

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/03/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

**ADRODDIAD I'R PWYLLGOR CYNLLUNIO
CYFEIRIO I GYFNOD CNOI CIL**

**DYDDIAD PWYLLGOR
CYNLLUNIO:** 21.03.22

**DISGRIFIAD A LLEOLIAD Y
CAIS:** C21/1010/32/LL- Trosi adeilad allanol i ddarparu annedd fforddiadwy, ynghyd ag addasiadau i'r fynedfa gerbydol bresennol, gosod gwaith trin pecyn a gwaith cysylltiedig.

ADRODDIAD GAN: Pennaeth Cynorthwyol, Adran Amgylchedd

ARGYMHELLIAD: Gwrthod y cais ar sail y rhesymau isod :

"Nid yw'r cais yn cwrdd gyda holl feini prawf polisi TAI 7 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn oherwydd nid oes unrhyw dystiolaeth bod y strwythur presennol wedi ei farchnata ar gyfer defnydd busnes, nid oes sicrwydd bod y strwythur presennol yn ddigon cadarn i ymdopi a'r gwaith adnewyddu heb yr angen am waith ail-adeiladu helaeth, y byddai angen estyniadau helaeth er galluogi'r bwriad ac fe gollir cymeriad hanesyddol cynhenid y strwythur drwy ymgymryd â'r gwaith atgyweirio. Fe fyddai'r tŷ hefyd yn sylweddol fwy na'r maint tybiannol ar gyfer tŷ fforddiadwy unllawr gyda dau lofft a nodir yng Nghanllaw Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy."

"Fe fyddai'r datblygiad hwn yn cyflwyno datblygiad o naws drefol i gefn gwlad agored a fyddai'n cael effaith arwyddocaol ar gymeriad safle sydd wedi ei leoli mewn Ardal Tirwedd Arbennig. Ni fyddai'r datblygiad yn parchu cydestyn cefn gwlad agored y safle nac yn integreiddio gyda'r hyn sydd o'i gwmpas ac felly mae'r cynnig yn groes i bolsiau PCYFF 3, PCYFF 4 ac AMG 2 Cynllun Datblygu Lleol ar y cyd Gwynedd a Môn fel y maent yn ceisio amddiffyn ansawdd tirwedd y sir."

Mae'r rhesymau hyn wedi eu diwygio ers Pwyllgor Cynllunio 10/01/2022 i adlewyrchu'r wybodaeth bellach a dderbyniwyd a'i thrafodir isod a'r ystyriaeth bellach a roddwyd i'r polisiau dan sylw wrth baratoi'r adroddiad hwn.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/03/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

1. PWRPAS

- 1.1 Gohiriwyd penderfynu'r cais ym Mhwyllgor Cynllunio 10/01/2022 er galluogi'r ymgeisydd baratoi gwerthusiad marchnad agored o'r eiddo arfaethedig er mwyn asesu os byddai modd pennu disgownt i'w neud yr eiddo yn fforddiadwy. Mae canlyniadau'r gwerthusiad wedi eu derbyn ac fe drafodir goblygiadau hwnnw isod.
- 1.2 Er gwaetha derbyn y Gwerthusiad Marchnad Agored, ym marn y Pennaeth Cynorthwyol, Adran Amgylchedd, mae risg sylweddol i'r Cyngor o ran bwriad y Pwyllgor Cynllunio i ganiatáu'r cais yn groes i argymhelliad swyddogion, felly cyfeiriwyd y mater i gyfnod cnoi cil yn unol â rheolau sefydlog y Pwyllgor. Pwrpas adrodd yn ôl i'r Pwyllgor yw er mwyn amlygu'r materion polisi cynllunio, risgiau posib a'r opsiynau posib i'r Pwyllgor cyn iddynt ddod i benderfyniad terfynol ar y cais.

2. DISGRIFIAD A CHEFNDIR

- 2.1 Cais llawn yw hwn am ganiatâd cynllunio i drosi adeilad allanol yn dŷ annedd fforddiadwy. Mae'r safle yng nghefn gwlad agored, ymhell o unrhyw ffin ddatblygu a'i hadnabyddir gan Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd-gwyned a Môn.
- 2.2 Fel y cyfeiriwyd ato uchod, cyflwynwyd y cais blaenorol i bwyllgor ar 10/01/2022 gydag argymhelliad y swyddogion i wrthod y cais. Ystyriwyd, ar sail yr wybodaeth a'r dystiolaeth a gyflwynwyd a'r ymatebion a dderbyniwyd nad oedd y cais yn dderbyniol ac nad oedd yn cydymffurfio gyda gofynion polisiau a chanllawiau lleol a chenedlaethol perthnasol. Amgaeir copi o'r adroddiad, y cynlluniau a'r cofnodion ar gyfer y cais fel y cyflwynwyd i Bwyllgor Cynllunio 10/01/2022 yn Atodiad 1 ble eglurir cefndir y cais ymhellach.
- 2.3 Yn dilyn cyfeirio'r cais i gyfnod cnoi cil ym mhwyllgor cynllunio ar 10/01/2022 ysgrifennwyd at asiant yr ymgeisydd ar 12/01/22 yn gofyn am brisiad marchnad llawn o'r eiddo er galluogi'r Cyngor asesu os byddai'n bosib sicrhau i'r eiddo aros yn fforddiadwy yn barhaol drwy sicrhau disgownt priodol ar y pris farchnad.
- 2.4 Derbyniwyd ymateb gan yr asiant dyddiedig 11/02/22 yn cynnwys Gwerthusiad Marchnad Agored wedi ei baratoi gan brisiwr cofrestredig i safonau'r RICS (Royal Institute of Chartered Surveyors) gan ddilyn yr arddull rhyngwladol cydnabyddedig "Red Book". Fe ddaeth hwnnw i'r casgliad mai pris marchnad teg ar gyfer yr eiddo wedi ei gwblhau yn unol â'r cynlluniau a gyflwynwyd byddai £275,000.
- 2.5 Fe ymgynghorwyd gyda'r Uned Strategol Tai ynghylch y ffigwr hwn ac fe nodwyd ganddynt :
- Mae'r eiddo (LL53 8NS) yn disgyn o dan ward Botwnnog. Mae gan yr ardal hon incwm canolrif aelwyd o £25,828 (Caci Paycheck 2020).
 - Yn unol â'r Canllaw Tai Fforddiadwy, caiff pris eiddo fforddiadwy ardal ei ganfod drwy nodi 3.5 gwaith yr incwm canolrif ac ychwanegu blaendal o 10%.
 - Yn yr achos yma, nodir pris marchnad agored yr eiddo fel £275,000. Felly, dylid bod pris yr eiddo yn fforddiadwy yn: $25,828 * 3.5 + 27,500 = £117,898$
 - Er mwyn sicrhau fod yr eiddo yn fforddiadwy, hyd yn oed i lefel canolraddol, byddai angen rhoi 50% o ddisgownt ar y pris marchnad agored, sydd yn dod i'r swm £137,500.
- 2.6 Wrth ystyried y diffiniad o dŷ fforddiadwy canolradd yn y CDLI fel tŷ lle mae'r prisiau neu renti'n uwch na rhenti tai cymdeithasol ond yn is na phrisiau neu renti ar y farchnad agored, a bod yr ymgeisydd yn yr achos hwn wedi ei asesu gan Tai Teg i fod yn gymwys am eiddo fforddiadwy, ni chredir y byddai pris, gyda disgownt o 50%, yn afresymol o safbwynt sicrhau y byddai'r eiddo ar gael i berson lleol ar incwm na fyddai'n caniatáu mynediad i'r farchnad dai agored.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/03/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- 2.7 O gymryd gwerth farchnad y tŷ hwn, gyda blaendal o 10% fe fydda'n ofynnol cael incwm o thua £71,000 er mwyn sicrhau morgais i archebu'r eiddo ar ei bris llawn. Gyda disgownt o 50% fe ellid cael morgais gydag incwm teuluol o thua £35,000. Mae lefel incwm o'r fath, er yn uwch nag incwm canolrif ward Botwnnog, yn parhau i gwrdd â gofynion Tai Teg o fod mewn angen am eiddo fforddiadwy. Fe gredir felly y byddai cynnwys disgownt o 50% mewn Cytundeb 106 a fyddai'n cyd-fynd a chaniatâd yn cadw'r eiddo'n fforddiadwy ac o fewn pris rhesymol i rai o'r gymuned sydd wedi eu hadnabod i fod yn gymwys am eiddo o'r fath.
- 2.8 Gwelir o adroddiad pwyllgor 10/01/2022 fod sawl agwedd i'r rheswm gwrthod yn seiliedig ar ofynion polisi TAI 7 y Cynllun Datblygu Lleol ac, er i'r wybodaeth a gyflwynwyd ynghylch pris farchnad yr eiddo fodloni un agwedd o'r rheswm gwrthod, mae sawl gwrthwynebiad sylfaenol arall i'r datblygiad arfaethedig o safbwynt egwyddorion y polisi hwnnw megis:
- nid oes unrhyw dystiolaeth bod y strwythur presennol wedi ei farchnata ar gyfer defnydd busnes,
 - fe fyddai'r tŷ newydd yn sylweddol fwy na'r maint tybiannol a nodir yn y CCA Tai Fforddiadwy,
 - nid oes sicrwydd bod y strwythur presennol yn ddigon cadarn i ymdopi a'r gwaith adnewyddu heb yr angen am waith ail-adeiladu helaeth,
 - fe fyddai angen estyniadau helaeth er galluogi'r bwriad sydd yn fwy na beth mae'r CCA yn ei caniatáu ar gyfer tŷ fforddiadwy, ac
 - fe gollir cymeriad hanesyddol cynhenid y strwythur drwy ymgymryd â'r gwaith atgyweirio.
- 2.9 Yn y bôn, nid yw swyddogion yn derbyn bod yr adeilad presennol yn strwythur sy'n addas i'w drosi'n uned breswyl yn unol â pholisïau lleol a chenedlaethol. Mae'r safle mewn cefn gwlad agored ac mae'r adeilad mewn cyflwr adfeiliedig sydd wedi ymdoddi i'r dirwedd. Mae polisi lleol a chenedlaethol yn gwbl eglur mai dim ond tai ar gyfer gwasanaethu mentrau gwledig neu ddatblygiad un-blaned y dylid eu hystyried yng nghefn gwlad agored ac nid oes cyfiawnhad o'r fath wedi ei gynnig yn yr achos hwn.

3 CYD-DESTUN POLISI

3.1 Canllawiau Cynllunio Cenedlaethol

Mae paragraff 1.22 o Bolisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11, Chwefror 2021) yn datgan yn glir mai "Cynlluniau datblygu cyfredol yw sylfaen y system gynllunio a nhw sy'n gosod y cyd-destun ar gyfer penderfyniadau rhesymol a chyson. Rhaid i'r holl gynlluniau ar bob lefel o fewn yr hierarchaeth a baratoir cydymffurfio â pholisïau cynllunio cenedlaethol. Rhaid i geisiadau cynllunio gael eu pennu yn unol â'r cynllun a fabwysiadwyd, oni bai bod ystyriaethau perthnasol yn nodi fel arall."

Nodir hefyd fod y canlynol yn berthnasol:

- Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 2 Cynllunio a Thai Fforddiadwy (2006)
- Nodyn Cyngor Technegol 6 Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (Gorffennaf 2010)
- Nodyn Cyngor Technegol 12 Dylunio (2016)

3.2 Polisiau Cynllunio Lleol

Y Cynllun Datblygu mabwysiedig yw Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn a'r prif bolisiau perthnasol yn yr achos yma yw:
PCYFF 1 : Ffiniau Datblygu,

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/03/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

TAI 7 : Trosi adeiladau traddodiadol yng nghefn gwlad agored i ddefnydd preswyl a TAI 15 : Trothwy Tai Fforddiadwy a'u Dosbarthiad.

Nodir hefyd fod y Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA) canlynol yn berthnasol:
 Canllaw Cynllunio Atodol 'Ail-adeiladu Tai a Throsi Adeiladau yng Nghefn Gwlad' (Medi 2019).
 Canllaw Cynllunio Atodol 'Tai Fforddiadwy' (Medi 2019).

3.3 Diffyg cyfiawnhad dros ddatblygu yng nghefn gwlad agored

Mae Polisi Cynllunio Cymru'n datgan:

"mae'n rhaid parhau i reoli gwaith adeiladu newydd yn gaeth mewn cefn gwlad agored nad yw ger aneddiadau cyfredol neu ardaloedd a ddyrannwyd ar gyfer datblygu mewn cynlluniau datblygu"

ac

"Yn y cefn gwlad agored, yn bell o aneddiadau sefydledig a nodir mewn cynlluniau datblygu, neu'n bell o ardaloedd eraill sydd wedi'u neilltuo ar gyfer datblygiad, nid yw'r ffaith y gallai tŷ ar safle penodol fod yng nghudd yn ddadl dda ynddi'i hun dros roi caniatâd; gellid ailadrodd hynny'n rhy aml,"

Tra bod Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn yn nodi ym Mholisi PCYFF 1:

"Tu allan i ffiniau datblygu bydd cynigion yn cael eu gwrthod oni bai eu bod yn unol â pholisiau penodol yn y Cynllun hwn neu bolisiau cynllunio cenedlaethol neu bod y cynnig yn dangos bod ei leoliad yng nghefn gwlad yn hanfodol."

ac mae Paragraff 6.4.36 yn nodi:

"Rhaid i ddatblygiadau yng nghefn gwlad agored fodloni polisi cenedlaethol a NCT6 yng nghyd destun tai mentrau gwledig newydd neu ddatblygiad un blaned."

Wrth ystyried bod yr adeilad presennol wedi bod yn wag ers cyfnod maith, mewn cyflwr adfeiliedig ac wedi ymdoddi i'r dirwedd o'i amgylch, fe ystyrir hwn yn gynnig am ddatblygiad newydd mewn cefn-gwlad agored sydd yn gwbl groes i'r egwyddorion polisi uchod. Mae'n bwysig cofio bod llawer o adfeilion mewn cyflwr tebyg, a hyd yn oed gwell, na'r adeilad hwn wedi eu lleoli drwy gefn gwlad y sir ac, er i bob cais gael ei ystyried ar ei haeddiant ei hun, o ganiatáu hwn, fe fyddai'n llawer anoddach i'r Gwasanaeth Cynllunio gyfiawnhau'r gwrthwynebiad sylfaenol a chyson i drosi adfeilion yng nghefn gwlad agored yn dai neu unedau gwyliau.

Rhaid hefyd nodi y byddai effaith weledol yn deillio o'r datblygiad hwn. Mae Polisi PCYFF 3 y CDLI yn pwysleisio y dylai cynigion barchu cyd-destun y safle a'i le yn y dirwedd leol tra bod Polisi PCYFF 4 yn nodi dylai cynigion integreiddio gyda'r hyn sydd o'u cwmpas a pharchu a chadw unrhyw nodweddion naturiol sy'n bodoli. Fe fyddai'r gwaith angenrheidiol ar gyfer cwblhau'r datblygiad hwn, a fyddai'n cynnwys adfer ac ehangu'r adeilad ynghyd a sefydlu gardd a man parcio gerllaw, yn anrffod yn creu naws drefol a preswyl i'r safle sydd mewn cefn gwlad agored gan gael effaith gwledol sylweddol fwy na'r strwythur presennol, sydd erbyn hyn wedi ymdoddi i'r tirlun. Fe fyddai hyn yn niweidiol i gymeriad safle mewn Ardal Tirwedd Arbennig ac mae Polisi AMG 2 yn pwysleisio bod rhaid rhoi ystyriaeth i raddfa a natur datblygiadau er sicrhau na fyddai effaith andwyol sylweddol i'r dirwedd. Fe fyddai natur drefol y datblygiad hwn yn newid cymeriad y safle yn sylweddol gan gael effaith arwyddocaol ar y rhan hon o'r ardal warchoddedig.

3.4 Trosi adeiladau traddodiadol yng nghefn gwlad agored i ddefnydd preswyl

Os yw'r Pwyllgor am dderbyn bod hwn yn gais i drosi adeilad traddodiadol presennol yng nghefn gwlad i ddefnydd preswyl yna mae'n rhaid wedyn ystyried y datblygiad dan bolisi TAI 7 y CDLI. Mae'r cais hwn yn parhau yn ddiffygiol o safbwynt y meini prawf a'u gosodir gan y polisi hwnnw

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/03/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

ar gyfer caniatáu cynhigion am gynlluniau i drosi adeiladau yn dai. Mae'r polisi'n datgan bod rhaid cwrdd gyda holl feini prawf y polisi fodd bynnag nid yw'r cynnig yn cwrdd gyda'r meini prawf hynny fel y trafodir isod:

Maen prawf 1: Bod tystiolaeth nad yw defnydd cyflogaeth o'r adeilad yn hyfyw;

Ni chyflwynwyd unrhyw dystiolaeth i ddangos nad yw defnydd cyflogaeth yn hyfyw.

Maen Prawf y2: Bod y datblygiad yn darparu uned fforddiadwy ar gyfer angen gymunedol lleol am dŷ fforddiadwy neu fod y defnydd preswyl yn elfen israddol ynghlwm efo datblygiad ehangach ar gyfer defnydd cyflogaeth

Nid oes unrhyw dystiolaeth fod y bwriad yn ymwneud a defnydd cyflogaeth fodd bynnag, fel y nodir uchod, derbynir y byddai'n bosibl cyfyngu ar bris yr eiddo drwy osod disgownt o 50% drwy gytundeb 106, er sicrhau ei fforddiadwyedd. Fodd bynnag fe ddylid hefyd nodi bod yr eiddo'n sylweddol fwy na'r hyn yr argymhellir yn y CCA Tai Fforddiadwy. Fe ddywed hwnnw, "*Ni all maint a graddfa'r tŷ fforddiadwy fod yn fwy na'r math o eiddo sydd ei angen er mwyn diwallu'r angen.*" Mae hefyd yn pwysleisio y dylai'r arwynebedd llawr cyfan gyd-fynd â'r meintiau tybiannol y cyfeirir atynt yn yr Atodiad i'r CCA ac yn yr achos hwn fe fyddai'r adeilad gan yr adeilad arwynebedd llawr o 98.9m² o'i gymharu â'r 58m² tybiannol a nodir yn y CCA. Nid yw'r eiddo felly'n cwrdd gyda gofynion y Cyngor ynghylch maint uned fforddiadwy.

Maen prawf 3: Bod y strwythur yn un cadarn

Er y derbyniwyd adroddiad strwythurol gyda'r cais, wrth ystyried y diffygion amlwg sydd i'r strwythur presennol nid yw swyddogion yn derbyn y gellid disgrifio'r adeilad fel un strwythurol gadarn sy'n addas i'w drosi dan y polisi hwn. Mae'r diffygion a nodwyd yn cynnwys bod angen ail-adeiladu rhannau o'r waliau ac ail-osod prif elfennau strwythurol megis y to, lloriau a linteri ynghyd a'r ffaith bod seiliau'r waliau presennol yn fas ac y gellid eu tanseilio wrth weithio ar agweddau cyfagos o'r datblygiad.

Maen prawf 4: Nad oes angen estyniadau helaeth i alluogi'r bwriad

Fe fyddai cynnydd yn arwynebedd llawr yr adeilad o thua 50% yn deillio o'r cynllun dan sylw. Mae'r CCA mabwysiedig "Canllaw Cynllunio Atodol 'Ail-adeiladu Tai a Throsi Adeiladau yng Nghefn Gwlad' (Medi 2019)" yn nodi na ddylid fod angen estyniadau helaeth i alluogi'r datblygiad a dylai'r adeilad yn ei ffurf bresennol (o ran maint) fod yn addas. Mae'n amlwg, o'r ffaith bod angen estyniadau helaeth, nad ydyw'r adeilad ar ei ffurf bresennol o faint addas ar gyfer y datblygiad dan sylw.

Maen prawf 5: Bod unrhyw gymeriad pensaernïol o werth a deunydd traddodiadol yn cael ei gadw ac nad yw'r bwriad yn arwain at golli cymeriad y strwythur gwreiddiol.

Er i'r adeilad presennol fod mewn cyflwr adfeiliedig, mae'n parhau i fod yn enghraifft dda o bensaernïaeth o'r 19fed ganrif ac fe fyddai ei adnewyddu'n arwain at golli ffabrig gwreiddiol yr eiddo yn llwyr.

3.8 **I grynhoi**

O ystyried yr asesiad uchod, er erbyn hyn yn derbyn y gellid rheoli fforddiadwyedd yr eiddo mewn modd priodol drwy gytundeb 106, ni chredir fod y bwriad yma yn dderbyniol gan fod caniatáu

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/03/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

datblygiadau newydd yng nghefn gwlad agored heb gyfiawnhad polisi cryf yn gwbl groes i egwyddorion cynllunio lleol a chenedlaethol.

Hyd yn oed o geisio cyfiawnhau'r datblygiad dan bolisi TAI 7 y CDLI, nid yw'r cais yn cwrdd gyda'r meini prawf gorfodol ar gyfer derbyn cynlluniau i drosi adeiladau traddodiadol yng nghefn gwlad agored i ddefnydd preswyl.

Os am ganiatáu'r cais hwn rhaid i'r aelodau gyflwyno rhesymau a thystiolaeth gadarn dros ganiatáu'r datblygiad a gwrthdroi argymhelliad y swyddogion ar gais ar gyfer tŷ nad ydyw'n yn cydymffurfio gyda polisiau perthnasol Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd yn ogystal â pholisiau penodedig Llywodraeth Cymru.

2 RISGIAU I'R CYNGOR O GANIATÁU'R CAIS

- 4.1 Fel sydd wedi ei amlinellu uchod, byddai caniatáu'r cais hwn yn tanseilio polisiau ar lefel cenedlaethol a lleol. Mae'r safle wedi ei leoli yng nghefn gwlad agored, fel y'i diffinnir gan Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, ble anogir gwrthod cynigion os nad ydynt yn unol â pholisi penodol o'r Cynllun Datblygu neu bolisi cynllunio cenedlaethol. Fel mae'r asesiad uchod yn ei ddangos ynghyd a'r asesiad yn yr adroddiad Pwyllgor 10/01/2022 nid ydyw'r lleoliad hwn yn addas ar gyfer diwallu'r angen am dŷ fforddiadwy angen lleol gan nad oes cyfiawnhad polisi priodol wedi ei chyflwyno dros gyfiawnhau datblygiad yng nghefn gwlad agored.
- 4.2 Byddai caniatáu'r cais yn creu anghysondeb o ran gweithredu polisiau cynllunio mabwysiedig y Cyngor wrth ddod i benderfyniadau ar geisiadau ar gyfer datblygiadau tai yng nghefn gwlad.
- 4.3 Mae risg i'r cais gael ei alw i mewn gan Lywodraeth Cymru i'w benderfynu. Yn ogystal â risg o alw ceisiadau unigol i mewn, mae gan Lywodraeth Cymru a'i swyddogion bwerau i ymyrryd yn ffurfiol mewn sut mae Cyngor yn darparu'r Gwasanaeth Cynllunio. Dyma fyddai'r risg posib fwyaf i'r Cyngor yn y pendraw.

5 OPSIYNAU I'R PWYLLGOR

- 5.1 Mae'r opsiynau sydd yn agored i'r Pwyllgor wrth benderfynu'r cais yn cael eu nodi isod gyda'r opsiynau yn cynyddu o ran eu risg i'r Cyngor wrth fynd lawr y rhestr:
 - a) Gwrthod y cais yn unol â'r argymhelliad - Mae'r asesiad uchod yn asesu rhinweddau'r cais yn erbyn gofynion y polisiau a chanllawiau perthnasol ac yn dod i'r casgliad nad yw'r bwriad yn cydymffurfio gyda polisiau yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn nag ychwaith gyda'r canllawiau a geir yn y CCA 'Ail-adeiladu Tai a Throsi Adeiladau yng Nghefn Gwlad'. Hwn yw'r unig benderfyniad posibl sydd heb risgiau sylweddol i'r Cyngor.
 - b) Caniatáu'r cais gyda chytundeb 106 - Yr unig ffordd o allu gwneud y tŷ yn fforddiadwy yw os rhoddir disgownt uchel megis 50% arno. Fodd bynnag yn hanesyddol rydym yn ymwybodol fod disgownt uchel yn creu problemau a gall fod benthycwyr yn anfodlon rhoi benthyciad ar y sail yma. Yn ogystal, mae perygl, os bydd prisiau tai yn parhau i godi, y byddai'r eiddo yn peidio â bod yn fforddiadwy, hyd yn oed gyda disgownt o 50% ac, os ddigwydd hynny, ni fydd yn bosib cyfiawnhau cadw'r Cytundeb 106 yn ei le gan olygu gall yr eiddo droi yn eiddo marchnad agored yn y dyfodol.
 - c) Caniatáu trosi yn dŷ marchnad agored tu allan i'r ffin - Hwn yw'r risg mwyaf i'r Cyngor gan y byddai'n caniatáu tŷ marchnad agored yng nghefn gwlad heb unrhyw reolaeth o ran meddiannaeth nac ychwaith pris. Byddai hyn yn tanseilio polisiau a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn llwyr

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/03/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

gan danseilio hygredd y Cyngor. Nodir eto fod gan Lywodraeth Cymru bwerau i ymyrryd yn ffurfiol mewn sut mae Cyngor yn darparu'r Gwasanaeth Cynllunio.

- 5.2 Er mwyn sicrhau fod y Cyngor yn osgoi'r risgiau fel yr amlinellir uchod a gan fod rhinewddau'r cais wedi cael ei asesu yn drylwyr gan swyddogion y Cyngor credir nad yw'r bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion polisiau mabwysiedig Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, canllawiau lleol a chenedlaethol a pholisiau cynllunio cenedlaethol. Argymhellir felly fod y cais yn cael ei wrthod fel y'i cyflwynwyd yn unol gyda'r rhesymau gwrthod a nodi ar ddechrau'r adroddiad hwn.**

6. ATODIADAU

Atodiad 1 – Copi o'r adroddiad blaenorol, y cynlluniau a'r cofnodion a gyflwynwyd i'r pwyllgor cynllunio dyddiedig 10/01/2022.