PWYLLGOR CYNLLUNIO DYDD IAU, 10 MEDI 2020

Yn bresennol: **Y Cynghorydd Elwyn Edwards – Cadeirydd**
Y Cynghorydd Eric Merfyn Jones – Is Gadeirydd

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

Hefyd yn bresennol: Gareth Jones (Pennaeth Cynorthwyol Cynllunio ac Amgylchedd), Cara Owen (Rheolwr Cynllunio), Rhun ap Gareth (Uwch Gyfreithiwr) a Lowri Haf Evans (Swyddog Gwasanaethau Democratiaeth)

Eraill a wahoddwyd: Cynghorydd Linda Ann Wyn Jones (Aelod Lleol)

1. YMDDIHEURIADAU

Derbyniwyd ymddiheuriadau gan y Cynghorydd Eirwyn Williams

Croesawyd y Cynghorydd Gareth T Jones i'w gyfarfod cyntaf.

2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

a) Y Cynghorydd Gruffydd Williams (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.3 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C20/0046/42/LL) oherwydd roedd yn aelod o Gyngor Tref Nefyn – Cyngor Tref Nefyn oedd yn cyflwyno'r cais

   Y Cynghorydd Owain Williams (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.3 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C20/0046/42/LL) oherwydd roedd yn aelod o Gyngor Tref Nefyn – Cyngor Tref Nefyn oedd yn cyflwyno'r cais

   Y Cynghorydd Gareth T Jones (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.3 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C20/0046/42/LL) oherwydd roedd yn aelod o Gyngor Tref Nefyn – Cyngor Tref Nefyn oedd yn cyflwyno'r cais

   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 ei bod yn aelodau lleol mewn perthynas â'r eitemau a nodir:

   Y Cynghorydd Linda Ann Wyn Jones (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.1 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C19/1028/03/LL)

   Y Cynghorydd Gruffydd Williams (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.2 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C20/0022/42/DT)

3. MATERION BRYS

Dim i'w nodi

4. COFNODION

Cadarnhawyd bod y cofnod yn gofnod priodol o'r pwyllgor hwn a gynhaliwyd ar yr 16 o Orffennaf 2020.

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.

PENDERFYNWYD

6. CAIS RHIF: C19/1028/03/LL - WYNNES ARMS HOTEL, FFORDD MANOD, MANOD, BLAENAU FFESTINIOG LL41 4AR

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr a dderbyniwyd - mewn ymateb i sylwadau gan yr Aelod Lleol ymgynghorwyd gyda'r Uned Rheoli Risg Llifogydd y Cyngor a derbyniwyd ymateb sydyn i'r pryder. Nodwyd nad oedd gan yr Adran wybodaeth am y sefyllfa ond bod bwriad i ymchwilio i'r gwyn. Nid oedd amserlen ar gyfer y gwaith yma wedi ei osod.

a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais gan nodi y cyflwynwyd y cais gerbron Pwyllgor Cynllunio dyddiedig 02.03.2020 pryd penderfynwyd trefnu i'r aelodau ymweld â'r safle. Yn y cyfamser, adroddwyd bod yr ymgeisydd wedi hysbysu'r Cyngor ei fod wedi cyflwyno apêl i'r Arolygaeth Cynllunio yn erbyn diffyg penderfyniad gan y Cyngor ar y cais (dyddiad heb ei dderbyn hyd yma).

   Atgoffwyd yr Aelodau bod y cais ar gyfer addasu tŷ tafarn i 5 fflat preswyl hunangynhaliol ynghyd â chreu llefydd parcio a mynedfa. Nodwyd bod y safle wedi ei leoli o fewn ffin datblygu Blaenau Ffestiniog a bod defnydd y safle fel tafarn wedi dod i ben ddechrau 2017. Byddai'r bwriad yn golygu newidiadau mewnol i greu'r fflatiau ar y tri llawr. Cyfyngir y newidiadau allanol i'r estyniad ochr ac addasu fymryn ar osodiad agoriadau ffenestri a drws ar lefel daear ar y drychiad cefn.

   Darparwyd lluniau a fideo ychwanegol gan nad oedd modd cynnal ymweliad safle oherwydd cyfyngiadau covid 19.

   Polisi TAI9 yn caniatáu isrannu eiddo presennol i fflatiau hunangynhaliol cyn belled ei fod yn cydymffurfio gyda'r meini prawf perthnasol sydd wedi ei cynnwys yn yr adroddiad:- ni ystyrir y byddai'r bwriad i addasu'r adeilad yn 5 fflat yn groes i amcanion polisi TAI 9.

   Cyfeiriwyd at bolisi TAI15 sydd yn gofyn i bob datblygiad gyflawni cymysgedd priodol ar sail deiliadaeth, mathau a maint o dai fforddiadwy sy'n cael ei ategu gan Bolisi TAI 8 ynghyd â ChCA: Cymysgedd Tai. Noder bod sylwadau gan Uned Strategol Tai yn datgan bod angen cydnabyddedig am fflatiau 1 a 2 ystafell wely yn y dref. Ystyriwyd bod y cais fel y diwygiwyd yn darparu cymysgedd briodol o lety mewn adeilad presennol ac yn cyfarch angen

cydnabyddedig am dai yn y dref.

Nodai Polisi TAI 15 (Trothwy Tai Fforddiadwy a'u Dosbarthiad) fod disgwyl i o leiaf 0.4 o'r unedau fod yn fforddiadwy, yn unol â'r wybodaeth a gyflwynwyd Derbyniwyd gwybodaeth gan yr ymgeisydd yn datgan ei fod wedi ymchwilio prisiau rhentu/gwerthu o fewn tua milltir i'r safle fel rhan o'r datblygiad. Er nad oedd y swyddogion yn anghytuno gyda'r prisiau, nid oedd y prisiau yn seiliedig ar y Llyfr Coch ac roedd man wendidau eraill yn y wybodaeth a gyflwynwyd. O dan yr amgylchiadau ystyriwyd y gellid caniatáu'r cais yn ddarostyngedig i osod amod i gytuno ar faterion fforddiadwyedd ar gyfer un o'r unedau cyn rhyddhau unrhyw ganiatâd.

Yng nghyd-destun materion gweledol a mwynderau cyffredinol a phreswyl nodwyd bod y rhain wedi eu hasesu yn llawn ac nad oedd unrhyw wrthwynebiadau wedi eu datgan ar y materion hyn. Ategwyd nad oedd gan yr Uned Trafnidiaeth wrthwynebiad i'r bwriad ond yn argymell gosod amodau priodol ar unrhyw ganiatâd. O ystyried yr holl faterion perthnasol, gan gynnwys polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn ogystal â gwrthwynebiadau lleol, ystyriwyd bod y bwriad yn dderbyniol a'i fod yn bodloni gofynion y polisïau perthnasol.

b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr Aelod Lleol y pwyntiau canlynol:-

- Ei bod yn ymddiheuro am y wybodaeth hwyr oedd wedi dod i law yn mynegi pryder am lifogydd diweddar ar safle y cais
- Bod cyn perchennog y Wynnes wedi tynnu ei sylw at gylfyrt dwr sydd wedi ei leoli o dan yr estyniad presennol ar gefn yr adeilad
- Bod llifogydd wedi digwydd rhyw 20 mlynedd yn nol ar y safle ac eto yn Awst 2020
- Nad oedd y Bwrdd Dwr wedi cael cyfle i archwilio ymhellach
- Bod pryderon ymysg pobl leol gyda rhai yn cofio llifogydd y gorffennol

c) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu y cais

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

- Bod angen mwy o wybodaeth ynglŷn â'r llifogydd cyn gwneud penderfyniad
- Bod egwyddor y datblygiad wedi ei ganiatáu ond bod angen archwilio ymhellach i bryderon llifogydd
- Mai tai sydd ei'u hangen yn yr ardal ac nid fflatiau
- Nad oedd y lleoliad yn addas ar gyfer tŷ amlfeddiannaeth
- Mai Adran Draenio y Cyngor a ddylai fod yn ymchwilio i'r mater ac nid Dŵr Cymru
- Bod angen sicrwydd bod allanfa dan i'r adeilad
- Nad oedd llefydd parcio digonol ar gyfer y nifer trigolion fydd yn byw yn y fflatiau
- Pryder bod apêl yn sefyll ar y cais

e) Mewn ymateb i'r sylwadau nododd y Rheolwr Cynllunio:

- Bod materion diogelwch yn fater i'r Uned Rheolaeth Adeiladau
- Bod yr Uned Drafnidiaeth yn ystyried bod 6 safle parcio yn ddigonol ar gyfer y safle - y safle yn un hygyrch gyda gwasanaeth bws da
- Bod yr Uned Cynllunio wedi ymgynghori gydag Adran Draenio y Cyngor ynglŷn â'r materion llifogydd

- Ei bod yn hyderus y byddai'r Pwyllgor wedi cwrdd eto cyn dyddiad apêl

f) Cynigiwyd gwelliant i ohirio'r penderfyniad er mwyn derbyn mwy o wybodaeth ar y materion draenio

g) Pleidleisiwyd ar y gwelliant

PENDERFYNWYD: Gohirio'r penderfyniad er mwyn derbyn mwy o wybodaeth ynglŷn â materion draenio

7. CAIS RHIF C20/0022/42/DT - TAN Y MYNYDD, MYNYDD NEFYN, NEFYN, LL53 6LN

Amlygwyd bod sylwadau hwyr wedi eu derbyn

Ymhelaethodd Y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais gan nodi bod y cais yn un ar gyfer ailwampio ac ymestyn tŷ presennol. Adroddwyd y byddai'r datblygiad newydd yn cynyddu nifer y llofftydd o 3 i 4 gan gynyddu maint y gofod byw i lawr grisiau.

Saif yr eiddo ar lethrau Mynydd Nefyn ar ben ffordd breifat (sy'n rhannol yn llwybr cyhoeddus) sy'n arwain o ffordd ddi-ddosbarth Bryn Glas. Mae'r safle mewn cefn gwlad agored, oddeutu 340m i'r dwyrain o ffin ddatblygu Canolfan Gwasanaeth Lleol Nefyn a 50m y tu allan i Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llŷn.

Fe drafodwyd y cais hwn yn y Pwyllgor Cynllunio ar 02/03/2020 pryd y gohiriwyd gwneud penderfyniad er caniatáu trefnu ymweliad safle ac er mwyn galluogi cyflwyno adroddiad rhywogaethau gwarchodedig. Derbyniwyd aroddiad o Arolwg Rhywogaethau Gwarchodedig ar 29 Mai, 2020.

Darparwyd lluniau a fideo ychwanegol gan nad oedd modd cynnal ymweliad safle oherwydd cyfyngiadau covid 19.

Amlygwyd bod sylwadau hwyr wedi eu derbyn (ond heb eu cynnwys yn y ffurflen sylwadau hwyr) gan Ymgyrch Diogelu Cymru Wledig yn pryderu bod maint a dyluniad yr estyniad yn nodwedd estron yn y dirwedd. Ategwyd bod sylwadau hefyd wedi eu derbyn gan Swyddog yr AHNE (oedd heb eu cynnwys yn yr adroddiad) yn pryderu am yr estyniadau ochr sylweddol, y ffenestri mawr ar effaith ar yr AHNE.

Adroddwyd y byddai'r tŷ ar ei newydd wedd yn debygol o fod yn sylweddol fwy na'r tŷ presennol gyda'r arwynebedd llawr mewnol yn fwy na dyblu. Er hynny, gan na fyddai cynnydd mewn uchder yr adeilad, ystyriwyd bod y dyluniad a gyflwynwyd o ansawdd uchel gyda'r defnydd o garreg, gwydr a llechi yn briodol ar gyfer y lleoliad. Gwerthfawrogwyd bod y dyluniad yn 'fater o farn'.

Saif yr eiddo mewn lleoliad agored ar lethr y mynydd ac felly'n weladwy gan y cyhoedd o briffordd gyfagos ac ardaloedd cyhoeddus eraill. Wrth werthfawrogi'r pryder ynghylch sensitifrwydd y dirwedd yn yr ardal hon, nid oedd y swyddogion yn ystyried y byddai'r estyniadau fel y'u dyluniwyd yn cael effaith niweidiol arwyddocaol ar ansawdd y dirwedd ac ni ystyriwyd y byddai'r bwriad yn effeithio gosodiad yr AHNE, neu'r golygfeydd allan ohoni, mewn ffordd niweidiol.

Tynnwyd sylw at sylwadau oedd wedi ei derbyn am orddarpariaeth o unedau

gwyliau yn yr ardal ond amlygwyd mai cais am estyniad i dŷ oedd gerbron ac nid cais am lety gwyliau. Cydnabuwyd hefyd bod yr effaith weledol yn destun pryder a materion dylunio yn gallu bod yn gynhennus, ond bod swyddogion wedi pwyso a mesur y cais cynllunio yn erbyn gofynion y polisïau perthnasol ynghyd a'r sylwadau a gwrthwynebiadau a dderbyniwyd. O ganlyniad ystyriwyd fod y bwriad yn dderbyniol ac yn cwrdd gyda gofynion polisi cynllunio lleol a chenedlaethol ac y dylid ei ganiatáu gyda'r amodau sydd wedi eu cynnwys yn yr adroddiad.

a) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr ymgeisydd y pwyntiau canlynol:-

- Bod Tan Y Mynydd wedi bod yn wag ers sawl blwyddyn, a bellach mae'n dadfeilio'n sylweddol. Y bwriad yw adfer a datblygu Tan y Mynydd a'i wneud yn gartref hardd i'w rannu gyda theulu a ffrindiau gan werthfawrogi'r hyn sydd gan harddwch Pen Llyn i'w gynnig.
- Teulu estynedig yn breswylwyr ar Barc Gwyliau Aberafon yn Nefyn ers blynyddoedd maith. Yr ymgeisydd a'i theulu yn aelodau gydol oes o glwb hwylio a chlwb golff Nefyn ac yn noddwyr rheolaidd yn The Sportsman ym mhentref Nefyn ac yn gyfranddalwyr yn Nhafarn Yr Heliwr
- Nid yw yn gais am gartref gwyliau neu eiddo rhent - yn gais am gartref i'r teulu ac at gael treulio llawer mwy o flynyddoedd i'r dyfodol yn y gymuned gyda'u plant a'u hwyrion.
- Yn awyddus i'r cartref integreiddio i'r dirwedd ac felly wedi dewis adeiladwyr a masnachwyr lleol a deunyddiau adeiladu lleol. O ganlyniad, bydd yr adeilad yn ffitio'n llawer gwell o fewn y dirwedd garw na rendr gwyn llachar y tŷ presennol.
- Wedi byw yng Nghymru ers dros 30 mlynedd; ei phlant yn Gymraeg; ei busnesau wedi'u lleoli yng Ngogledd Cymru, yn cyflogi bron i 30 o bobl ac yn gwasanaethu'r gymuned leol

b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr Aelod Lleol y pwyntiau canlynol:-

- Rhaid sicrhau bod yr AHNE yn cael ei warchod – rhaid gofalu gwarchodaeth yn yr un modd a Pharc Cenedlaethol
- Y cais yn gwbl annerbyniol a'r bwriad yn ormesol yn y tirlun
- 'Mater o farn' yn gynsail peryglus gan fod yr addasiadau yn sylweddol
- Bythynnod a thyddynnod traddodiadol sydd ar Fynydd Nefyn
- Pryder y byddai cynsail yn cael ei osod o brynu tai 'bach' sydd yn ymylu gyda ffin yr AHNE, ac yna cyflwyno cais am estyniadau sylweddol i'r tai hyn – mae modd prynu tŷ mwy yn y lle cyntaf
- Cael effaith sylweddol ar brisiau tai yn yr ardal

c) Cynigiwyd ac eiliwyd i wrthod y cais

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

- Byddai'r bwriad yn ddolur llygad ar lethrau Mynydd Nefyn
- Bod y bwriad yn orddatblygiad - maint yr estyniad yn dyblu'r gofod llawr
- Angen cadw cymeriad traddodiadol y tŷ
- Bod Llwybr Cyhoeddus yn rhan o'r safle – hyn ar gallu i greu problemau ar dir preifat
- Y cynllun arfaethedig yn ymwthiol, ormesol, rhy amlwg a mawr ac amhriodol ar lethrau Mynydd Nefyn - yn groes i bolisi strategol 19 - y nod yw gwella'r amgylchedd naturiol
- Pryder o osod cynsail a chynnydd mewn prisiau tai lleol
- Yn groes i Polisi 3 lle nodi'r graddfa a Polisi Tai 13 lle nodi'r 'na ddylai

greu effaith weledol sydd yn sylweddol fwy na'r adeilad presennol ... dylid ceisio gwarchod cefn gwlad ...' Angen polisïau cryfach fel bod modd atal newid yr adeilad yn gyfangwbl.

- Bod adeiladau o'r fath yn dinistrio'r hyn y mae ymwelwyr yn ei fwynhau am yr ardal
- Awgrym i brynu tŷ mwy yn y lle cyntaf
- Rhaid gwarchod yr amgylchedd, cefngwlad, tirlun a phobl yr ardal
- Bod Nefyn yn cael ei dargedu fel Abersoch yn y gorffennol
- Maint yn cael ei ganiatáu mewn rhai achosion ond dim mewn tai fforddiadwy lle ceisir mwy o ofod llawr

- Bod y dyluniad o ansawdd uchel ac yn welliant i'r hyn sydd yno yn barod
- Bod tŷ cyfagos gydag estyniad

PENDERFYNWYD gwrthod y cais

1. **Fe fyddai'r datblygiad dan sylw yn niweidiol i gymeriad ac ymddangosiad y safle, yr adeilad a'r ardal yn gyffredinol oherwydd bod yr ymddangosiad, graddfa, màs a'r driniaeth o ddrychiadau yn anghydnaws gyda'r cymeriad lleol. Ni ystyrir fod y cynnig hwn wedi rhoi ystyriaeth lawn i gyd-destun y safle mewn lleoliad wledig ac agored ac felly mae'r cais yn groes i ofynion polisïau PCYFF 2 a PCYFF 3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd ac Ynys Môn fel y maent yn ymwneud ag amddiffyn mwynderau gweledol yr ardal.**

2. **Fe fyddai'r datblygiad yn arwain at or-ddatblygiad niweidiol o'r safle mewn man amlwg yn y dirwedd gerllaw ffin Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llŷn. Fe fyddai hyn yn arwain at effaith niweidiol ar olygfeydd arwyddocaol i mewn ac allan o'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ac felly fe fyddai'r datblygiad yn groes i bolisïau PS 19 ac AMG 1 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd ac Ynys Môn fel y maent yn ymwneud ag amddiffyn ansawdd yr ardal warchodedig.**

8. CAIS RHIF C20/0046/42/LL - TIR GER FYNWENT GYHOEDDUS NEFYN, NEFYN, LL53 6EG

a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais gan nodi mai cais llawn ydoedd ar gyfer creu estyniad rhesymol i'r fynwent bresennol drwy newid defnydd tir amaethyddol sydd wedi ei leoli oddi ar Ffordd Dewi Sant yn Nefyn. Nodwyd bod y safle wedi ei leoli tu allan, ond yn gyfochrog i ffin datblygu Nefyn wrth gefn y Parc Busnes. Ystyriwyd fod lleoliad, maint a gosodiad yr estyniad yn un rhesymegol ac y byddai'n ychwanegu at wasanaeth cymunedol presennol yn effeithiol.

   Gyda materion dwr daear wedi eu datrys, ystyriwyd fod y bwriad hwn yn cydymffurfio gyda holl ystyriaethau a pholisïau cynllunio perthnasol.

b) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu y cais

PENDERFYNWYD dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r amodau isod;

1. **Rhaid cychwyn ar y datblygiad y cyfeirir ato yn y caniatâd hwn dim**

hwyrach na PHUM mlynedd o ddyddiad y caniatâd.

2. **Cwblheir y datblygiad a ganiateir drwy hyn yn llwyr unol â'r manylion a ddangosir ar gynlluniau a gyflwynwyd i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ar 06/05/20, ac a gynhwysir yn y ffurflen gais ac mewn unrhyw ddogfennau eraill gyda'r cais, os nad oes amod(au) sy'n ei diwygio wedi ei gynnwys ar y dyfarniad cynllunio hwn.**

3. **Bydd pob claddedigaeth yn y fynwent yn: • lleiafswm o 50 metr i ffwrdd o gyflenwad dŵr yfed tanddaearol; • o leiaf 30 metr o gwrs dŵr neu darddiad; • pellter o 10 metr o leiaf o ddraeniau tir; • Ni ddylai unrhyw gladdu fod mewn dŵr sy'n sefyll, a gwaelod y bedd fod yn uwch na'r tabl dŵr lleol.**

4. **Ni chaniateir i ddŵr wyneb a / neu ddraeniad tir gysylltu'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol a'r rhwydwaith carthffosiaeth gyhoeddus.**

5. **Rhaid cwblhau'r lle parcio ceir yn gwbl unol fel y dangoswyd ar y cynllun amgaeedig cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma.**

9. CAIS RHIF C19/1068/11/LL - NEUADD OGWEN, Y COLEG NORMAL, FFORDD Y COLEG, BANGOR, GWYNEDD, LL57 2DB

a) Oherwydd pryderon diweddar am wybodaeth ariannol, prisiad, a'r ddadl hyfywedd sydd wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais awgrymodd y Rheolwr Cynllunio y dylid gohirio'r drafodaeth ar y cais er mwyn cael barn annibynnol ar y materion yma gan y Prisiwr Dosbarth.

b) Cynigiwyd ac eiliwyd i ohirio'r cais

PENDERFYNWYD gohirio'r cais er mwyn cael barn annibynnol gan y Prisiwr Dosbarth

Dechreuodd y cyfarfod am 11.00 y.b. a daeth i ben am 12.25 y.h.

____

CADEIRYDD