
PWYLLGOR CYNLLUNIO 23 HYDREF 2023

Yn bresennol: Cynghorydd Edgar Owen (Cadeirydd)
Cynghorydd Elwyn Edwards (Is-gadeirydd)

Y Cynghorwyr: Delyth Lloyd Griffiths, Elin Hywel, Elwyn Jones, Gareth T Jones, Huw Wyn Jones, Cai Larsen, Anne Lloyd Jones, Gareth Coj Parry, Gareth Roberts, John Pughe Roberts, Huw Rowlands a Gruffydd Williams

Swyddogion: Gareth Jones (Pennaeth Cynorthwyol Cynllunio ac Amgylchedd), Miriam Williams (Gwasanaethau Cyfreithiol), Gwawr Hughes (Arweinydd Tîm Rheoli Datblygu), Aneurin Rhys (Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu) a Lowri Haf Evans (Swyddog Gwasanaethau Democratiaeth).

1. YMDDIHEURIADAU

Derbyniwyd ymddiheuriadau gan y Cynghorydd Louise Hughes

Cydymdeimlodd y Cadeirydd ar ran y pwyllgor gyda theulu'r diweddar Gynghorydd Eirwyn Williams a fu farw yn ddiweddar. Roedd yn aelod ffyddlon o'r pwyllgor am nifer o flynyddoedd ac wedi rhoi gwasanaeth gwerthfawr i drigolion Cricieth fel Cynghorydd Sir.

2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

a) Datganodd yr aelodau canlynol ei fod gyda buddiant mewn perthynas â'r eitem a nodir:

Y Cynghorydd Gruffydd Williams (oedd yn Aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.2 (C21/1185/25/LL) ar y rhaglen oherwydd bod ei fab yn berchen cae gerllaw safle'r cais

Y Cynghorydd Elwyn Jones (oedd yn Aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.2 (C21/1185/25/LL) ar y rhaglen oherwydd ei fod yn gyflogedig gan Cyngor Cymuned Pentir

Roedd yr Aelodau o'r farn ei fod yn fuddiant a oedd yn rhagfarnu a gadawsant y cyfarfod yn ystod y drafodaeth ar y cais.

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

- Y Cynghorydd Dafydd Meurig (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.2 (C21/1185/25/LL) ar y rhaglen
- Y Cynghorydd Angela Russell (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.3 (C22/0426/38/LL) ar y rhaglen
- Y Cynghorydd Anwen Davies (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.3 (C22/0426/38/LL) ar y rhaglen

c) Amlygwyd bod yr Aelodau wedi derbyn e-bost yn rhannu manylion ar gais cynllunio C22/0426/38/LL Pentref Pwylaid Penrhos, Lôn Llanbedrog, Pwllheli LL53 7HN.

3. MATERION BRYS

Dim i'w nodi

4. COFNODION

Derbyniodd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd 2il Hydref 2023 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 Eitem C23/0614/16/LL Penrala, Tregarth, Bangor, Gwynedd, LL57 4AU

Cais llawn i godi 7 tŷ ynghyd â gwaith cysylltiedig i gynnwys gwelliant i'r fynedfa bresennol, ffordd fynediad mewnol cysylltiedig a thirlunio.

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr / ychwanegol oedd yn amlygu a) gwybodaeth gan yr Uned Strategol Tai ynglŷn â'r angen am dai fforddiadwy yn Tregarth, a b) bod sylwadau anghywir yr Uned Bioamrywiaeth wedi eu cynnwys yn yr adroddiad. Roedd eu sylwadau cywir yn nodi :

- Bod mesurau osgoi rhesymol ar gyfer ymlusgiaid yn cael eu cynnwys fel amod cynllunio.
- Na ddylid clirio unrhyw goeden, llwyn na llystyfiant yn ystod tymor nythu adar.
- Bydd angen sicrhau gwelliannau bioamrywiaeth.

a) Amlygodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu mai cais llawn ydoedd i godi saith annedd gyda gwaith cysylltiedig i wella'r fynedfa bresennol, creu ardaloedd wedi'u tirlunio a ffordd fynediad mewnol ar ddarn o dir a'i defnyddir ar hyn o bryd gan fusnes contractwyr trydan. Mae bwriad cadw'r adeilad swyddfa presennol sydd ar y safle, sy'n gysylltiedig â'r busnes, ond bydd yn golygu datblygu'r tir o'i amgylch gan gynnwys dymchwel gweithdy presennol i hwyluso codi'r tai newydd a'r ffordd fynediad. Bwriedir i ddau o'r tai newydd fod yn dai fforddiadwy canolraddol.

Bydd y tai i gyd yn ddeulawr gyda thoeau brig, 8.6m o uchder, ac wedi'u gorffen mewn cymysgedd o ddeunyddiau gan gynnwys:

- Toeau llechi naturiol gyda ffascia a bondo uPVC cyfansawdd, a chrib mewn concrid coch neu deils clai
- Waliau - brics mewn gwahanol arlliwiau a gwadau gyda nodweddion addurnol a'r rhannau sy'n weddill i gael rendrad garw wedi ei beintio
- Nwyddau dŵr glaw: System ddur wedi'i gorchuddio â phowdr
- Ffenestri a drysau: Systemau ffenestri cyfansawdd uPVC, drysau ffrynt gwyn a llwyd.

Saif y safle ar safle tir llwyd o fewn ffin ddatblygu Pentref Lleol Tregarth fel y'i diffinnir gan y Cynllun Datblygu Lleol (CDLI), ond nid yw'r safle wedi ei ddynodi ar gyfer unrhyw

ddefnydd penodol. Saif o fewn Ardal Tirwedd Arbennig ddynodedig a Thirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Dyffryn Ogwen ac o fewn parth clustogi dau Henebyn Cofrestredig megis, CN202 Cytiau Parc Gelli a CN417, Rheilffordd Chwarel Penrhyn, sydd hefyd yn ffurfio rhan o Safle Treftadaeth y Byd UNESCO.

O ran egwyddor y datblygiad, nodwyd bod Tregarth wedi ei adnabod fel Pentref Lleol dan bolisi TAI 4 sy'n caniatáu datblygiadau tai er mwyn cwrdd â strategaeth y Cynllun trwy'r defnydd o safleoedd ar hap addas o fewn y ffin datblygu. Ategwyd bod tystiolaeth briodol wedi ei dderbyn yn nodi y bydd y cynllun yn helpu cwrdd gydag anghenion tai cydnabyddedig y gymuned leol. Ystyriwyd felly bod y cynnig yn gyson gydag amcanion polisiâu TAI 4, PCYFF 8 a PS 17 a bod egwyddor y datblygiad yn gyson gyda pholisiâu tai'r Cynllun Datblygu Lleol (CDLI).

Cyfeiriwyd at faen prawf (3) polisi PCYFF 2 sydd yn datgan y dylid gwneud y defnydd gorau o dir gan gynnwys sicrhau dwysedd o leiaf 30 uned byw i'r hectar o ran datblygiad preswyl. Nodwyd, ar sail 30 uned i'r hectar buasai safle o'r maint yma yn gallu darparu 9.3 uned breswyl. Fodd bynnag, gydag adeilad swyddfa eisoes ar y safle a'r angen am ddarpariaethau parcio i'r swyddfa bod hyn yn lleihau'r lle sydd ar gael i gynnwys tai pellach. Ategwyd bod y safle wedi'i gyfyngu'n rhannol gan yr angen i amddiffyn coed aeddfed presennol sydd hefyd yn effeithio ar y gofod cyffredinol sydd ar gael i osod unedau pellach ar y safle. O ganlyniad, ystyriwyd bod dwysedd y datblygiad yn dderbyniol ac y byddai'n plethu'n dda gyda phatrwm datblygu'r ardal o gwmpas.

Yng nghyd-destun lleoliad, dyluniad ac effaith gweledol y bwriad, adroddwyd bod gosodiad, dyluniad a deunyddiau'r datblygiad arfaethedig yn gweddu'r lleoliad mewn modd priodol. Ystyriwyd bod y tai wedi eu dylunio i ansawdd safonol a bod y cynigion tirweddu'n gweddu naws y pentref. Er yn cydnabod sylwadau a dderbyniwyd, ni ystyriwyd y byddai'r tai yn achosi niwed arwyddocaol i ansawdd adeiledig y safle na'r gymdogaeth leol.

Yng nghyd-destun y dirwedd hanesyddol, nodwyd bod CADW wedi nodi na fydd y datblygiad arfaethedig yn cael unrhyw effaith niweidiol ar gyd-destun henebion cofrestredig neu werth cyffredinol eithriadol Safle Treftadaeth y Byd na'r tirweddu dynodedig ac yng nghyd-destun materion archeolegol, oherwydd bod potensial archeolegol uchel i'r safle y dylai'r awdurdod cynllunio fynnu bod mesurau lliniaru archeolegol priodol yn cael eu cymryd ynghyd a gosod amod yn gofyn i gytuno Rhaglen Waith Archeolegol cyn dechrau gwaith adeiladu.

Yng nghyd-destun mwynderau cyffredinol a phreswyl, oherwydd lleoliad, dyluniad, gogwydd a maint y tai arfaethedig, ni ystyriwyd y byddai effaith niweidiol arwyddocaol ar fwynderau preifat yn deillio o'r datblygiad. Wrth dderbyn bod tai o amgylch yn ymylu ar y safle, bod y safle mewn-lenwi o fewn ffin ddatblygu ac nad oedd yn afresymol ei ddatblygu ar gyfer tai. Ymddengys i osodiad y tai arfaethedig gael ei llunio er mwyn osgoi gor-edrych uniongyrchol a, thra byddai'n anrnod bydd peth rhyng-weledd rhwng eiddo'r ardal, ni ystyriwyd y byddai hyn yn afresymol nac yn annisgwyl mewn lleoliad o'r fath hwn.

Yng nghyd-destun materion mynediad, er bod nifer o wrthwynebiadau wedi eu derbyn, nid oedd gan yr Uned Trafnidiaeth wrthwynebiad i'r bwriad mewn egwyddor er ceisio rhagor o wybodaeth ynghylch trefniadau casglu sbwriel / ail-gylchu o'r tai. Ategwyd bod trafodaethau wedi eu cynnal gyda'r ymgeisydd ynghlŷn â chompownd biniau.

Cyfeiriwyd at y datganiad iaith a gyflwynwyd gyda'r cais a daethpwyd i'r canlyniad y byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith fach ar yr iaith Gymraeg a'r gymuned o fewn Tregarth trwy ddarparu tai marchnad agored a fforddiadwy i gwrdd ag angen y gymuned leol.

Ystyriwyd bod y datblygiad wedi ei lunio i gwrdd ag anghenion y farchnad dai lleol ac yn cynnwys elfen briodol o dai fforddiadwy ar safle tir llwyd o fewn ffin ddatblygu. O ganlyniad ystyriwyd y cynllun yn dderbyniol ar sail egwyddor a'i fod yn cydymffurfio â gofynion polisiâu cynllunio lleol a chenedlaethol perthnasol.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd gwrthwynebydd i'r cais y sylwadau canlynol;
- Bod coed a gwrychoedd aeddfed, oedd yn llawn bywyd gwyllt, wedi eu torri i gyfiawnhau lle ar gyfer tai
 - Bod y syniad o ail dirweddu a phlannu coed o gwmpas y tai newydd yn haerllug
 - Bod ei fferm a chae cyfagos, o fewn 10m i'r safle - onid yw rheolau cynllunio yn nodi bod rhaid sicrhau 400m oddi wrth dai cyfagos?
 - Bod ei sied, sydd yn cadw anifeiliaid, yn agos iawn i erddi cefn y datblygiad. O ganlyniad, bydd, mae'n debyg yn derbyn cwynion am sŵn ac arogleuon fydd yn arwain at drwbl
 - Bod lleoliad y busnes sydd ar y safle, bellach yn gyfyng
 - Dylai'r Pwyllgor ddefnyddio synnwyr cyffredin ac ymweld â'r safle
- c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr ymgeisydd y sylwadau canlynol;
- Bod y cais yn destun adeiladu 7 tŷ ynghyd â gwaith cysylltiedig i gynnwys gwelliant i'r fynedfa bresennol, ffordd fynediad mewnol cysylltiedig a thirlunio
 - Pump ohonynt yn dai marchnad agored a dau dŷ fforddiadwy
 - Bod polisi TAI 4 yn caniatáu datblygiadau o fewn y ffin datblygu
 - Bod y datblygiad arfaethedig yn adlewyrchu cymeriad yr ardal ac yn darparu digon o le byw a pharcio
 - Yn derbyn bod pryderon a sylwadau wedi eu cyflwyno, ond bod Tai Teg wedi nodi bod angen clir am dai yn yr ardal
 - Bod yr asesiad iaith yn dderbyniol - angen amod i sicrhau enw Cymraeg i'r stad a'r tai unigol ac amodi defnydd y tai
 - Er bod parcio yn bryder, nad oedd gan yr Uned Drafnidiaeth yn ystyried y byddai'r bwriad yn cael effaith ar lif traffig. Annhebygol y bydd y safle yn cael ei fabwysiadau ac felly amod i'w gynnwys bod compownd ar gyfer biniau yn cael ei ddarparu gan yr ymgeisydd
 - Bod y bwriad yn dderbyniol. Nad oedd yn creu effaith ar fwynderau trigolion cyfagos a'i fod wedi ei leoli o fewn y ffin datblygu.
- ch) Er nad oedd yr Aelod Lleol yn bresennol, cyflwynwyd y sylwadau canlynol drwy law'r Cadeirydd;

“Ysgrifennaf i gefnogi Cais C23/0614/16/LL, sy'n mynd i'r afael â'r angen dybryd am dai fforddiadwy yn Nhregarth. Ar hyn o bryd mae llawer o brynwyr tro cyntaf yn cael eu prisio allan o'r ardal, gan arwain at ddirywiad mewn bywiogrwydd cymunedol. Mae effaith hyn yn amlwg yn y gostyngiad mewn presenoldeb mewn ysgolion lleol, clybiau, a'r Cylch Meithrin wrth i deuluoedd ifanc fethu prynu cartrefi yn Nhregarth. Mae'r lleoliad a ddewiswyd yn addas iawn gan ei fod ger safle bws, y parc lleol, canolfan gymunedol, ac yn agos at yr ysgol gynradd.”

Mae'r cynlluniau wedi ennyn cefnogaeth sylweddol o fewn y pentref, gyda chefnogaeth y Cyngor Cymuned, busnesau lleol, a'r ysgol"
Cyng. Beca Roberts

d) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu'r cais

Cynigiwyd ac eiliwyd gwelliant i gynnal ymweliad safle
Rheswm: Pryder effaith ar fwynderau trigolion cyfagos

Pleidleisiwyd ar y gwelliant

PENDERFYNWYD: Gohirio er mwyn cynnal ymweliad safle

5.2 Cais Rhif 5.2 C21/1185/25/LL Tir ger Ty Mel, Bangor, LL57 4UG

Codi 2 dŷ fforddiadwy, mynedfa newydd, parcio, tirlunio a gwaith cysylltiedig.

- a) Amlygodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu mai cais llawn ydoedd i godi dau dŷ fforddiadwy canolradd ger pentref Caerhun i'r de-ddwyrain o Fangor. Bydd y ddau dŷ unllawr yn darparu dwy lofft, cegin, ystafell fyw, ystafell ymolchi a chyntedd ynghyd a mannau parcio ar gyfer dau gerbyd. Bydd un fynedfa oddi ar y ffordd sirol dosbarth III gyfagos yn gwasanaethu'r ddau dŷ.

Nid oes dynodiadau statudol amgylcheddol na threftadaeth i'r llecyn tir hwn sy'n cael ei ddefnyddio'n bresennol ar gyfer tir pori. Fodd bynnag mae Cyfoeth Naturiol Cymru yn nodi fod yr ardal eang o amgylch safle'r cais yn destun llifogydd arwyneb tir.

Wrth ystyried egwyddor y datblygiad, nodwyd bod y safle wedi ei leoli tu allan i unrhyw ffin datblygu diffiniedig a gynhwysir o fewn y CDLI. Nodai Polisi PCYFF 1 ('Ffiniau Datblygu') y tu allan i ffiniau datblygu', bydd cynigion yn cael eu gwrthod oni bai eu bod yn unol â pholisïau penodol y Cynllun neu bolisïau cynllunio cenedlaethol, neu fod y cynnig yn dangos bod ei leoliad yng nghefn gwlad yn hanfodol. Lleolir y bwriad yn union gerllaw clwstwr Caerhun fel y'i diffinnir yn yr CDLI a thrwy hyn, mae Polisïau TAI 6: Tai mewn clystyrau; TAI 15: Tai Fforddiadwy ynghyd a'r Canllaw Cynllunio Atodol (CCA): Tai Fforddiadwy, yn berthnasol. Nodi'r Polisi TAI 6 y dylai cynigion am dai newydd mewn lleoliadau o'r fath gydymffurfio a saith maen prawf.

Eglurwyd bod Datganiad Cynllunio wedi ei gyflwyno gyda'r cais yn nodi bod galw uchel am dai dwy lofft yn ardal Caerhun / Glasinfryn (ffigyrau'r Asesiad Farchnad Tai Lleol, Tai Teg ac Uned Strategol Tai yn cefnogi'r datganiad yma). Ategwyd bod y cynllun yn addas ac yn cwrdd â'r angen cydnabyddedig.

Yng nghyd-destun mwynderau gweledol, nodwyd na fydda'r tai newydd yn ymddangos yn estron yn y man hwn er gwaethaf eu lleoliad ar dir amaethyddol agored oherwydd bydd eu lleoliad yn union gerllaw tai preswyl eraill. Ni fyddant felly yn cael effaith andwyol sylweddol ar ansawdd tirwedd gyffredinol yr ardal.

Yng nghyd-destun trafnidiaeth a mynediad, nodwyd y gall coed presennol amharu ar y gwelededd o'r fynedfa. O ganlyniad, gofynnwyd am amod i sicrhau na chaniateir i unrhyw wal, gwrych neu ffens derfyn y briffordd fod yn uwch nag 1 metr uwchlaw lefel lôn cerbyd y ffordd sirol gyfagos o naill ben ffin y safle a'r briffordd i'r llall, a rhaid clirio

unrhyw lystyfiant er mwyn cynnal y gwelededd. O osod amod o'r fath ystyriwyd bod y cynllun yn dderbyniol dan ofynion Polisi TRA 2 a TRA 4 parthed safonau parcio a diogelwch ffyrdd.

Yng nghyd-destun materion llifogydd, nodwyd bod yr Asesiad Canlyniadau Llifogydd (FCA) diwygiedig a dderbyniwyd yn disgrifio bod y perygl llifogydd i'r safle datblygu wedi cael ei reoli trwy gael gwared ar strwythur rheoli o fewn y wal derfyn i'r gorllewin o'r datblygiad. O ganlyniad, amlygwyd bod Uned Draenio Tir y Cyngor yn cytuno bod perygl llifogydd i safle'r datblygiad arfaethedig wedi'i leihau'n sylweddol oherwydd y gwelliant yma. Fodd bynnag, ystyriwyd fod perygl llifogydd gweddilliol yn parhau (e.e., os bydd rhwystr yn yr agoriad) ac felly'n argymhell y dylid cadw'n gaeth at fesurau dylunio a nodwyd yn adran 4 o'r FCA (gwreiddiol) - codi lefelau lloriau uwchlaw 93.6m.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd asiant ar ran yr ymgeisydd y sylwadau canlynol;
- Bod y cynnig yn darparu dau fyngalo, dwy ystafell wely fforddiadwy i bobl leol.
 - Bod galw clir am dai fforddiadwy yn yr ardal a bod Adran Tai y Cyngor wedi cadarnhau bod oddeutu 50 o bobl yn chwilio am fyngalo fforddiadwy, dwy ystafell wely yn ardal Caerhun a Glasinfryn.
 - Bod data mudo gan StatCymru yn dangos bod allfudiad pobl 15-29 oed rhwng 2012 a 2020 yn uwch na'r ffigwr mewnfudo o'r grŵp oedran yma. Un rheswm efallai am hynny yw'r diffyg tai fforddiadwy yn yr ardal; nid yw pobl yn gallu diwallu eu hanghenion tai yn lleol. Byddai'r cynnig yn gwrthdroi'r duedd yma drwy gyfrannu at yr angen lleol clir yma am dai.
 - Mynegwyd pryderon ynglŷn â pherygl llifogydd ar y safle; fodd bynnag, mae'r sefyllfa wedi gwella drwy gael gwared o strwythur a oedd ynghlwm â wal y ffin. Bod Uned Draenio'r Cyngor wedi cadarnhau bod y perygl llifogydd wedi lleihau yn sylweddol o ganlyniad i hyn, a'r ymgeisydd yn hapus i gytuno i'r lefelau llawr a argymhellir fel mesurau lliniaru.
 - Bod Priffyrdd wedi cadarnhau nad oedd ganddynt wrthwynebiad i'r datblygiad arfaethedig. Yn unol â'u hargymhelliad, ni fydd unrhyw strwythur na thwf uwchlaw 1 metr o uchder yn cael ei godi ar hyd ffin y safle er sicrhau gwelededd clir i gerbydau adael y safle.
 - O ran effaith ar gymdogion, byddai'r tai arfaethedig yn rhai unllawr eu natur gyda thoeau ar ongl - byddent wedi'u lleoli'n ganolog o fewn eu lleiniau, ac o bellter priodol i ffwrdd o'r eiddo cyfagos. Ni fyddai'r unedau yn arwain at unrhyw effeithiau goredrych, cysgodi neu effaith ormesol andwyol ar eiddo cymdogion
 - Mewn perthynas â'r pryderon a godwyd ynglŷn â'r effaith ar archaeoleg yn yr ardal, ymgynghorwyd gyda Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd ac ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau am y cynnig.
 - Ystyriwyd felly y byddai'r bwriad yn gwneud defnydd da o lain o dir o fewn ardal breswyl ac yn darparu dau dŷ fforddiadwy i ymateb i'r galw uchel am dai lleol yn yr ardal. Ni fyddai'r datblygiad yn creu unrhyw effeithiau llifogydd andwyol, effaith ar y rhwydwaith ffyrdd nac eiddo cyfagos.
- c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr Aelod Lleol y sylwadau canlynol;
- Ei fod yn croesawu dau dŷ fforddiadwy
 - Bod gwrthwynebiadau yn lleol wedi eu cyfeirio at y cyn aelod lleol ac iddo yntau ers i'r ffiniau newid
 - Bod ymateb i bryderon bygythiad i fyd natur, materion archaeolegol ac effaith ar fwynderau cyfagos wedi eu cyfarch yn yr adroddiad

- Bod pryderon trafniadaeth a llifogydd yn parhau yn amlwg - Cyngor Cymuned yn datgan gwrthwynebiad i'r cais ar sail fod tystiolaeth bod y tir yn hanesyddol yn llifio
- Croesawu bod wal derfyn yn cael ei gosod 2m yn ôl o gerbydlon y ffordd sirol er mwyn caniatáu cynllun i greu llwybr troed yn y dyfodol. Byddai'r weithred yn caniatáu gwelededd gwell i'r fynedfa arfaethedig – awgrym gosod amod ar gyfer palmant
- Bod y cae yn 'wlyb ei olwg' ac felly angen sicrhau na fydd y tai yn cael dŵr ynddynt

d) Cynigwyd ac eiliwyd caniatáu y cais ynghyd a'r amodau a drafodwyd

e) Yn ystod y drafodaeth ddilynol, nodwyd y sylwadau canlynol gan yr aelodau:

- Bod Cyngor Cymuned Pentir yn gwrthwynebu'r cais ar sail tystiolaeth llifogydd - yr Aelod Lleol yn tanlinellu hyn
- Bod y safle tu allan i'r ffin datblygu
- Croesawu amod defnyddio llechi to Cymreig

Mewn ymateb i sylw ynglŷn â gosod palmant, nodwyd nad oedd hyn yn angenrheidiol fel amod gan nad oedd palmant o gwbl ar hyn o bryd yng Nghaerhun, ac wrth edrych ar leoliad y tai a gerddi cyfagos, ynghyd a natur gul y lôn, mae'n annhebygol iawn bydd modd gosod palmant yng ngweddill y pentref. Ni ystyriwyd y byddai'n rhesymol gosod amod ar gyfer y datblygiad bychan hwn i ddarparu palmant o flaen y safle.

Mewn ymateb i sylwadau am llifogydd, nodwyd bod yr adroddiad yn cyfarch y pryderon ac yng nghyd-destun defnydd o lechi to Cymreig, nodwyd y dylai'r geiriad, oherwydd colli apêl yn y gorffennol, nodi 'llechi tebyg i rai o Gymru'. Er yn rheol Ewrop, nid oes newid o safbwynt gweithredu'r amod.

PENDERFYNWYD Caniatáu yn ddarostyngedig i gytundeb 106 ac amodau'n ymwneud a'r canlynol :

1. Dechrau o fewn 5 mlynedd
2. Datblygiad yn cydymffurfio gyda chynlluniau a gymeradwywyd
3. Defnyddio llechi to Cymreig
4. Amod er sicrhau gwelededd derbyniol
5. Tynnu'r Hawliau Datblygu a Ganiateir er sicrhau fforddiadwyedd
6. Amod Dŵr Cymru
7. Rhaid dilyn argymhellion yr Asesiad Ecolegol Rhagarweiniol
8. Rhaid dilyn argymhellion yr Asesiad Perygl Llifogydd

Nodyn – Dŵr Cymru
System Draenio Gynaliadwy
Sylwadau'r Uned Trafniadaeth

5.3 CAIS RHIF C22/0426/38/LL Pentref Pwylaid Penrhos, Lôn Llanbedrog, Pwllheli, Gwynedd, LL53 7HN

Cais llawn i ddymchwel 107 uned byw, 3 adeilad a ddefnyddir fel 4 uned llety ymwelwyr, cartref nyrsio, ystafelloedd cysgu sgowtiaid, neuadd a gweithdy, adeilad llyfrgell/neuadd, swyddfydd a modurdai a chodi 107 uned breswyl

(100% tai fforddiadwy) yn eu lle ynghyd a newidiadau i'r ffordd fynediad mewnol gyda gwaith cysylltiol a thirlunio.

Roedd rhai o'r aelodau wedi ymweld â'r safle 5ed o Fedi 2023

- a) Amlygodd yr Arweinydd Tîm Rheolaeth Datblygu bod safle'r cais llawn, unigryw yma yn cynnwys Pentref Pwylaidd Penrhos sydd wedi ei leoli rhwng tref Pwllheli a Llanbedrog gyda mynediad i'r safle ar hyd trac preifat uniongyrchol o'r A499. Mae'r safle wedi ei leoli yn gyfan gwbl yng nghefn gwlad agored a thu allan i unrhyw ffin datblygu.

Byddai'r gwaith dymchwel yn digwydd mewn 3 rhan gyda'r cam cyntaf yn golygu dymchwel yr adeiladau sydd wedi eu lleoli ar y dde wrth fynediad y safle. Byddai'r Eglwys, ffreutur ac ystafell fwyta ynghyd a'r ardd goffa, rhandiroedd a'r orsaf bws yn parhau. Mae bwriad gwneud newidiadau i'r ffordd stad fewnol gan gynnwys darparu rhai rhannau newydd.

Bydd yr adeiladau newydd hefyd yn cael eu hadeiladu mewn 3 cam, gyda'r cam cyntaf yn sicrhau llety ar gyfer y preswylwyr presennol; codi 44 uned yn y cam cyntaf sy'n cynnwys 12 byngalo, 2 dŷ a 30 o fflatiau; codi 49 uned yng nghanam 2 ac 14 yng nghanam 3. Mae'r holl unedau yn cael eu cynnig fel unedau fforddiadwy ar ffurf cartrefi gydol oes.

Yng nghyd-destun y cyn-gartref Gofal, adroddwyd bod y cartref gofal wedi gweithredu fel elfen bwysig o'r safle a bod y sylwadau a dderbyniwyd yn amlygu bod y gymuned wedi siomi pan gaewyd y cartref yn fuan wedi i'r safle drosglwyddo i feddiannaeth yr ymgeisydd. Ategwyd bod ymrwymiad i drosglwyddo ardal benodol o'r safle i Cyngor Gwynedd gyda chytundeb drafft wedi ei chytuno rhwng Clwyd Alun a'r Cyngor gyda bwriad i'w harwyddo'n fuan. Nodwyd bod Cabinet Cyngor Gwynedd wedi cytuno i wneud cais am £14.6 miliwn gan Lywodraeth Cymru i ariannu codi a datblygu cartref gofal newydd ar y safle. I'r perwyl hyn, oherwydd goblygiadau hyfywedd ar gyfer parhau a gwella'r cartref presennol ac yn seiliedig ar ymrwymiad yr ymgeisydd i drosglwyddo tir i ddigolledu cyfleusterau presennol ac ymrwymiad gan y Cyngor i ddarparu cartref gofal a nyrsio ynghyd a darpariaeth gofal a chymunedol, ystyriwyd fod y bwriad yn cydfynd gydag amcanion polisi ISA 2 o ran gwarchod cyfleusterau cymunedol.

O ran camau 2 a 3, bydd bwriad i'r ddarpariaeth sicrhau adnoddau staffio ac y bydd rhai tai yn cael eu blaenoriaethu ar gyfer pobl sydd yn gweithio ar y safle neu o fewn y sector iechyd a gofal lleol ehangach. Pan fo anghenion unigolion yn newid, gall y rheiny ag anghenion gofal uchel/cymhleth gael yr opsiwn o symud i'r cartref gofal a nyrsio ar y safle. Bydd y cartref gofal a nyrsio hefyd yn darparu anghenion gofal uchel/cymhleth a gyfyd o'r gymuned leol. Mae dealltwriaeth fod anghenion pobl yn newid dros amser ac mi fydd y cydbwysedd tai yn cael ei adolygu'n flynyddol.

Yng nghyd-destun mwynderau gweledol, nodwyd er bod rhai o'r unedau bwriedig yn fwy o ran maint ac uchder na'r adeiladau presennol, bod y safle yn eang iawn a bod bwriad cadw rhan helaeth o'r tirwedd mewnol. O gofio fod y safle eisoes wedi ei ddatblygu a bod yr effaith weledol wedi ei gyfyngu, ni ystyriwyd y byddai'r bwriad yn achosi effaith weledol sylweddol ar y dirwedd ac, yn ddarostyngedig i amodau tirlunio, yn cydymffurfio a gofynion polisiâu PCYFF 2, 3 a 4 o'r CDLI.

Yng nghyd-destun mwynderau cyffredinol a phreswyl, ystyriwyd fod y bwriad yn dderbyniol ac na fydd yn achosi effaith andwyol sylweddol ar fwynderau trigolion lleol ac felly mae'r bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion polisiâu PCYFF 2 a 3 o'r CDLI. Yng

nghyd-destun materion trafnidiaeth a mynediad, nodwyd nad oedd gan yr Uned Drafnidiaeth unrhyw wrthwynebiad i'r bwriad ond eu bod wedi cyfeirio at yr arwyddion busnesau lleol ar y gyffordd gyda'r briffordd A499. Nid yw'r gyffordd o fewn perchnogaeth yr ymgeisydd nac yn ffurfio rhan o'r cais cynllunio ac felly nid oes modd rheoli'r arwyddion drwy'r cais gerbron.

Mynegwyd bod y bwriad yn gynllun unigryw, yn darparu unedau preswyl ar gyfer poblogaeth hŷn Ardal Llŷn, ac yn eu galluogi i dderbyn cartrefi gydag elfennau o ofal heb orfod symud o'r ardal leol. Mae'r cais yn rhan o gynllun ehangach ar gyfer pentref gofal gyda chartref nyrsio a darpariaeth eang o gyfleusterau meddygol a chymdeithasol. Nodwyd bod yr ymgeisydd yn gweithredu gyda Cyngor Gwynedd i gyrraedd y nod yma. Cydnabuwyd bod y safle presennol yn unigryw ac wedi gweithredu fel model o ddarparu cartrefi gofal hunangynhaliol ynghyd â chartref nyrsio a chyfleusterau cymdeithasol ers blyneddau, ond fod yr adeiladau a'r costau cynnal yn golygu fod y safle angen ei ailwampio'n sylweddol gyda rhaglen o fuddsoddiad ac aildatblygiad.

Ystyriwyd bod y nifer sylwadau a dderbyniwyd yn ystod yr ymgynghoriad cyhoeddus wedi derbyn sylw llawn. Roedd y bwriad yn dderbyniol ac yn cydymffurfio â gofynion polisïau cenedlaethol a lleol.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd gwrthwynebydd i'r cais y sylwadau canlynol;
- Bod y pentref yn bentref cymunedol yn darparu gofal ychwanegol
 - Bod y cais yn un i ddymchwel y cyfan ac ailadeiladu tai. Dim cynlluniau i ail osod ystafelloedd cyfarfod, golchdy na siop trin gwallt.
 - Dim sicrwydd bod y staff arbenigol yn cael lle yn y tai
 - Dim sicrwydd bod cyfleusterau cymunedol ar gael i'r pentref - rhaid cael y rhain fel rhan o'r cais
 - Dim gweledigaeth sydd yma ond bwriad i gael gwared â chymuned ffyniannus
 - Bod ymweliad i Gartref Cefni i weld cynllun tebyg wedi bod yn agoriad llygad, ond bod y cynnig gerbron dim byd tebyg i'r hyn a welwyd yno
 - Cais i'r Pwyllgor wrthod cynllun Clwyd Alun ac ystyried yr anghenion yn llawn. Byddai'r cynllun yn anheg ar drigolion Llŷn
- c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr ymgeisydd y sylwadau canlynol;
- Clwyd Alun wedi bod yn berchnogion y safle ers Medi 2020 a hynny oherwydd nad oedd gan y gymdeithas tai Pwyleg y gallu i barhau i gynnal y gwasanaeth
 - Bod bwriad dymchwel 107 o'r unedau presennol ac ail adeiladu cymysgedd o 107 o dai dros 3 cam.
 - Bod ymgyrchu helaeth dros y ddwy flynedd i sicrhau bod y cynllun yn addas - trafodaethau wedi eu cynnal gyda'r Bwrdd Iechyd Lleol, Llywodraeth Cymru a'r Awdurdod Cynllunio Lleol
 - Bod yr elfen gofal wedi dod i ben Rhagfyr 2020 - hyn yn ergyd drom i'r ardal - Clwyd Alun wedi cydweithio gyda Chyngor Gwynedd a Bwrdd Iechyd Prifysgol Betsi Cadwaladr i ail ddatblygu - ymrwymiad cadarn yma i ddatblygu
 - Nad oedd yr adeiladau presennol yn addas
 - Bod y tai a gynigir yn dai fforddiadwy ac yn dai gydol oes - y cynllun yn cynnig cymysgedd o dai gydag unedau hyblyg
 - Bod Cynllun Penrhos yn unigryw ac y byddai adeiladu'r tai yn gatalyst i ddatblygiad cartref gofal ar y safle.

d) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr Aelodau Lleol y sylwadau canlynol;

Cynghorydd Anwen Davies

- Bod y cynllun yn cynnig 100% tai fforddiadwy
- Er bod yr adeiladau presennol, sydd wedi dirywio, yn cael eu dymchwel, bod y newid er gwell
- Bod angen gwarchod yr elfen ieithyddol - pobl leol angen gofal yn eu mamiaith
- Bod y safle gyda darpariaeth safle bws
- Byddai'r cynllun yn hwb i'r economi leol
- Bod y safle yn ganolog i'r trigolion
- Bod angen cadarnhad pryd fydd y cartref gofal yn cael ei ddatblygu
- Bod materion llifogydd a mynedfa wedi cael sylw
- Y safle yn safle braf, bendigedig ac yn well o fod yn cael ei adnewyddu
- Ei bod yn gefnogol i'r cynllun

Cynghorydd Angela Russell

- Bod ganddi atgofion melys o fyw gerllaw ardal y safle
- Bod pryderon mawr wedi codi pan ddaeth yn amlwg nad oedd y gymdeithas tai Pwyleg yn gallu parhau i wasanaethu'r gymuned Pwylaidd
- Yn diolch i Cyngor Gwynedd am gamu fyny - cais cynllunio wedi ei gyflwyno Mai 2020
- Llawer o waith trafod ymysg partneriaethau – y sefyllfa yn llawer cliriach erbyn hyn a'r weledigaeth i weld yn glir (llythyr yn datgan hyn wedi ei lofnodi Hyd 2023)
- Bod y tai yn 100% fforddiadwy ac yn cynnig elfen gofal - yn cadw'r cyswllt lleol, yn cynnig buddiannau lleol ac yn darparu gofal yn lleol
- Bod y cynllun i'w wneud mewn 3 cam ac felly ni fydd pob dim yn cael ei chwalu ar yr un pryd
- Croesawu bod trigolion presennol, lleol yn cael blaenoriaeth
Bod y datblygiad yn cryfhau'r economi, y gadwyn cyflenwi ac yn sicrhau gwaith - yn cynnig swyddi yn y maes gofal - hyn yn hwb ac yn gyfle i gadw pobl yn lleol
- Bod ystyriaethau i greu academi gofal ar y safle - hyn i'w groesawu
- Bod cysylltiadau trafrnidiaeth dda
- Bod y cais yn gyfle i wireddu gweledigaeth - yn ymateb i ethos Penrhos gan sicrhau bod gofal yn y gymuned yn parhau
- Yn gyfle unigryw; yn gynnis arloesol

Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais

e) Yn ystod y drafodaeth ddilynol, nodwyd y sylwadau canlynol gan yr aelodau:

- Yn diolch am y cyfle i ymweld â'r safle - yn leoliad braf
- Bod angen lleol am gartref gofal – angen amod i sicrhau bydd y cartef yn cael ei ddatblygu. Cyfle yma i sicrhau bod gofal ar gael i bobl o fewn eu cymuendau
- Cefnogol i 100% o dai fforddiadwy gydag amod 106, ond dim digon o fanylion am y cynllun – beth am yr effaith ar yr AHNE? Effaith ar fwynderau – dymchwel 107 o dai? Hapusach petai'r cartref gofal yn rhan o'r cais
- Angen sicrhau bod canllawiau Tai Gwynedd yn cael eu defnyddio
- Y cynllun yn gaffaeliad os caiff ei wneud yn iawn – pryder mai cynllun tai yn unig sydd yma
- Nifer wedi gwrthwynebu - yn orddatblygiad, yn straen ar y gwasanaethau lleol, diffyg gwybodaeth a deiseb wedi ei harwyddo

- Bod y fynedfa yn wael – dim digon o wybodaeth
- Nad yw'r datblygiad yn llesol i'r Gymraeg - angen sicrhau asesiad llawn o'r angen lleol
- Awgrym o oedi'r cais er mwyn derbyn mwy o wybodaeth ar effaith y datblygiad ar yr ardal leol, effaith ar y preswylwyr lleol, anghenion tai'r preswylwyr presennol a faint o bobl fydd yn bwriadu symud yno?

Mewn ymateb, nododd Pennaeth Amgylchedd Cynorthwyol bod y sylwadau ynglŷn â'r cartref gofal yn bwyntiau teg, ond bod y Cyngor wedi mabwysiadu gweledigaeth ar gyfer y safle ac wedi ymrwymo gyda phartneriaid eraill i flaenoriaethu pentref gofal gydol oes ar y safle; Yn fodel unigryw, yn ddyluniad hyblyg ac yn ymateb i anghenion preswylwyr a'r ardal ehangach. Ategodd bydd y tai i gyd yn destun amodau cynllunio priodol gyda'r amodau yn cael eu llunio fesul gwedd. Y bwriad yw canolbwyntio ar yr elfen gofal, gyda'r wybodaeth yn cael ei gyflwyno i'r adran tai fel bod modd sicrhau bod yr eiddo yn cwrdd â'r amrediad anghenion. Bydd Polisi Gosod Tai y Cyngor yn weithredol ar gyfer pob cam o'r datblygu. O ran y pryder o ddiffyg gwybodaeth, nodwyd bod yr adroddiad yn cyfarch nifer o'r materion cynllunio a bod yr angen wedi ei adnabod.

PENDERFYNWYD Caniatáu yn ddarostyngedig i amodau cynllunio a chytundeb 106 ar gyfer cyfraniad addysgol

1. 5 mlynedd
2. Unol â'r cynlluniau a'r dogfennau a gyflwynwyd fel rhan o'r cais
3. Llechi ar y to/cytuno gorffeniad to a phaneli pv
4. Cytuno gorffeniad allanol
5. Cytuno manylion
6. Cytuno materion tai fforddiadwy
7. Amod dymchwel a datblygu cam wrth gam
8. Amodau Llygredd Tir
9. Cyflwyno manylion cynllun naill ai i warchod y cyflwr strwythurol neu ddargyfeirio'r prif gyflenwad dŵr sy'n croesi'r safle.
10. Cyflwyno cynllun delio gyda dŵr budr
11. Cynllun rheoli llwch, sŵn a dirgryniad o ganlyniad i'r gwaith dymchwel
12. Oriau gwaith 08:00-18:00 Llun i Gwener 08:00-13:00 Sadwrn a dim o gwbl ar y Sul a Gŵyl y Banc.
13. Cyflyno a chytuno cynllun rheoli ecolegol, cynefin a glaswelltir/dol blodau
14. Rhaid i arbenigwr coed fod yn bresennol ar y safle drwy gydol y gwaith.
15. Ni chaniateir unrhyw waith a fyddai'n amharu ar nythod adar yn ystod y cyfnod nythu rhwng 1af Fawrth a 31 Awst oni bai y cytunir fel arall o flaen llaw.
16. Amodau archeolegol
17. Tynnu hawliau dirprwyedig a ganiateir
18. Tirweddu
19. Hysbysebion Cymraeg

Dechreuodd y cyfarfod am 13.00 a daeth i ben am 14:40

CADEIRYDD