PWYLLGOR CYNLLUNIO DYDD LLUN, 22 GORFFENNAF 2019

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

Y Cynghorwyr: Cynghorwyr Simon Glyn, Louise Hughes, Berwyn Parry Jones, Elin Walker Jones Dilwyn Lloyd, Gareth A. Roberts, Eirwyn Williams, Gruffydd Williams ac Owain Williams.

Eraill a wahoddwyd: Y Cynghorwyr Glyn Daniels, Anwen Davies, a Gwyn T Morris Jones (Aelodau Lleol).

Hefyd yn bresennol: Gareth Jones (Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio), Cara Owen (Rheolwr Cynllunio), Sïon Huws (Uwch Gyfreithiwr) a Lowri Haf Evans (Swyddog Cefnogi Aelodau).

1. YMDDIHEURIADAU

Derbyniwyd ymddiheuriadau gan y Cynghorwyr Stephen Churchman, Anne Lloyd Jones, Huw G. Wyn Jones ac Edgar Wyn Owen

2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

(a) Datganodd yr aelodau canlynol fuddiant personol, yn yr eitem ganlynol am y rheswm a nodir:

- Y Cynghorydd Owain Williams
  - yn eitem 5.1 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C19/0090/33/LL) oherwydd ei fod yn berchen Parc Carafanau llai na 6 milltir o'r safle.
- Y Cynghorydd Gruffydd Williams;
  - yn eitem 5.1 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C19/0090/33/LL) oherwydd ei fod yn fab i berchennog Parc Carafanau llai na 6 milltir o'r safle.
  - yn eitem 5.3 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C19/0338/42/LL) oherwydd ei fod wedi datgan ei farn wrth alw'r cais i bwyllgor

Roedd yr aelodau o'r farn ei fod yn fuddiant a oedd yn rhagfarnu a gadawsant y Siambr yn ystod y drafodaeth ar y cais

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

- Y Cynghorydd Anwen Davies (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.1 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C19/0990/33/LL)
- Y Cynghorydd Glyn Daniels (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.2 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C19/0305/03/LL)
- Y Cynghorydd Gareth Morris Jones (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.3 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C19/0338/42/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.

3. MATERION BRYS

Dim i'w nodi

4. COFNODION

Llofnododd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd ar 01 Gorffennaf 2019, fel rhai cywir

5. CEISIADAU AM GANIATÂD 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.

6. CAIS RHIF C19/0090/33/LL - MAES CARAFANAU TEITHIOL A PODS, PLAS YNG NGHEIDIO, BODUAN, PWLLHELI

Lleoli 8 pod ychwanegol, estyniad safle, ffordd fynediad, mannau parcio ac ymestyn adeilad cyfleusterau

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr a dderbyniwyd

Amlygwyd bod y cais yn cael ei gyflwyno i Bwyllgor gan fod y safle o fewn perchnogaeth aelod o'r Cyngor.

a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi bod y cais yn ymwneud â chreu safle gwersylla ar gyfer 8 pod a fyddai'n cynnwys ffordd fynediad a mannau parcio. Nodwyd bod bwriad hefyd adeiladu estyniad i'r ystafell hunanarlwyo presennol er mwyn gwasanaethu'r 8 pod newydd.

O'r wybodaeth a gyflwynwyd fel rhan o'r cais amlygwyd y byddai cyfnod meddiannu'r podiau rhwng 1 Mawrth a 31 Hydref ac y byddai caniatâd cynllunio yn cyfyngu meddiannu'r safle i'r cyfnod hwnnw mewn unrhyw flwyddyn. Byddai'r podiau yn aros ar y safle trwy gydol y flwyddyn, ond ddim yn cael eu meddiannu yn ystod misoedd y gaeaf . O ystyried na fyddai'r podiau i'w symud i'w storio ar safle neillog yn ystod y misoedd yma ystyriwyd y cais o dan Bolisi TWR 3 sy'n ymwneud a safleoedd carafanau sefydlog a siale a llety gwersylla amgen parhaol. Gorweddai'r safle oddi fewn i Ardal Tirwedd Arbennig ac mae Polisi TWR 3 yn datgan y gwrthodir cynigion i ddatblygu safleoedd llety gwersylla amgen parhaol newydd oddi fewn i'r Ardal Tirwedd Arbennig.

Yng nghyd-destun mwynderau gweledol, adroddwyd bod y cae, oedd yn destun y cais, oddeutu 3 medr yn uwch na lefel daear y safle carafanau presennol ac fel rhan o'r bwriad, bydd y cae yn cael ei gloddio fel bod y lefel yn gostwng rhyw 1 medr. O ganlyniad, byddai oddeutu medr isaf y podiau wedi eu suddo yn y ddaear o'i gymharu â lefel daear bresennol y cae. Er i ochrau'r safle fod wedi eu graddio wrth wneud y gwaith cloddio, ystyriwyd y byddai rhan uchaf y podiau yn parhau'n weledol ac nid oedd bwriad gan yr ymgeisydd i wneud gwaith tirlunio fel rhan o'r cais. Cydnabuwyd y byddai lliw to'r podiau o wyrdd tywyll yn lleihau eu hamlygrwydd yn y dirwedd, ond nid yn goresgyn y ffaith y byddai'r podiau wedi eu

lleoli ar dir uwch na'r tir gerllaw. O ystyried hyn, ni fyddai'r bwriad yn gwneud dim i gynnal, gwella neu adfer cymeriad cydnabyddedig yr Ardal Tirwedd Arbennig a bod y bwriad yn groes i ofynion Polisi PCYFF 4 ac AMG 2 Cynllun Datblygu Lleol.

Wrth ystyried materion trafnidiaeth a mynediad nodwyd y byddai mynediad i'r safle ar hyd trac amaethyddol presennol ac er y byddai'r safle arfaethedig yn rhannu'r un fynedfa i'r ffordd sirol bydd mynediad gwahanol i'r safle arfaethedig a'r safle carafanau presennol. Byddai cyfleusterau fel y toiledau / cawodydd ac ystafell cyfleusterau yn cael eu rhannu rhwng y safle presennol a'r bwriad arfaethedig. Ystyriwyd bod y bwriad yn dderbyniol o ran diogelwch ffyrdd ac yn cydymffurfio gyda'r polisïau perthnasol.

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

- Yn dilyn awgrym gan Uned Bioamrywiaeth Cyngor Gwynedd am roi gwely hesg yn y gors fel system garthffosiaeth ni fyddai hyn yn cael ei ystyried gan y byddai'n creu arogl annymunol ac yn denu pryfaid.
- Dymuniad i gadw Cors Geirch fel y mae - wedi ei chadw fel hyn ers y 40au
- Bod lle digonol ar gyfer gosod 8 pod ychwnaegol ar y safle
- Nad oedd modd symud y podiau dros fisoedd y gaeaf oherwydd bod haearn y fframwaith yn plygu
- Bod trefniadau i'r tanc septig gael ei wagu ddwywaith y flwyddyn
- Nad oedd modd plannu coed gan y byddai'r gwreiddiau yn ansefydlogi'r tir
- Caniatâd cynllunio wedi ei ganiatáu ar gyfer 2 pod, felly pam gwahaniaethu?

c) Cynigiwyd ac eiliwyd i wrthod y cais yn unol â'r argymhelliad

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

- Bod podiau yn gweddu'r dirwedd yn well na charafanau
- Bod amaethwyr yn gorfod ystyried arall gyfeirio. Twristiaeth felly yn opsiwn
- Bod modd datrys y sefyllfa gyda'r tanc septig petai wybodaeth gywir yn cael ei gyflwyno
- Os yw'r podiau yn rai symudol ac y byddai'r ymgeisydd yn barod i'w symud, y cais yn dderbyniol?
- Bod angen rhoi pwyslais ar yr elfen tirweddu
- Pe byddai modd ymgynghori a chyfaddawdu gyda'r ymgeisydd ar y tri rheswm gwrthod, byddai'r cais yn debygol o gael ei ganiatáu

d) Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn â sut y gellid cefnogi'r ymgeisydd i wireddu'r fenter, nododd y Rheolwr Cynllunio nad oedd y cais yn dderbyniol oherwydd egwyddorion sylfaenol. Amlygodd nad oedd yr ymgeisydd wedi gwneud cais am gyngor cyn cyflwyno ac er i'r Uned Cynllunio geisio trafodaethau ymgynghori gyda'r ymgeisydd,roedd yn amlwg nad oedd bwriad i newid y cais. Ategodd yr Uwch Reolwr Cynllunio bod yr argymhelliad yn un cryf a bod egwyddor Polisi TWR3 wedi cael ei gefnogi mewn apêl yn ddiweddar.

dd) Mewn ymateb i sylw ynglŷn â gadael y 2 pod presennol allan drwy'r gaeaf ac felly beth yw'r gwahaniaeth gyda gadael 8 arall allan, amlygodd yr Uwch Reolwr Cynllunio bod achos ymchwiliad gorfodaeth i sefyllfa'r 2 pod ar hyn o bryd. Ategodd bod amod wedi ei osod ar y cais i symud y podiau ar ddiwedd y tymor gwyliau. Nododd hefyd bod caniatâd storfa yn bodoli ar y safle.

PENDERFYNWYD gwrthod y cais.

1. Byddai'r bwriad yn creu safle llety gwersylla amgen newydd o fewn Ardal

Tirwedd Arbennig ac felly yn groes i bwynt 1 o Bolisi TWR 3 Cynllun Datblygu Lleol.

2. Ni ystyrir y byddai'r bwriad yn integreiddio gyda'r hyn sydd o'i gwmpas ac ni roddwyd ystyriaeth i faterion tirweddu fel rhan o'r cynnig. Yn sgil hyn ni ystyrir y byddai'r bwriad yn ychwanegu at gynnal, gwella neu adfer cymeriad cydnabyddedig yr Ardal Tirwedd Arbennig a bod y bwriad felly yn groes i ofynion Polisi PCYFF 4 ac AMG 2 Cynllun Datblygu Lleol.

3. Ni chyflwynwyd tystiolaeth fel rhan o'r cais i ddangos fod y tanc trin presennol gyda'r capasiti ar gyfer gwasanaethu'r 8 pod ychwanegol. Ceir safleoedd dynodedig gerllaw safle'r cais ac sydd yn cynnwys Ardal Cadwraeth Arbennig, Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig a safle Ramsar. Yn sgil y diffyg gwybodaeth yma ni ellir asesu effaith y bwriad yn llawn ar y safleoedd yma ac mae'r bwriad yn ei ffurf bresennol felly yn groes i ofynion Polisi PS 19 Cynllun Datblygu Lleol a Pholisi Cynllunio Cymru.

7. CAIS RHIF C19/0305/03/LL - 1 BRO DDWYRYD, BLAENAU FFESTINIOG

Estyniad cefn deulawr a lolfa haul ochr

Amlygwyd bod y cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor ar ddymuniad yr Aelod Lleol.

a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi mai cais llawn ydoedd ar gyfer codi estyniad deulawr tô fflat cefn ynghyd â lolfa haul unllawr ar bwys wal dalcen y tŷ. Amlygwyd y byddai'r estyniad cefn yn mesur 7.8 medr o hyd a 4.8 medr o led ac yn ymestyn o wal gefn y tŷ hyd at wal derfyn gefn ble mae storfa unllawr ar hyn o bryd. Er nad yw'r bwriad yn debygol o greu nodwedd amlwg yn y tirlun ehangach, amlygwyd pryder ynglŷn â graddfa a dyluniad/ffurf yr estyniad cefn mewn perthynas â chymeriad y tŷ presennol. Nodwyd bod Polisi PCYFF3 yn cefnogi cynigion os ydynt yn ychwanegu at ac yn gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle, yr adeilad neu'r ardal a'u bod yn parchu cyd-destun y safle a'i le yn y dirwedd leol. Ategwyd bod yr eiddo wedi ei leoli y tu allan i ffin datblygu ac oddi fewn i Dirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol.

Er nad oedd gwrthwynebiad i ymestyn y tŷ, ystyriwyd nad oedd dyluniad a graddfa'r estyniad cefn bwriededig, fyddai'n ymestyn 15 medr i'r cefn o'i gymharu ag ochr y tŷ presennol sy'n mesur 7.2 medr, yn gweddu gydag edrychiad a chymeriad yr eiddo nac yn dilyn egwyddorion dylunio da. O ganlyniad, nid yw'n cyfarfod amcanion polisi PCYFF 3 Cynllun Datblygu Lleol na gofynion y Canllaw Dylunio. Adroddwyd hefyd nad oedd y cais yn ymateb gofynion PCYFF 2CDLl oherwydd, er bod maint cwrtil yr eiddo yn caniatáu lleoli estyniad deulawr, bod yr Uned Cynllunio wedi awgrymu i'r ymgeisydd bod safle mwy derbyniol ar gael.

b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr Aelod Lleol, a oedd yn gwrthwynebu'r cais, y pwyntiau canlynol:-

- Bod yr estyniad yn amharu ar nodweddion yr ardal
- Nad oedd yn gweddu i'r safle
- Bod cais am estyniad ar yr un safle wedi ei wrthod yn Medi 2018
- Pryder yn lleol mai uned gwyliau fydd defnydd yr estyniad i'r dyfodol

c) Cynigwyd ac eiliwyd i wrthod cais yn unol a'r argymhelliad

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

- Bod cais wedi ei wrthod yn 2018
- Bod yr estyniad yn rhy fawr

PENDERFYNWYD gwrthod y cais.

1. Byddai'r estyniad cefn deulawr, oherwydd ei hyd a'i raddfa yn creu nodwedd ormesol a ddominyddol fyddai'n cael effaith niweidiol andwyol ar fwynderau trigolion eiddo cyfagos. Mae'r cais felly'n groes i bolisi PCYFF 2 o fewn y Cynllun Datblygu Lleol.

2. Mae'r bwriad yn golygu codi estyniad deulawr cefn sydd o raddfa a dyluniad nad yw'n cydweddu â chymeriad yr eiddo ac felly nad yw yn ychwanegu at nac yn gwella ymddangosiad y safle. Mae'r bwriad felly yn groes i ofynion polisi PCYFF 3 o fewn y Cynllun Datblygu Lleol.

8. CAIS RHIF C19/0338/42/LL - BWTHYN BRIDYN, LON BRIDYN, MORFA NEFYN, PWLLHELI

Estyniad blaen, creu balconi llawr cyntaf, addasiadau i'r to ac ymestyn adeilad allanol i greu anecs

Amlygwyd bod y cais yn cael ei gyflwyno i Bwyllgor ar gais yr Aelod Lleol a dau Aelod arall.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi mai cais ydoedd ar gyfer codi estyniad porth ar flaen y tŷ; gosod balconi llawr cyntaf ar hyd blaen y tŷ uwchben rhannau tô gwastad presennol; ymgymryd ag addasiadau i'r tô trwy osod tô llechi a drws gromen fechan i'r blaen; decin blaen; ymestyn adeilad allanol presennol o fewn cwrtil yr eiddo yn anecs ym Mwthyn Bridyn, Lon Bridyn, Morfa Nefyn. Nodwyd bod yr eiddo wedi ei leoli gyfochrog a mynediad i draeth Morfa Nefyn, ond ar lefel ychydig uwch na'r traeth, gyda wal derfyn uchel yn amgylchynu'r blaen ac ochrau.

Adroddwyd bod y cais yn cynnwys dwy elfen, sef yr estyniad a'r newidiadau i'r tŷ a'r estyniad i'r adeilad allanol i greu anecs. Adroddwyd mai tô dalennau asbestos sydd i'r tŷ yn bresennol gyda'r bwriad yn golygu ei ail doi â llechi sydd yn welliant ynghyd â drws gromen ddigon bychan na fyddai'n amharu'n sylweddol ar edrychiad a chymeriad y wyneb blaen.

Derbyniwyd sawl gwrthwynebiad i'r bwriad yn mynegi pryder am gyflwyno nodweddion modern i'r eiddo gan fod y bythynnod pysgotwyr presennol heb eu difethaf. O ystyried mai sgrin wydr ysgafn fyddai i flaen y balconi ac na fyddai siâp yr adeilad yn newid yn arwyddocaol, ni ystyriwyd y byddai'r newidiadau yn amharu'n sylweddol ar edrychiad yr eiddo i gyfiawnhau gwrthod yr addasiadau. Gan mai cymharol fychan yw'r newidiadau i'r tŷ, ystyriwyd eu bod yn ychwanegiadau derbyniol o ran ymddangosiad, graddfa a'r driniaeth drychiadau ac yn cydymffurfio â gofynion polisi PCYFF 3 y Cynllun Datblygu Lleol.

Nodwyd bod yr ail elfen yn golygu codi estyniad ar yr adeilad allanol presennol sy'n ffurfio rhan o berchnogaeth yr eiddo. Gan fod y cwrtil wedi ei amgáu gan wal derfyn uchel, dim ond ychydig o wal a thô fyddai'n weledol o ffordd fynediad y

traeth. Amlygwyd fod y gwrthwynebiadau wedi datgan pryder am newid golwg adeilad hanesyddol, fodd bynnag ni ystyriwyd fod y newidiadau yn sylweddol ymwthiol nac yn annerbyniol o ran graddfa, uchder a mas ar y safle hwn sydd wedi ei amgáu gan wal uchel. Ystyriwyd bod yr anecs yn cydymffurfio â gofynion PCYFF3.

Cyfeiriwyd at y materion llifogydd oedd wedi eu cynnwys yn yr adroddiad ynghyd a sylw bod y cynlluniau wedi newid yn sylweddol ers i'r Swyddog Morwrol a Pharciau Gwledig gyflwyno gwrthwynebiadau.

Wedi pwyso a mesur y cais a'r cynlluniau diwygiedig yn erbyn gofynion y polisïau perthnasol ynghyd a'r holl sylwadau a gwrthwynebiadau a dderbyniwyd yn ystod y cyfnod ymgynghori, ystyriwyd bod y bwriad yn dderbyniol i'w ganiatáu gyda'r amodau perthnasol.

(b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr ymgeisydd y prif bwyntiau canlynol:-
- Bod gan ei deulu barch tuag at y pentref
- Bod addasiadau i'r cynlluniau wedi eu cytuno
- Bod defnyddio llechi ar y to yn cydweddu gyda thai cyfagos
- Bod yr eiddo wedi bod ym mherchnogaeth y teulu ers 1957 a dymuniad y teulu yw ei warchod i'r dyfodol
- Nad oedd bwriad defnyddio'r tŷ ar gyfer unrhyw fenter fasnachol - defnydd ar gyfer y teulu yn unig yw'r bwriad
- Bod yr adeilad wedi ei lygru gydag asbestos ac os na fuasai gwaith yn cael ei wneud i'w arbed, byddai'r tŷ yn mynd yn adfail.
- Bod symud yr asbestos yn angenrheidiol ac felly cyfle i ddiweddaru a moderneiddio'r tŷ
- Bod angen sicrahu bod y tŷ yn drigiadwy ac yn addas ar gyfer cenedlaethau'r dyfodol

(c) Gwnaed y prif bwyntiau canlynol gan yr aelod lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn):-
- Ei fod yn ystyried yr addasiadau fel rhai sylweddol
- Bod y Cyngor Cymuned a thrigolion lleol yn pryderu am newid i edrychiad a gwedd yr ardal
- Bod rhannau o'r cais yn dderbyniol – derbyn bod y tŷ angen 'gofal'
- Bod gosod llechi ar y tô yn ddymunol ac yn gwella golwg allanol yr adeilad
- Bod estyniad i'r adeilad allanol i greu anecs hefyd yn dderbyniol oherwydd byddai hyn hefyd yn gwella gwedd yr ardal
- Nad oedd o blaid creu estyniad blaen a balconi – ei fod yn gwrthwynebu ar sail gorddatblygiad o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriedig (AHNE), tiroedd o ddiddordeb ac ardal sensitif
- Nododd na fyddai'r dyluniad modern yn gweddu'r clwstwr tai cyfochrog
- Er i'r cwrtil fod wedi ei amgáu gyda wal uchel, ac awgrym na fydd modd gweld hyn o'r traeth, roedd yn amau'r awgrym ac yn nodi y byddai'n weledol o'r traeth
- Byddai'r balconi yn weledol ac yn newid golwg yr adeilad hanesyddol
- Yr adeilad yn cael ei gynnwys ar gardiau post sydd yn hyrwyddo'r ardal – angen cadw yr olygfa fel ag y mae
- Bod yr holl fythynnod yn weddus heb falconi
- Bod y cynllun yn anghydnaws ac felly yn annog y Pwyllgor i wrthod

ch) Cynigiwyd ac eiliwyd i gynnal ymweliad safle

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

- Bod newidiadau i'r tô i'w croesawu ynghyd a gwella'r adeilad allanol
- Buasai gosod balconi yn amharu ar heddwch y traeth ac yn anghydnaws gyda'r clwstwr tai
- Yr adeiladau yn rhai hanesyddol gyda rhinweddau arbennig
- Angen gwarchod yr eiddo rhag cael ei orddatblygu
- Bod yr adeilad angen gofal neu fel arall y byddai'n cwympo
- Bod y balconi yn gam rhy bell, ond eto rhannau o'r cais i'w cymeradwyo

(d) Mewn ymateb i'r sylwadau, nododd yr Uwch Reolwr Cynllunio ei fod yn derbyn bod cefnogaeth i rannau penodol o'r cais ac efallai y byddai modd i'r swyddogion gynnal trafodaethau gyda'r ymgeisydd ynglŷn â'r balconi.

PENDERFYNWYD,

- **Cynnal ymweliad safle**
- **Cynnal trafodaethau pellach gyda'r asiant / ymgeisydd ynglŷn â'r balconi llawr cyntaf**

Dechreuodd y cyfarfod am 1.00 y.h. a daeth i ben am 2.05 y.h.

CADEIRYDD