PWYLLGOR CYNLLUNIO 14/12/15

Yn bresennol: **Y Cynghorydd Michael Sol Owen – Cadeirydd**
Y Cynghorydd Anne Lloyd Jones – Is-gadeirydd

Y Cynghorwyr: Elwyn Edwards, Simon Glyn, Gwen Griffith, June Marshall, W. Tudor Owen, John Pughe Roberts, Gruffydd Williams, Hefin Williams ac Owain Williams.

Eraill a wahoddwyd: Y Cynghorydd Aeron Maldwyn Jones, Sïon Jones, Gareth A Roberts a R H Wyn Williams (Aelodau lleol).

Hefyd yn bresennol: Gareth Jones (Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio), Cara Owen (Rheolwr Rheolaeth Datblygu), Idwal Jones (Swyddog Rheolaeth Datblygu), Gareth Roberts (Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu Trafnidiaeth), Rhun ap Gareth (Uwch Gyfreithiwr) a Lowri Haf Evans (Swyddog Cefnogi Aelodau a Chraffu).

1. YMDDIHEURIADAU:

Y Cynghorwyr Eirwyn Williams a Dyfrig Wynn Jones a'r Cynghorydd Aled Ll. Evans (Aelod Lleol).

2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL

a. Datganodd yr aelodau canlynol fuddiant personol am y rhesymau a nodir:

- Y Cynghorydd Gruffydd Williams, oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 4 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C14/0113/41/AM).

- Y Cynghorydd Anne Lloyd Jones, (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 4 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C15/1039/09/LL).

Datganodd y swyddog canlynol fuddiant personol am y rhesymau a nodir:

- Rhun ap Gareth (Uwch Gyfreithiwr) yn eitem 4 ar y rhaglen (cais cynllunio C15/1133/24/LL)

Roedd yr Aelodau a'r swyddog o'r farn eu bod yn fuddiannau a oedd yn rhagfarnu a gadawsant y Siambr yn ystod y drafodaeth ar y ceisiadau a nodir.

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

- Y Cynghorydd Aeron Maldwyn Jones (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 4 ar y rhaglen, (ceisiadau cynllunio rhif C14/0386/24/LL a C15/1133/24/LL).
- Y Cynghorydd Sion Jones (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 4 ar y rhaglen, (ceisiadau cynllunio rhif C15/0915/18/LL).
- Y Cynghorydd Gareth A Roberts (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 4 ar y rhaglen, (ceisiadau cynllunio rhif C13/1143/11/AM).
- Y Cynghorydd R H Wyn Williams (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 4 ar y rhaglen, (ceisiadau cynllunio rhif C15/0383/39/LL).

3. MATERION BRYS

Dim i'w nodi

4. 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

1. Cais rhif C13/1143/11/AM – Tir yn Pen y Ffridd, Bangor, Gwynedd

Cais amlinellol i godi hyd at 366 o unedau byw, gyda datblygiadau cysylltiol gan gynnwys ffordd fynedfa, llecynnau parcio ag adnoddau cysylltiol. Nodwyd nad oedd sicrwydd mai hyd at 366 fyddai'r ffigwr terfynol ac na fyddai'r unedau ar gael gyda'i gilydd - bydd amod i ddatblygu yn raddol dros gyfnod maith.

Roedd yr Aelodau wedi ymweld ar safle 5.11.2015

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan bwysleisio bod y datblygiad yn gais amlinellol gyda manylion y fynedfa yn unig yn ffurfio rhan o'r cais. Ategwyd bod materion megis edrychiadau, tirlunio, gosodiad a maint a'r union niferoedd (hyd at uchafswm o 366) i gyd yn faterion a gedwir yn ôl ac felly yn destun cais pellach i gynnwys y manylion hyn.

Amlygwyd bod y safle wedi ei leoli oddi mewn i ffiniau datblygu dinas Bangor, ac wedi ei ddynodi fel canolfan isranbarthol yng Nghynllun Datblygu Unedol Gwynedd (Gorffennaf 2009). Mae wedi ei ddynodi yn benodol ar gyfer datblygiad preswyl; yn safle sydd wedi ei ddatblygu yn y gorffennol gan Brifysgol Bangor fel safle ymchwil amaethyddol ac sydd bellach yn wag (yr adeiladau bellach wedi eu dymchwel a'u gwaredu). Nodwyd bod y lleoliad yn gymharol guddiedig o edrychiadau cyhoeddus cyfagos gan fod presenoldeb tai preswyl, Ysbyty Gwynedd a'i leoliad ar dir dyrchafedig uwchben Ffordd Caernarfon yn ei guddio i raddau.

Derbyniwyd nifer o wrthwynebiadau ynghyd a deiseb yn bryderus am yr effaith y byddai'r datblygiad arfaethedig yn ei gael. Nodwyd mai materion priffyrdd gan gynnwys mynedfa, y ffordd fynediad a'r cynnydd mewn symudiadau trafnidiaeth oedd un o'r elfennau mwyaf cynhennus a welwyd mewn perthynas â'r cais yma. Yn nhermau hygyrchedd, teimlwyd bod y safle yn briodol o ran ei leoliad a'i osodiad mynegol, a bod yr egwyddor yn dderbyniol o safbwynt gofynion polisi CH30.

Amlygwyd cryn bryder yn wreiddiol gan Uned Trafnidiaeth y Cyngor ynglŷn â'r datblygiad a'i effaith ar y rhwydwaith ffyrdd lleol a'r diffyg darpariaeth o ffordd gyswllt gyfan o gyfeiriad Ffordd Caernarfon i Ffordd Penrhos, fel sydd wedi ei nodi yn y Briff Datblygu. Nodwyd mai cysylltiadau troed a beic yn unig fydd i Ffordd Penrhos. Cynhaliwyd trafodaethau helaeth rhwng y datblygwr a chynrychiolwyr yr Uned Drafnidiaeth ac ar sail y trafodaethau hyn fe gyflwynwyd gwybodaeth ychwanegol mewn ymateb. Ar sail y wybodaeth ychwanegol, yn ogystal ag archwiliadau pellach eu hunain, roedd yr Uned Drafnidiaeth yn hapus gyda'r bwriad.

Nodwyd bod materion archeolegol, hanes cynllunio perthnasol a materion llifogydd yn cael eu cyfarch drwy amodau perthnasol ac yng nghyd destun materion addysgol bod y cyfraniad addysgol yn bodloni'r adran addysg. O dderbyn y cyfraniad ariannol tuag at wella cyfleusterau addysgol yr ardal (gyda'r union fanylion i'w cytuno gyda'r Adran Addysg), gellid bodloni gofynion polisi CH37 gydag amseriad y cyfraniad i'w drefnu o fewn y cytundeb 106 fydd yn cael ei lunio er mwyn sicrhau hyn.

Yng nghyd destun materion iaith a chymunedol, amlygwyd bod asesiad iaith wedi ei gyflwyno er nad oedd yn ofynnol derbyn asesiad ar gyfer safle oedd wedi ei ddynodi yn y Cynllun Unedol ar gyfer codi tai gan y gwnaed asesiad wrth ystyried dynodi'r safle yn wreiddiol. Cyflwynwyd asesiad yn yr achos yma oherwydd maint y datblygiad a chyhoeddiad canlyniadau'r cyfrifiad diweddar ac ystyriwyd y byddai'n briodol i'r datblygwr gyflwyno datganiad er mwyn ei asesu yn ffurfiol gan swyddogion yr uned polisi ar y cyd.

Ar y cyfan, ystyriwyd fod natur dinas Bangor o ran maint y boblogaeth, patrwm ieithyddol, amrywiaeth o wasanaethau a chyfleusterau sydd ar gael, symudiadau myfyrwyr ayyb yn golygu na fyddai'r datblygiad yn cael effaith andwyol gormodol ar yr iaith Gymraeg. Er mwyn sicrhau effeithiau positif ar yr iaith Gymraeg, awgrymwyd fod mesurau lliniaru penodol yn cael eu gweithredu megis datblygiad cam wrth gam, marchnata tai yn lleol am gyfnod penodol, arwyddion Cymraeg, cefnogaeth i fentrau hyfforddi sgiliau lleol, cefnogaeth a chyllid i gyrsiau cynefino iaith a gwersi Cymraeg i staff.

Nodwyd bod y cais yn dderbyniol a'i fod yn cydymffurfio gyda gofynion y polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol fel y nodwyd yn yr adroddiad yn ddarostyngedig i amodau perthnasol. Argymhellwyd y Pwyllgor i ddirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i arwyddo cytundeb 106 i gynnwys 30% o gyfran tai'r safle fel tai fforddiadwy a derbyn cyfraniadau ariannol tuag at wella cyfleusterau addysg leol.

Tynnwyd sylw at y sylwadau ychwanegol a gyflwynwyd

(b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd gwrthwynebydd i'r cais y prif bwyntiau canlynol:-

- Bod y datblygiad yn rhy fawr ac yn ddiangen
- Yn bentref / gorddatblygiad artiffisial i gymudwyr wedi ei leoli ger yr A55
- Penrhosgarnedd yn ardal Gymraeg ac felly'r datblygiad yn creu effaith niweidiol ar yr Iaith Gymraeg – unig ran bellach lle siaredir Cymraeg yn gyson
- Yr asesiad iaith yn rhy gyffredinol ac arwynebol wedi ei selio ar gyfrifiad 2001. Nid yw'r cwmni yn ymddangos yn poeni dim ar yr iaith. Ofer yn unig yw son am ddiogelu Cymreictod wrth gynnig arwyddion Cymraeg a chyfraniadau ac ati.
- Ni all isadeiledd lleol presennol ymdopi gyda maint y datblygiad – ffyrdd yr ardal eisoes yn dagfeydd
- Y datblygiad arfaethedig yn amlwg yn groes i Bolisi Strategol 1 Cynllun Datblygol Unedol Gwynedd 2009 - cael effaith annerbyniol ac amhendant ar yr iaith Gymraeg neu ar gymeriad diwylliannol cymunedau
- Yn groes i bolisi A2 - diogelu cydlyniad cymdeithasol ieithyddol neu ddiwylliannol cymunedol rhag newid - arwyddocaol oherwydd maint, graddfa neu leoliad cynigion.
- Rhesymau dilys dros wrthod

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

- Bod y datblygiad yn cyfarch gofynion y Cynllun Datblygu Unedol
- Bod y datblygiad yn cyfarch anghenion tai ym Mangor
- Bod y safle yn addas ac yn gynaliadwy ar gyfer cynllunio
- Trafodaethau helaeth wedi eu cynnal yng nghyd destun trafnidiaeth, ond bellach wedi cael cytundeb
- Y datblygiad yn un tymor hir gyda bwriad o godi 30 tŷ bob blwyddyn (cwblhau 2030) Ni fydd hyn yn creu effaith ar y farchnad leol gan y bydd y tai yn cael eu hadeiladu gam wrth gam
- Bydd 110 o unedau fforddiadwy
- Cyfraniad sylweddol i'r adran addysg

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

- Y cynllun yn un dadleuol iawn
- Y datblygiad yn creu ardrawiad negyddol ar yr ardal a'r gymuned leol
- Y datblygiad yn enfawr - y mwyaf i ddod gerbron Pwyllgor Cynllunio Gwynedd
- Pentref newydd sydd yma nid clwstwr o dai sydd o fewn 1km i ddatblygiad mawr arall o 245 o dai yn Goetre Uchaf. Os caniatáu, golygai hyn y bydd 611 o gartrefi newydd mewn un ardal fechan.
- Nid oes angen am dai newydd. Bangor eisoes yn llawn o dai ar werth / i'w rhentu. Adeiladau pwrpasol ar gyfer myfyrwyr yn cael adeiladau sydd yn rhyddhau tai, ar strydoedd traddodiadol Bangor, ar gyfer teuluoedd.
- Nifer uchel o Gymry Cymraeg yn byw yn yr ardal yma ac felly tebygol y bydd y datblygiad yn cael effaith andwyol ar y gymuned Gymraeg ym Mhenrhosgarnedd.
- Atgoffwyd yr Aelodau bod gan bawb gyfrifoldeb dros warchod yr iaith a hunaniaeth.
- Ni fydd ysgolion a meddygfeydd lleol yn gallu ymdopi oherwydd eisoes yn agos i'w capasiti.
- Sefyllfa trafnidiaeth bresennol yn hunllefus ar Ffordd Caernarfon, felly yn amlwg o waethygu
- Angen sicrhau datblygiad sydd yn gynaliadwy a chefnogol i gymunedau presennol - nid yw'r datblygiad yn cyfarch hyn
- Nid oes angen adeiladu ar y tir yma
- Galw ar y Pwyllgor i wrthod y cais

Amlygodd yr Uwch Reolwr ei fod yn gwerthfawrogi'r pryderon a'r gwrthwynebiadau a nodwyd, er hynny, y safle wedi ei ddynodi ar gyfer tai, ac felly'r datblygiad mewn egwyddor yn dderbyniol. Yn ychwanegol, petai y cais yn cael ei wrthod buasai rhaid cyfeirio at gyfnod o gnoi cil gan fod tystiolaeth ddigonol, berthnasol wedi ei gyflwyno ar sail mynediad, isadeiledd, iaith a gormodedd.

Cynigwyd ac eiliwyd i ganiatáu'r cais.

(ch) Yn ystod y drafodaeth nodwyd y sylwadau canlynol (o blaid y cais)

- Cydymdeimlad gyda chymdogion o ran maint y datblygiad
- Anodd gweld nad oes tystiolaeth ddigonol i wrthod
- Y safle wedi ei ddynodi ar gyfer datblygiad tai
- Pwysig mai datblygiad gam wrth gam ydyw - hyn yn greiddiol i'r datblygiad
- Y pryderon sydd wedi eu hamlygu, wedi eu cyfarch gan y swyddogion
- Angen sicrhau amodau caeth bod 10 allan o'r 30 blynyddol yn dai fforddiadwy

(d) Yn ystod y drafodaeth nodwyd y sylwadau canlynol (yn erbyn y cais)

- Y datblygiad yn rhy fawr - gormod o dai yn cael eu gwasgu i ardal fechan
- Effaith sylweddol ar yr iaith Gymraeg
- Dim cymunedau newydd sydd eu hangen
- Yr adroddiad yn rhy gyffredinol – dim digon o fanylion
- Sut bydd modd sicrhau 30% o dai fforddiadwy? Sut fydd rhain yn cael eu hysbysebu?
- Pryder ynglŷn â chynnydd mewn trafnidiaeth a diogelwch ffyrdd
- Nid all yr isadeiledd ymdopi a datblygiad o'r maint yma
- Sut all ysgolion lleol ymdopi â chynnydd yn y niferoedd plant
- Pwy sydd wedi cwblhau'r asesiad iaith - nid yw'n ddigon manwl ac yn debygol o fod wedi ei selio ar gyfrifiad 2001
- Rhaid ystyried datblygiadau eraill sydd yn cael eu datblygu ym Mangor
- Gwrthod oherwydd ei fod yn orddatblygiad

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

- Bod nifer y tai yn cael ei gytuno ar sail cymhwyso dwysedd adeiladu safonol o 30 uned yr hectar. Dwysedd y datblygiad arfaethedig yw 33 uned yr hectar – y safle yn mesur 14.31 hectar (nid yw hyn yn cynnwys tiroedd sydd yn cynnwys y ffordd fynediad a'r cylchfannau cysylltiedig)
- Yng nghyd destun 30% o dai fforddiadwy, amlygwyd bod y Cyngor wedi apwyntio Prisiwr Dosbarth i gynnal archwiliad manwl ar ffurf asesiad hyfywdra o'r datblygiad a bod y prisiwr wedi dod i'r canlyniad y byddai'r cynllun, gan ystyried y cyfraniad addysgol, yn gallu darparu 30% o dai fforddiadwy cymysg i gynnwys daliadaeth wedi ei rannu oddeutu 70:30 (cyfeiriwyd at nodyn 5.1.6 - 5.1.8 o'r adroddiad).
- O ran gorfodi bod 10 allan o bob 30 yn dŷ fforddiadwy, amlygwyd bod posib cynnwys amod i gyfarch hyn
- O ran marchnata tai yn lleol, bydd y cynllun yn cael ei reoli gam wrth gam fydd yn ei dro yn rheoli'r niferoedd fydd yn cael eu rhyddhau ar y farchnad. Bydd yr unedau fforddiadwy yn gaeth i gytundeb 106
- Cydnabod bod cynnydd i drafnidiaeth ar Ffordd Caernarfon ond ni fydd y datblygiad yn debygol o gael effaith niweidiol ar y rhwydwaith ffyrdd lleol.
- Cyfrifoldeb yr ymgeisydd yw darparu asesiad iaith.

Mewn ymateb i sylw a wnaed ynglŷn â chreu mynedfa / ffordd argyfwng i Ysbyty Gwynedd o Ffordd Caernarfon, nodwyd bod trafodaethau wedi eu cynnal rhwng yr ymgeisydd a'r BIPBC.

(e) Yn unol â'r Rheolau Gweithdrefn, cofnodwyd y bleidlais ganlynol i ganiatáu y cais:

O blaid y cynnig i ganiatáu y cais, (5) Y Cynghorwyr: Gwen Griffith, Anne T. Lloyd Jones, June Marshall, Michael Sol Owen a Hefin Williams

Yn erbyn y cynnig i ganiatáu y cais, (6) Y Cynghorwyr: Elwyn Edwards, Simon Glyn, W. Tudor Owen, John Pughe Roberts, Gruffydd Williams ac Owain Williams

Atal,(0)

Disgynnodd y cynnig i ganiatáu y cais

(f) Gwnaed, ac eiliwyd cynnig i wrthod y cais yn groes i argymhelliad y swyddogion oherwydd,
- Andwyol i'r iaith Gymraeg
- Dim tystiolaeth fod is-adeiladwaith yn gallu ymdopi
- Dim tystiolaeth fod addysg yn gallu ymdopi
- Dim tystiolaeth fod rhwydwaith ffyrdd yn ddigonol

PENDERFYNWYD yn groes i argymhelliad y swyddogion i wrthod y cais.

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

2. Cais rhif C14/0113/41/AM – Tir ger Bryn Hyfryd, Chwilog, Pwllheli Ll53 6SF

Cais amlinellol ar gyfer codi 21 o dai (gan gynnwys 7 tŷ fforddiadwy) gyda'r holl faterion eraill wedi cadw yn eu hol (cynllun diwygiedig)

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi bod rhan fwyaf o'r safle o fewn ffin datblygu Chwilog fel y dynodwyd yng Nghynllun Datblygu Unedol Gwynedd ar gyfer tai newydd ar gyfer marchnad gyffredinol gydag awgrymiad y gall y safle ymdopi gydag oddeutu 20 uned breswyl a 30% ohonynt yn dai fforddiadwy.

Amlygwyd nad oedd angen darparu llecyn agored adloniadol ar y safle gan fod y ddarpariaeth bresennol sydd yn y pentref yn addas. O ran cyfleusterau addysgol cyfeiriwyd at bolisi CH37 sydd yn ceisio sicrhau y gall ysgolion presennol ymdopi gydag unrhyw gynnydd yn y nifer o ddisgyblion a ddaw o ddatblygiad preswyl newydd. Wedi ymgynghori gydag Adran Addysg Cyngor Gwynedd a defnyddio gwybodaeth o'r CCA, disgwylid cyfraniad addysgol o £8,914 i'r ysgol gynradd leol drwy gytundeb 106. Cadarnhawyd bod y cynnig yn cwrdd â'r polisïau perthnasol.

Cyfeiriwyd at yr asesiad cymunedol ac ieithyddol a gyflwynwyd fel rhan o'r cais a daeth i'r casgliad bod y datblygiad yn helpu i amddiffyn yr iaith yn lleol drwy ddarparu cyfleoedd i bobl leol symud i fyny yn y farchnad dai a thrwy hynny aros i fyw yn lleol gan gefnogi cyfleusterau'r pentref a gweithgareddau cymunedol.

Ystyriwyd bod y bwriad yn cwrdd â gofynion y Briff Datblygu ar gyfer y safle a chyda'r polisïau lleol a chenedlaethol perthnasol eraill a nodir yn yr adroddiad, yn ddarostyngedig i amodau cynllunio a chytundeb 106 i ddelio gyda materion penodol.

Tynnwyd sylw at y sylwadau ychwanegol a gyflwynwyd

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

- Y cynllun wedi bod yn destun trafodaethau helaeth gyda swyddogion a'r aelod lleol
- Yr ardal wedi ei ddynodi fel safle i ddatblygu tai ac yn cwrdd ag anghenion lleol
- Chwilog yn bentref sydd a'r gallu i ddatblygu yn organig - nid yw yn bentref gwyliau
- Tai addas ar gyfer y gymuned leol
- Darparu cyfleoedd i bobl leol i symud i fyny yn y farchnad dai

(c) Adroddwyd bod yr aelod lleol yn gefnogol i'r cais.

(ch) Cynigwyd a eiliwyd i ganiatáu'r cais.

(d) Mewn ymateb i sylw gan aelod ynglŷn â rheoli'r datblygiad gam wrth gam, nododd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu bod posib cynnwys amod ychwanegol i gyfarch hynny.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais yn unol â'r argymhelliad - Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r ymgeisydd gwblhau Cytundeb 106 yn ymwneud â'r cyfraniad ariannol addysgol ac i sicrhau fod 7 o'r 21 tŷ yn dai fforddiadwy ar gyfer angen lleol cyffredinol. Byddai'r caniatâd cynllunio'n cynnwys amodau perthnasol yn ymwneud â:

1. **Amser cychwyn y datblygiad a chyflwyno materion a gadwyd yn ôl**
2. **Deunyddiau i gyd i'w cytuno**
3. **Llechi to**
4. **Dŵr / Carthffosiaeth / Draeniad**
5. **Amodau priffyrdd**
6. **Amodau Bioamrywiaeth**
7. **Tynnu hawliau cyffredinol a ganiateir o'r tai fforddiadwy**
8. **Tirweddu**
9. **Cynllun gwarchod coed**
10. **Llecyn chwarae**
11. **Tynnu hawliau datblygu a ganiateir**

3. Cais rhif C14/0386/24/LL - Tir yng nghefn/Land to rear of Tan y Celyn, Sŵn y Môr a Talardd, Llanwnda, Caernarfon.

Adnewyddu caniatad rhif C08A/0568/24/LL ar gyfer codi 24 o dai, newidiadau i fynedfa bresennol a chreu lonydd stad.

Roedd aelodau'r Pwyllgor wedi ymweld â'r safle cyn y cyfarfod.

(a) Ymhelaethodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais ac fe atgoffwyd yr aelodau bod trafodaeth gychwynnol ar y cais wedi ei gynnal 19.10.15 lle penderfynwyd cynnal ymweliad safle. Adroddwyd yn y cyfarfod hwnnw bod capasiti ysgol dalgylch y cais cynllunio, sef, Ysgol Felinwnda, wedi cynyddu ar sail canlyniadau arolwg capasiti ysgolion Gwynedd yn ystod y flwyddyn 2014 ac nad oedd hi'n ofynnol mwyach i'r ymgeisydd gyfrannu'n ariannol ar gyfer darparu capasiti ychwanegol o fewn yr ysgol.

Fodd bynnag, ar ôl ail-edrych ar gyd- destun polisïau a gofynion cynllunio perthnasol, mae Canllaw Cynllunio Atodol (CCA): Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol yn datgan:

'*bydd asesiad o effaith datblygiad preswyl ar ysgolion lleol yn cael ei seilio ar y wybodaeth gyfredol (h.y. capasiti y sefydliadau addysgol ynghyd a nifer y disgyblion sydd yn eu mynychu) sydd yn cyfleu'r sefyllfa yn ystod y flwyddyn academaidd pryd y cyflwynir y cais cynllunio'.*

Yn yr achos hwn, y flwyddyn academaidd briodol yw 2013-2014 gan fod y cais cynllunio wedi ei gyflwyno ym Mai, 2014. Amcangyfrifir bydd 10 plentyn yn deillio o'r datblygiad hwn sy'n golygu bod diffyg capasiti yn yr ysgol o 3 plentyn ac mae, felly gofyn i'r ymgeisydd sicrhau cyfraniad ariannol tuag at ddarpariaeth addysgol yn ysgol y dalgylch fel y'i cyfeiriwyd ato yn yr adroddiad gwreiddiol a gyflwynwyd i'r Pwyllgor Cynllunio yng Ngorffennaf, 2014. Bydd y cyfraniad yn parhau i fod yn £36,771.00 ar gyfer anghenion addysgol Ysgol Felinwnda.

Yn ychwanegol, amlygwyd bod yr aelod lleol wedi awgrymu'r posibilrwydd o godi tŷ ychwanegol ar y llecyn agored o werth adloniadol a gynhwysir o fewn y datblygiad arfaethedig ac ail-leoli'r llecyn adloniadol i fan arall yn y pentref. Nodwyd bod Polisi CH43 yn datgan y disgwylid i ddatblygiadau tai newydd sy'n cynnwys 10 tŷ neu fwy ac sydd mewn ardaloedd lle na fyddai'r llecynnau agored presennol yn diwallu anghenion y datblygiad tai arfaethedig ddarparu llecynnau agored adloniadol. Yn yr achos yma, i gydymffurfio a gofynion y polisïau hyn, mae'n ofynnol darparu llecyn agored o werth adloniadol <u>oddi fewn</u> i'r datblygiad hwn yn hytrach nag mewn man arall o fewn y pentref.

Nodwyd bod egwyddor y datblygiad yn dderbyniol a gofynnwyd i'r aelodau ddirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r ymgeisydd arwyddo cytundeb cyfreithiol o dan Adran 106 yn ymwneud â sicrhau bod 6 o'r 24 tŷ yn dai fforddiadwy ar gyfer angen lleol cyffredinol ac i ychwanegu cyfraniad addysg i'r amodau.

(b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd asiant ar ran yr ymgeisydd y pwyntiau canlynol:-
- Bod y safle wedi ei ddynodi yn y cynllun datblygu unedol
- Wedi trafodaeth, y llecyn agoriadol i aros o fewn y safle
- Dim gwrthwynebiad i gyfraniad ysgol leol, ond awgrym y dylid ystyried y sefyllfa bresennol ac nid dyddiad y cyflwynwyd y cais

(c) Gwnaed y prif bwyntiau canlynol gan yr aelod lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn):-
- Dim gwrthwynebiad i'r cais ond angen dechrau adeiladu
- Tai fforddiadwy yn dderbyniol ac yn ymateb i'r angen lleol
- Gwerthfawrogi ail ystyriaeth i'r cyfraniad addysg
- Awgrym ail leoli'r llecyn adloniadol i fod yn llecyn ar gyfer y pentref i gyd neu fod swm o arian yn cael ei gyflwyno gan y datblygwr i'r Cyngor Cymuned i ddarparu cae chwarae i'r pentref. Angen cytuno pwy sydd yn gyfrifol am y llecyn adloniadol o ran materion diogelwch. Cynnig y dylid cynnal trafodaethau gyda datblygwr, swyddogion ac aelod lleol i geisio llecyn chwarae yn y pentref yn unol â pholisïau.

(ch) Mewn ymateb i'r pwyntiau uchod nodwyd nad oedd rheidrwydd darparu llecyn gydag offer chwarae arno, dim ond llecyn gwyrdd agored o fewn y stad.

Cynigwyd a eiliwyd i ganiatáu'r cais yn unol â'r argymhelliad, ond i ychwanegu amod bod angen cynnal trafodaethau ar y llecyn adloniadol a gwarchod y gwrychoedd naturiol sydd yn gyfochrog i'r datblygiad.

(d) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y prif sylwadau canlynol:
- Awgrymu trafodaethau o ran y llecyn adloniadol
- Cynnig hawl tramwyo i bawb
- Ystyried bod y datblygiad yn cael ei wneud gam wrth gam
- A yw polisïau llecyn adloniadol yn cyfarch 'cyfleoedd saff i blant chwarae'?

(dd) Mewn ymateb i'r sylwadau nodwyd bod modd ysgrifennu at yr ymgeisydd i gadarnhau dymuniad y Pwyllgor ei fod yn trafod y ddarpariaeth o lecyn adloniadol gyda'r Cyngor Cymuned a'r Aelod Lleol tu allan i'r drefn gynllunio. Cadarnhawyd bod amod wedi ei gynnwys i gyfarch yr angen i adeiladu mewn camau ac yng nghyd destun 'cyfleoedd chwarae saff i blant', derbyniwyd y sylw i edrych i mewn i hyn.

PENDERFYNWYD caniatáu y cais

Amodau:
1. **5 mlynedd.**
2. **Yn unol â'r cynlluniau.**
3. **Llechi naturiol/deunyddiau allanol.**
4. **Amodau priffyrdd.**
5. **Cyfoeth naturiol Cymru.**
6. **Dwr Cymru.**
7. **Tirweddu.**
8. **Tynnu hawliau a ganiateir ar y tai fforddiadwy.**
9. **Manylion ffensys/waliau.**
10. **Datblygiad i'w gwblhau mewn camau**
11. **Cyfraniad addysgol**

4. Cais rhif C15/0383/39/LL - Riverside Hotel & Restaurant, Abersoch

Cais diwygiedig i ddymchwel gwesty presennol a phwll nofio (ac eithrio'r adeilad gwreiddiol) ac ail ddatblygu'r safle ar gyfer 10 tŷ preswyl, 5 fflat preswyl, 1 uned manwerthu A1, adeiladau storio beic, clwydfan ystlumod a 31 lle parcio.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais a bod y Pwyllgor wedi ymweld â'r safle pan gyflwynwyd cais blaenorol (C12/0441/39/LL). Amlygwyd bod y cais gerbron y Pwyllgor oherwydd bod newidiadau yn ymwneud a dyluniad ansylweddol. Er hynny, nodwyd bod y bwriad ar gyfer ail-ddatblygu safle Gwesty'r Riverside ar gyfer 15 uned breswyl a fyddai'n cael eu gosod ar y safle mewn 3 bloc o adeiladau dau a tri llawr yn dderbyniol o ran egwyddor. Fel cais C12/0441/39/LL mae'r materion hyfywdra'n gysylltiedig gyda'r bwriad yn parhau ac felly ystyriwyd hi'n rhesymol yn nhermau Polisi CH4 i ystyried llai o unedau fforddiadwy na fyddai'n arferol ddisgwyliedig ar safle yn Abersoch. Mae'r cais presennol yn cynnig dwy uned fforddiadwy fel y cais blaenorol ac ystyriwyd felly fod y bwriad yn dderbyniol yn ddarostyngedig i arwyddo cytundeb 106 yn clymu 2 o'r unedau fel tai fforddiadwy angen lleol cyffredinol..

Roedd y datblygiad yn cydymffurfio gyda'r CDUG am y rhesymau a roddwyd yn yr adroddiad.

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

- Bod hanes cynllunio dwys i'r lleoliad ac felly nid yw'r datblygiad wedi bod yn hyfyw fel gwesty
- Arddangosfa leol wedi ei chynnal yn y neuadd bentref i rhannu gwybodaeth am y cynllun gyda thrigolion y pentref
- Y wasg wedi derbyn gwybodaeth sylweddol am y cynllun
- Cais i'r wal derfyn o'r safle at yr harbwr gael ei chadw
- Cais i ymestyn y ffin wedi ei wrthod
- Ar y cyfan y dyluniad yn dderbyniol

(c) Cynigwyd a eiliwyd i ganiatáu'r cais.

(ch) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylwadau canlynol:

- Dros 10 o unedau yma, pam felly dim sôn am lecyn adloniadol?
- Derbyn bod yr ymgynghoriad cyhoeddus wedi bod yn fanteisiol - hyn i'w annog
- Tai fforddiadwy yn 20% yn hytrach na 30% - derbyn bod y penderfyniad yn gywir
- Beth fydd 'pris fforddiadwy' yr unedau? Awgrymwyd y bydd pris y farchnad yn sylweddol uchel.
- Pryderon llifogydd

(d) Mewn ymateb i'r sylwadau nodwyd yng nghyd destun llecyn adloniadol bod tir gwag digonol ar y safle. Wrth ystyried tai fforddiadwy nodwyd bod y penderfyniad wedi ei wneud yn unol â chytundeb 106 a bod trafodaethau gyda Chymdeithasau Tai wedi eu cynnal. O ran llifogydd, nodwyd bod Cyfoeth Naturiol Cymru wedi adolygu'r Asesiad Canlyniadau Llifogydd a'u bod yn gefnogol i'r cais.

PENDERFYNWYD dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i arwyddo cytundeb 106 yn clymu 2 o'r unedau fel unedau fforddiadwy angen lleol cyffredinol ac i amodau -

1. **Cychwyn o fewn 5 mlynedd.**
2. **Unol â chynlluniau diwygiedig.**
3. **Llechi ar y to.**
4. **Cytuno manylion waliau allanol.**
5. **Cytuno ar y garreg a ddefnyddir yn y waliau gerddi a ffin.**
6. **Darpariaeth barcio i fod yn weithredol cyn i'r anheddau gael eu meddiannu.**
7. **Cyflwyno cynllun draenio ar gyfer y datblygiad cyn i'r gwaith ddechrau.**
8. **Angen cytuno ar union leoliad y glwydfan ystlumod a chwblhau'r glwydfan ystlumod cyn cychwyn gwaith dymchwel.**
9. **Cyn cychwyn gwaith dymchwel rhaid bydd cyflwyno a gweithredu diweddariad i'r adroddiad lliniaru ystlumod.**
10. **Angen cyflwyno adroddiad monitro ystlumod ar ôl 3 a 5 mlynedd.**
11. **Cyn cychwyn y gwaith ymgymryd â rhaglen i waredu Llysiau'r Dial a rhywogaethau ymledol nad yw'n gynhenid. Angen cwblhau'r gwaith gwaredu cyn cwblhau'r gwaith adeiladu.**
12. **Cyn cychwyn adeiladu angen cyflwyno Cynllun Rheoli Bioamrywiaeth yn cynnwys nodweddion ar gyfer dyfrgwn ac ymlusgiaid.**
13. **Cyn cychwyn adeiladu angen cyflwyno a gweithredu datganiad dull yn cynnwys mesurau i osgoi niwed i ymlusgiaid.**
14. **Angen darparu cynllun atal llygredd cyn cychwyn y gwaith adeiladu.**
15. **Gosod lefelau'r llawr gwaelod ar gyfer adeiladau/fflatiau yn 5.69m UOD fan leiaf.**
16. **Cyflwyno a chytuno ar fanylion pob mesur lliniaru llifogydd gyda'r awdurdod cynllunio lleol cyn i neb feddiannu'r unedau Rhaid i'r rhain gynnwys uchder y brig ac asesiad strwythurol dan unrhyw lwythiadau waliau cynnal,**

manylion am danciau ar islawr ac unrhyw ddrysau mynediad dan lefelau llifogydd a amcangyfrifir o 5.69m UOD a chyfrifoldebau cynnal a chadw yn y dyfodol.

17. **Manylion am drefniadau draenio dŵr gwastraff ar gyfer y safle yn ei gyfanrwydd i'w cyflwyno i'r ACLl a chael eu cytundeb arnynt cyn dechrau'r gwaith.Manylion i gynnwys draenio'r lle parcio ar yr is-lawr ac unrhyw drefniadau arllwysfeydd/pwmpio ynghyd â chyfrifoldebau cynnal a chadw yn y dyfodol.**
18. **Dylai lefelau'r llawr gwaelod i'r gorllewin aros fel y maent (fel y dangosir yn Narlun Rhif A(00)01-100 Rev C) a dylid eu cadw fel ardal wedi'i thirlunio. Ni ddylid storio cerbydau/offer ar y tir hwn.**
19. **Cyn dechrau ar unrhyw ddatblygiad, dylai manylion llawn unrhyw waith arfaethedig sydd i'w wneud o fewn pellter yr is-ddeddf o 7 metr gyferbyn ag Afon Soch gael eu cyflwyno a'u cymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Dylai'r manylion sydd i'w cyflwyno cynnwys darpariaeth gydag isafswm lled o 7 metr ar gyfer mynediad a hawddfraint i ymgymryd â gwaith cynnal a chadw ar hyd glan yr afon neu dim cyfaddawd i drefniadau mynediad presennol i'r llifddorau. Byddai'r coridor mynediad a hawddfraint hwn yn cael ei osod yn unol â'r manylion a gyflwynir i'r awdurdod cynllunio lleol, ac yn cael eu cymeradwyo ganddo, cyn i neb feddiannu unrhyw annedd neu eiddo sy'n ffurfio rhan o'r datblygiad.**
20. **Cyflwyno manylion tirlunio llawn.**
21. **Gweithredu'r cynllun tirlunio.**
22. **Gwarchod y wal gynnal sy'n ffinio gyda Lôn Engan yn ystod ac wedi'r cyfnod adeiladu.**

Nodiadau:-

- **Hawl o dan Adran 171/184 o'r Ddeddf Priffyrdd 1980 i gario unrhyw waith allan o fewn y palmant / ymyl glas.**
- **Copi o lythyr Dwr Cymru 19 Hydref 2015.**
- **Angen trwydded Rhywogaeth Warchodedig Ewropeaidd cyn i unrhyw waith gymryd lle.**
- **Dim cludo pridd wedi ei lygru gyda Llysiau'r dial heb drwydded gwastraff priodol.**
- **Copi o lythyr Cyfoeth Naturiol Cymru 26 Tachwedd 2015.**
- **Cynghori'r ymgeisydd i roi enw Cymraeg i'r datblygiad.**

5. Cais rhif C15/0524/41/LL - Cefn Uchaf, Garndolbenmaen

Y cais wedi ei dynnu yn ôl

6. Cais rhif C15/1039/09/LL - 5 , Bryn Garreg Lwyd, Tywyn

Cais am gynlluniau diwygiedig ar gyfer codi tŷ ar wahân a ganiatawyd dan ganiatâd amlinellol cyfeirnod 5/79/134 (1988) a chaniatâd manylion a gadawyd yn ôl PIAW 5/79/134 (1990). Nodwyd bod cadarnhad wedi ei roddi yn y gorffennol fod y caniatâd hwn yn dal yn fyw dan ddarpariaethau Adran 56 o'r Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y'i diwygiwyd) gan fod y datblygiad wedi ei gychwyn o fewn pum mlynedd yn unol â'r caniatâd cynllunio

(a) Ymhelaethodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi bod y tŷ sydd erbyn hyn wedi ei rannol adeiladu, ynghanol ystâd o dai sydd wedi ei leoli o fewn ffin datblygu tref Tywyn yn y Cynllun Datblygu Unedol. Amlygwyd bod egwyddor i ddatblygu ystâd o dai preswyl eisoes wedi ei ffurfio ar y safle ers caniatáu caniatâd cynllunio amlinellol 1988, a cafodd manylion ar osodiad yr ystâd ei ganiatáu yn 1990. Gan fod y caniatâd hwn

wedi ei weithredu o fewn yr amser a bennwyd ar y caniatâd cynllunio gwreiddiol hwnnw mae'n bwysig nodi bod yr egwyddor o ddatblygu tŷ ar y safle hwn eisoes wedi ei ffurfio.

Nodwyd bod yr egwyddor o ddatblygu annedd ar y safle hwn eisoes wedi ei dderbyn a'i ffurfio drwy ganiatâd hanesyddol ac felly nid yw polisi'r CDU sy'n berthnasol i adeiladu tai newydd o fewn ffiniau (CH4) yn berthnasol gan nad yw'r cais yn ymwneud gydag ystyried egwyddor datblygu'r safle ar gyfer ty newydd ond yn hytrach gydag asesu dyluniad diwygiedig.

Nodwyd bod dyluniadau a gorffeniad cyffredinol yr annedd yn cyd-fynd a dyluniad y tŷ a ganiatawyd eisoes ar wahân i ychydig o newidiadau ond ystyriwyd bod gorffeniad yr annedd yn gweddu gyda gweddill yr ystâd. Amlygywd bod gwrthwynebiadau wedi eu derbyn gan drigolion cyfagos gyda honiadau na ddylid newid y cynlluniau yn dilyn derbyn caniatâd. Mewn ymateb nodwyd bod Polisi Gorfodi (Cynllunio) 2010 Cyngor Gwynedd yn datgan y gellid cyflwyno cais ôl weithredol i'r Cyngor er rheoleiddio'r datblygiad anawdurdodedig gydag amodau priodol ac er mwyn creu datblygiad derbyniol ac felly ni ystyriwyd bod y cais ôl weithredol yma yn tanseilio'r drefn cynllunio.

Nodwyd bod y ffaith fod caniatâd cynllunio gweithredol yn bodoli ar y safle yn ystyriaeth cynllunio o bwys wrth ystyried y cais presennol. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol eisoes wedi caniatáu adeiladu tŷ ar y safle ac ni ystyriwyd bod y diwygiadau i'r dyluniad a'r maint yn ddigonol i gyfiawnhau gwrthod y cais. Ni ystyriwyd y byddai'r bwriad, yn unol â'r amodau perthnasol, yn amharu yn sylweddol ar fwynderau gweledol yr ardal na mwynderau trigolion cyfagos, ac ystyriwyd fod y bwriad yn cydymffurfio â'r cyfan o'r polisïau a nodir yn yr adroddiad.

Tynnwyd sylw at y sylwadau ychwanegol a gyflwynwyd

(b) Gwnaed, ac eiliwyd cynnig i ganiatáu y cais yn unol ar argymhelliad.

(c) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylw canlynol:
- Bod angen cadw y safle yn daclus wrth weithio.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r amodau isod:

1. **Datblygu yn unol â chynlluniau a gyflwynwyd;**
2. **Cytuno gorffeniad gweddill yr edrychiadau allanol;**
3. **Cyflwyno cynllun tirlunio o fewn 2 fis i ddyddiad caniatâd;**
4. **Gweithredu cynllun tirlunio o fewn y tymor plannu cyntaf yn dilyn ei gymeradwyo;**
5. **Tynnu rhai hawliau datblygu a ganiateir a gosod gwydr afloyw i rai ffenestri**

7. Cais rhif C15/1133/24/LL - Tir gyferbyn a / Land opposite Tai Penrallt, Saron, Caernarfon

Codi tŷ deulawr fforddiadwy, mynedfa newydd a sied bren

(a) Ymhelaethodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi mai ail-gyflwyniad ydoedd ar gyfer codi tŷ fforddiadwy, mynedfa a sied bren i'r cais a wrthodwyd yn Awst, 2015 o dan hawliau dirprwyedig y Cyngor. Amlygwyd bod y cais diweddaraf hwn wedi cael ei ddiwygio ar sail y canlynol:-

- Mae maint y safle wedi ei leihau o 2,049m2 i 1,157m2.
- Mae'r tŷ wedi ei leoli 1.83m yn agosach i'r ffordd sirol gyfagos.
- Mae dyluniad y to a rhai o'r ffenestri wedi eu diwygio.

Eglurwyd bod y safle wedi ei leoli y tu allan i ddynodiad Saron fel pentref gwledig yn CDUG gyda'r tŷ agosaf wedi ei leoli 21m i'r gorllewin gyda'r ffordd sirol a rhodfa'r stad yn gwahanu safle'r cais o'r tŷ ei hun. Nodwyd bod y bwriad yn golygu codi annedd yng nghefn gwlad agored heb unrhyw gysylltiad ffisegol i batrwm datblygu cyffredinol pentref gwledig Saron.

Mae'r egwyddor o ddatblygu anheddau preswyl yng nghefn gwlad wedi ei gynnwys mewn nifer o ddogfennau polisïau a chyngor strategol gan y Cyngor a gan Lywodraeth Cymru ac fe gyfeiriwyd atynt yn yr adroddiad.

Amlygywd hefyd o ran yr elfen fforddiadwy nad oedd tystiolaeth gref wedi ei dderbyn fel rhan o'r cais cyfredol hwn i argyhoeddi'r ACLL bod wir angen am dy fforddiadwy ar y safle arbennig hwn. Mae gofynion CCA: Tai Fforddiadwy yn datgan yn glir "bydd rhaid i ymgeiswyr brofi eu bod yn lleol, nad ydynt yn gallu fforddio tŷ ar y farchnad agored, eu bod yn byw mewn sefyllfa annerbyniol megis tŷ wedi ei orlenwi a bod angen llety arall arnynt".

Atgoffwyd y Pwyllgor y dylid penderfynu ar geisiadau am ganiatâd cynllunio yn unol â'r cynllun datblygu cymeradwy oni bai bod ystyriaethau perthnasol sy'n nodi fel arall. Rhaid i'r ffactorau sydd i'w hystyried fod yn ystyriaethau perthnasol i gynllunio. Yn yr achos arbennig yma nodwyd nad oedd y wybodaeth a gyflwynwyd yn ddigonol i alluogi caniatáu'r cais yn groes i bolisïau a chanllawiau mabwysiedig y Cyngor ynghyd a'r cyngor a gynhwysir yn nogfennau Llywodraeth Cymru. Daw'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'r casgliad nad yw'r safle yn safle addas ar gyfer codi ty arno (fforddiadwy neu beidio) gan nad yw'n un y gellid ei ddehongli fel safle mewnlenwi nac ydyw wedi ei leoli union gerllaw adeilad sydd wedi ei liwio, nid yw dyluniad, ffurf na graddfa'r tŷ arfaethedig yn dderbyniol ac nid oedd digon o dystiolaeth wedi ei dderbyn gyda'r cais (wrth baratoi'r adroddiad hwn i Bwyllgor) sydd yn argyhoeddi'r Awdurdod Cynllunio Lleol bod yr ymgeiswyr mewn gwir angen ac yn gymwys am dy fforddiadwy ym mhentref gwledig Saron.

Ategwyd nad oedd yr ymgeisydd yn gymwys am dy fforddiadwy yn Saron, nad oedd tystiolaeth glir yn datgan bod angen cymunedol i'r eiddo a byddai caniatáu cais am dŷ tu allan i'r ardal ddynodedig osod cynsail peryg wrth adeiladu'r tŷ yma yn Saron.

Tynnwyd sylw at y sylwadau ychwanegol a gyflwynwyd

(b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd asiant ar ran yr ymgeisydd y prif bwyntiau canlynol:-
- Y cais yma yn ymateb i gais tebyg a wrthodwyd yn Awst 2015 - addasiadau wedi eu gweithredu yn unol â gofynion y swyddog, a thystiolaeth wedi ei gynnwys i brofi yr angen am dŷ fforddiadawy
- Derbyn nad yw'r ymgeisydd yn gymwys am dŷ fforddiadwy ond cafodd ei asesu ar waith tal uchel dros dro heb statws parhaol.
- Buasai'r teulu yn cynnal a chryfhau cymuned – ymateb i CH5
- Bod y Canllaw Cynllunio Atodol ar Dai newydd mewn pentrefi gwledig yn caniatáu eithriadau – nid yw hyn yn cael ei gyfarch gan y swyddog
- Cynllun Adnau Drafft– statws ystyriaeth perthnasol - y geiriad yn wahanol i'r Cynllun Datblygu Lleol
- Trigolion lleol wedi derbyn y cyfle i graffu a thrafod a holi bwriad yr ymgeisydd
- Yr annedd yn cwrdd ag anghenion lleol
- Nid yw yn groes i batrwm datblygu cyffredinol

(c) Gwnaed y prif bwyntiau canlynol gan yr aelod lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn):-
- Pentref gwledig Cymraeg yw Saron fydd yn croesawu teulu newydd o Gymry Cymraeg

- Wedi canfod barn gyffredinol trigolion lleol; dim gwrthwynebiad i un tŷ gael ei adeiladu yn y cae (awgrym bod ymrwymiad cyfreithiol i sicrhau mai un tŷ yn unig fydd yn y cae)
- Noson agored lwyddiannus wedi ei threfnu i rannu gwybodaeth am y bwriad
- Ystyried bod safle y cais gwreiddiol yn well, ond wedi trafod gyda'r ymgeisydd cytuno ar y safle presennol
- Gwrychoedd yn cuddio'r datblygiad yn rhannol
- Y safle o fewn ardal 30m yr awr
- Bod diffyg llofftydd yn eu tŷ presennol
- Y safle yn ddelfrydol
- Caniatáu y cais ond sicrhau un tŷ yn unig ar y safle.

Mewn ymateb i sylwadau'r uchod nodwyd Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio mai eithriadau yn unig yw caniatáu tai yng nghefn gwlad ac y dylid gwneud penderfyniadau yn unol â pholisïau cyfredol. Ategwyd bod yr ymgeisydd wedi cael ei asesu gan Tai Teg a chanlyniad yr asesiad hwnnw oedd nad oedd yr ymgeisydd yn gymwys. Ychwanegwyd nad oedd y lleoliad yn cydymffurfio a gofynion y Cynllun Datblygu Lleol ac yn gwbl groes i bolisïau. Buasai caniatau y cais yn gosod cynsail peryg.

(ch) Cynigwyd a eiliwyd i ganiatáu'r cais yn groes i argymhelliad y swyddogion am y rhesymau canlynol:
- Bod y datblygiad yn eithriad i bolisïau
- Datblygiad ydyw o fewn pentref gwledig
- Angen lleol am dŷ

(d) Mewn ymateb i gwestiwn nododd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu, er bod y datblygiad yn gyfochrog i'r ffin, mae yn cael ei wahanu yn ffisegol gan ffordd sirol (polisi sydd yn cael ei weithredu yn gyson). Cadarnhawyd bod asesiad Tai Teg wedi ystyried yr ymgeiswyr fel cwpl a bod eu lefelau cyflogaeth yn uwch na'r arferol. Oherwydd natur gyfrinachol y wybodaeth a gyflwynwyd i'r asesiad, nid oedd modd rhannu'r wybodaeth yma.

Mewn ymateb i eiriad y Cynllun Adnau Drafft sydd yn cyfeirio at ddatblygiad 'union gyferbyn', amlygodd yr Uwch Reolwr Gwasanaethau Cynllunio nad yw'r Cynllun Adnau wedi ei fabwysiadu ac felly nid yw'r sylw yn dderbyniol.

(dd) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y prif sylwadau canlynol o blaid y cais
- Bod y cynlluniau wedi eu haddasu ar ôl trafodaethau ac felly posib bod ystyriaeth i ganiatáu?
- Angen cefnogi a gwarchod teuluoedd Cymraeg
- Caniatáu ar sail mai eithriad yw'r datblygiad

(e) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y prif sylwadau canlynol yn erbyn y cais:
- Nad yw'r polisïau wedi newid ers Awst 2015
- Nad oes rhesymau cynllunio dros ganiatáu

Gwnaed cais am bleidlais gofrestredig.

(f) Yn unol â'r Rheolau Gweithdrefn, cofnodwyd y bleidlais ganlynol i ganiatáu y cais:

O blaid y cynnig i ganiatáu y cais, (3) Y Cynghorwyr: Simon Glyn, Gruffydd Williams ac Owain Williams.

Yn erbyn y cynnig i ganiatau y cais, (8) Y Cynghorwyr Elwyn Edwards, Gwen Griffith, Anne T. Lloyd Jones, June Marshall, Michael Sol Owen, W. Tudor Owen, John Pughe Roberts a Hefin Williams.

Atal,(0)

Gwnaed ac eiliwyd cynnig i wrthod y cais

PENDERFYNWYD gwrthod y cais yn unol ag argymhellion y swyddogion.

1. **Mae'r bwriad yn annerbyniol ar sail egwyddor ac yn groes i ofynion Polisi C1, CH5 a CH9 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd, Canllawiau Cynllunio Atodol: Adeiladu Tai Newydd yng Nghefn Gwlad, Tai Newydd Mewn Pentrefi Gwledig a Tai Fforddiadwy, Nodyn Cyngor Cynllunio 2 ar Dai Fforddiadwy, Nodyn Cyngor Technegol 6 ar Cynllunio ar Gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy ynghyd a Pholisi Cynllunio Cymru, Pennod 9 ar dai gan nad yw'r bwriad yn cwrdd gyda'r meini prawf ar gyfer lleoli ty newydd mewn pentref gwledig ac, felly, ei fod yn gyfystyr a chodi ty newydd yng nghefn gwlad heb unrhyw gyfiawnhad.**

2. **Mae'r bwriad yn annerbyniol ac yn groes i ofynion Polisi B23 a C1 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd, Canllawiau Dylunio Gwynedd, Canllaw Cynllunio Atodol: Adeiladu Tai Newydd yng Nghefn Gwlad, Nodyn Cyngor Technegol 12 ar Dylunio ynghyd a Pholisi Cynllunio Cymru, Pennod 9 Tai gan ei fod yn creu nodwedd anghydnaws yn y dirwedd agored.**

3. **Mae'r bwriad yn annerbyniol ac yn groes i ofynion Polisi CH5 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd, Canllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy, Nodyn Cyngor Technegol 2 Tai Fforddiadwy a Pholisi Cynllunio Cymru, Pennod 9 Tai gan nad oes tystiolaeth wedi ei dderbyn sy'n profi'n ddiamheuol bod angen lleol cymunedol am dy fforddiadwy ar y safle hwn.**

8. Cais rhif C15/0915/18/LL - Cil Fynydd, Penrhos, Bethel

Cais i estynnu a throsi modurdy cysylltiol i anecs ynghyd a chodi modurdy newydd

(a) Ymhelaethodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi y gohiriwyd trafod y cais ym mhwyllgor 30 Tachwedd 2015 er galluogi'r trefniant siarad. Amlygywd bod yr annedd yn dŷ llawr a hanner sy'n sefyll ar ei ben ei hun o fewn cwrtil sylweddol ar gyrion pentref Bethel ac sydd wedi ei leoli tu allan i ffin ddatblygu'r pentref. Mae'r eiddo presennol yn dŷ 4 ystafell wely gyda 2 o'r ystafelloedd gwely ar y llawr gwaelod. Mae'r modurdy cysylltiol presennol yn unllawr ac ynghlwm i ochr yr annedd. Y bwriad yw trosi ac ymestyn y modurdy cysylltiol er mwyn creu 'anecs'. Rhoddwyd eglurhad o ddiffiniad anecs ac ategwyd nad oedd unrhyw wybodaeth na chyfiawnhad wedi ei gynnig ar gyfer bwriad yr anecs oedd yn destun y cais. Ategwyd bod maint yr anecs yn fwy nag y buasai yn cael ei ganiatáu ac y buasai'r anecs yn gyfystyr ac adeiladu tŷ newydd yng nghefn gwlad.

Ystyriwyd bod bwriad yn groes i Bolisi CH9 o'r CDU yn ogystal â'r cyngor cenedlaethol. Yn ogystal, ystyriwyd bod y modurdy deulawr a'r estyniad bwriadedig i'r tŷ yn debygol o greu nodwedd estron a chreu effaith annerbyniol ar yr eiddo presennol a mwynderau gweledol yr ardal ac felly yn groes i ofynion polisi B24 a B22 yn ogystal.

(b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr ymgeisydd y prif bwyntiau canlynol:-
- Bod yr annedd gydag un mynediad ac un côd post
- Nad oedd bwriad creu dau dŷ - y bwriad yw creu estyniad ac nid tŷ o'r newydd
- Creu uned deuluol
- Y bwriad yw i'r ymgeisydd a'i gŵr fyw yn yr anecs gan ryddhau y tŷ i'w mherch a'i theulu ddod i fyw yno

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

- Cymdogion wedi nodi eu cefnogaeth drwy lythyr
- Dim gwrthwynebiadau wedi eu derbyn
- Dim tŷ newydd yw hwn yng nghefn gwlad – pwysleisio mai estyniad ydyw
- Prinder sylweddol o dai ym Methel
- Yr estyniad yn rhoi cyfle i’r teulu ddod at ei gilydd
- Cyfle i deulu ifanc fyw o fewn cymuned Gymreig
- Y Cyngor Cymuned yn gefnogol i’r cais

(d) Mewn ymateb nodwyd Uwch Reolwr Gwasanaethau Cynllunio bod y cais gerbron yn un anarferol gan fod maint yr anecs yn fawr. Atgoffwyd y Pwyllgor bod angen bod yn gyson a gofalus wrth ystyried polisïau a bod caniatau yr anecs yn groes i bolisïau sylfaenol.

(e) Cynigiwyd ac eiliwyd i gynnal ymweliad safle.

PENDERFYNWYD cynnal ymweliad safle

Dechreuodd y cyfarfod am 1.00 y.h. a daeth i ben am 4.50 y.h.

CADEIRYDD