
PWYLLGOR CYNLLUNIO 1/4/19

Yn bresennol: Y Cynghorydd Elwyn Edwards – Cadeirydd
Y Cynghorydd Eric M. Jones – Is-Gadeirydd

Y Cynghorwyr: Stephen Churchman, Louise Hughes, Anne Lloyd Jones, Berwyn Parry Jones, Elin Walker Jones, Huw G. Wyn Jones, Dilwyn Lloyd, Edgar Wyn Owen, Gareth A. Roberts, Eirwyn Williams, Gruffydd Williams ac Owain Williams.

Hefyd yn bresennol: Gareth Jones (Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio), Cara Owen (Rheolwr Cynllunio), Keira Sweenie (Arweinydd Tîm Rheolaeth Datblygu), Gareth Roberts (Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu Trafnidiaeth), Rhun ap Iarll (Uwch Gyfreithiwr) a Bethan Adams (Swyddog Cefnogi Aelodau).

Ymddiheuriadau: Y Cynghorydd Linda A. W. Jones (Aelod Lleol).

1. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

Ni dderbyniwyd datganiad o fuddiant personol gan unrhyw aelod oedd yn bresennol.

2. COFNODION

Llofnododd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd ar 4 Mawrth 2019, fel rhai cywir.

3. 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 polisiau.

PENDERFYNWYD

1. Cais Rhif C17/0512/03/AM - Cyn Safle Garej Gwylfa, Ffordd Manod, Manod, Blaenau Ffestiniog

Cais amlinellol gyda'r holl faterion wedi eu cadw yn ôl i godi 7 tŷ unllawr ar wahân i'r henoed gyda datblygiadau cysylltiol.

- (a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi bod safle'r cais wedi ei leoli tu mewn i ffin datblygu ardal Manod ym Mlaenau Ffestiniog. Nodwyd y gallai'r safle fod yn addas ar gyfer datblygiad tai ond ni dderbyniwyd gwybodaeth digonol i asesu'r cais yn llawn yn erbyn y polisiau perthnasol. Adroddwyd y cysylltwyd â'r asiant ar sawl achlysur am wybodaeth ychwanegol, ond ni dderbyniwyd gwybodaeth ychwanegol. Eglurodd bod y cais wedi ei gyflwyno ers 2017, rhoddwyd cyfle digonol i'r ymgeisydd gyflwyno gwybodaeth ychwanegol felly penderfynwyd asesu'r cais. Nodwyd er ei fod yn sefyllfa anfodus roedd rhaid dod â'r mater i ben.

Tynnwyd sylw at yr argymhelliad i wrthod y cais. Ymhelaethwyd y gallai'r safle fod yn addas pe byddai'r ymgeisydd yn dymuno cyflwyno cais gyda'r wybodaeth angenrheidiol.

- (b) Cynigwyd ac eiliwyd i wrthod y cais.

Mewn ymateb i gwestiwn gan aelod yng nghyswllt gohirio'r cais, nododd y Rheolwr Cynllunio bod cyfnod amser rhesymol wedi ei roi i'r ymgeisydd i gyflwyno gwybodaeth. Mewn ymateb i gwestiwn pellach, ymhelaethodd nad oedd cyfiawnhad wedi ei dderbyn ar gyfer darparu 7 tŷ o'r un math felly nid oedd y bwriad yn cyd-fynd â gofynion Canllaw Cynllunio Atodol Cymysgedd Tai.

Holodd aelod os oedd y datblygiad tai ar gyfer tai cymdeithasol. Mewn ymateb, cadarnhaodd y Rheolwr Cynllunio nad oedd cymdeithas dai ynghlwm â'r bwriad.

PENDERFYNWYD gwrthod y cais.

Rhesymau:

1. Nid yw'r datblygiad arfaethedig yn cyflawni cymysgedd priodol o dai nac yn darparu unrhyw dai fforddiadwy ac felly ystyrir fod y bwriad yn groes i ofynion perthnasol polisiâu ISA 1, TAI 8 a TAI 15 ynghyd â gofynion perthnasol Chanllawiau Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy a Chymysgedd Tai.
2. Nid yw'r cais fel a gyflwynwyd yn darparu tystiolaeth i brofi'r angen am y math o unedau fel a fwriedir, o ganlyniad, credir fod y bwriad yn groes i ran 1c o bolisi PS1 gan na ellir ystyried yr effaith ar yr iaith Gymraeg.

2. Cais Rhif C18/1198/45/AM – Cyn Gae Hoci, Allt Salem, Pwllheli

Adeiladu 15 o dai annedd, gyda 5 i fod yn dai fforddiadwy, creu mynediad cerbydol newydd a ffordd fynediad fewnol.

- (a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi bod y cais yn gais amlinellol gyda'r mynediad a gosodiad yn ffurfio rhan o'r cais amlinellol ac yn faterion i'w ystyried. Eglurwyd bod materion edrychiad, tirweddu a graddfa yn faterion a gadwyd yn ôl ac felly ddim yn faterion i'w ystyried fel rhan o'r cais. Nodwyd y byddai'r datblygiad yn cynnwys cymysgedd o dai unllawr a deulawr 2,3 a 4 ystafell wely.

Eglurwyd bod y safle wedi ei leoli tu mewn i ffin datblygu Pwllheli ac wedi ei ddynodi ar gyfer tai yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLI). Nodwyd y byddai 5 o'r tai ar gyfer angen fforddiadwy, sef unedau 2 ystafell wely a oedd yn cynnwys 4 tŷ teras ac 1 byngalo. Amlygwyd bod yr Uned Strategol Tai wedi cadarnhau'r angen am y math yma o dai ym Mhwllheli. Nodwyd bod y bwriad yn cynnig amrywiaeth briodol o dai ar y safle gan gydymffurfio â gofynion polisi TAI 8 o'r CDLI ac yn unol â'r Canllaw Cynllunio Atodol Cymysgedd Tai.

Nodwyd o ran materion mwynderau gweledol a mwynderau cyffredinol a phreswyl y gellir sicrhau bod y materion yma yn dderbyniol drwy'r cais materion a gadwyd yn ôl ynghyd a'r amodau a argymhellir ar y cais gerbron. Ymhelaethodd bod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt bioamrywiaeth a thrafnidiaeth. Ychwanegodd bod y Cyngor Tref yn gefnogol i'r cais.

Tynnwyd sylw at y sylwadau ychwanegol a dderbyniwyd a oedd yn cynnwys cadarnhad gan yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd mai'r cyfraniad ariannol a fyddai'n ofynnol tuag at lefydd chwarae / manau agored oedd £5,001.71. Eglurwyd y byddai'r cyfraniad yn cael ei sicrhau drwy gytundeb 106.

Roedd y datblygiad yn dderbyniol o safbwynt polisiâu lleol a chenedlaethol perthnasol am y rhesymau a roddwyd yn yr adroddiad.

Nodwyd bod yr argymhelliad wedi ei ddiwygio i'r hyn a nodwyd yn yr adroddiad, ar sail y wybodaeth ychwanegol a dderbyniwyd nad oedd yr ymgeisydd wedi cynnal trafodaethau

efo cymdeithas dai yng nghyswllt trosglwyddo'r tai ar hyn o bryd oherwydd bod y cais yn gais amlinellol ond bod bwriad i wneud hyn ac i adeiladu'r tai i safonau adeiladu cymdeithasau tai (safon 'DQR') a fyddai'n galluogi trosglwyddo'r unedau i gymdeithas dai. Argymhellwyd sicrhau'r tai fforddiadwy drwy amod yn hytrach na drwy gytundeb 106 oherwydd y gellir asesu'r disgownt o dan gais materion a gadwyd yn ôl pan fyddai manylion megis dyluniad a maint wedi ei gadarnhau. Argymhellwyd yn ogystal i osod amod ychwanegol er mwyn sicrhau bod enwau Cymraeg i'r tai/stad.

- (b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd asiant yr ymgeisydd y prif bwyntiau canlynol:-
- Mai cais amlinellol oedd gerbron a bod gosodiad y safle a mynediad i'w gytuno;
 - Byddai 5 tŷ yn dai fforddiadwy ac roedd amod i sicrhau hyn yn dderbyniol i'r ymgeisydd;
 - Gan mai cais amlinellol a gyflwynwyd nid oedd yr ymgeisydd wedi cysylltu efo cymdeithas dai ond roedd dyluniad y tai dan sylw i safon 'DQR' tai cymdeithasol. Roedd cymdeithasau tai wedi mynegi diddordeb ond ni chafwyd trafodaethau manwl;
 - Bod y safle wedi ei glustnodi ar gyfer tai gyda llai o dai yn cael eu datblygu na'r hyn a nodir yn y CDLI;
 - Cynhaliwyd trafodaethau â'r Uned Drafnidiaeth o ran lleoliad y fynedfa er sicrhau bod gwelededd digonol. Roedd darpariaeth parcio ddigonol ar y safle ar gyfer y datblygiad.

- (c) Cynigwyd ac eiliwyd i ganiatáu'r cais.

Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y prif sylwadau canlynol gan aelodau:

- Bod gofyn am y math o dai ond bod angen ystyried y lleoliad. Roedd y ffordd i'r safle yn gul a pheryglus gyda cheir wedi parcio ar yr allt. Pryder y byddai'r preswylwyr yn defnyddio'r ffordd gefn i gyfeiriad locws a oedd yn cysylltu efo'r A499 ger Ysbyty Bryn Beryl. Tynnu sylw bod y Cyngor Tref yn gefnogol i'r cais ond yn amlygu defnydd o lôn a oedd yn barod yn lôn brysur a bod nifer o sylwadau wedi eu derbyn fel rhan o'r ymgynghoriad cyhoeddus o ran diogelwch ffyrdd. Er bod gofyn am y math o dai ddim yn gallu cefnogi'r cais oherwydd pryder diogelwch ffyrdd;
- Nid oedd palmant ar y ffordd i'r safle ac roedd y lôn yn gul ac yn hynod o beryglus gyda symudiadau traffig sylweddol;
- Yn fodlon ni fyddai'r datblygiad yn gwneud y ffordd yn fwy peryglus ac yn hapus i gefnogi'r bwriad;
- Mai'r adeg i wrthwynebu'r safle fel safle i ddatblygu tai oedd pan luniwyd y CDLI, yn hapus efo'r bwriad;
- Fyddai'n bosib creu palmant ar y ffordd i'r safle i liniaru'r peryglon? Nid oedd y ffaith nad oedd damwain ar y ffordd wedi ei gofnodi ddim yn golygu na allai damwain ddigwydd.

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

- Bod y safle wedi ei ddynodi ar gyfer tai yn y CDLI, ni fyddai'r safle wedi ei gynnwys yn y cynllun pe na fyddai'n dderbyniol o ran trafndiaeth. Bod yr argymhelliad yn gadarn a bod angen bod yn ofalus gan y byddai'n bosib y byddai costau yn erbyn y Cyngor mewn apêl pe gwrthodir y cais ar sail pryderon diogelwch ffyrdd;
- Bod y bwriad yn darparu 5 tŷ fforddiadwy a chymysgedd tai addas;
- Bod y bwriad yn cynnig gwelliant i'r sefyllfa bresennol gan y byddai palmant ar flaen y safle a gwellhad o ran gwelededd yn y fynedfa oherwydd ei lleoliad. Roedd tawelyddion traffig ar yr allt i arafu traffig, hanes o ddefnydd cerddwyr a thraffig trwm a dim damweiniau felly nid oedd tystiolaeth i ddangos bod y ffordd yn beryglus;
- Nid oedd modd creu palmant ar y ffordd oherwydd bod y tir ar un ochr dan berchnogaeth amryw o berchnogion a bod wal gynnal ar yr ochr arall. Byddai'n bosib efallai rhoi marciau ffordd i ddynodi coridor ar gyfer cerdded. Efallai ei fod yn fater i'w ystyried wrth edrych ar y cynllun pellach.

PENDERFYNWYD dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i arwyddo cytundeb 106 er mwyn sicrhau'r cyfraniad ariannol tuag at gaeau chwarae / llecynnau agored ac i amodau -

1. Amser cychwyn y datblygiad a chyflwyno materion a gadwyd yn ôl (edrychiad, tirweddu, graddfa)
2. Llechi ar y to.
3. Cytuno deunyddiau waliau allanol.
4. Amodau ffyrdd
5. Amod Dŵr Cymru i gysylltu dŵr budr yn unig i'r garthffos gyhoeddus
6. Cyflwyno a chytuno strategaeth ddraenio fanwl
7. Trawsleoli ymlusgiaid
8. Dim clirio'r safle yn ystod y tymor nythu.
9. Cynllun goleuo yn unol gyda'r hyn sydd yn yr asesiad ecolegol.
10. Diogelu gwrychoedd.
11. Ffens diogelu ardal gwreiddiau coed.
12. Amod safonol ar gyfer datblygiadau mawr o ran gwybyddu o gychwyn y gwaith.
13. Tynnu hawliau datblygu cyffredinol tai fforddiadwy.
14. Cyfyngu oriau gweithio.
15. Cytuno ar ddull i sicrhau 5 tŷ fforddiadwy.
16. Enwau Cymraeg i'r tai/stad.

Dechreuodd y cyfarfod am 1.00pm a daeth i ben am 1.20pm.

CADEIRYDD