yn dilyn newidiadau i'r system fudd-daliadau, mae nifer o denantiaid wedi dioddef o'r dreth ystafell wely, ac felly eisiau symud i gartref llai. Byddai'r datblygiad arfaethedig nid yn unig yn helpu cwrdd â'r angen am unedau i'r rheini dros 55 mlwydd oed, ond hefyd yn rhyddhau cartrefi mwy fydd yn addas ar gyfer teuluoedd sydd angen tai yn y ddinas.
- Gyda'r preswylwyr dros 55 mlwydd oed, ni fydd disgwyl i ganran uchel ohonynt fod yn gweithio ac felly, yn debygol bydd symudiadau traffig yn is na'r defnydd blaenorol fel swyddfa. Yn dilyn trafodaethau manwl gyda Swyddogion Priffyrdd cadarnhawyd nad oedd ganddynt wrthwynebiad ar sail materion priffyrdd.
- Gyda'r datblygiad yn cyfarch angen tai ar gyfer pobl leol sy'n byw yn y ddinas yn barod, ni ddisgwylid effaith annerbyniol ar yr iaith Gymraeg. Fodd bynnag, roedd Adra yn fodlon ymrwymo i wneud astudiaeth ieithyddol wedi i'r trigolion symud i'r unedau, a chanfod gwir ddarlun o sefyllfa'r iaith.
- Bod y swyddogion cynllunio yn argymell caniatáu - y gobaith yw i'r pwyllgor gefnogi'r cais i ddarparu tai rhent cymdeithasol sydd wir eu hangen ar gyfer pobl leol dinas Bangor.

c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr Aelod Lleol y pwyntiau canlynol:
- Bod nifer o drigolion Llys Adda wedi amlygu eu pryderon iddo
- Bod cyfarfod safle wedi ei gynnal gydag Adra
- Bod nifer yn mynegi bod y dwysedd o 39 fflat i'w weld yn ormod
- Bod yr ardal yn nodedig am broblemau traffig difrifol
- Bod elfen o oredrych yn effeithio rhai o dai Llys Adda
- Bydd y bwriad yn cael effaith negyddol ar fwynderau trigolion presennol
- Nad oedd digon o lefydd ar gyfer parcio
- Bod angen gwneud defnydd o'r adeilad segur – byddai canolfan iechyd yn well na chanolfan breswyl
- Bod angen tai fforddiadwy o safon, ond eisoes ffigyrau wedi eu cyrraedd ym Mangor

ch) Cynigwyd ac eiliwyd i ganiatáu'r cais

d) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylwadau canlynol gan aelodau:
- Bod cynllun o'r fath yn rhyddhau tai i bobl leol – yn caniatáu i denantiaid presennol Adra symud i dai llai gan ryddhau tai i deuluoedd
- Bod prosiect tebyg yn Nhywyn wedi bod yn llwyddiannus iawn
- Bod angen datblygu'r safle
- Cynllun ardderchog gyda rhai elfennau negyddol
- A yw 4 llawr yn rhesymol o ystyried oed y tenantiaid? A oes modd addasu'r cynllun i leihau dwysedd?
- Bydd y datblygiad yn ychwanegu at broblemau traffig yn yr ardal
- Bod y Cyngor wedi colli apêl yn y gorffennol oherwydd penderfyniad effaith traffig Ffordd Penrhos

dd) Mewn ymateb i'r sylwadau cadarnhawyd bod lifftiau wedi eu cynnwys fel rhan o gynlluniau'r datblygiad i sicrhau mynediad rhwydd i'r lloriau / fflatiau. Ategwyd bod trafodaethau wedi eu cynnal ynglŷn a traffig, ond annhebygol fydd y bwriad o gyfrannu at y problemau presennol ar Ffordd Penrhos gan mai nifer isel o'r tenantiaid fydd yn gweithio.

Ategodd y Pennaeth Cynorthwyol bod rhaid ystyried defnydd y safle fel swyddfa brysur yn y gorffennol a bod y cynllun gerbron yn diwallu anghenion lleol. Amlygwyd bod y cynllun yn rhan o weledigaeth Cynllun Tai y Cyngor - derbyn bod pryderon am y maint ac effaith mwynderol ar drigolion cyfagos, ond bod y materion hyn wedi eu hasesu yn fanwl.

PENDERFYNWYD:
Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i 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 a'r cynllun parcio.**
4. **Cydymffurfio a'r cynllun tirweddu ynghyd a gwaith cynnal a chadw i'r dyfodol.**
5. **Sicrhau cynllun/trefniadau ar gyfer darparu'r unedau fforddiadwy e.e. cymysgedd, daliadaeth, meini prawf meddiannaeth, amserlen a threfniadau i sicrhau bydd yr unedau yn fforddiadwy yn bresennol ac am byth.**
6. **Cydymffurfiaeth gydag argymhellion yr Adroddiad Arolwg Ystlumod a'r Asesiad Rhagarweiniol Ecolegol.**
7. **Cytuno manylion enw Cymraeg ar gyfer y datblygiad cyn i'r unedau preswyl cael eu meddiannu at unrhyw ddiben ynghyd ac arwyddion sy'n hysbysu ac yn hyrwyddo'r datblygiad.**
8. **Cyfyngu ar oriau gweithio i 08:00-18:00 Llun i Gwener; 08:00-13:00 Sadwrn a dim o gwbl ar y Sul a Gŵyl y Banc.**
9. **Amod cydymffurfio gyda'r Cynllun Golau a gyflwynwyd gyda'r cais.**
10. **Cyflwyno Datganiad Dull Adeiladu i gynnwys mesurau lleihau sŵn, llwch a dirgryniad i'w gytuno gyda'r ACLL.**
11. **Cyfyngu'r defnydd i ddarpar ddeiliaid 55+ oed.**

Nodyn: Angen cyflwyno cais system ddraenio gynaliadwy i'w gytuno gyda'r Cyngor.

5.6 CAIS RHIF C19/1194/18/LL Capel Ebeneser Stryd Fawr, Deiniolen, Caernarfon, Gwynedd, LL55 3HU

Addasu'r capel i 7 uned breswyl gan gynnwys uned fforddiadwy ynghyd a mynediad newydd a llecynnau parcio

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

a) Amlygodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu mai cais llawn ydoedd ar gyfer addasu'r ysgoldy a chapel segur i 7 fflat breswyl ar safle wedi ei leoli gyferbyn a'r Stryd Fawr yn Deiniolen. Nodwyd bod ei ddefnydd fel capel/festri wedi dod i ben Ionawr 2013, ac er wedi ei leoli oddi fewn i ffin datblygu Pentref Gwasanaethol Deiniolen, nid oedd wedi ei ddynodi ar gyfer unrhyw ddefnydd arbennig. Rhannwyd y cais i sawl elfen oedd yn cynnwys:

- Darparu 4 fflat 2 lofft o fewn y cyn-gapel ar ddau lawr a darparu 1 fflat 2 lofft a 2 fflat 1 llofft o fewn y cyn-festri gyda'r fflat 1 llofft yn uned fforddiadwy i'w rhentu
- .Darparu 9 llecyn parcio yn nhu blaen y festri.
- Darparu storfa finiau/ail-gylchu gyferbyn a'r llecynnau parcio.
- Creu mynediad newydd (gan ddisodli'r fynedfa bresennol) ar gyfer cerbydau oddi ar y ffordd sirol dosbarth III cyfagos (Stryd Fawr).
- Ymgymryd â chynllun plannu coed.

Amlygwyd bod nifer o ddogfennau wedi eu cyflwyno i gefnogi'r cais.

Adroddwyd bod yr egwyddor o ddarparu unedau preswyl ar y safle arbennig hwn wedi ei selio ym Mholisi PCYFF 1, TAI 3, TAI 15, PS 17 ac ISA 2. Eglurwyd bod Polisi TAI 3 yn datgan o fewn y Pentrefi Gwasanaeth bydd tai i gwrdd â Strategaeth y Cynllun yn cael eu sicrhau drwy'r dynodiadau tai ynghyd a safleoedd ar hap addas o fewn y ffin datblygu. Fodd bynnag, gan fod Deiniolen wedi gweld ei lefel twf disgwyliedig ar safleoedd ar hap trwy unedau wedi eu cwblhau yn y cyfnod 2011 i 2021 a chwblhau'r banc tir presennol, roedd angen i'r ymgeisydd ddangos bod y bwriad arfaethedig yn cyfarch anghenion y gymuned leol. I'r perwyl hyn, cyflwynodd yr ymgeisydd wybodaeth berthnasol ac o ganlyniad gellid cyfiawnhau'r angen lleol ar gyfer y math o unedau preswyl a gynigiwyd o fewn y cais cyfredol.

Eglurwyd bod rhan 2 meini prawf i - iii o Bolisi ISA 2 yn datgan bydd rhagdybiaeth i wrthsefyll colled neu newid defnydd cyfleuster cymunedol presennol oni bai:-

i. y gall datblygwr ddarparu cyfleuster addas yn ei le ar y safle neu oddi ar y safle a bod mynediad rhwydd a hwylus trwy ddull ar wahân i gar, neu
ii. y gellid dangos bod y cyfleuster yn amhriodol neu'n ormod i'r hyn sydd ei angen, neu
iii. mewn perthynas â chyfleuster sy'n cael ei redeg yn fasnachol bod tystiolaeth nad yw'r bwriad mwyach yn hyfyw'n ariannol; na ellid disgwyl yn rhesymol iddo ddod yn hyfyw'n ariannol; na ellid sefydlu unrhyw ddefnydd cymunedol addas arall a bod tystiolaeth o ymdrechion gwirioneddol i farchnata'r cyfleuster sydd wedi bod yn aflwyddiannus.

Mewn ymateb adroddwyd bod yr ymgeisydd wedi datgan bod yr adeilad wedi bod ar y farchnad ers Ionawr, 2013 a heb ei werthu hyd Hydref, 2018 sy'n dangos nad oedd llawer o ddiddordeb o fewn y farchnad ar gyfer eiddo cyn-addoldai. Ategwyd nad oedd diddordeb wedi ei ddangos i barhau gyda'i ddefnydd fel addoldy a chyfeiriwyd at addoldy arall gerllaw, sef, Eglwys Crist Llandinorwig.

Ystyriwyd y byddai addasu'r adeiladwaith ar gyfer fflatiau bach o safon yn gwneud defnydd priodol o'r safle a'r eiddo gan ei fod wedi ei leoli mewn ardal sy'n bennaf yn ardal breswyl. Byddai hefyd yn gyfle i dacluso a thwtio'r safle ar sail mwynderau gweledol i osgoi unrhyw ymddygiad anghymdeithasol yn y rhan yma o'r pentref.

Yng nghyd-destun mwynderau gweledol ystyriwyd natur, graddfa a lleoliad canolig y safle o fewn ardal adeiledig sefydledig. O'i ganiatáu, ni ystyriwyd y byddai'n amharu'n andwyol ar fwynderau gweledol y rhan yma o'r strydlun nac ar gymeriad ac integredd ehangach Tirlun o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Dinorwig a'i leoliad bellach o fewn Safle Treftadaeth y Byd Llechi Cymru

Yng nghyd-destun materion tai fforddiadwy a chymysgedd cyflwynwyd Datganiad Cymysgedd Tai oedd yn nodi:-

- Byddai'r 7 uned ar gyfer rhent canolradd gydag un uned 1 llofft yn uned fforddiadwy (yn unol â gofynion Polisi TAI15)

- Bod prisiau ar gyfer yr unedau 1 a 2 ystafell wely wedi eu cyflwyno gan gwmni gwerthwyr tai lleol yn seiliedig ar amodau'r farchnad dai lleol ynghyd a chymharu tystiolaeth gyffelyb

Yn unol â'r cyngor a gynhwysir yn y CCA perthnasol cysylltwyd gyda Thîm Opsiynau Tai'r Cyngor ynghyd a'r Hwylusydd Tai Gwledig. Derbyniwyd gwybodaeth yn nodi bod yr angen am unedau 1 a 2 ystafell wely yn uchel - 46 cais wedi eu cynnwys yng Nghofrestr Tai Cyffredinol y Cyngor ar gyfer fflatiau 1 a 2 ystafell wely, 32 cais ar gyfer fflat 1 ystafell wely a 35 cais ar gyfer fflat 2 ystafell wely. Amlygwyd bod yr Asesiad Marchnad Tai Lleol Gwynedd (2018 i 2023) yn cadarnhau bod diffyg 13% am unedau 1 llofft a diffyg 11% unedau 2 lofft yng Ngwynedd ac amcangyfrifwyd y byddai'r angen am unedau bach (1 a 2 berson) ynghyd ag unedau mwy (5 person) yn cynyddu hyd at 2035. Ymddengys cyfrifiad 2011, ar y cyfan, bod nifer eiddo rhentu preifat sydd ar y farchnad yn lleihau gyda maint teuluoedd hefyd yn lleihau sy'n awgrymu bydd yr angen am unedau llai yn cynyddu. O ganlyniad, bydd unedau bach ar rent fel y cynigiwyd yn y cais arfaethedig yn gymorth i ddiwallu'r angen yma

Cadarnhaodd Tîm Opsiynau Tai y Cyngor bod 54 cais ar gyfer unedau cymdeithasol 2 lofft yn Deiniolen gyda 38 a diddordeb mewn unedau 1 llofft ac er bod 6 o'r fflatiau yn rhai marchnad agored nodwyd bod eu pris rhentu/gwerthiant yn gyfystyr a darparu unedau fforddiadwy. Ystyriwyd felly y gellid cefnogi'r cais ar sail gofynion Polisi TAI 8 a'r CCA perthnasol a sicrhau bod yr uned fforddiadwy yn fforddiadwy yn bresennol ac i'r dyfodol drwy gynnwys amod cynllunio safonol.

O ystyried y byddai'r bwriad i ddarparu 7 uned breswyl gan gynnwys uned fforddiadwy yn ymateb yn bositif i'r anghenion ar gyfer unedau preswyl bychain yn Deiniolen, roedd y bwriad yn dderbyniol yn ddarostyngedig ar gynnwys yr amodau a restrwyd yn yr adroddiad ynghyd ag un parthed gosod ffenestri afloyw.

b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd asiant yr ymgeisydd yn sylwadau canlynol:

- Eu bod wedi prynu Capel Ebeneser yn 2018 ac wedi cyflwyno cais cynllunio i'r Cyngor Rhagfyr 2019.
- Bod Capel Ebeneser yn adeilad trawiadol ac amlwg mewn ardal breswyl, yn gyfleus gyda safle bws a chyfleusterau gerllaw.
- Bod yr adeilad yn dirywio o flwyddyn i flwyddyn, ac yn anffodus yn denu ymddygiad gwrthgymdeithasol a fandaliaeth.
- Y bwriad yw addasu'r adeilad sydd yn borth i mewn i'r pentref, i bum uned dwy lofft a dwy uned un llofft, a fydd yn fforddiadwy i ddarpar bobl leol.
- Y bwriad yw gwneud i'r capel edrych yn ddeniadol a'i gynnal i safon uchel, gan gadw edrychiad gwreiddiol y tu allan, er mwyn cofio gwreiddiau hanesyddol yr adeilad pwysig yma.
- Bod Asesiad Marchnad Tai Lleol Gwynedd yn cadarnhau diffyg unedau un a dwy loft yng Ngwynedd, a bod yr angen am unedau llai am gynyddu yn y blynyddoedd nesaf.
- Bod dros 60% o boblogaeth Gwynedd yn methu fforddio prynu tŷ yn y Sir
- Bydd prisiau'r unedau i gyd yn fforddiadwy er mwyn sicrhau fod pobl ifanc lleol yn cael cyfle i gychwyn ar yr ystôl eiddo.
- Bod Cynllun Gweithredu Tai Cyngor Gwynedd 2021-2026/27 yn nodi "fod angen sicrhau bod gan bobl Gwynedd fynediad at gartref addas o safon, sy'n fforddiadwy ac sy'n gwella eu hansawdd bywyd".
- Bod Aelod Cabinet Tai ac Eiddo, y Cynghorydd Craig ab Iago wedi nodi bod Cynllun Gweithredu Tai yr Adran Tai ac Eiddo, wedi ei sefydlu gan y Cyngor i fynd i'r afael a'r diffyg cartrefi addas sydd ar gael i bobl leol yng Ngwynedd.
- Bod y Cynghorydd Craig ab Iago yn nodi "fy mrîf flaenoriaeth yw sicrhau ein bod ni fel Cyngor yn gwneud popeth o fewn ein gallu i gynnig cartrefi i bobl

Gwynedd yn ein cymunedau. Rydym yn gwybod bod ein pobl ifanc yn gwynegu mwy o her nag erioed i ddod o hyd i gartref addas yn lleol ac mae hon yn sefyllfa annheg ac anghyfiawn".

- Cais i'r Pwyllgor gytuno gydag argymhelliad y Swyddog Cynllunio bod addasu Capel Ebeneser i unedau preswyl yn un cadarnhaol.

c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr Aelod Lleol y pwyntiau canlynol:

- Pryder gan drigolion lleol pwy fydd yn meddiannu'r fflatiau - a fydd y digartref yn Hostel Noddfa yn cael blaenoriaeth dros drigolion lleol?
- Ers ei gyfnod fel Cynghorydd lleol (dros 9 mlynedd), neb yn lleol wedi ei holi ynglŷn â fflat - sut felly mae'r bwriad yn ymateb i'r angen yn lleol?
- Sut fydd yr ymgeisydd yn rheoli'r sefyllfa?
- Bod cyfarfod wedi ei gynnal gyda'r ymgeisydd ym mis Awst a thrigolion cyfagos wedi cyflwyno pryderon - dim sylw wedi eu cymryd o'r sylwadau hyn
- Bod 9 llecyn parcio ar gyfer 7 fflat – a yw hyn yn ddigonol? Dim lle ar y stryd fawr i barcio.
- Beth yw cynlluniau'r perchnogion ar gyfer y fynwent?
- Bod ystlumod wedi ei gweld o gwmpas y Capel
- Os bydd y fflatiau yn rhai rhad, sut effaith fydd hyn yn ei gael ar werth y tai cyfagos
- Y dymuniad yn gymunedol oedd ceisio cyfleuster cymunedol / canolfan aml bwrpas, ond nad oedd tystiolaeth o'r ymdrechion
- Bod yr elfen ieithyddol yn wan o ran enw Cymraeg yn unig – fflatiau eraill wedi eu codi yn lleol a neb yn siarad Cymraeg ynddynt
- Hostel Noddfa wedi agor yn Neiniolen yn 1974 ar gyfer merched bregus Gwynedd, ond erbyn hyn yn hostel digartref heb rybudd yn lleol o'r newid mewn defnydd - a fydd hyn yn digwydd i Gapel Ebeneser - y criteria yn newid dros nos?
- Fel Cynghorwyr, a fyddech chi yn fodlon derbyn fflatiau fel hyn yn eich ward eich hunain?

ch) Cynigwyd ac eiliwyd i ganiatáu'r cais

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

- Bod angen ystyried sylwadau'r Aelod Lleol yn enwedig lle nodwyd diffyg angen am fflatiau
- Os nad oes angen am fflatiau yn lleol, rhaid ystyried goblygiadau hyn
- Bod angen rhoi ystyriaeth deg i sylwadau Uned Rheoli Risg Llifogydd – 'bod cyfrifoldeb ar gynnal a chadw cwrs dwr ar cylfat o fewn ffiniau'r safle ... yn eistedd gyda'r perchnogion'
- Bod angen mwy o wybodaeth am fynediad i'r fynwent
- Sut fydd yr ymgeisydd yn sicrhau 'defnydd lleol'?
- Bod rhaid i'r defnydd fod o fudd i bobl Deiniolen
- Bod y fflatiau 'marchnad agored' yn codi pryder - gall y rhain fod yn addas ar gyfer defnydd Airbnb o ystyried y lleoliad

dd) Cynigiwyd ac eiliwyd gwelliant i ohirio'r penderfyniad er mwyn cynnal trafodaethau pellach gyda'r ymgeisydd i gael gwell dealltwriaeth o'r angen lleol

e) Mewn ymateb i gwestiwn am sylw a wnaed gan yr Uned Strategol Tai bod '74 o ymgeiswyr ar gofrestr aros tai cyffredin ac eiddo cymdeithasol,' cadarnhawyd mai

ffigyrau ar gyfer Gwynedd gyfan oedd hyn ac nid Deiniolen. Ategwyd bod ‘eiddo cymdeithasol’ yn golygu ‘tai rhent’

Mewn ymateb i sylw am lifogydd, nododd y Pennaeth Cyfreithiol bod arweiniad clir ar y mater wedi ei gyflwyno gan yr asiantaeth berthnasol.

Mewn ymateb i gynnig i ohirio, nododd y Pennaeth Cynorthwyol bod gwybodaeth am ‘yr angen yn lleol’ wedi ei gynnwys yn yr adroddiad, ond bod modd gwneud cais am ragor o wybodaeth a thystiolaeth. Awgrymwyd bod y trafodaethau i’w cynnal gyda’r Aelod Lleol yn bresennol. Ategwyd y byddai modd hefyd holi am gadarnhad ar faterion y fynwent, materion llifogydd a dulliau marchnata i sicrhau defnydd lleol.

PENDERFYNWYD:

Gohirio’r penderfyniad er mwyn cynnal trafodaethau pellach gyda’r ymgeisydd i geisio mwy o wybodaeth a thystiolaeth ynglŷn â’r canlynol:

1. **Cadarnhad bydd y fynwent yn cael ei gwarchod a sut.**
2. **Derbyn mwy o fanylion draenio tir a sicrhad na fydd y cylfat yn achosi problemau ar y safle nac yn lleol.**
3. **Cadarnhad am yr angen am fflatiau yn Deiniolen a faint o enwau sydd ar y rhestr aros?**
4. **Sut mae’n bwriadu sicrhau y bydd y datblygiad yn cael ei feddiannu gan bobl leol?**

Bod yr Aelod Lleol yn rhan o’r trafodaethau

Dechreuodd y cyfarfod am 11.00 a daeth i ben am 13:50

CADEIRYDD