PWYLLGOR CYNLLUNIO 15/10/18

Yn bresennol: **Y Cynghorydd Elwyn Edwards – Cadeirydd**

Y Cynghorwyr: Stephen Churchman, Louise Hughes, Anne Lloyd Jones, Berwyn Parry Jones, Eric M Jones, Huw G. Wyn Jones, Dilwyn Lloyd, Edgar Wyn Owen, Cemlyn Williams, Eirwyn Williams, Catrin Wager, Gruffydd Williams ac Owain Williams.

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

Ymddiheuriadau: Dim i'w nodi

1. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

(a) Datganodd yr aelodau canlynol fuddiant personol, yn yr eitemau canlynol am y rhesymau a nodir:

- Y Cynghorydd Gruffydd Williams yn eitem 5.2 ar y rhaglen (cais cynllunio rhif C18/0614/43/LL) oherwydd ei fod yn fab i'r ymgeisydd.
- Y Cynghorydd Owain Williams yn eitem 5.2 ar y rhaglen (cais cynllunio rhif C18/0614/43/LL) oherwydd ef oedd perchennog y safle.
- Y Cynghorydd Berwyn Parry Jones yn eitem 5.4 ar y rhaglen (cais cynllunio rhif C18/0744/23/R3) oherwydd ei fod yn ffrindiau hefo perchennog y tir.

Roedd yr Aelodau o'r farn ei fod yn fuddiant 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 Gruffydd Williams, (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.1 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C18/0614/43/LL);
- Y Cynghorydd Aled Wyn Jones, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.2 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C18/0614/43/LL);
- Y Cynghorydd Dewi Roberts (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.3 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C18/0715/39/LL);
- Y Cynghorydd Gareth Griffith, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.5 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C18/0614/43/LL);

Ymneilltuodd yr Aelodau i ochr arall y Siambr yn ystod y drafodaeth ar y ceisiadau dan sylw ac ni fu iddynt bleidleisio ar y materion hynny.

2. COFNODION

Llofnododd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd ar 24 Medi 2018, 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 polisïau.

PENDERFYNWYD

1. Cais Rhif C18/0023/42/LL – TYN PWLL COTTAGE, LON TY'N PISTYLL, NEFYN

Dymchwel uned storio bresennol ac adeiladu 2 uned wyliau (cais diwygiedig)

Tynnwyd sylw at y sylwadau ychwanegol

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan atgoffa'r aelodau bod penderfyniad wedi ei wneud ym Mhwyllgor 25 Mehefin i ohirio'r penderfyniad er mwyn derbyn mwy o wybodaeth am effaith gronnol unedau gwyliau'r ardal y cais. Ategwyd bod y cais yn ymwneud a dymchwel sied bresennol ac adeiladu 2 uned gwyliau unllawr. Nodwyd bod adroddiad diwygiedig wedi ei ddosbarthu i'r aelodau.

O ran egwyddor y datblygiad nodwyd bod Polisi TWR 2 CDLL yn gefnogol i ddatblygu llety gwyliau parhaol newydd gyda gwasanaeth neu rai hunanwasanaeth, i drosi adeiladau presennol i lety o'r fath neu i ymestyn sefydliadau llety gwyliau sy'n bodoli.

Cyfeiriwyd at yr ychwanegiadau yn yr adroddiad diwygiedig gan dynnu sylw penodol at baragraffau 5.3 a 5.4 oedd yn ymwneud a gwybodaeth ychwanegol a gyflwynwyd gan yr asiant ynghyd a gwybodaeth a gasglwyd gan y swyddogion cynllunio oedd yn ymateb i bryder y pwyllgor am effaith gronnol datblygiadau llety gwyliau. Amlygwyd bod y paragraffau hyn yn egluro nad yw tai haf a llety gwyliau yn cael eu ystyried i fod yr un peth yn nhermau cynllunio ac felly anodd iawn yw rhoi ystyriaeth i dai haf wrth asesu effaith gronnol llety gwyliau. Cyfeiriwyd at wybodaeth yn yr adroddiad oedd wedi ei ddarparu gan Uned Trethi'r Cyngor ynglŷn â nifer unedau gwyliau hunangynhaliol plwyf Nefyn (oedd yn cynnwys Nefyn, Morfa Nefyn ac Edern). Atgoffwyd yr Aelodau bod materion megis mwynderau gweledol, cyffredinol a thrafnidiaeth eisoes wedi eu trafod ac felly tynnu sylw penodol yn unig at y wybodaeth ychwanegol a wnaed. 3.8% yn unig yw'r effaith gronnol o unedau gwyliau yn yr ardal yma.

(b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr Aelod Lleol y prif bwyntiau canlynol:

- Bod Cynghorwyr wardiau ffiniol yn rhannu ei bryderon
- Nad oedd gwahaniaeth amlwg rhwng ystyr tai haf ac uned gwyliau. Nid yw'r diffiniad yn bendant bellach yn dilyn codi treth (hyd at 50%)
- Gwelir cynnydd sylweddol mewn tai haf yn cael eu trosi yn unedau gwyliau er mwyn osgoi talu'r dreth a manteisio ar TWR 2 i godi mwy o unedau gwyliau mewn gerddi
- Tŷ Haf yw Tŷ Haf sef tŷ sydd ddim ar gael i bobl leol ond yn gysylltiedig â chodi pris y farchnad sydd yn atal pobl fyw yn eu cynefinoedd
- Bod mwy o lawer o niferoedd na'r hyn sydd wedi ei gynnwys yn yr adroddiad - Swyddogion heb gynnwys 318 o dai haf ychwanego sydd o fewn y plwyf ac ni oeddynt wedi ystyried perthynas pentref cyfagos Pistyll gyda Nefyn na datblygiad Natural Resources
- Nid yw carfanau sefydlog wedi cael eu hystyried
- Bod hyn yn creu effaith andwyol ar y defnydd o Gymraeg. Nifer siaradwyr Cymraeg wedi gostwng es y cyfrifiad diwethaf
- A oes gwir angen unedau ychwanegol?
- Beth yw gormodedd? Angen ffigwr pendant cyn gweithredu TWR 2
- Nid yw ychwanegiad o ddau yn ymddangos yn llawer ond mae dau bob yn dipyn yn ychwanegu at y niferoedd
- Nid oes dim yn rhwystro'r ymgeisydd rhag datgan nad yw'r unedau busnes yn hyfyw ac felly gellid tynnu amod a gwerthu'r tai ar y farchnad agored - rhy hawdd tynnu amodau yn ôl.
- Rhaid edrych ar y darlun ehangach

(c) Cynigwyd ac eiliwyd i wrthod y cais ar sail gormodedd

Awgrymodd yr eilydd ddefnyddio TWR 2.5 fel rheswm gwrthod - gormodedd. Gofynni'r cwestiwn os yw'r busnes yn hyfyw. Amlygwyd bod cynllun busnes Ty'n Pwll yn cyfeirio at dai gwyliau eraill cyfagos sydd yn awgrymu y byddai'r busnes yn cymryd busnes gan eraill all dystiolaethu gormodedd. Wrth ystyried y canllawiau cynllunio sydd yn ymwneud a'r maes nodwyd, yn dilyn cyfnod o ymgynghori bod argymhelliad am well diffiniad o ormodedd.

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

- Cwt sinc ydyw – faint sydd yn ein hardaloedd ni all gael eu haddasu o dan TWR 2
- Gormodedd – Galw ac angen? Dim angen yma.
- Chwarae ar eiriau drwy wahaniaethu rhwng tai haf a llety gwyliau
- Diffyg diffiniad clir yn creu sefyllfa bryderus iawn.

- Bod unedau gwyliau yn cael eu rheoli
- Ymwelwyr yn dod a budd i'r economi leol
- Os gwrthod am y rhesymau gormodedd, beth yw'r sefyllfa petai'r cais yn cael ei gyfeirio at apêl

(d) Mewn ymateb i'r sylwadau, nododd yr Uwch Reolwr Cynllunio ei fod yn cydnabod dadleuon yr Aelod Lleol ynghyd a sylwadau'r cynigydd a'r eilydd o ran dwysedd 'gwyliau' - nododd bod angen bod yn eglur wrth ystyried y diffiniad. Pwysleisiodd mai cais ydoedd ar gyfer llety gwyliau ac nid cais ar gyfer tŷ parhaol. Petai'r cais yn cael ei ganiatáu byddai amod arferol yn cael ei gynnwys i gyfyngu'r defnydd i ddefnydd gwyliau yn unig. Cyfeiriodd at yr ystadegau diweddaraf oedd wedi eu cyflwyno oedd yn cyd-fynd a diffiniad llety gwyliau o fewn y plwyf. O safbwynt y swyddogion cynllunio, nododd bod y diffiniad, y niferoedd, a'r argymhellid yn gywir a chadarn. Rhagrybuddiwyd yr aelodau y byddai gwrthod, yn golygu risg o apêl a chostau i'r Cyngor, ac os mai'r penderfyniad yw mynd yn groes i'r argymhelliad disgwylid i'r cynigydd a'r eilydd arwain amddiffyniad y Cyngor yn yr apêl gyda chefnogaeth swyddogion.

Mewn ymateb i sylw am ddiffiniad cadarn o dŷ haf / llety gwyliau, amlygodd mai'r gyfraith sydd yn diffinio beth yw tŷ a gyda hyn petai angen newid y diffiniad byddai angen lobio i geisio addasiad.

Mewn ymateb i sylw nad oedd diffiniad cadarn o ormodedd ac felly mater i'r pwyllgor yw penderfynu os yw cais yn ormodedd ategodd yr Uwch Reolwr Cynllunio bod rhaid i'r Pwyllgor ystyried yr ystadegau oedd wedi eu cyflwyno.

Galwyd am bleidlais gofrestredig ar yr argymhelliad a phleidleisiodd mwy na chwarter yr aelodau oedd yn bresennol o blaid hynny.

Yn unol â'r Rheolau Gweithdrefn, cofnodwyd y bleidlais ganlynol ar yr argymhelliad:-

O blaid (7)

Y Cynghorwyr Berwyn Parry Jones, Eric Merfyn Jones, Huw Wyn Jones, Dilwyn Lloyd, Catrin Wager, Eirwyn Williams ac Owain Williams

Yn erbyn (4)

Y Cynghorwyr Stephen Churchman, Anne Lloyd-Jones, Edgar Owen a Cemlyn Williams

Atal (1)

Y Cynghorydd Louise Hughes

PENDERFYNWYD gwrthod y cais.

Rhesymau – gormodedd - defnyddio TWR 2.5 fel rheswm gwrthod

2. Cais Rhif C18/0614/43/LL – PARC CARAFANAU A CWRS GOLFF GWYNUS, PISTYLL, PWLLHELI

Ymestyn arwynebedd safle ar gyfer gosod 5 carafán gwyliau ychwanegol ar gae 470, cadw ffordd fynedfa wasanaethol dros dro a'i ymestyn ar gyfer yr unedau ychwanegol, codi clawdd pridd 1.2m ar hyd terfyn gogleddol a gorllewinol cae 410, newid gosodiad 5 carafán sydd ganiatawyd dan gais C15/0495/43/LL ac adleoli tanc septig

Tynnwyd sylw at y sylwadau ychwanegol a dderbyniwyd

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi mai cais ydoedd i uwchraddio ac ymestyn safle carafanau presennol. Roedd y cais yn cynnwys bwriad i uwchraddio'r 10 carafán sefydlog bresennol am gabanau gwyliau a'u hail leoli i ran o safle'r cwrs golff presennol. Rhoddwyd caniatâd yn 2015 i ail-leoli 5 o unedau sefydlog i'r cwrs golff tra roedd y 5 arall i'w hail-leoli o fewn ffiniau presennol. Roedd y bwriad hefyd yn cynnwys cadw ffordd wasanaethol dros dro a dderbyniodd ganiatâd fel rhan o gais C15/0495/43/LL a'i hymestyn ar gyfer gwasanaethu'r unedau ychwanegol, codi clawdd pridd 1.2 medr ar hyd terfyn gogleddol a gorllewinol y safle ac adleoli tanc septig.

Nodwyd bod hanes cynllunio maith i'r safle a phan ganiatawyd cais C15/0495/43/LL roedd hwnnw ar gyfer y safle yn ei gyfanrwydd. Ategwyd bod hynny wedi bod o gymorth i resymoli'r holl geisiadau hanesyddol ar y safle. Lleolir y safle yng nghefn gwlad ac o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE). Roedd hefyd oddifewn i'r Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol.

Amlygwyd bod nifer o bolisïau o fewn y Cynllun Datblygu Lleol (CDLL) oedd yn berthnasol i bennu'r cais. Y prif bolisi i'w ystyried wrth asesu egwyddor y datblygiad oedd polisi TWR 3. Nodwyd bod y polisi yn caniatáu estyniadau bach i arwynebedd safle a /neu ail leoli unedau o leoliadau amlwg i leoliadau llai amlwg yn ddarostyngedig i gydymffurfio gyda meini prawf.

Yng nghais C15/1495/43/LL, caniatawyd estyniad i'r safle presennol o 3565medr sgwâr tra bod y cais presennol yn gofyn am ymestyn y safle fel y byddai'n defnyddio cyfanswm o 7658 medr sgwâr. Byddai'r cynnydd yma yn gynnydd o bron i 43% i faint y safle yn seiliedig ar ei faint cyn caniatâd 2015. Cyfeiriwyd at yr angen i ail leoli tanc trin carthion ond nid oes rheswm i ymestyn y safle er lleoli'r tanc trin carthion.

Wrth ystyried y rhesymau rhaid cwestiynu os yw bwriad yn gymwys i'w ystyried fel estyniad o gwbl. Nid oedd unrhyw gysylltiad ffisegol rhwng yr elfen parc gwyliau presennol a'r lleoliad bwriadedig a bwriedir creu mynedfa a thrac cwbl ar wahân. Ymddengys y byddai'r adleoli yn golygu yn ei gyfanrwydd safle newydd. Nid yw Polisi TWR 3 yn gefnogol i sefydlu safleoedd carafanau sefydlog newydd oddi fewn i'r AHNE. Ystyriwyd bod y cynllun a ganiatawyd yn 2015 wedi bod yn gyfaddawd priodol i ganiatáu ymestyn y safle presennol er mwyn ail leoli.

Amlygwyd y byddai nifer o lefydd gwag yn ymddangos heb unrhyw eglurhad dros ddefnydd y gwagle ar wahân i le chwarae anffurfiol.

Lleisiwyd pryder gan yr Uned AHNE o safbwynt effaith ymestyn arwynebedd y safle a gosod 5 carafán ychwanegol arno. Nodwyd yn flaenorol y byddai'r lleoliad arfaethedig yn cael ei gydnabod yn fwy gweledol na'r safle carafanau sefydlog presennol, ond yng nghyswllt

caniatâd C15/0495/43/LL ni ystyriwyd y byddai ail leoli'r 5 uned arall i'r safle yma yn achosi niwed arwyddocaol i gymeriad yr AHNE.

Yr argymhelliad oedd gwrthod y cais

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

- Bod gwaith ar fwriad 2015 wedi ei ddechrau
- CNC wedi datgan a chyflwyno nodyn yn egluro rhesymeg symud y tanc septig
- Nad oedd diffiniad clir o 'ddatblygiad bach'
- Nad oedd effaith weledol
- Bod y maes carafanau bellach yn rhan o gymeriad yr ardal
- Bwriad yr ymgeisydd oedd gwella ansawdd y safle
- Cabanau gwyliau sydd yma ac nid carafanau
- Bod y fynedfa a ganiatawyd yn 2015 i garafanau teithiol ddim yn ddiogel ac felly angen symud i sicrhau diogelwch ymwelwyr
- Nad oedd polisi TWR 3 yn berthnasol

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

- Cais ydoedd i symud y carafanau statig at ei gilydd - nid oedd eu cael arwahan yn ddelfrydol i ymwelwyr
- Nad oedd cais i gynyddu'r nifer o garafanau dim ond uwchraddio'r cyfleusterau fel bod mwy o le ar gyfer decin a pharcio ceir ymwelwyr
- Bod symud y carafanau statig at ei gilydd yn rhoi maes chwarae plant ynghanol y safle a bod adnodd fel hyn bellach yn ddisgwyliedig
- Bod angen codir' safon i sicrhau llwyddiant
- Nad yw'r safle yn weledol - ar ddarn bychan o ffordd wledig y gellid gweld y safle - rhaid edrych yn ofalus iawn i'w adnabod
- Bod rhaid cadw'r safle ar gyfer cenedlaethau'r dyfodol - angen sicrhau bywoliaeth
- Bod ychwanegiad i'r arwynebedd oherwydd bod y tir yn cael ei drosi yn nol i lecyn gwyrdd
- Bod anghenion defnyddwyr y safle yn cael eu diwallu
- Nad oedd gwrthwynebiadau i'r cais
- Dros 200 o goed wedi eu plannu
- Bod y cynllun yn un sylweddol i wella'r ddarpariaeth ac uwchraddio cyfleusterau ar gyfer y dyfodol
- Bod angen cefnogi pobl leol

(ch) Cynigwyd ac eiliwyd i wrthod y cais yn unol â'r argymhelliad

(d) Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn â chynnal trafodaethau os mai gwella'r safle yw'r bwriad, nododd y Rheolwr Cynllunio nad oedd yr ymgeisydd wedi gwneud cais am gyngor cyn cyflwyno cais.

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

- Nad oedd yr ymgeisydd yn gofyn am ymestyn y safle - roedd yn ymateb i ofynion ymwelwyr gan fod codi safonau yn hanfodol bwysig.
- Bod angen defnyddio mwy o dir i sicrhau gwelliannau
- Derbyn mai estyniad bychan oedd dan sylw, ond beth fydd y cam nesaf / neu'r cais nesaf yn ei geisio
- Nad oedd angen difetha'r AHNE - angen ei warchod
- Gellir gwneud gwelliannau wrth ddilyn caniatâd cais 2015

(e) Mewn ymateb i rai o'r sylwadau nododd yr Uwch Reolwr Cynllunio nad oedd y datblygiad yn estyniad bychan ac felly rhaid sicrhau cysondeb wrth wneud penderfyniadau ar draws y Sir. Ategodd nad oedd y cais yn cydymffurfio gyda' pholisïau

PENDERFYNWYD gwrthod y cais.

Rheswm: Nid yw'r bwriad a gynigir yn cael ei ystyried yn estyniad bach i arwynebedd y safle a byddai'n golygu ail-leoli'r holl unedau sefydlog o'r safle presennol i'r safle estynedig gan adael safle'r carafanau sefydlog presennol yn wag ac ni ystyrir y byddai hynny yn gwneud dim mewn gwirionedd i wella dyluniad, gosodiad nag edrychiad y safle a'i le yn y dirwedd ac felly ystyrir y bwriad yn groes i ran 3i a vi o Bolisi TWR 3 CDLL.

3. Cais Rhif C18/0715/39/LL – 68, CAE DU ESTATE, ABERSOCH, PWLLHELI

Estyniad deulawr gromen, ffenestr gromen a balconi i'r blaen ac estyniad unllawr blaen i'r modurdy presennol ac addasiadau allanol i'r eiddo

Tynnwyd sylw at y sylwadau ychwanegol a dderbyniwyd

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi mai cais ydoedd ar gyfer adeiladu estyniad deulawr gromen i sgwario blaen y tŷ, gosod ffenestr gromen a balconi ar y blaen ynghyd ac estyniad unllawr blaen i ardal y modurdy cysylltiol presennol. Eglurwyd bod yr eiddo yn sefyll ar lethr mewn rhes o dai preswyl, yng nghornel cul de sac lled fodern Ystâd Cae Du ac yn gyfochrog a thŷ Fferm draddodiadol Cae Du.

Byngalo gromen oedd yr eiddo dan sylw oedd o ddyluniad ychydig yn wahanol i weddill tai gromen y rhes, sydd eisoes a balconïau blaen uwchben modurdai integredig. Nodwyd y byddai'r bwriad yn golygu llenwi cornel de ddwyreiniol i sgwario'r tŷ gydag estyniad deulawr talcen gromen a chyflwyno ffenestr gromen a balconi i'r blaen. Er nad yw talcen yn nodwedd gyffredin yn y rhes dan sylw, ceir elfennau talcenni gwydr ar dai yn y cul de sac cyfochrog o fewn yr Ystâd, felly nid yw'n nodwedd gwbl ddieithr yn y cyffiniau. Nodwyd bod gweddill y tai yn y rhes yn cynnwys balconïau blaen ac yn nodwedd gyffredin ac amlwg iawn yn nyluniad tai'r ystâd, felly nid oedd pryder sylweddol am yr ychwanegiad.

Derbyniwyd bod y tŷ yn weladwy o bellter oherwydd ei leoliad uchel, fodd bynnag o ystyried fod dyluniad y tŷ presennol yn wahanol i weddill y rhes a'r ffaith fod golygfeydd ohono mewn cyd-destun adeiledig ymysg tai o amrywiol ddyluniadau, ni ystyriwyd y byddai'r ymddangosiad yn cael ardrawiad arwyddocaol ar y strydwedd na thirlun yr AHNE.

Yng nghyd-destun materion cyffredinol a phreswyl amlygwyd bod gwrthwynebiadau wedi eu derbyn gan gymdogion ar sail goredrych, colli preifatrwydd, sŵn a thywyllu. Ystyriwyd oherwydd ongl gosodiad yr eiddo ni fyddai'r ffenestri blaen newydd yn wynebu Fferm Cae Du yn uniongyrchol. Nodwyd bod ffenestri ochr y cynnig yn cael eu newid, o ffenestri ystafelloedd gwely i ffenestri bychan ystafelloedd ymolchi felly yn hynny o beth yn welliant i'r gwrthwynebwyr ar y ddwy ochr, o'r hyn a brofir yn bresennol.

Oherwydd gwahaniaethau mewn lefel tir mae'r eiddo o flaen safle'r cais, sef byngalo 67 Cae Du, ar lefel llawer is gyda dim ond to'r adeilad yn weladwy o safle'r cais, felly ni fyddai ehangder ffenestri na'r balconi blaen yn cyfaddawdu eu preifatrwydd. Byddai golygfeydd o'r balconi yn edrych dros erddi agored a ffordd ystâd y cul de sac a dros ben to'r tŷ i'r blaen. Oherwydd gosodiad y tŷ i'r gogledd o eiddo Fferm Cae Du, a chwrs yr haul, ni ystyriwyd bod sail i'r honiad y byddai'r estyniad yn tywyllu eu heiddo.

Ystyriwyd fod y bwriad yn dderbyniol i'w ganiatáu o agwedd dyluniad, mwynderau gweledol, cyffredinol a thrafnidiaeth ac yn cydymffurfio gyda gofynion y polisïau perthnasol.

(b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr Aelod Lleol a oedd yn gwrthwynebu'r cais y prif bwyntiau canlynol:

- Yn hanesyddol bod pobl leol ac ymwelwyr wedi bod yn byw law yn llaw ar yr ystâd ond bellach bod y balans wedi newid yn sylweddol a hynny oherwydd prisiau'r farchnad. Ymddengys bod llawer o dai haf yn yr ystâd bellach a bod amryw un yn gwneud addasiadau i ychwanegu gwerth ac elw.
- Pryderon parcio ar yr ystâd oherwydd nifer ymwelwyr. Rhaid ystyried polisi TRA 2
- Nifer yr ymwelwyr i bob annedd yn cynnal partïon yn y tai ac wedi prynu bwyd a diod ymlaen llaw - nid yw hyn o fudd i'r economi leol
- Bod cymdogion yn colli goleuni naturiol
- Nad yw PS19 wedi ei ystyried yn llawn
- Nad oedd unrhyw ystyriaeth wedi ei roi i PS1 ar effaith y caiff ar y Gymraeg
- Eisoes yn derbyn cwynion o ddiffyg ailgylchu yn yr ystâd

(c) Cynigwyd ac eiliwyd i gynnal ymweliad safle.

PENDERFYNWYD trefnu ymweliad safle

4. Cais Rhif C18/0744/23/LL - TIR GER YSTÂD DDIWYDIANNOL CIBYN, CAERNARFON

Creu maes parcio newydd, mynediad, golau stryd ynghyd á gwaith peirianyddol cysylltiedig

Tynnwyd sylw at y sylwadau ychwanegol a dderbyniwyd

(a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi mai cais llawn ydoedd ar gyfer creu cyfleuster parcio a rhannu ar gyfer gwaith adeiladu gorsaf bŵer Wylfa. Nodwyd y byddai'r cyfleuster ar gyfer oddeutu 153 o gerbydau sydd yn cynnwys parcio ar gyfer yr anabl, cerbydau trydanol a beiciau modur.

Cyfeiriwyd at y polisïau perthnasol oedd wedi eu nodi yn yr adroddiad. Adroddwyd bod y cyfnod ymgynghori cyhoeddus wedi dod i ben a bod un gwrthwynebiad wedi ei dderbyn ar sail byddai'r ffordd osgoi arfaethedig ar faes parcio yn cael effaith andwyol ar fusnes llety gwyliau Fferm Bodrual.

O ran egwyddor y datblygiad a'r safle wedi ei leoli cyfochrog ond y tu allan i ffin datblygu Caernarfon fel y'i cynhwysir yn y CDLL mae Polisi PCYFF1 yn berthnasol yma ynghyd a pholisi PS12 a PS9. Wedi ystyried y polisïau hyn, ystyriwyd bod y bwriad yn dderbyniol mewn egwyddor gan fod y Cynllun Datblygu Lleol yn caniatáu'r fath datblygiad ar y llecyn tir yma ynghyd a'r ffaith ei fod wedi ei leoli gyferbyn a'r stad ddiwydiannol yn hanfodol gan ystyried ei agosatrwydd at hygyrchedd i'r rhwydwaith ffyrdd lleol a fydd yn gwasanaethu Wylfa.

Yng nghyd-destun mwynderau gweledol er bod y safle wedi ei leoli yng nghefn gwlad ystyriwyd y byddai ad-drawiad y ffordd osgoi yn llawer mwy ac ehangach nag ad-drawiad y maes parcio ar y tirlun lleol gan ystyried ei ddyluniad, cynllun tirlunio a graddfa'r bwriad o gymharu â dyluniad a graddfa'r ffordd osgoi.

Yng nghyd-destun mwynderau preswyl a chyffredinol nodwyd eisoes y bod gwrthwynebiad gan ddeiliad Fferm Bodrual sydd wedi ei leoli oddeutu 100m o safle cais. O fewn cyd-destun y cais, ystyriwyd na fydd creu maes parcio gyfochrog a stad ddiwydiannol ac i'r gorllewin o'r ffordd osgoi newydd yn mynd i greu cynnydd sylweddol mewn aflonyddwch sŵn nac ychwaith ar sail colli preifatrwydd gan ystyried y pellter sydd rhwng safle'r cais a'r annedd/llety gwyliau ynghyd a'r ffaith bod y ffordd osgoi wedi ei leoli rhwng y ddau safle.

(b) Wrth ystyried materion priffyrdd amlygwyd yr angen i ddiweddaru'r ystyriaeth yma gan fod Llywodraeth Cymru wedi cadarnhau nad oedd ganddynt wrthwynebiad i'r cais yn ddarostyngedig i gynnwys amod priodol.

Ategwyd bod yr argymhelliad wedi ei addasu i ddirprwyo'r hawl i Uwch Swyddog Cynllunio ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i dderbyn sylwadau ffafriol gan Cyfoeth Naturiol Cymru ac i'r amodau ychwanegol.

Mewn ymateb i gwestiwn petai Wylfa ddim yn digwydd, amlygodd y swyddog y byddai'r maes parcio ar gael i'r cyhoedd.

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

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

- Pryder am ddiogelwch cadw ceir yn y maes parcio am gyfnod hir
- Bod angen rheolaeth a goruchwyliaeth ar y safle i atal teithwyr
- Croesawu adnodd Parcio a Rhannu
- Bod angen lleol ar y ddarpariaeth
- Croesawu darpariaeth cerbyd trydan

- A oes cyfiawnhad dros ddatblygu tu allan i'r ffin?
- Nad oes unrhyw bendantrwydd bod Wylfa yn digwydd
- Pwy fydd yn ariannu'r fenter yn wynebu toriadau anodd gan yr Awdurdod

(d) Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn â chynllun diogelwch y safle gan ystyried ei fod wedi ei leoli mewn ardal agored, ac os oedd Teledu Cylch Cyfyng yn rhan o'r cynllun hwnnw, nododd y swyddogion bod modd ychwanegu nodyn i'r datblygwr weithredu arno

Mewn ymateb i gynlluniau rheolaeth, tybiwyd bod yr Uned Drafnidiaeth wedi ystyried hyn wrth gyflwyno'r cais.

Mewn ymateb i sylw bod y datblygiad tu allan i'r ffin datblygu, nodwyd bod cyfiawnhad dros hyn oherwydd bod yr egwyddor a'r lleoliad yn dderbyniol.

Mewn ymateb i sylw am ddatblygiad Wylfa, nodwyd bod Wylfa wedi cyflymu'r broses ac er bod ansicrwydd am effaith Wylfa ar Wynedd rhagwelir bod y ddarpariaeth yma yn diwallu'r angen yn lleol.

Mewn ymateb i sylw ynglŷn â chost ac ariannu'r fenter, amlygwyd nad oedd y rhain yn faterol i'r cais

PENDERFYNWYD dirprwyo'r hawl i Uwch Swyddog Cynllunio ganiatau'r cais yn ddarostyngedig i dderbyn sylwadau ffafriol gan Cyfoeth Naturiol Cymru.

Amodau:

1. **5 mlynedd.**
2. **Cydymffurfio gyda'r cynlluniau.**
3. **Amod Dwr Cymru parthed gwaredu dŵr hwyneb o'r safle.**
4. **Gweithredu yn unol ag argymhellion yr Asesiad Effeithiau Ecolegol.**
5. **Rhaid gweithredu'r tirlunio yn y tymor plannu nesaf ar ôl cwblhau'r datblygiad ac mae'n rhaid ei gynnal wedi hynny.**

Nodyn i'r ymgeisydd i sicrhau diogelwch y safle

5. Cais Rhif C18/0780/20/LL – FFERM PLAS LLANFAIR, FFORDD CAERNARFON, Y FELINHELI

(a) Lleoli 4 uned llety gwyliau tymhorol ar ffurf cwt bugail ynghyd a chwt cawod (cais diwygiedig i'r hyn a wrthodwyd o dan gyfeirnod C18/0393/20/LL)

Tynnwyd sylw at y sylwadau ychwanegol a dderbyniwyd

Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi mai cais llawn ydoedd ar gyfer lleoli 4 uned llety gwyliau tymhorol ar ffurf cytiau bugail ynghyd a chwt cawod. Ategwyd y byddai'r bwriad hefyd yn golygu plannu coed a llwyni ynghyd a chreu llecyn parcio. Amlygwyd bod y cais yn gynllun diwygiedig i'r un a wrthodwyd ym mis Mehefin 2018 o dan yr hawliau dirprwyedig oherwydd bod yr unedau gwyliau wedi eu lleoli mewn llinell oddi fewn i'r safle cais. Gosodir y cytiau ar ffurf hanner cylch yn y cynllun diwygiedig.

Eglurwyd bod y safle yn sefyll ar lecyn o dir sydd yng nghornel cae amaethyddol gyda golygfeydd agored tua'r Fenai (sydd yn ardal cadwraeth arbennig) ac Ynys Môn (gyda glannau'r Fenai wedi eu lleoli o fewn yr AHNE). Bydd mynediad i'r safle oddiar rhwydwaith ffyrdd preifat. Nodwyd bod tir amaethyddol ac anheddau preswyl Llanfair Hall wedu eu lleoli i'r gogledd o'r safle ac i'r de lleolir tir amaethyddol agored ac annedd Llanfair Old Hall.

Adroddwyd bod egwyddor o sefydlu llety gwyliau dros dro newydd wedi ei selio ym Mholisi TWR5 o'r Cynllun Datblygu Lleol. Ategwyd bod y math yma o ddatblygiadau yn cael eu caniatáu os gellid cydymffurfio gyda nifer o feini prawf. Gofynnir i'r datblygiad arfaethedig fod o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad a'i fod wedi ei leoli mewn lleoliad anymwthiol. Dengys, er bod bwriad lleoli'r datblygiad yng nghornel y cae, byddai datblygiad o'r fath ar lecyn o dir agored ei natur a'i naws yn ddatblygiad a ystyriwyd yn ymwthiol yn y tirlun yn creu strwythurau anghydnaws yn y tirlun agored.

Nodwyd yn hanesyddol, mai tirlun a adnabuwyd fel parcdir fyddai y rhan yma o'r tirlun gyda chymeriad a naws agored yn perthyn iddo ac er bod datblygiadau eraill wedi cymryd lle yn lleol, datblygiadau ar raddfa ddomestig oeddynt yn hytrach na datblygiadau wedi eu lleoli o fewn y tirlun agored.

Wedi ystyried natur a gosodiad diwygiedig yr unedau llety gwyliau, y llecynnau parcio, y taclau cysylltiedig ynghyd a chyflwyno gweithgareddau dynol o natur twristiaeth i'r tirlun byddai effaith gronnus yr elfennau hyn o'r datblygiad yn parhau i fod yn gyfystyr a chreu datblygiad ymwthiol yn y dirwedd a'r tirlun lleol. Dylid lleoli unrhyw gyfleusterau atodol mewn adeilad presennol, neu, os nad yw hyn yn bosib, bod unrhyw gyfleuster newydd yn gymesur a graddfa'r datblygiad. Ystyriwyd y byddai ychwanegu'r strwythur ymolchi a thŷ bach i'r 4 uned llety gwyliau ddim yn gymesur a graddfa'r datblygiad gan y byddai yn dwysau ar niferoedd yr unedau ar y safle o 20%.

Mae polisi PS14 o'r Cynllun Datblygu Lleol hefyd yn adlewyrchu amcanion Polisi TWR5 ar sail graddfa a diogelu mwynderau gweledol. Atgoffwyd yr Aelodau, er i'r safle sefyll yng nghornel cae agored ei natur ar arfordir ger glannau'r Fenai er gwaethaf nad yw'r ardal gyfagos wedi ei chydnabod na'i dynodi fel tirlun arbennig ac na fyddai'r datblygiad yn cael effaith sylweddol ar ddynodiant AHNE arfordir Ynys Môn, ystyriwyd y byddai'r bwriad yn parhau i amharu'n andwyol ar gymeriad a naws agored y tirlun/parcdir lleol gan y byddai'n creu datblygiad ymwthiol o fewn tirwedd cefn gwlad.

Yng nghyd-destun mwynderau preswyl a chyffredinol derbyniwyd nifer o wrthwynebiadau i'r cais gyda nifer yn cynnwys aflonyddwch a sŵn. Ystyriwyd bod y safle, ar hyn o bryd, yn safle gellid ei ddisgrifio a chymeriad a naws gwledig, distaw a thawel iddo. Byddai lleoli unedau llety gwyliau ar y llecyn tir hwn yn anochel o darfu ar gymeriad distaw y rhan yma o'r dirwedd wledig gan danseilio mwynderau preswyl a chyffredinol deiliaid cyfagos ar sail

aflonyddwch sŵn/lleisiau, gweithgareddau allanol a symudiadau ceir. Yng nghyd-destun mwynderau gweledol roedd pryder wedi ei ddangos gan drigolion lleol ynglŷn ag ad-drawiad y bwriad ar agweddau a mwynderau gweledol y tirlun.

Yng nghyd-destun diogelwch y ffyrdd, ystyriwyd na fydd cynnydd sylweddol yn y drafnidiaeth fydd yn defnyddio'r rhodfeydd preifat ynghyd a'r fynedfa i'r ffordd sirol dosbarth III cyfagos. Nid oedd gan yr Uned Drafnidiaeth bryder ynglŷn ag effaith y bwriad ar ddiogelwch ffyrdd yn ddarostyngedig ar greu llecyn pasio ychwanegol ger safle'r cais.

Wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol gan gynnwys polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn ogystal â'r gwrthwynebiadau a'r sylwadau a dderbyniwyd ni ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol ar sail egwyddor, ei effaith andwyol ar fwynderau gweledol ynghyd ag effaith andwyol y datblygiad arfaethedig ar fwynderau preswyl a chyffredinol deiliaid cyfagos.

(b) Yn manteisio ar ei hawl i siarad nododd yr ymgeisydd y pwyntiau canlynol:
- Mai menter ydoedd i arallgyfeirio oherwydd ansicrwydd dyfodol i fyd amaeth
- Bod dyluniad y cytiau bugail yn un traddodiadol
- Bod gosod y cytiau ar ffurf hanner cylch yn lleihau effaith weledol
- Bydd y cytiau yn cael ei gosod ar olwynion ac felly bydd modd eu symud yn ystod y gaeaf
- Na fyddai unrhyw ad-drawiad sylweddol ar osodiad adeiladau rhestredig Llanfair Hall a dim ad-drawiad sylweddol o'r golygfeydd a geir o'r adeiladau hyn.
- Derbyn yr angen i greu man pasio ychwanegol
- Menter bersonol sydd yn sicrhau dyfodol i'r fferm

(c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr Aelod Lleol ei fod yn gefnogol i'r cais a mynegodd y prif bwyntiau canlynol:
- Bod yr ymgeisydd wedi cael cyfle i ail edrych ar y cais yn dilyn penderfyniad i wrthod ym mis Mehefin a bod y cytiau bellach yn cael eu hail leoli
- Nad oedd lluniau'r swyddogion yn dangos y safle yn glir
- Bod coes trwchus rhwng y safle a Llanfair Hall
- Cytiau tymhorol, symudol yw'r bwriad
- Bod yr ymgeisydd yn byw ar y safle
- Nad oedd y bwriad yn groes i bolisïau
- Nad oedd y swyddfa cadwraeth wedi gwrthod
- Derbyn pryderon Llanfair Hall ond trefniadau rheoli gwastraff wedi eu hystyried
- Datblygiad bychan

(ch) Mewn ymateb i'r sylwadau, nododd yr Uwch Reolwr Cynllunio mai'r prif faterion dros argymell gwrthod oedd pryderon am effeithiau gweledol a mwynderau preswyl. Ategodd bod elfennau derbyniol i'r cais.

(d) Cynigiwyd ac eiliwyd i gynnal ymweliad safle

PENDERFYNWYD trefnu ymweliad safle.

Dechreuodd y cyfarfod am 1.00pm a daeth i ben am 2:45pm.

CADEIRYDD