



Cyfarfod

PWYLLGOR CYNLLUNIO

Dyddiad ac Amser

11.00 y.b., DYDD LLUN, 24AIN MAI, 2021

NODER

BYDD Y CYFARFOD YN CAEL EI WEDDARLLEDU

https://gwynedd.public-i.tv/core//cy_GB/portal/home

Lleoliad

Cyfarfod Rhithiol

Pwynt Cyswllt

Lowri Haf Evans

lowrihafevans@gwynedd.llyw.cymru

01286 679 878

(Dosbarthwyd Dydd Gwener, 14 Mai 2021)

PWYLLGOR CYNLLUNIO

Aelodaeth (15)

Plaid Cymru (8)

Y Cynghorwyr

Elwyn Edwards
Berwyn Parry Jones
Edgar Wyn Owen
Gareth Tudor Morris Jones

Simon Glyn
Huw Gruffydd Wyn Jones
Gareth A. Roberts
Sedd wag

Annibynnol (4)

Y Cynghorwyr

Eric M. Jones
I. Dilwyn Lloyd

Anne Lloyd Jones
Eirwyn Williams

Llais Gwynedd (1)

Y Cyngorydd
Owain Williams

Annibynnol Unedig Gwynedd (1)

Y Cyngorydd
Louise Hughes

Aelod Unigol (1)

Y Cyngorydd
Stephen W. Churchman

TREFN SIARAD AR GEISIADAU CYNLLUNIO YN Y PWYLLGOR CYNLLUNIO

Mae'r Cyngor wedi penderfynu rhoddi'r hawl i 3ydd parti siarad ar geisiadau cynllunio yn y Pwyllgor Cynllunio. Mae'r daflen hon yn amlinellu'r trefniadau gweithredol arferol ar gyfer siarad yn y pwyllgor.

1.	Adroddiad y Gwasanaeth Cynllunio ar y cais cynllunio yn cynnwys argymhelliad.	
2.	Os oes cais wedi ei dderbyn gan 3ydd parti i siarad, bydd y Cadeirydd yn gwahodd y siaradwr ymlaen	
3.	Gwrthwynebydd, neu gynrychiolydd o'r gwrthwynebwyr yn cael annerch y pwyllgor	3 munud
4.	Ymgeisydd, gynrychiolydd yr ymgeisydd(wyr) neu Asiant yn cael annerch y pwyllgor	3 munud
5.	Aelod(au) Lleol yn cael annerch y pwyllgor	10 munud
6.	Cadeirydd y pwyllgor yn gofyn am gynigydd ac eilydd i'r cais cynllunio	
7.	Y pwyllgor yn trafod y cais cynllunio.	

RHAGLEN

1. ETHOL CADEIRYDD

I ethol Cadeirydd ar gyfer 2021/2022

2. ETHOL IS-GADEIRYDD

I ethol Is-gadeirydd ar gyfer 2021/2022

3. YMDDIHEURIADAU

I dderbyn unrhyw ymddiheuriadau am absenoldeb

4. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

I dderbyn unrhyw ddatganiad o fuddiant personol ac i nodi materion protocol.

5. MATERION BRYD

Nodi unrhyw eitemau sy'n fater bryd ym marn y cadeirydd fel y gellir eu hystyried.

6. COFNODION

6 - 28

Bydd y Cadeirydd yn cynnig y dylid llofnodi cofnodion cyfarfodydd o'r pwyllgor hwn a gynhaliwyd 22ain o Fawrth a 12fed o Ebrill 2021 fel rhai cywir

7. CEISIADAU AM GANIATÂD CYNLLUNIO

Cyflwyno adroddiad Pennaeth Adran Amgylchedd.

5.1 CAIS RHIF C20/0666/32/LL CRUGERAN, SARN MELLTEYRN, PWLLHELI, GWYNEDD, LL53 8DT 29 - 54

Cais ar gyfer codi adeilad cynhyrchu wyau maes gan gynnwys seiloau a gwaith cysylltiedig

Aelod Lleol: Cynghorydd Gareth Williams

[Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol](#)

5.2 CAIS RHIF C20/1076/14/LL COED HELEN HOLIDAY PARK LÔN COED HELEN, CAERNARFON, LL54 5RS 55 - 68

Cais ar gyfer ymestyn cyfnod preswyllo gwyliau yn yr unedau carafan statig ar y safle er mwyn gallu eu defnyddio drwy'r flwyddyn ar gyfer gwyliau

Aelodau Lleol: Cynghorydd Roy Owen a'r Cynghorydd Cai Larsen

[Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol](#)

5.3. CAIS RHIF C21/0167/42/DT TAN Y MYNYDD, MYNYDD NEFYN, NEFYN, PWLLHELI, LL53 6LN 69 - 89

Dymchwel storfa allanol bresennol, addasiadau i'r prif dŷ presennol ac estyniad rhannol unllawr, rhannol deulawr i'r ochr a'r cefn i greu rhagor o ofod byw

Aelod Lleol: Cynghorydd Gruffydd Williams

[Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol](#)

5.4. CAIS RHIF C21/0215/45/LL 20 YR ALA, PWLLHELI, LL53 5BL 90 - 106

Trosi ty preswyl 3 llawr i ddau fflat

Aelod Lleol: Cynghorydd Dylan Bullard

[Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol](#)

Eitem 6.

PWYLLGOR CYNLLUNIO 22-03-21

Yn bresennol: Cadeirydd: Y Cyngorydd Eric M Jones
Is Gadeirydd: Y Cyngorydd Gareth A Roberts

Y Cyngorwyr: Stephen Churchman, Elwyn Edwards, Simon Glyn, Louise Hughes, Anne Lloyd Jones, Berwyn Parry Jones, Gareth T Jones, Huw Wyn Jones, Dilwyn Lloyd, Edgar Owen, Eirwyn Williams ac Owain Williams

Hefyd yn bresennol: Gareth Jones (Pennaeth Cynorthwyol Cynllunio ac Amgylchedd), Cara Owen (Rheolwr Cynllunio), Iwan Evans (Pennaeth Gwasanaeth Cyfreithiol), Idwal Williams (Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu), Glyn Llewelyn Gruffudd (Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu) a Lowri Haf Evans (Swyddog Gwasanaethau Democratiaeth)

1. YMDDIHEURIADAU

Dim i' nodi

2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

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

Y Cyngorydd Elfed Williams (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.1 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C19/0003/18/MG)

Y Cyngorydd Eirwyn Williams (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.2 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C20/0040/35/LL)

Y Cyngorydd Judith Humphreys (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.5 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C20/0942/22/LL)

3. MATERION BRYD

Dim i'w nodi

4. COFNODION

Llofnododd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd ar 1af o Fawrth 2021 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. Cais Rhif C19/0003/18/MG - Rhiw Goch, Clwt Y Bont, Deiniolen, Caernarfon, Gwynedd

Materion a gadwyd yn ôl mewn perthynas â chais C13/0611/18/AM ar gyfer datblygiad preswyl o 17 o dai (yn cynnwys 2 dy fforddiadwy) a mynedfa newydd - cynlluniau diwygiedig a gwybodaeth ychwanegol

- a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais. Eglurwyd bod egwyddor y bwriad eisoes wedi ei drafod a'i dderbyn o dan y cais amlinellol, gyda'r cais gerbron ar gyfer asesu'r elfennau graddfa, golwg, tirweddu a mynedfa yn unig oedd wedi eu cadw'n ôl. Yn ychwanegol i'r materion a gadwyd yn ôl, roedd angen cydymffurfio gydag amodau oedd yn ymwneud a chyflwyno manylion parthed:-
- (i) cyflwyno Archwiliad Desg er mwyn asesu risg o lygredd dichonol ar y safle;
 - (ii) cyflwyno gwybodaeth/eglurhad pellach parthed lliniaru effaith llifogydd;
 - (iii) cyflwyno Datganiad Rheoli i'w gytuno gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol ar gyfer y cwrs dwr sy'n rhedeg drwy'r safle;
 - (iv) cyflwyno manylion darparu a gweithredu system rheoli dŵr hwyneb
 - (v) cyflwyno manylion llwybr mynedfa i'r cwrs dwr, gwelliannau i drefniadau'r fewnfa ynghyd a thynnu'r geuffos.

Adroddwyd bod y safle wedi ei leoli i'r de-orllewin o Ddeiniolen ar lecyn o dir diffaith a oedd yn hanesyddol wedi cael ei ddefnyddio at ddiben diwydiant cynhyrchu nwyddau dringo. Cyflwynwyd cynlluniau diwygiedig gyda'r cais a nodwyd bod y polisiau perthnasol ynghyd ag ymatebion y cyfnod ymgynghori wedi ei cynnwys yn yr adroddiad.

Yng nghyd-destun mwynderau gweledol, roedd yr egwyddor o godi 17 tŷ ar y safle eisoes wedi ei dderbyn. Gan ystyried gosodiad y safle o fewn y tirlun ynghyd a'i agosatrwydd at ardaloedd adeiledig, ni ystyriwyd y byddai'r datblygiad yn cael effaith arwyddocaol ar osodiad, cymeriad nag ar olygfeydd i mewn neu allan o'r dirwedd hanesyddol hwn. Ategwyd bod y safle yn dirywio ar sail mwynderau gweledol ac yn ddolur llygad yn y tirlun. Awgrymwyd y byddai caniatáu y cais yn debygol o fod yn gam tuag at wella'r mwynderau gweledol yn y rhan yma o'r pentref. Yn ogystal, gan ystyried gosodiad a dyluniad y tai arfaethedig ar y safle mewn perthynas â gosodiad a ffurf yr anheddau cyfagos, ystyriwyd na fyddai effaith sylweddol nac arwyddocaol ar fwynderau preswyl na chyffredinol yr anheddau hyn

Adroddwyd bod bwriad creu mynedfa newydd fyddai'n disodli'r fynedfa bresennol ar gyfer y datblygiad tai oddi ar y ffordd sirol dosbarth III gyfagos. Er bod gwrthwynebiad wedi ei dderbyn i'r cais ar sail diogelwch ffyrdd, roedd yr egwyddor o greu mynedfa newydd eisoes wedi ei dderbyn. Cyflwynwyd cynlluniau manwl ynghyd ag Asesiad Canlyniadau Llifogydd, Adendwm i'r Asesiad Canlyniadau Llifogydd, Datganiad Manylion Rhyddhau Dŵr o'r Safle, Datganiad Gwaith ar gyfer cario allan gwelliannau i'r cwrs dwr sy'n rhedeg drwy'r safle ynghyd a Chytundeb Rheoli ar gyfer y cwrs dwr i ddiwallu gofynion y cais amlinellol. Ategwyd bod Uned Dŵr ac Amgylchedd y Cyngor caniatáu i'r ymgeisydd ymgymryd â gwaith gwelliant i'r cwrs dwr sy'n cynnwys gosod trap graean ac adeiladu siambr cilfach gyda sgrin chwyn iddo. Dylai'r gwaith sicrhau na fydd llifogydd yn deillio o'r cwrs dwr naill a'i i'r tai arfaethedig nag allan i'r ffordd gyfagos.

Cyflwynwyd Adroddiad Ymchwiliad Tir Halogedig Cam 1, Rhan 2. Yn dilyn ymchwiliadau a chymryd samplau o'r ddaear ni ddaethpwyd ar draws unrhyw ffynhonnell halogedig o fewn y safle. Ategwyd bod Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd yn hapus gyda chasgliadau'r Adroddiad Halogedig.

Ystyriwyd bod y cais cynllunio yn cwrdd gyda gofynion polisi cynllunio lleol a chenedlaethol.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr Aelod Lleol y pwyntiau canlynol:
- Derbyn bod y cais ar gyfer asesu rhai o elfennau'r datblygiad yn unig, ond angen dwyn i sylw problemau llifogydd yn yr ardal - angen sicrhau bod gwaith atal yn cael ei gwblhau
 - Angen cynnal trafodaeth gyda swyddogion y Cyngor ynglŷn â barn ar y datblygiad mewn perthynas â chais UNESCO
 - Cais i ystyried cynyddu'r nifer tai fforddiadwy o fewn y datblygiad
 - Pryder am ddiffyg palmentydd - hyn yn tansellio gofynion diogelwch
 - Cais i ystyried enwau Cymraeg ar y tai
 - Dim gwrthwynebiad i dai, ond angen tai i bobl leol

c) Cynigwyd ac eiliwyd i ganiatáu y cais

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

- Pryder yn nifer isel y tai fforddiadwy
- Awgrym y dylai dyluniad y tai fod yn fwy arloesol
- Angen ystyried diffyg palmentydd
- Cais i ddarparu ardal chwarae
- Pryder am lifogydd - a yw'r safle ei hun yn destun llifogydd?
- Awgrym i ystyried os yw'r gair 'nepell' ym mharagraff 5.6 yn gywir

d) Mewn ymateb i'r sylwadau, nododd y Swyddog Monitro bod egwyddor y datblygiad eisoes wedi ei sefydlu ac mai materion a gadwyd yn ôl oedd dan sylw. Ategodd Pennaeth Cynorthwyol Cynllunio ac Amgylchedd mai cyfyngedig oedd y materion y gellid eu trafod. Amlygodd nad oedd gan Cyfoeth Naturiol Cymru, yr Uned Draenio nac yr Uned Trafnidiaeth wrthwynebiadau i'r cais ac yngg nghyd-destun UNESCO, nodwyd, bod Cadw fel un o'r ymgynghorai statudol heb fynegi gwrthwynebiad i'r cais. Nododd bod y cyfiawnhad dros ganiatáu y cais yn seiliedig ar y dystiolaeth a gyflwynwyd yn yr adroddiad.

Mewn ymateb i gwestiwn os oedd dyluniad y tai wedi ei gytuno, nododd y Swyddog Rheolaeth Datblygu bod cynlluniau bras wedi ei cyflwyno yn wreiddiol yn amlygu gosodiad y tai. Ategodd bod y cynlluniau cyfredol yn rhai diwygiedig gyda'r gosodiad wedi ei ail gyflwyno a dyluniad y tai yn fwy derbyniol. Nododd y Rheolwr Cynllunio nad oedd cymysgedd tai yn ystyriaeth pan gafodd y cais amlinellol ei ganiatáu - bod cymysgedd tai yn fater sydd wedi ei gyflwyno fel rhan o'r canllaw cynllunio atodol ers hynny. O ganlyniad, ni ellid ail ymweld â materion sydd yn ymwneud a chymysgedd tai.

PENDERFYNWYD: Dirprwyo'r hawl i Bennaeth Cynorthwyol Adran yr Amgylchedd i ganiatáu'r cais materion a gadwyd yn ôl yn ddarostyngedig i:-

Amodau:-

1. Yn unol â'r cynlluniau diwygiedig.
2. Cydymffurfio a gofynion y Caniatâd Draenio Tir Cwrs Dwr Cyffredin.

Nodyn i'r ymgeisydd parthed cyngor Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd yn ymwneud a thir halogedig.

5.2. Cais Rhif C20/0040/35/LL - Sibrwd Y Gwynt Morannedd, Criccieth, Gwynedd

Codi tŷ preswyl newydd

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr.

- a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio bod y cais yn ymwneud a chodi tŷ newydd a chreu mynedfa gerbydol oddi ar y ffordd stad bresennol. Eglurwyd bod y safle wedi ei leoli o fewn ffin datblygu pentref Criccieth; ar blot cul o fewn stad o dai amrywiol sydd ar lethr sy'n codi tua chefn y safle, ac wedi ei leoli rhwng dau eiddo gydag eiddo arall union o'i flaen gyferbyn a'r ffordd stad gul. Ategwyd bod y cais wedi bod yn destun sawl cais cynllunio ac apêl - 6 cais cynllunio wedi ei wrthod ar y safle yn y gorffennol a chaniatâd wedi ei roi ar y safle drwy apêl ar sail y cynlluniau a gyflwynwyd fel rhan o gais C08D/0870/35/LL, Cadarnhawyd bod y caniatâd yma yn parhau yn fyw ar y safle

Cyflwynwyd y cais i Bwyllgor ar gais yr Aelod Lleol.

Adroddwyd bod yr adroddiad yn mynd i'r afael a'r materion hynny a godwyd yn yr apeliadau blaenorol; ac yn asesu'r bwriad yn erbyn polisiau cyfredol y Cynllun Datblygu Lleol. Nodwyd bod penderfyniadau apêl (gwrthod a chaniatáu) ar y safle yn gosod yn glir fod potensial i eiddo deulawr ar y safle yma beri goredrych ac effaith annerbyniol ar y trigolion gerllaw bob ochr ac i'r blaen. Mae'r penderfyniadau apêl yn dibynnu ar leoliadau ffenestri a lefelau llawr er mwyn sicrhau nad oes effaith andwyol ar y tai cyfagos.

Eglurwyd bod y tŷ sydd gerbron erbyn hyn oddeutu 4m yn lletach a 1m yn hirach na'r eiddo a ganiatawyd. Nodir fod yr eiddo wedi ei ddylunio gydag ongl ar y blaen fel nad yw'r edrychiad yn edrych allan i'r un cyfeiriad i gyd (i geisio osgoi goredrych). Mae'r annedd gerbron felly ychydig yn is o ran crib y to na'r hyn a ganiatawyd ond yn lletach ac yn cynnwys mwy o agoriadau ar y llawr cyntaf. Ystyriwyd nad yw'r lleihad mewn uchder yn gyfaddawd am yr effaith andwyol o gynyddu ei led ac ychwanegu agoriadau ar y llawr cyntaf. Ystyriwyd y byddai'r bwriad yn cael effaith andwyol sylweddol yn fwy ar eiddo Pen y Bryn sydd wedi ei leoli yn union o flaen y safle, na'r hyn a grybwyllwyd yn dderbyniol yn ystod apêl 2011. Ystyriwyd fod maint yr eiddo (yn benodol ei led a'i swmp) yn golygu nad yw'r eiddo yn cydweddu a phatrwm adeiladu a dyluniad y stad

Nodwyd bod materion trafndiaeth, mynediad a draenio yn dderbyniol

Ar sail yr asesiad, ystyriwyd fod y bwriad yn annerbyniol oherwydd bod yr Awdurdod Cynllunio Lleol (ACLI) yn ystyried y byddai'r tŷ gerbron, oherwydd ei faint (yn benodol ei uchder a'i led) lleoliad y ffenestri/drysau a balconïau ar yr edrychiad blaen a'r lefelau llawr gorffenedig yn cael effaith andwyol sylweddol ar fwynderau a phreifatrwydd rhesymol eiddo o flaen y safle.

Argymhellwyd gwrthod y cais am y rhesymau oedd wedi ei cynnwys yn y ffurflen sylwadau hwyr a oedd wedi ei diwygio i gynnwys deunyddiau / gorffeniad allanol.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr ymgeisydd y pwyntiau canlynol: Defnyddiwyd lluniau drone i ddangos effaith goredrych lleoliad y tŷ newydd.
- Bod swyddogion, ar ôl gweld y dystiolaeth wedi cytuno bod "dogfennau yn dangos y byddai'r goredrych o'r ffenest balconi'r un fath a'r hyn a ganiatawyd drwy'r apêl"
 - Sylwadau penderfyniad yr apêl - "Ni ystyriaf fod modd gweld rhan uchaf yr annedd a gynigir yn niweidiol oddi mewn i dermau'r polisi. Y rhyngweledd rhwng y prif ffenestri sydd o bryder posib."
 - Na fyddai modd gweld ffenestri'r bwriad o'r tŷ gyferbyn, oni bai bod y perchennog yn bwriadu torheulo ar y to
 - Os cymharu goredrych gyda thŷ drws nesaf, Hafan Deg, mae'r gwahaniaeth fel nos a dydd.
 - Does dim ffenestri ar ochr y tŷ. Mae'r balconi yn gaeedig, fel bod modd gweld yn syth allan yn unig
 - Bod y 'tŷ' sydd wedi derbyn caniatâd yn dŷ dau lawr, sydd yn mesur 180 metr sgwâr. Mae'r cais dan sylw yn dŷ dau lawr, sy'n mesur 177 metr sgwâr, felly yn llai na'r hyn sydd wedi ei gytuno yn barod.

- Bod tueddiad y stad yn hollol gyferbyniol i sylwadau'r swyddogion gyda rhan fwyaf o'r tai yn agos at un, dau neu dair ffin eu tir.
 - Bod elfen o oredrych yn bodoli ar y stad. Pob tŷ yn unigryw, ei siâp, ei faint a'i arddull gyda maint y ffenestri, nifer o falconïau, stafelloedd haul a phatios yn amrywio ar y stad.
 - Bod y rhesymau gwrthod nid yn unig yn gamarweiniol, ond yn anghywir - yr hyn sydd wedi ei ganiatau drwy apel wedi ei wella
 - Bod y tŷ yn LLAI 'na beth sydd wedi ei basio.
 - Bod y tŷ yn BELLACH YN ÔL 'na beth sydd wedi ei basio.
 - Bod y tŷ yn IS na be sydd wedi ei basio.
 - Bod safle'r tŷ ar y plot yn CYD-FYND a phatrwm y stad.
 - Bod pob tŷ ar y stad yn wahanol.
 - Nid yw'r tŷ yn goredrych.
 - Yn deulu ifanc, wedi dod adref i Griccieth i ymgartrefu
- c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr Aelod Lleol y pwyntiau canlynol:
- Ei fod yn cytuno gyda phenderfyniad Cyngor Cymuned / Tref
 - Ei fod yn gefnogol i'r cais
 - Dim gwrthwynebiad
- ch) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu'r cais yn groes i'r argymhelliad
- d) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylwadau canlynol gan aelodau:
- Bod y stad yn gymysg o gynlluniau pensaernïol
 - Nad oedd unffurfiaeth i arddull tai yng Nghriccieth
 - Bod y cynllun diwygiedig gyda llai o arwynebedd
 - Bod bwriad tyllu i lawr i osgoi ymddangosiad gormesol
 - Bod y balconi yn gaeedig ac felly dim effaith ar dai cyfochrog
 - Hapus gyda gosodiad a maint y datblygiad
- Pryder am ddeunyddiau allanol
 - Dim gwrthwynebiad i'r cynllun, ond ceisio gwella edrychiad
- dd) Cynigiwyd ac eiliwyd gwelliant - gohirio'r penderfyniad a chynnal trafodaethau pellach gyda'r ymgeisydd ynglŷn â deunyddiau amgen

Mewn ymateb i'r cynnig i gynnal trafodaethau pellach gyda'r ymgeisydd, nododd y Rheolwr Cynllunio bod modd ystyried hyn gan awgrymu llechi ar gyfer y to fyddai yn cydweddu yn well yn ei amgylchedd

PENDERFYNWYD:

Gohirio er mwyn cynnal trafodaethau pellach gyda'r ymgeisydd ynglŷn â deunyddiau amgen ar gyfer y to a'r waliau allanol

5.3 Cais Rhif C20/0986/45/LL - Black Lion Lôn Abererch, Pwllheli, Gwynedd

Dymchwel tŷ tafarn a chodi 6 tŷ ynghyd a gwaith cysylltiol

- a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio mai cais llawn oedd dan sylw ar gyfer dymchwel tŷ tafarn deulawr presennol ac adeiladu 6 tŷ 2 neu 3 llofft mewn rhes. Byddai'r tai yn 3 llawr ac yn cynnwys y canlynol:

- Llawr Daear: cyntedd, toiled, ystafell iwtiliti, modurdy/gweithdy, ystafell wely/swyddfa
- Llawr cyntaf: ystafell fyw, cegin, ystafell ymolchi
- Ail lawr: dwy ystafell wely (1 yn en-suite)

Adroddwyd bod y safle wedi ei leoli o fewn ffin datblygu tref Pwllheli, o fewn ardal breswyl yn bennaf gydag ambell ddefnydd masnachol gerllaw; mewn lleoliad amlwg wrth ochr un o'r prif lwybrau trafniadaeth i mewn ac allan o dref. Nodwyd bod yr adeilad a'i ddefnydd fel tafarn yn wag ar hyn o bryd.

Amlygwyd nad oedd y bwriad yn dderbyniol ar sawl rheswm oedd yn ymwneud â

- Cholled o'r dafarn
- Diffyg cyfiawnhad am y tai
- Diffyg cyfiawnhad am gymysgedd tai
- Diffyg darpariaeth tai fforddiadwy

Nodwyd pryderon am ddyluniad, graddfa a dwysedd y datblygiad yn ogystal â diffyg gofod mwynderol - ystyriwyd y cais fel gorddatblygiad o'r safle ac y byddai'n cael effaith andwyol ar yr ardal.

Amlygwyd bod yr asesiad yn amlygu diffyg gwybodaeth ar sawl mater, megis bioamrywiaeth, llifogydd a draenio ac ieithyddol ac o ganlyniad nid oedd modd asesu'r bwriad yn llawn. Argymhellwyd gwrthod y cais oherwydd y rhesymau hyn. Ategwyd, oherwydd y gwrthwynebiadau sylfaenol, nid oedd y swyddogion wedi mynd yn ôl at yr asiant i holi am wybodaeth angenrheidiol nad oedd yn ffurfio rhan o'r cais. Nodwyd nad oedd cais am gyngor ymlaen llaw wedi ei dderbyn.

b) Cynigwyd ac eiliwyd i wrthod y cais

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

- Tafarn hanesyddol sydd wedi newid dwylo lawer gwaith
- Sgîl effaith covid 19 yn debygol o amlygu pwysau cynyddol ar ddatblygu - rhaid felly sicrhau'r angen fforddiadwy
- Angen annog ymgeiswyr i gymryd cyngor cyn cyflwyno - awgrym o lawlyfr i amlinellu gwybodaeth sydd ei angen wrth gyflwyno cais
- Angen amlygu datganiadau iaith yn well ar y wefan

PENDERFYNWYD:

Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i wrthod y cais.

Rhesymau

- 1. O ystyried graddfa, dyluniad a nifer yr anheddau arfaethedig, ni ystyrir y byddai'r datblygiad yn gweddu nac o ymddangosiad derbyniol o fewn yr ardal leol. Yn ogystal, o ystyried natur gyfyng y safle, nifer yr unedau fel rhan o'r cynllun a diffyg gofod amwynder ynghlwm a'r tai unigol credir y byddai'n or-ddatblygiad o'r safle ag yn niweidiol i fwynderau preswyl. Felly, ystyrir bod y cynnig yn groes i ofynion perthnasol polisiau PCYFF 2 a PCYFF 3 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn**
- 2. Ar sail diffyg cymysgedd briodol o dai, diffyg cyfiawnhad yn amlinellu sut fydd y bwriad arfaethedig yn cyfarch anghenion y gymuned leol nac unrhyw ddarpariaeth o dai fforddiadwy fel rhan o'r cais nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried y bwriad yn dderbyniol. O ganlyniad, credir bod y bwriad yn**

methu cyfarfod gofynion polisiâu TAI 1, TAI 8 a TAI 15 o fewn Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, ynghyd a chyngor perthnasol a roddir o fewn Canllawiau Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy a Chymysgedd Tai.

3. Er y cyflwynwyd dogfen a nodir fel Datganiad Cymunedol ac Ieithyddol fel rhan o'r cais, nid yw'n cynnwys gwybodaeth ddigonol ac o ganlyniad, ni chredir fod digon o wybodaeth ar gael i asesu os yw'r bwriad yn unol â maen prawf 1c o Bolisi PS1 sydd yn gofyn am ddatganiad iaith Gymraeg fyddai'n dangos sut byddai datblygiadau arfaethedig yn gwarchod, hyrwyddo a chryfhau'r iaith Gymraeg. Ar y sail yma, nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi ei argyhoeddi na fyddai'r bwriad yn cael effaith ar yr iaith Gymraeg yn ardal y cynllun
4. Ni chredir fod gwybodaeth ddigonol wedi ei gyflwyno sydd yn cyfiawnhau colli'r cyfleuster ar sail gofynion perthnasol polisi ISA 2 yn ogystal â chyngor a roddir yn y Canllaw Cynllunio Atodol: Newid defnydd cyfleusterau a gwasanaethau cymunedol, safleoedd cyflogaeth ac unedau manwerthu; sydd yn nodi'r angen i gadarnhau trwy dystiolaeth bod ymdrechion wedi bod i farchnata'r eiddo'n addas.
5. Mae'r safle yn gorwedd o fewn ardal mewn risg o lifogydd dŵr wyneb ag oherwydd na gyflwynwyd Asesiad Canlyniadau Llifogydd fyddai wedi ystyried datblygu diogel y safle ynghyd a dangos na fyddai'r datblygiad arfaethedig yn disodli dŵr wyneb tuag at eiddo eraill ni chredir fod y bwriad yn dderbyniol ar sail risg llifogydd a'i fod o ganlyniad yn groes i faen prawf 8 polisi PS 5, maen prawf 4 polisi PS 6 ynghyd a chyfarwyddyd a roddir ym mharagraff 11.1 o Nodyn Cyngor Technegol 15.
6. Ni chyflwynwyd arolwg rhagarweiniol ar gyfer rhywogaethau wedi eu gwarchod o fewn y safle a'r adeiladau ac nid oes gwelliannau bioamrywiaeth yn ffurfio rhan o'r bwriad. O ganlyniad, ni ellir sicrhau gwarchodaeth a gwelliannau i fioamrywiaeth leol ac o ganlyniad credir fod y bwriad yn annerbyniol o safbwynt gofynion meini prawf polisi AMG 5 ynghyd a chyngor a roddir o few n NCT 5.

5.4 Cais Rhif C20/1020/39/LL - Rhandir Caravan Park Lôn Plas Crwth, Mynytho, Pwllheli

Ail-leoli saith carafán o fewn cwrtil maes carafanau presennol

- a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi bod y bwriad yn ymwneud a newidiadau o fewn maes carafanau sefydlog presennol trwy ail-leoli 7 carafán o'u lleoliadau presennol yn wasgaredig o fewn y safle, i un safle. Byddai'r gwelliannau a fwriedir eu gwneud yn cynnwys,
 - adeiladu clawdd pridd 1m o uchel gyda llwyni ar ei ben ar hyd ymylon yr unedau yn eu lleoliad newydd.
 - cynnal tirlunio a phlannu o fewn y llecynnau ddaw yn wag oddi mewn i'r safle wedi ail leoli'r unedau.

Eglurwyd, yn bresennol bod caniatâd cynllunio ar gyfer 62 carafán sefydlog ar y safle a gan mai ail-leoli 7 carafán bresennol i leoliad newydd oedd y bwriad, ni fyddai'r niferoedd carafanau yn cynyddu.

Lleolir y safle yng nghefn gwlad ac oddi fewn dynodiadau Ardal Tirwedd Arbennig Gorllewin Llŷn a Thirlun o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llŷn ac Enlli. Ceir mynediad i'r safle ar hyd ffordd breifat o'r ffordd ddosbarth cyhoeddus agosaf. Nodwyd bod gwrychoedd sefydledig ar hyd ffiniau'r safle ac oddi mewn gyda thyfiant gwasgaredig o goed yn ogystal.

Cyflwynwyd y cais i Bwyllgor gan fod ardal y datblygiad yn fwy na'r hyn y gellid ei benderfynu o dan y drefn ddirprwyedig.

Ystyriwyd yr addasiadau fel gwelliannu bwriadedig. Cyfeiriwyd at yr hanes cynllunio a'r ymatebion oedd wedi eu derbyn yn ystod y cyfnod ymgynghori. Yn dilyn cynnal asesiad llawn o'r materion cynllunio perthnasol, ystyriwyd bod y bwriad yn cydymffurfio gyda pholisïau perthnasol.

- b) Amlygwyd bod yr Aelod Lleol wedi nodi 'ei fod yn llwyr gytyn gydag argymhelliad a sylwadau'r Swyddog Cynllunio'.
- c) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu y cais
- ch) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylwadau canlynol gan aelodau:
 - Bod angen sicrhau digon o le rhwng carafanau
 - Bod angen gwrthod ceisiadau i lenwi bylchau
 - Angen sicrhau bod yr ymgeisydd yn cydymffurfio gyda gosodiadau pellter
 - Angen cadarnhad bod trwydded i'r safle
 - Unedau gwyliau yn cynyddu mewn maint – awgrym i leihau / adoylgu nifeoredd carafanau ar safeloedd os yw'r unedau yn mynd yn fwy

Mewn ymateb i'r sylwadau ynglŷn â sicrhau digon o le rhwng carafanau, nodwyd bod gofynion trwydded yn mynnu hyn ynghyd a gofynion y Gwasanaeth Tan. Ategodd y Swyddog Monitro bod y drwydded yn seiliedig ar ganiatâd cynllunio a bod y carafanau i'w gosod yn unol ag amodau caeth y drwydded. Nodwyd bod y cais gerbron, i ail-leoli 7 carafán, yn gais priodol ac yn disgyn o fewn gofynnion polisi - petai'r maes carafanau eisiau ehangu ymhellach, buasai rhaid cyflwyno cais o'r newydd.

PENDERFYNWYD:

Caniatáu

Amodau

1. **Amser**
2. **Cydymffurfio gyda chynlluniau**
3. **Tirlunio**
4. **Cyfyngu i ddefnydd gwyliau**
5. **Cyfyngu defnydd lleiniau/cynllun adfer**
6. **Cyfyngu niferoedd**

5.5 Cais Rhif C20/0942/22/LL - Tir ger Maes Dulyn County Road, Penygroes

Cais ar gyfer codi 24 o dai, creu mynedfa newydd a ffordd stad fewnol, cadarnhau llwybr cyhoeddus, gwaith draenio a gwaith cysylltiol

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr.

- a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais oedd yn gais llawn ar gyfer darparu 24 o unedau preswyl gyda phob un ohonynt yn dai fforddiadwy. Cyflwynwyd y cais gan Grŵp Cynefin (Landlord Cymdeithasol Cofrestredig) ac yn gynllun ar y cyd rhwng Grŵp Cynefin a Chyngor Gwynedd. Eglurwyd bod y safle, sydd eisoes ym mherchnogaeth Grŵp Cynefin, wedi ei leoli oddi fewn i ffin datblygu Penygroes ac wedi ei ddynodi ar gyfer tai fel y'i cynhwysir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn. Rhennir y cais i sawl elfen wahanol sy'n cynnwys:-

- Darparu unedau fforddiadwy sy'n cynnwys 10 tŷ 2 ystafell wely, 3 tŷ 3 ystafell wely, 2 tŷ 3 ystafell wely, 1 tŷ 4 ystafell wely ac 8 fflat 1 ystafell wely fydd ar gael ar ffurf cymysgedd o ddeiliadaeth fforddiadwy sydd i'w gytuno. Darparu isadeiledd i gynnwys ffordd stad a llwybrau troed cysylltiedig, ffensys/rheiliau a waliau cerrig.
- Darparu llecynnau parcio ar gyfer pob tŷ, creu mynedfa newydd o'r ffordd sirol dosbarth II B4418 ynghyd a darparu llwybr troed drwy'r safle i gydymffurfio a'r llwybr cyhoeddus sydd yn ei groesi.
- Darparu llecyn amwynder o fewn y safle ynghyd a llefydd ar gyfer crynhoi dŵr a choridor bywyd gwyllt

Adroddwyd bod yr ymgeisydd wedi llwyddo i dderbyn grantiau gan Lywodraeth Cymru i adeiladu'r holl unedau preswyl fel rhai fforddiadwy.

Cyfeiriwyd at faterion tai fforddiadwy a chymysgedd tai. Adroddwyd bod yr ymgeisydd wedi cyflwyno Nodyn Tai Fforddiadwy. Eglurwyd y byddai'r tenantiaid yn cael ei dewis drwy bolisi tai gosod lleol. Amcangyfrifwyd bod 70 o geisiadau ar y gofrestr aros am dai cymdeithasol yn yr ardal a'r diffyg cyflenwad yn golygu y byddai rhai yn aros yn hir am gartref. Ystyriwyd bod y bwriad yn gam mawr i'r cyfeiriad cywir i gartrefu pobl yn eu hardal leol drwy ddatblygu cynllun o ansawdd fyddai'n diwallu anghenion cydnabyddedig drwy ddarparu cymysgedd briodol o unedau.

Nodwyd bod materion mwynderau gweledol, cyffredinol a phreswyl a materion trafndiaeth yn dderbyniol. Yng nghyd-detun materion llifogydd a draenio, nodwyd bod Dŵr Cymru wedi cadarnhau bodlonrwydd bod yr asedau yn cael eu gwarchod mewn ffordd briodol.

Wrth gyfeirio at faterion ieithyddol, adroddwyd bod datganiad iaith wedi ei gyflwyno gyda'r cais ynghyd a diwygiad pellach. Ategwyd bod sylwadau pellach wedi eu cyflwyno (22/3/21) gan yr Uned Iaith yn cadarnhau nad oedd ganddynt wrthwynebiad i'r cais oherwydd bod y materion addysg a'r angen am dai wedi eu cadarnhau.

Adroddwyd bod Swyddog Gwybodaeth yr Adran Addysg wedi nodi bod Ysgol Gynradd Bro Lleu dros ei capasiti ac o ganlyniad bod cyfiawnhad i ofyn am gyfraniad er mwyn diwallu'r diffyg capasiti yma drwy gyfrannu swm penodol o £64,614. Ategwyd bod yr ymgeisydd wedi derbyn cadarnhad gan swyddogion cynllunio bod angen cyfraniad addysgol a gellid sicrhau hyn drwy arwyddo cytundeb cyfreithiol o dan Adran 106.

Yng nghyd-destun llecynnau chwarae, amlygwyd bod diffyg llecynnau chwarae gyda chyfarpar i blant yn yr ardal. Nodwyd bod yr ymgeisydd yn cynnig 1040m² o lecyn agored heb gyfarpar ar y safle, gydag esboniad na ellid darparu offer ar y llecyn agored oherwydd yr angen am fynediad i wasanaethau megis Dŵr Cymru. Er bod y bwriad yn cynnwys llecyn agored bwriedig, nid yw'r llecyn yn cwrdd â'r angen ar gyfer llecyn gydag offer. Er mwyn cydymffurfio a gofynion polisi ISA5 o'r CDLI ynghyd a'r CCA: Llecynnau Agored mewn Datblygiadau Tai Newydd, cafwyd cadarnhad y bydd yn ofynnol i'r datblygwr ddarparu cyfraniad o £8911.54 drwy gytundeb 106 er mwyn sicrhau darpariaeth briodol yn yr ardal leol.

Ni ystyriwyd fod y bwriad yn groes i bolisiau lleol na chenedlaethol ac nad oedd unrhyw fater cynllunio perthnasol yn gorbwyso'r ystyriaethau polisi. O ganlyniad, ystyriwyd fod y bwriad yn dderbyniol yn ddarostyngedig ar gwblhau Cytundeb 106 i sicrhau cyfraniad addysg a chyfraniad llecyn agored ac i gynnwys amodau priodol.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr ymgeisydd y pwyntiau canlynol:
- Bod y datblygiad yn bwysig iawn i Grŵp Cynefin – ei fod ar ei stepen drws
 - Cynhaliwyd ymgynghoriad sylweddol ar y datblygiad trwy arolwg anghenion tai a gynhaliwyd gan yr Hwylusydd Tai Gwledig a hefyd proses cyn ymgeisio cynllunio
 - Cynlluniau wedi ei diwygio ar sawl achlysur - bod datblygiad y 24 cartref newydd hyn a'r gymysgedd a gyflwynir yn y cais yn ymateb i adborth a phryderon a godwyd.
 - Bod y tir eisoes ym mherchnogaeth Grŵp Cynefin ac wrth ei ddatblygu mae'n cyf;wyno heriau, gyda'r angen i fynd i'r afael ag amodau tir annormal sylweddol a lleoliad gwasanaethau ar ran o'r safle. Fodd bynnag, y datblygiad fel y'i dyluniwyd a'i gyflwyno yn mynd i'r afael â hyn.
 - Y bwriad yw adeiladu 24 o gartrefi carbon isel ac ynni effeithlon newydd, a llwyddwyd i gael arian grant gan Lywodraeth Cymru trwy'r Rhaglen Tai Arloesol
 - Fel Landlord Cymdeithasol Cofrestredig, bydd yr holl gartrefi newydd ar gael i bobl leol ar ddeiliadaeth fforddiadwy cymysg. Bydd y ddeiliadaeth yn unol â'r ddeiliadaeth fforddiadwy a ganiateir gan amodau'r grantiau sydd ar gael gan Lywodraeth Cymru ar gyfer y datblygiad
 - Yn gweithio'n agos gyda Chyngor Cymuned Llanllyfni, Cyngor Gwynedd a Tai Teg i gytuno ar bolisi gosod lleol ar gyfer y cartrefi newydd yma.
- c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr Aelod Lleol y pwyntiau canlynol
- Bod angen dirfawr am dai i bobl lleol
 - Diffyg tai yn un o heriau Cyngor Gwynedd, felly croesawu'r datblygiad
 - Yn ddatblygiad arloesol, amgylcheddol gyfeillgar
 - Yn ymateb i'r angen am dai yn lleol
 - Ymfalchïo yn y cynllun
 - Cefnogaeth llawn i'r cynllun
- ch) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu y cais
- d) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylwadau canlynol gan aelodau:
- Bod y tai yn rhai o ansawdd da
 - Gosodiad yn dderbyniol
 - Hapus gyda'r amodau a'r dyluniad
 - Croesawu amod argymhellion yr Uned Coed
 - Bod angen ystyried enwau Cymraeg ar y tai
 - Croesawu'r datblygiad
 - Angen am dai yn lleol

Mewn ymateb i sylw bod 24 yn lawer o dai a bod angen osgoi gweld sefyllfa o dai gwag fyddai o ganlyniad yn cael eu gwerthu fel tai marchnad agored, nododd y Rheolwr Cynllunio bod yr ymgeisydd yn landlord cofrestredig fydd yn derbyn grant sydd yn clymu'r tai fel rhai fforddiadwy yn unig - bydd y tai yn cael eu gosod ar rent drwy bartneriaeth rhwng y Cyngor a Grŵp Cynefin.

Mewn ymateb i sylw am enwau tai Cymraeg, amlygwyd bod trefn statudol i enwi tai ac na fyddai yn rhesymol gosod amod i sicrhau hyn. Ategwyd bod Rheolaeth Adeiladu gyda chyfrifoldeb dros enwi stadau a rhifo tai. Byddai modd annog pobl i ddefnyddio enwau Cymraeg - awgrym i osod nodyn i amlygu'r dymuniad.

PENDERFYNWYD

Dirprwyo'r hawl i Bennaeth Cynorthwyol Adran yr Amgylchedd i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i dderbyn ymateb ffafriol gan Dwr Cymru ac i'r ymgeisydd gwblhau cytundeb o dan Adran 106 er mwyn sicrhau cyfraniad ariannol ar gyfer darpariaeth addysgol a chyfraniad llecyn agored.

Amodau

- 1. 5 mlynedd.**
- 2. Yn unol â'r dogfennau/cynlluniau a gyflwynwyd gyda'r cais.**
- 3. Llechi naturiol.**
- 4. Samplau o'r deunyddiau a'r lliwiau ar gyfer y tai ynghyd a manylion y paneli solar i'w cytuno gyda'r ACLL.**
- 5. Amodau Priffyrdd.**
- 6. Tirlunio meddal a chaled.**
- 7. Amodau Bioamrywiaeth a Choed**
- 8. Cyfyngu ar oriau gweithio i 08:00 - 18:00 yn yr wythnos, 08:00 - 12:00 ar ddydd Sadwrn a dim o gwbl ar y Sul a Gwyliau Banc.**
- 9. Manylion Llwybr**
- 10. Cytuno manylion parthed enwau Cymraeg ar gyfer y datblygiad ynghyd ac arwyddion sy'n hysbysu ac yn hyrwyddo'r datblygiad o fewn ac oddi allan y safle.**
- 11. Sicrhau cynllun/trefniadau ar gyfer darparu'r unedau fforddiadwy.**
- 12. Tynnu hawliau datblygu cyffredinol o'r unedau fforddiadwy.**
- 13. Cyflwyno Datganiad Dull Adeiladu gan gynnwys darpariaeth parcio cerbydau'r adeiladwyr.**
- 14. Cyflwyno manylion goleuadau allanol i'w gytuno gyda'r ACLL cyn iddynt gael eu gosod.**
- 15. Amod mesurau lliniaru archeolegol.**
- 16. Diogelu'r llecyn agored ar gyfer y dyfodol**

Nodyn: Hysbysu'r ymgeisydd o'r angen i gyflwyno cynllun strategaeth ddraenio gynaliadwy i'w gymeradwyo gan Uned Dwr ac Amgylchedd y Cyngor

Nodyn: Hysbysu'r ymgeisydd o ymateb Dŵr Cymru sy'n cyfeirio at garthffos gyhoeddus yn croesi'r safle.

Nodyn: Enwau Cymraeg i'r tai yn ogystal â'r Stad/ffyrdd o fewn y stad ei hun

Dechreuodd y cyfarfod am 11.00am a daeth i ben am 13:10pm.

CADEIRYDD

PWYLLGOR CYNLLUNIO 12-04-21

Yn bresennol: Cadeirydd: Y Cynghorydd Eric M Jones
Is Gadeirydd: Y Cynghorydd Gareth A Roberts

Y Cynghorwyr: Stephen Churchman, Elwyn Edwards, Simon Glyn (eitemau 1 – 5.5) Anne Lloyd Jones, Berwyn Parry Jones, Gareth T Jones, Huw Wyn Jones, Dilwyn Lloyd, Edgar Owen, Eirwyn Williams ac Owain Williams

Swyddogion: Gareth Jones (Pennaeth Cynorthwyol Cynllunio ac Amgylchedd), Iwan Evans (Pennaeth Gwasanaeth Cyfreithiol), Keira Sweenie (Arweinydd Tîm Rheolaeth Datblygu), Dafydd Gareth (Uwch Swyddog Cynllunio Mwynau a Gwastraff), Glyn Llewelyn Gruffudd (Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu), Gwawr Hughes (Swyddog Rheolaeth Datblygu), Aneurin Parry (Arweinydd Tîm Gorfodaeth), Lea Connelly (Arweinydd Tîm Bioamrywiaeth) a Lowri Haf Evans (Swyddog Gwasanaethau Democratiaeth)

Erail a wahoddyd: Cynghorydd Peter Read, Cynghorydd Aled Evans (Aelodau Lleol)

1. YMDDIHEURIADAU

Derbyniwyd ymddiheuriadau gan y Cynghorydd Louise Hughes

2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

a) Datganodd y Pennaeth Cyfreithiol fuddiant yn eitemau 5.5, 5.6 a 5.8 ar y rhaglen gan fod ei frawd yn gweithio i'r cwmni penseiri ar y ceisiadau.

Roedd y swyddog o'r farn ei fod yn fuddiant a oedd yn rhagfarnu a gadawodd 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 Peter Read (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.1 ar y rhaglen, (C20/01/TP - gorchymyn diogelu coed)
- Y Cynghorydd Owain Williams (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.2 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C201063/22/AC), 5.3 ar y rhaglen (cais cynllunio rhif C201064/22/AC), a 5.4 ar y rhaglen, (cais cynllunio C201065/22/AC)
- Y Cynghorydd Simon Glyn (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.5 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C19/0746/46/LL)
- Y Cynghorydd Aled Evans (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.6 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C20/0673/41/MG) a 5.7 ar y rhaglen (cais cynllunio C20/0674/41/MG)
- Y Cynghorydd Eirwyn Williams (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.8 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C20/0040/35/LL)

c) Eitem 5.1 - datganodd yr aelodau eu bod wedi derbyn gohebiaeth yn uniongyrchol gan yr ymgeisydd

3. MATERION BRYD

Dim i'w nodi

4. COFNODION

Amlygwyd nad oedd y cofnodion Cymraeg ar gyfer yr 22ain o Fawrth 2021 a gynhwyswyd yn y rhaglen yn rhai cyflawn. Penderfynwyd ail gyflwyno'r cofnodion yn llawn i'r cyfarfod nesaf

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 polisiau.

PENDERFYNWYD

5.1. C20/01/TP – Gorchymyn Diogelu Coed dros dro - Tir ger Tyddyn Meilir, Abererch, Pwllheli.

Grŵp o goed

- a) Ymhelaethodd yr Arweinydd Tîm Gorfodaeth ar gefndir y cais gan nodi bod Gorchymyn Diogelu Coed Dros Dro wedi ei osod ar ddau grŵp o goed, oedd wedi eu lleoli i'r gogledd o Tyddyn Meilir, ar yr 8fed o Ragfyr 2020. Eglurwyd bod asesiad o'r ddau grŵp wedi ei gwblhau gan ddefnyddio system TEMPO - byddai unrhyw goeden/coed sy'n sgorio 16 pwynt neu fwy yn teilyngu cael eu diogelu. Adroddwyd bod Grŵp 1 (yn cynnwys 25 o goed Ffawydd) wedi sgorio 18 pwynt, a Grŵp 2 (yn cynnwys 32 o goed ffawydd, 2 sycamorwydden, ac 1 dderwen gyda'r ffawydd wedi polardio fewn i glawdd) wedi sgorio 16 pwynt. Ystyriwyd bod y coed o werth mwynderol uchel.

Nodwyd bod gwrthwynebiad i'r gorchymyn dros dro wedi ei dderbyn gan yr Aelod Lleol a pherchennog y tir ynghyd a llythyr gan Undeb Amaethwyr Cymru (dyddiedig 3 Mawrth 2021) yn cefnogi gwrthwynebiad y perchennog tir. Wedi derbyn y gwrthwynebiadau i'r gorchymyn, ymgynghorwyd ymhellach gyda'r Gwasanaeth Bioamrywiaeth a chyfeiriwyd at y sylwadau a dderbyniwyd yn 4.4 o'r adroddiad. Ystyriwyd mai gwrych oedd yn bodoli ar y safle yn y blynyddoedd a fu, ond oherwydd diffyg rheolaeth debygol, bellach ymddengys rhes o goed o rywogaeth ffawydd ar y safle. Derbyniwyd bod dymuniad gan y perchennog tir i ddod a'r coed dan reolaeth, ond pwysleisiwyd bod angen i unrhyw waith i'r coed gael ei wneud drwy ddilyn dulliau gweithio ymarfer da. Amlygwyd bod peth gwaith wedi ei ymgymryd o docio rhai o'r coed a hynny cyn i'r gorchymyn dros dro gael ei gyhoeddi.

Archwiliwyd y coed 9 Chwefror 2021 yng nghwmni'r perchennog tir, a nodwyd bod sawl coeden gyda phydredd a thyllau yn eu boncyff. Fodd bynnag, ymddengys bod dulliau cynnal neilllog ar wahân i docio yn bosibl (gyda chynghor arbenigol priodol) fyddai yn golygu y gellir diogelu'r coed, a rhoi mynediad rhwydd i'r tiffeddiannwr ar gyfer amaethu'r tir a chynnal y borfa. Cyfeiriwyd at y 4 dewis oedd gan y Pwyllgor ac argymhellwyd bod y Pwyllgor yn dewis opsiwn (i), sef cadarnhau'r gorchymyn heb newidiadau.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad noddodd y tiffeddiannwr y pwyntiau canlynol ynghyd a dangos fideo byr o'r coed a'u cyflwr
- Pwysleisiodd mai ei fwriad oedd tocio'r coed ac nid eu cwmpo - byddai hyn yn ymestyn oes y coed oherwydd bod pydredd yn amryw ohonynt
 - Aml i gangen wedi dod i lawr yn y blynyddoedd diweddar ac yn syrthio i'r lon
 - Wedi dechrau tocio cyn derbyn y gorchymyn - tocio i uchder o 10'- 12' - yn wreiddiol wedi cael eu tocio fel gwrych
 - Gwaith ysgafnu ar nifer y coed
 - Amlygodd yn y fideo bod nifer wedi pydru gyda ffwng yn tyfu ar ambell un
 - Os dim yn tocio, bydd y coed yn mynd yn rhy drwm i'r boncyffion

- c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr Aelod Lleol y pwyntiau canlynol:
- Bod cyflwr y coed yn wael, felly herio sgôr yr asesiad
 - Bod cysgod o'r coed yn amharu ar wella'r brofa
 - Bod y tiffeddiannwr yn methu mynd a thractor at ochr y cae
 - Bod y tiffeddiannwr wedi cysylltu gydag ef cyn tocio
 - Bod lori stoc methu mynd i lawr at y fferm
 - Os na fyddai'r coed yn cael eu tocio, byddant yn debyg o ddisgyn yn y storm nesaf
 - Y coed heb eu tocio ers hanner canrif
 - Tynnu sylw bod Undeb Amaethwyr Cymru hefyd yn gwrthwynebu'r gorchymyn
 - Bod pethau yn anodd i ffermwyr heb orfod mynd i gostau ychwanegol

- ch) Cynigwyd ac eiliwyd i beidio â chadarnhau'r gorchymyn dros dro a chaniatáu i'r docio'r coed heb ymyrraeth

Ymhelaethodd y cynigydd drwy nodi:

- Nad oedd bwriad creu bygythiad i'r coed
- Os na fydda'r tiffeddiannwr yn tocio'r coed buasent yn disgyn beth bynnag
- I ymestyn oes y coed byddai tocio yn beth da – yr unig ffordd o reoli ac achub y coed
- O ran yr elfen weledol, well fyddai tocio'r coed na'u gweld yn pydru
- Byddai tocio coed yn yr Hydref yn amserol - ail egino erbyn y Gwanwyn
- Nad oedd unrhyw esgeulustod ar ran y tiffeddiannwr
- Proses o dderbyn adroddiad coed yn llafurus ynghyd a chostau ychwanegol diangen
- Byddai'r tiffeddiannwr yn gweithredu yn sensitif a chyfrifol
- Annog yr Aelodau i ganiatáu torri coed i ymestyn eu hoes

- d) Mewn ymateb i'r sylwadau, nododd y Pennaeth Cyfreithiol bod angen system yn ei le i ganiatáu gwaith tocio priodol

Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn â'r ychwanegiad sydd angen ar yr ymgeisydd i fynd i'r afael a'r sefyllfa, nododd y Pennaeth Cynorthwyol, yn unol â safonau perthnasol i gadw'r coed, bod trefniant priodol yn cadarnhau'r dulliau torri addas i warchod 'iechyd' y coed. Ategwyd nad oedd gorchymyn gwarchod coed yn drefn anghyffredin - byddai cynllun yn sicrhau gwaith cynnal a chadw gydag arbenigaeth berthnasol.

Ategodd y Swyddog Bioamrywiaeth bod asesiad gorchymyn dros dro wedi ei gwblhau a bod y canlyniad yn awgrymu bod cynnal a chadw'r coed yn hanfodol. Byddai gôr dorri yn rhoi straen ar y coed a gydag amryw o rywogaethau gwahanol byddai angen cynllun torri addas ar gyfer pob rhywogaeth. Y bwriad fyddai cydweithio gyda'r ymgeisydd, gan gyflwyno cynllun gweithredu priodol i sicrhau gwarchodaeth.

- dd) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylw canlynol gan aelodau:

- Yn amlwg bod y tir feddiannwr yn ofalgar dros y coed
- Bod yn anodd dirnad maint y coed o'r lluniau
- Bod angen gwell tystiolaeth - lluniau o'r amgylchedd cyfagos
- Pwysig bod y gwaith tocio yn cael ei wneud yn briodol
- Prinder coed ffawydd yn Llŷn
- O ran diogelwch y cyhoedd, angen sicrhau nad oes coed yn disgyn i'r ffordd
- Awgrym i dorri'r rhai sydd wedi pydru ac ail blannu
- Cynorthwyo'r tiffeddiannwr yw'r flaenoriaeth
- Y coed yn debygol o ddisgyn yn naturiol, felly angen gwneud rhywbeth am y sefyllfa yn fuan

Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn â chostau cynllun gweithredu ac arbenigwyr i ymdrin â'r gwaith, nodwyd bod costau ynghlwm a'r gwaith ond nad oedd y rhain yn gostau gwirion

- e) Pleidleisiwyd ar y cynnig i beidio â chadarnhau'r gorchymyn dros dro a chaniatáu i'r ymgeisydd docio'r coed heb ymyrraeth

Disgynnodd y cynnig

- f) Cynigiwyd ac eiliwyd i gadarnhau'r gorchymyn fel y mae, heb newidiadau gyda phwyslais ar warchod y coed a derbyn cyngor gan arbenigwyr.

PENDERFYNWYD cadarnhau'r gorchymyn heb newidiadau.

5.2. Cais Rhif C20/1063/22/AC – Cefn Graianog, Llanllyfni, Caernarfon

Cais o dan Adran 73 o'r Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref i amrywio amod 1 ar ganiatâd cynllunio C16/0816/34/MW (estyniad dwyreiniol arfaethedig ar gyfer echdynnu tywod a graean a gwaith adfer graddol) i ganiatáu estyniad pedair-mlynedd ar gyfer cwblhau'r gwaith mwynau gyda blwyddyn ychwanegol ar gyfer cwblhau adfer

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr.

- a) Amlygodd yr Uwch Swyddog Cynllunio Mwynau a Gwastraff bod safle'r cais ar ystlys ddwyreiniol yr ardal echdynnu bresennol, tua 530m o AHNE Llŷn ac i'r gorllewin o Barc Cenedlaethol Eryri. Ymhelaethodd gan nodi mai'r bwriad yw ail-ymweld â'r ardaloedd yma i ail-weithio'r mwyn a ystyriwyd yn flaenorol i fod yn aneconomaid, gan hefyd alluogi'r cynllun echdynnu i gael mynediad i ddyddodion pellach gan ymestyn tua'r dwyrain. Ategodd bod ardal yr estyniad arfaethedig yn cynnwys glaswelltir wedi'i wella gyda therfynau caeau o waliau cerrig afreolaidd. Yn ffinio'r ardal, mae'r ardal waith presennol i'r gorllewin, llwybr beicio Lôn Eifion i'r dwyrain ac ardal o laswelltir corsiog, garw i'r gogledd.

Eglurwyd bod Polisi Cynllunio Cymru (PCC) (Rhifyn 11, Chwefror 2021) yn amlinellu polisi cynllunio Llywodraeth y Cynulliad o ran cloddio mwynau. Dylai pob Awdurdod Cynllunio Mwynau sicrhau bod ei gynlluniau datblygu yn caniatáu cyfrannu at gyflenwad mwynau sy'n diwallu anghenion lleol, rhanbarthol a chenedlaethol. Mae Cyngor Gwynedd, ar y cyd â holl Awdurdodau Cymru wedi cymeradwyo'r Datganiad Technegol Rhanbarthol a luniwyd gan Weithgor Agregau Rhanbarthol Gogledd Cymru sydd ar hyn o bryd yn destun ail adolygiad. Paratowyd y datganiad yn unol â darpariaethau Polisi Cynllunio Mwynau (Cymru) a Nodyn Cyngor Technegol (Cymru) 1: Agregau (NCTM1), i osod amcan cyffredinol i sicrhau cyflenwad o agregau y mae modd ei reoli'n gynaliadwy

Mae'n ofynnol bod y Cyngor, fel Awdurdod Cynllunio Mwynau, yn cynnal banc tir o fwynau agregau wrth gefn yn unol â'r canllawiau cyfredol sy'n nodi lleiafswm o saith mlynedd ar gyfer tywod a graean. Ers cyhoeddi'r Adolygiad RTS cyntaf, mae lefel gyffredinol yr agregau wrth gefn a ganiatawyd yng ngogledd Cymru wedi gostwng - mae'r bwriad yn ychwanegiad a groesawir i'r banc tir o dywod a graean yng ngogledd orllewin Cymru.

Yn amodol i'r holl ystyriaethau cynllunio materol eraill, ystyriwyd bod y datblygiad yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi Mwynau Strategol PS22 a Pholisi MWYN 3 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011 – 2026.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr Aelod Lleol y pwyntiau canlynol:
- Y safle wedi hen sefydlu
 - Dim gwrthwynebiad i ymestyn y cyfnod
 - Gwaith adfer yn hanfodol

- Cais i gynnal trafodaethau ynglŷn â chynnwys plannu coed yn y cynlluniau adfer
- Bod angen gwarchod Lôn Eifion

c) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu'r cais

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

- Bod hyn yn osgoi cario mwynau i mewn o leoliad arall
- Bod y safle yn cael ei reoli yn dda – dim cwynion wedi eu derbyn
- Bod yr adnodd ei hangen yng Ngwynedd
- Bod y safle yn cynnig cyfleoedd cyflogaeth leol

d) Mewn ymateb i sylw'r Aelod Lleol ynglŷn â phlannu coed, nodwyd bod gwell cyfleoedd o blannu coed a chreu nodweddion nythu yn deillio o'r cais dilynol (C20/1064/22/AC). Amlygwyd mai adfer y tir i borfa y byddai'n cael ei wneud yma.

PENDERFYNWYD: Dirprwyo'r hawl i Bennaeth Cynorthwyol yr Adran i gymeradwyo'r cais, yn ddarostyngedig i'r newid isod i Amod 1 ar ganiatâd cynllunio C16/0816/34/MW i ymestyn oes y gweithrediadau mwynau sy'n ymwneud â gweithrediad tair lagŵn dyddodion ategol a'r gwaith cysylltiedig am gyfnod o 4 blynedd ychwanegol:

Daw'r gwaith o echdynnu mwynau i ben erbyn 31 Rhagfyr 2024 ac erbyn hynny bydd yr holl weithfeydd a pheiriannau wedi'u gwaredu o'r safle; bydd y gwaith adfer wedi'i gwblhau erbyn 31 Rhagfyr 2025.

Ymateb ymgynghoriad Cyfoeth Naturiol Cymru i'w atodi i'r daflen penderfyniad, yn cynghori y dylid cysylltu â hwy yn uniongyrchol mewn perthynas â'r rheolaethau amgylcheddol a gweithredol penodol a'r ddarpariaeth o wasanaeth o fewn eu cylch gwaith.

Amodau cynllunio fel y presennol mewn perthynas â'r rheolaethau rheoli a ganlyn;

- Hyd y cyfnod gweithio
- Cyfyngu ar yr Hawliau Datblygu a Ganiateir, adeiladau, strwythurau, rhai a godir, ffyrdd preifat, llifoleuadau a ffensys,
- Mesurau lliniaru ar gyfer effeithiau posib ar ffynhonnau i'r gogledd o'r ardal echdynnu,
- Mesurau lliniaru ar gyfer bioamrywiaeth leol, Moch Daear, adar bridio ac ymlusgiaid,
- Gweithgareddau a ganiateir a Chydymffurfiaeth â'r Manylion/Cynlluniau a Gyflwynwyd,
- Oriau Gweithio,
- Diogelu hawliau tramwy cyhoeddus,
- Ymdirn â phridd a hwsmonaeth
- Draenio, mesurau i atal llygru cyrsiau dŵr lleol,
- Ail-adfer terfynau caeau
- Micro-addasu lefelau adfer i sicrhau llif dŵr wyneb i'r gwlypdir tua'r gogledd o ardal y cais,
- Lliniaru a chofnodi archeolegol,
- Mesurau ôl-ofal ar gyfer defnyddiau amaethyddol a rheoli bioamrywiaeth,
- Rheolaethau llwch a chyfyngu ar sŵn yn yr un modd ag y gwneir eisoes, ond hefyd, gosod larymau sŵn gwyn ar beiriannau'r gwaith yn yr wyneb gweithio.

5.3 Cais Rhif C20/1064/22/AC - Cefn Graianog, Llanllyfni, Caernarfon

Cais o dan Adran 73 o'r Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref i amrywio amod 2 ar ganiatâd cynllunio C15/0299/34/MW (adeiladu 3 lagŵn gwaddodi ategol a gwaith cysylltiedig i ddarparu'r gallu angenrheidiol i barhau gweithio am fwynau a darparu system gaeedig ar gyfer rheoli dŵr chwarel ar y safle) i ganiatáu estyniad pedair-mlunedd ar gyfer defnyddio'r lagwnau mewn cysylltiad â'r gwaith mwynau gyda blwyddyn ychwanegol ar gyfer cwblhau adfer

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr.

- a) Amlygodd yr Uwch Swyddog Cynllunio Mwynau a Gwastraff bod isadeiledd rheoli dŵr y safle wedi ei adolygu yn 2015, gan fod angen cloddio silt allan o'r lagwnau yn rheolaidd er mwyn sicrhau'r capasiti setlo gofynnol. Eglurwyd bod tueddiad gan y system i orlwytho yn ystod cyfnodau o lawiad parhaus a chyson gyda'r posibilrwydd y gall llifogydd cyflym ddigwydd ble mae dŵr wyneb a dŵr ffo o'r tir gerllaw yn ymuno â dŵr o'r lagŵn siltio presennol, gan arwain at y posibilrwydd o ddŵr ffo llygredig yn effeithio ar SoDdGA ac ACA Cors Gyfelog.

Prif bwrpas y datblygiad arfaethedig i'r lagwnau yw ategu'r isadeiledd rheoli dŵr presennol trwy system gaeedig, er mwyn atal hyn rhag digwydd. Bydd capasiti uwch yn y lagwnau yn lliniaru effeithiau posib ar yr amgylchedd dŵr lleol, ac yn darparu system reoli dŵr hunangynhwysol ar y cyd â'r isadeiledd presennol.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr Aelod Lleol y pwyntiau canlynol:
- Angen sicrhau bod yr ardal yn ddiogel
 - Y safle yn agos at lwybrau cyhoeddus ac felly angen tynnu sylw at beryglon y lagwnau
 - Cynllun adfer i gynnwys plannu coed coll ddail - gwern, bedw arian - coed cynhenid
 - Amlygu pryderon am yr effeithiau i Gors Gyfelog
- c) Cynigwyd ac eiliwyd i ganiatáu y cais
- ch) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylwadau canlynol gan aelodau:
- cais i ystyried sylwadau'r Aelod Lleol yng nghyd-destun diogelu'r ardal a phlannu coed

PENDERFYNWYD: Dirprwyo'r hawl i Bennaeth Cynorthwyol yr Adran i gymeradwyo'r cais, yn ddarostyngedig i'r newid isod i Amod 2 ar ganiatâd cynllunio C15/0299/34/MW i ymestyn oes y gweithrediadau mwynau sy'n ymwneud â gweithrediad tair lagŵn dyddodion ategol a'r gwaith cysylltiedig am gyfnod o 4 blynedd ychwanegol:

Daw'r defnydd a ganiateir o'r safle fel lagŵn siltio ategol i ben erbyn 31 Rhagfyr 2024; cwblheir y gwaith adfer wedyn erbyn 30 Mehefin 2025 neu pan fydd y gwaith yn dod i ben, pa bynnag un ddaw gyntaf.

Ymateb ymgynghoriad Cyfoeth Naturiol Cymru i'w atodi i'r daflen penderfyniad, yn cynghori y dylid cysylltu â hwy yn uniongyrchol mewn perthynas â'r rheolaethau amgylcheddol a gweithredol penodol a'r ddarpariaeth o wasanaeth o fewn eu cylch gwaith.

Amodau cynllunio fel y presennol mewn perthynas â'r rheolaethau rheoli a ganlyn;

- Hyd y cyfnod gweithio,
- Cyfyngu ar yr Hawliau Datblygu a Ganiateir, adeiladau, strwythurau, rhai a godir, ffyrdd preifat, llifoleuadau a ffensys,

- Gweithgareddau a ganiateir a Chydymffurfiaeth â'r Manylion/Cynlluniau a Gyflwynwyd,
- Oriau Gweithio,
- Diogelu hawliau tramwy cyhoeddus,
- Ymdrin â phridd a hwsmonaeth
- Draenio, mesurau i atal llygru cyrsiau dŵr lleol,
- Adfer i ddefnydd amaethyddol cymysg a chadwraeth natur,
- Mesurau ôl-ofal ar gyfer defnyddiau amaethyddol a rheoli bioamrywiaeth,
- Rheolaethau llwch a chyfyngu ar sŵn yn yr un modd ag y gwneir yn barod.

5.4 Cais Rhif C20/1065/22/AC - Cefn Graianog, Llanllyfni, Caernarfon

Cais o dan Adran 73 o'r Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref i amrywio amod 1 ar ganiatâd cynllunio C10D/0487/34/MW i ymestyn hyd oes chwarela a gweithrediadau prosesu cysylltiol am bedair blynedd ychwanegol i ganiatáu cwblhau'r gwaith mwynau gyda blwyddyn ychwanegol ar gyfer cwblhau adfer

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr.

- Amlygodd yr Uwch Swyddog Cynllunio Mwynau a Gwastraff bod y cynnig dan sylw yn gofyn am ymestyn y cyfnod o amser hyd 31 Rhagfyr 2024 i barhau gyda'r gweithrediadau mwynau yn Fferm Graianog. Eglurodd y byddai gweithredu hyn yn sicrhau dad-sterileiddiad y gronfa fwynau ond hefyd, cwblhau'r gwaith o adfer y safle yn unol â'r cynllun gwaith cymeradwy a darparu seilwaith ategol i gefnogi'r cynigion i gaffael a gweithio mwynau o'r estyniad i'r chwarel. Nid yw'r cynnig yn cynnwys ymestyn ôl-troed y gweithrediad mwynau ei hun, ond yn hytrach, ymestyn y cyfnod o amser am 4 blynedd arall. Bydd gweithgareddau peiriannau ar y safle, prosesu, cludiant a'r gwaith o gloddio'r mwyn wedi'i gynnwys yn llwyr oddi mewn i ffiniau'r safle presennol ac yn unol â thelerau ac amodau'r cais cynllunio cyfredol.
 - Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr Aelod Lleol nad oedd ganddo wrthwynebiad i ymestyn y cyfnod amser
 - Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu y cais
- ch) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylw canlynol gan aelod:
- Bod y gwaith adfer hyd yma wedi bod yn arbennig o dda – gobaith y bydd y waliau cerrig ar porfeydd o'r un safon i'r dyfodol

PENDERFYNWYD: Dirprwyo'r hawl i Bennaeth Cynorthwyol yr Adran i gymeradwyo'r cais, yn ddarostyngedig i'r newid isod i Amod 1 ar ganiatâd cynllunio C10D/0487/34/MW i ymestyn oes y gweithrediadau mwynau sy'n ymwneud â gweithrediad tair lagŵn dyddodion ategol a'r gwaith cysylltiedig am gyfnod o 4 blynedd ychwanegol:

Bydd y gwaith o echdynnu, prosesu a dosbarthu mwynau yn dod i ben erbyn 31 Rhagfyr 2024 ac erbyn hynny bydd yr holl weithfeydd a pheiriannau wedi'u gwaredu o'r safle; bydd y gwaith adfer wedi'i gwblhau erbyn 31 Rhagfyr 2025.

Ymateb ymgynghoriad Cyfoeth Naturiol Cymru a Dŵr Cymru i'w atodi i'r daflen penderfyniad, yn cynghori y dylid cysylltu â hwy yn uniongyrchol mewn perthynas â'r rheolaethau amgylcheddol a gweithredol penodol o fewn eu cylch gwaith.

Amodau cynllunio fel y presennol mewn perthynas â'r rheolaethau rheoli a ganlyn;

- Hyd y cyfnod gweithio,
- Cyfyngu ar yr hawliau datblygu a ganiateir, adeiladau, strwythurau, ffyrdd preifat, llifoleuadau a ffensys,
- Gweithgareddau a ganiateir a Chydymffurfiaeth â'r Manylion/Cynlluniau a Gyflwynwyd;
- Oriau Gweithio,
- Diogelu hawliau tramwy cyhoeddus,
- Ymdrin â phridd a hwsmonaeth,
- Draenio, mesurau i atal llygru cyrsiau dŵr lleol,
- Adfer i ddefnydd cymysg amaethyddol a chadwraeth natur,
- Ail-adfer ffiniau caeau,
- Lliniaru a chofnodi archeolegol,
- Mesurau ôl-ofal a chyfarfodydd blynyddol ar gyfer defnyddiau amaethyddol, rheoli bioamrywiaeth a rheoli rhywogaethau planhigion anffrodorol,
- Rheolaethau llwch a chyfyngu ar sŵn yn yr un modd ag y gwneir eisoes, ond hefyd, gosod larymau sŵn gwyn i'w gosod ar beiriannau'r gwaith yn y wyneb gweithio.

5.5 Cais Rhif C19/0746/46/LL – Trefgraig Isaf, Rhydlios, Pwllheli

Gosod 8 carafán symudol

- a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi bod y cais gwreiddiol a gyflwynwyd yn cynnwys gosod 10 carafán deithiol dymhorol a phedair pabell ar safle gwersylla teithiol presennol ar gyfer y Clwb Carafanau a Gwersylla (mae'r dystysgrif ar gyfer 5 carafán neu gerbyd "motorhome" a hyd at 10 pabell). Adroddwyd bod cynllun diwygiedig wedi ei dderbyn yn nodi bwriad i dynnu'r elfen gwersylla yn gyfan gwbl o'r bwriad a lleihau nifer y carafanau o 10 i 8.

Cadarnhawyd mai'r bwriadar oedd lleoli 8 carafán symudol ar y safle. Amlygwyd bod y safle wedi ei leoli yng nghefn gwlad agored ag o fewn dynodiadau Ardal Tirwedd Arbennig Gorllewin Llŷn a Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llŷn ac Enlli. Mae mynediad at y safle ar hyd ffordd ddi-ddosbarth gymharol gul a throellog gyda'r lleoliad oddeutu milltir o'r gyffordd agosaf gyda phriffordd y B4413. Ategwyd bod y safle presennol yn dir gwyrdd gyda gwrychoedd yn ei amgylchynu sydd yn ei wneud yn guddiedig o fewn yr ardal gyfagos.

Ystyriwyd y byddai cyfyngu defnydd y safle i 8 carafán deithiol yn unig yn lleihau defnydd y safle a thrwy hynny, yr effaith yn lleol. Wedi asesu'r datblygiad yn ei ffurf ddiwygiedig ystyriwyd bod y bwriad bellach yn dderbyniol.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr Aelod Lleol y pwyntiau canlynol
- Bod y safle wedi hen sefydlu,
 - Wedi ei dirlunio yn dda ac yn cael ei reoli yn dda
 - Byddai'r bwriad yn lleihau tagfeydd yn yr ardal
 - Croesawu'r addasiadau
 - Cefnogol i'r bwriad
- c) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu y cais
- ch) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylw canlynol gan aelod:

- Angen sicrhau lled ddigonol rhwng y carafanau yn unol â gofynion y drwydded
- c) Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn â chyfyngiad niferoedd carafanau ynteu gyfyngiad motorhomes nodwyd bod yr amodau yn cyfyngu 8 carafán neu 8 motorhome

PENDERFYNWYD

Caniatáu gydag amodau

1. Amser
2. Unol a'r cynllun diwygiedig
3. Cyfyngu niferoedd a defnydd a dim pebyll i'w gosod o fewn safle'r cais
4. Cynllun arwyddion dwyieithog

Nodyn: Angen sicrhau trwydded briodol

5.6 Cais Rhif C20/0673/41/MG - Cae Bodlondeb, Ger Ael Y Bryn, Chwilog, LL53 6SH

Cais ar gyfer materion a gadwyd yn ôl a gwybodaeth draenio a datblygu cam wrth gam mewn cyswllt a chaniatâd cynllunio amlinellol C16/1603/41/AM ar gyfer codi 9 tŷ sy'n cynnwys 3 fforddiadwy a ffordd mynediad.

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr.

- a) Egluroddodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu y caniatawyd y cais amlinellol gyda llunwedd, graddfa, golwg a thirweddu wedi ei gadw yn ôl, gyda'r cais gerbron ar gyfer asesu y materion hynny ynghyd a materion draenio a datblygu cam wrth gam sy'n destun amodau rhif 7 a 10 o'r caniatâd amlinellol. Ategwyd bod egwyddor y bwriad ynghyd a'r materion yn ymwneud gyda'r fynedfa eisoes wedi eu caniatáu o dan y cais amlinellol.

Tynnwyd sylw fod cais cynllunio C20/0674/41/MG hefyd wedi ei gyflwyno ar ail hanner y safle yng nghyd-destun caniatâd amlinellol C16/1363/41/AM ar gyfer 9 tŷ ychwanegol (3 ohonynt yn fforddiadwy) ac sy'n defnyddio'r un fynedfa. O'i ddarfod byddai'r ddaud datblygiad yn ymddangos fel un datblygiad mwy.

Disgrifiwyd y safle presennol fel rhan o gae sy'n codi'n raddol o'r briffordd ac sydd wedi ei leoli tu ôl i dai presennol a ger stad Tŷ'n Rhos gyda'r cais yma yn ymwneud a hanner y safle sydd agosaf i dai presennol Tŷ'n Rhos, ac sy'n cynnwys y ffordd fynediad. Amlygwyd bod rhan helaeth o'r safle erbyn hyn wedi ei leoli y tu allan i ffin ddatblygu pentref Chwilog, er bod y fynedfa yn parhau o fewn y ffin ddatblygu. Ategwyd bod y cynlluniau a gyflwynwyd fel rhan o'r cais gerbron yn cadarnhau'r fynedfa yn unol â'r hyn a ganiatawyd o dan y caniatâd amlinellol. Mae llunwedd y safle yn dangos bwriad i ddarparu ffordd stad oddi ar y fynedfa sy'n fforchio; ynghyd a chodi 4 annedd ar wahân a 3 mewn teras ar ochr chwith y ffordd stad sy'n fforchio i'r chwith. Nodwyd fod y cais amlinellol yn destun cytundeb 106 sydd yn sicrhau'r elfen fforddiadwy ynghyd a taliadau ar gyfer llecynnau agored ac addysg.

O ganlyniad, yr unig faterion a aseswyd ar gyfer y cais yma oedd materion dyluniad, llunwedd, graddfa a thirweddu. Adroddwyd bod nodweddion dyluniad amrywiol yn yr ardal gyda dyluniad, gorffeniad a'r tirweddu bwriedig yn syml, yn cydweddu'r ardal ac yn dderbyniol o ran effaith weledol. Nodwyd bod sylwadau gan yr Uned Drafnidiaeth ynglŷn â threfn parcio a llwybr troed wedi eu cyflwyno i'r asiant ar gyfer eu datrys - mater llwybr troed yn golygu sicrhau fod y cynlluniau sydd wedi eu cyflwyno yn cyfateb a'i gilydd. Yn

ddarostyngedig i dderbyn cynlluniau diwygiedig i'r llwybr troed ac amodau i sicrhau gorffeniad y ffordd stad, datblygiad gam wrth gam a pharcio, ystyriwyd y bwriad yn dderbyniol ac yn cydymffurfio gyda gofynion polisïau TRA 2 a 4 o'r CDLI.

Cyfeiriwyd at sylwadau oedd wedi eu derbyn gan drigolion lleol, yr Aelod Lleol ynghyd â'r Cyngor Cymuned ynglŷn â materion draenio presennol ar y safle sy'n effeithio tai cyfagos. Nodwyd bod swyddogion o'r Uned Draenio yn ymwybodol o'r sefyllfa ac wedi ymweld â'r safle. Yn ogystal, bydd angen dylunio'r system gwaredu dŵr wyneb er mwyn cydymffurfio â gofynion System Draenio Gynaliadwy (SuDS). Er mwyn sicrhau effeithlonrwydd y system ddraenio newydd bydd mesurau cynnal a chadw yn cael eu cynnwys oddi fewn i gynllun systemau dwr cynaliadwy (SuDS) a fydd yn cael ei gymeradwyo gan Uned Dwr ac Amgylchedd y Cyngor yn ei rôl fel Corff Cymeradwyo Systemau Draenio Cynaliadwy (SDC).

Amlygwyd, yn wahanol i'r hyn a nodwyd yn yr adroddiad, mai'r argymhelliad fyddai Dirprwyo'r hawl i ganiatáu'r cais er mwyn cytuno ar fanylion terfynol y cylfat a derbyn sylwadau ffafriol gan yr Uned Draenio Tir.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr Aelod Lleol y pwyntiau canlynol
 - Bod angen parhau gyda thrafodaethau yn ymwneud a'r cylyfirt
 - Angen osgoi llifogydd i res o dai cyfagos
- c) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu y cais

PENDERFYNWYD: Dirprwyo'r hawl i ganiatáu'r cais er mwyn cytuno ar fanylion terfynol y cylfat a derbyn sylwadau ffafriol gan yr Uned Draenio Tir

- **Amodau priffyrdd**
- **Nodyn fod amodau 7 a 10 o'r caniatâd amlinellol sy'n ymwneud â materion draenio a datblygu gam wrth gam wedi eu rhyddhau fel rhan o'r caniatâd yma.**
- **Nodyn SUDS**

5.7 Cais Rhif C20/0674/41/MG - Cae Bodlondeb, Ger Ael Y Bryn, Chwilog, LL53 6SH

Cais ar gyfer materion a gadwyd yn ôl a gwybodaeth draenio a datblygu cam wrth gam mewn cyswllt a chaniatâd cynllunio amlinellol C16/1363/41/AM ar gyfer codi 9 tŷ sy'n cynnwys 3 fforddiadwy a ffordd mynediad

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr.

- a) Eglurodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu y caniatawyd y cais amlinellol gyda llunwedd, graddfa, golwg a thirwedd wedi ei gadw yn ôl, gyda'r cais gerbron ar gyfer asesu'r materion hynny ynghyd a materion draenio a datblygu cam wrth gam sy'n destun amodau rhif 7 a 9 o'r caniatâd amlinellol. Ategwyd bod egwyddor y bwriad ynghyd a'r materion yn ymwneud gyda'r fynedfa eisoes wedi eu caniatáu o dan y cais amlinellol.

Adroddwyd fod y cynlluniau a gyflwynwyd fel rhan o'r cais gerbron yn cadarnhau'r fynedfa yn unol â'r hyn a ganiatawyd o dan y caniatâd amlinellol. Ymddengys llunwedd y safle bod bwriad i ddarparu ffordd stad oddi ar y fynedfa sy'n fforchio; ynghyd a chodi 6 annedd ar wahân ar ochr chwith y ffordd stad a theras o 3 annedd fforddiadwy ar yr ochr dde. Mae'r rhan yma o'r datblygiad yn cynnwys 6 annedd 4 gwely farchnad agored a 3 annedd fforddiadwy 3 gwely. Nodwyd fod y cais amlinellol yn destun cytundeb 106 oedd yn sicrhau'r elfen fforddiadwy ynghyd a thaliadau ar gyfer llecynnau agored ac addysg. Roedd y caniatâd amlinellol yn nodi math penodol o gymysgedd dai (6 tŷ 4 gwely farchnad agored a 3 tŷ fforddiadwy 3 gwely) ac mae'r elfennau yma eisoes wedi eu caniatáu drwy'r cais amlinellol.

O ganlyniad, yr unig faterion a aseswyd ar gyfer y cais yma oedd materion dyluniad, llunwedd, graddfa a thirwedd. Adroddwyd bod llunwedd y bwriad gerbron yn cyd-fynd gyda'r hyn a gynigiwyd ar adeg y cais amlinellol, gyda chynllun safle bwriedig yn cadarnhau fod y datblygiad yn dderbyniol o ran effaith ar weddill tai'r datblygiad.

Cyfeiriwyd at sylwadau oedd wedi eu derbyn gan drigolion lleol, yr Aelod Lleol ynghyd â'r Cyngor Cymuned ynglŷn â materion draenio presennol ar y safle sy'n effeithio tai cyfagos. Nodwyd bod swyddogion o'r Uned Draenio yn ymwybodol o'r sefyllfa ac wedi ymweld â'r safle. Yn ogystal, bydd angen dylunio'r system gwaredu dŵr wyneb er mwyn cydymffurfio â gofynion System Draenio Gynaliadwy (SuDS).

Mae sylwadau wedi eu derbyn gan drigolion lleol, yr Aelod Lleol ynghyd a'r Cyngor Cymuned ynglŷn â materion draenio presennol ar y safle ac sy'n effeithio tai cyfagos. Mae swyddogion o'r Uned Draenio yn ymwybodol o'r sefyllfa ac wedi ymweld â'r safle. Yn ogystal, bydd angen dylunio'r system gwaredu dŵr wyneb er mwyn cydymffurfio a gofynion System Draenio Gynaliadwy (SuDS).

Amlygwyd, yn wahanol i'r hyn a nodwyd yn yr adroddiad, mai'r argymhelliad fyddai Dirprwyo'r hawl i ganiatáu'r cais er mwyn cytuno ar fanylion terfynol y cylfat a derbyn sylwadau ffafriol gan yr Uned Draenio Tir.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr Aelod Lleol y pwyntiau canlynol
- Bod angen parhau gyda thrafodaethau yn ymwneud a'r cylfyr
 - Angen osgoi llifogydd i res o dai cyfagos

- c) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu y cais

PENDERYNWYD: Dirprwyo'r hawl i ganiatáu'r cais er mwyn cytuno ar y manylion terfynol y cylfat a derbyn sylwadau ffafriol gan yr Uned Draenio Tir

- **Amodau priffyrdd**
- **Nodyn fod amodau 7 a 10 o'r caniatâd amlinellol sy'n ymwneud â materion draenio a datblygu gam wrth gam wedi eu rhyddhau fel rhan o'r caniatâd yma.**
- **Nodyn SUDS**

5.8 Cais Rhif C20/0040/35/LL - Sibrwd Y Gwynt Morannedd, Criccieth, Gwynedd

Codi tŷ preswyl newydd

- a) Amlygodd Arweinydd Tîm Rheolaeth Datblygu bu i'r Pwyllgor Cynllunio ohirio gwneud penderfyniad ar y cais yn eu cyfarfod ar yr 22ain o Fawrth, 2021 er mwyn gofyn i swyddogion drafod y deunydd toi a chladin allanol gyda'r ymgeisydd.

Bwriad y cais oedd codi tŷ newydd a chreu mynedfa gerbydol oddi ar y ffordd stad bresennol. Eglurwyd bod y safle wedi ei leoli o fewn ffin datblygu pentref Criccieth; ar blot cul o fewn stad o dai amrywiol sydd ar lethr sy'n codi tua chefn y safle, ac wedi ei leoli rhwng dau eiddo gydag eiddo arall union o'i flaen gyferbyn a'r ffordd stad gul. Ategwyd bod y cais wedi bod yn destun sawl cais cynllunio ac apêl - 6 cais cynllunio wedi ei wrthod ar y safle yn y gorffennol a chaniatâd wedi ei roi ar y safle drwy apêl ar sail y cynlluniau a gyflwynwyd fel rhan o gais C08D/0870/35/LL, Cadarnhawyd bod y caniatâd yma yn parhau yn fyw ar y safle

Cyflwynwyd y cais i Bwyllgor ar gais yr Aelod Lleol.

Adroddwyd bod yr adroddiad yn mynd i'r afael a'r materion hynny a godwyd yn yr apeliadau blaenorol; ac yn asesu'r bwriad yn erbyn polisiau cyfredol y Cynllun Datblygu Lleol. Nodwyd bod penderfyniadau apêl (gwrthod a chaniatáu) ar y safle yn gosod yn glir

fod potensial i eiddo deulawr ar y safle yma beri goredrych ac effaith annerbyniol ar y trigolion gerllaw bob ochr ac i'r blaen. Mae'r penderfyniadau apêl yn dibynnu ar leoliadau ffenestri a lefelau llawr er mwyn sicrhau nad oes effaith andwyol ar y tai cyfagos.

Eglurwyd bod y tŷ sydd gerbron erbyn hyn oddeutu 4m yn lletach a 1m yn hirach na'r eiddo a ganiatawyd. Nodir fod yr eiddo wedi ei ddylunio gydag ongl ar y blaen fel nad yw'r edrychiad yn edrych allan i'r un cyfeiriad i gyd (i geisio osgoi goredrych). Mae'r annedd gerbron felly ychydig yn is o ran crib y to na'r hyn a ganiatawyd ond yn lletach ac yn cynnwys mwy o agoriadau ar y llawr cyntaf. Ystyriwyd nad yw'r lleihad mewn uchder yn gyfaddawd am yr effaith andwyol o gynyddu ei led ac ychwanegu agoriadau ar y llawr cyntaf. Ystyriwyd y byddai'r bwriad yn cael effaith andwyol sylweddol yn fwy ar eiddo Pen y Bryn sydd wedi ei leoli yn union o flaen y safle, na'r hyn a grybwyllwyd yn dderbyniol yn ystod apêl 2011. Ystyriwyd fod maint yr eiddo (yn benodol ei led a'i swmp) yn golygu nad yw'r eiddo yn cydweddu a phatrwm adeiladu a dyluniad y stad

Adroddwyd bod y swyddogion wedi trafod deunydd to a chladin allanol gydag asiant yr ymgeisydd a bod yr asiant yn fodlon newid y to i do llechi a chladin i sedar yn hytrach na dur. Er hynny, ar sail yr asesiad, roedd y swyddogion yn parhau i ystyried fod y bwriad yn annerbyniol oherwydd ei faint (yn benodol ei uchder a'i led) lleoliad y ffenestri/drysau a balconïau ar yr edrychiad blaen a'r lefelau llawr gorffenedig yn cael effaith andwyol sylweddol ar fwynderau a phreifatrwydd rhesymol eiddo o flaen y safle. Yr argymhelliad oedd gwrthod y cais.

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

- Ei fod yn cytuno gyda phenderfyniad Cyngor Cymuned / Tref
- Dim gwrthwynebiad

ch) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu'r cais yn groes i'r argymhelliad

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

- Bod y pryderon am y deunyddiau allanol wedi eu datrys
- Deunyddiadau allanol bellach yn dderbyniol
- Bod y dyluniad gorffenedig erbyn hyn yn gweddu yn well gyda thai cyfagos
- Nad oes un math o ddyluniad unigryw i'r ardal
- Na fyddai effeithiau ar fwynderau tai cyfagos a goredrych dim gwaeth na'r hyn sydd eisoes wedi derbyn caniatâd

PENDERFYNWYD:

Caniatáu yn groes i'r argymhelliad

Amodau

5 mlynedd, yn unol â'r cynlluniau, deunyddiau, tynnu hawliau a ganiateir, cynllun draenio, cwblhau parcio, dim mwy o ffenestri heb ganiatâd

Dechreuodd y cyfarfod am 11.00am a daeth i ben am 13:10pm.

CADEIRYDD

Eitem 7.1

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/05/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Rhif: 1

Cais Rhif: C20/0666/32/LL

Dyddiad 19/08/2020

Cofrestru:

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Botwnnog

Ward: Botwnnog

Proposal: Cais ar gyfr codi adeilad cynhyrchu wyau maes gan gynnwys seiloau a gwaith cysylltiedig

Lleoliad: Crugeran, Sarn Mellteyrn, Pwllheli, LL53 8DT

**Crynodeb o'r
Argymhelliad: CANIATÁU GYDAG AMODAU**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/05/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae'r cais ar gyfer codi uned amaethyddol i gadw ieir sy'n cynhyrchu wyau maes, codi seiloau a gwaith cysylltiedig ar Fferm Crugeran, Sarn Mellteyrn. Byddai'r sied arfaethedig wedi ei lleoli 20 medr i ffwrdd ac yn paralel i sied ieir presennol sydd ar y safle ac o'r un dyluniad a maint a honno. Byddai'r sied yn mesur oddeutu 135 medr o hyd, 19.5m medr o led, 6.7 medr o uchder i'r brig ac o orffeniad boccs proffil lliw gwyrdd 'juniper'. 2633m² fyddai arwynebedd llawr y sied ac yn cartrefu hyd at 32,000 o ieir dodwy. Byddai'r pedair seilo porthiant oddeutu 6.8 medr mewn uchder ac o liw llwyd las wedi ei lleoli gyfochrog a'r sied gyda llawr caled o amgylch yr holl sied. Bwriedir defnyddio mynedfa bresennol y fferm a'r trac mynediad i'r uned ddofednod bresennol ar gyfer gwasanaethu'r bwriad. Mae Crugeran yn fferm sefydledig yn ffermio bîff, defaid, dofednod a grawn a byddai'r uned arfaethedig yn ychwanegu 32,000 o ieir ychwanegol i'r fenter yn creu cyfanswm o 64, 000 o ieir.
- 1.2 Gorwedd y safle yng nghefn gwlad oddeutu chwarter milltir o bentref Sarn Mellteyrn ac mae o fewn dynodiad Ardal Tirwedd Arbennig, Tirwedd Hanesyddol Gofrestredig Llŷn ac Enlli ac oddeutu 1 Km tu allan i Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llŷn. Ceir mynediad i'r safle oddi ar y B4413 sydd yn ffordd ddosbarth 2. Ystâd Tre'r Ddôl yw'r tai agosaf oddeutu 300 metr i'r de o safle'r cais. Ceir sawl Safle Bywyd Gwyllt Arfaethedig yn y cyffiniau hefyd, gyda'r agosaf yn goedwig /prysg llydanddail yn Nhau Lôn oddeutu 300 metr o safle'r sied arfaethedig.
- 1.3 Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio gan ei fod yn ddatblygiad mawr dros 1,000m². Roedd yn ofynnol i'r datblygwyr ymgymryd â phroses Ymgynghoriad Cyn-Cais, gan ymgynghori gyda chyrff perthnasol â'r gymuned ac mae Adroddiad Ymgynghoriad Cyn-Cais wedi ei gyflwyno. Cyflwynwyd y dogfennau canlynol hefyd:
- Datganiad Dylunio a Mynediad
 - Cynllun Rheoli Tail (Manure Management Plan)
 - Trwydded Amgylcheddol (Environmental Permit)
 - Cynllun Rheoli Sŵn (Noise Management Plan)
 - A Report on the Modelling of the Dispersion and Deposition of Amonia from the proposed Free Range Egg Laying Chicken houses
 - A Dispersion modelling study of the impact of odour from the proposed Free Range Egg Laying Chicken Houses
 - Asesiad Effaith Ecolegol (Ecological Impact Assessment)
 - Method Statement Pollution Prevention
 - Datganiad Iaith Gymraeg
- 1.4 Mae'r bwriad wedi cael ei sgrinio hefyd ac ni fydd angen Asesiad Effaith Amgylcheddol yn yr achos yma.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/05/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

2. Polisiâu Perthnasol:

2.1 Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a pharagraff 2.1.2 Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dylid penderfynu ceisiadau yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai bod ystyriaeth faterol cynllunio yn nodi fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol, a'r Cynllun Datblygu Lleol.

2.2 Mae'r Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn rhoi dyletswydd ar y Cyngor i ymgymryd â chamau rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r 7 amcan llesiant sydd o fewn y Ddeddf. Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015. Wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau.

2.3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017

TRA 4: Rheoli ardrawiad cludiant

PS 5: Datblygu Cynaliadwy

PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

PCYFF 2: Meini prawf datblygu

PCYFF 3: Dylunio a siapio lle

PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu

PS 19: Gwarchod a ble'n briodol gwella'r amgylchedd naturiol

AMG 2: Ardaloedd o Dirwedd Arbennig

AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Lleol

PS 20: Diogelu a ble'n briodol gwella asedau treftadaeth

AT 1: Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau, Parciau a Gerddi Hanesyddol Cofrestredig

2.4 Polisiâu Cenedlaethol:

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11 - Chwefror 2021)

Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy

Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 11: Sŵn

Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 12: Dylunio

Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 18: Trafnidiaeth

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/05/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Mae hanes Cynllunio i Crugeran ond yr isod sydd yn ymwneud gyda safle'r uned dofednod.

C20/0555/32/SC Barn sgrinio am uned dofednod ar gyfer 32,000 o ieir: – Cadarnhau dim angen Asesiad Effaith Amgylcheddol

C17/0684/32/AC Rhyddhau amod 12 o ganiatâd cynllunio C16/0849/32/LL sy'n gofyn am gyflwyno a chytuno cynllun rheoli pla: Caniatáu

C16/1597/32/AC Rhyddhau amodau rhif 3, 4 a 6 o caniatâd rhif C16/0849/32/LL er cadarnhau defnyddiau allanol a manylion tirlunio: Caniatáu

C16/0849/32/LL Adeiladu uned ddofednod rhydd a gwaith cysylltiedig: Caniatáu 18 Medi 2017

C16/1022/32/SC Barn sgrinio ar gyfer yr uned dofednod gwreiddiol- Cadarnhau dim angen Asesiad Effaith Amgylcheddol ar 2 Awst 2016

C16/0248/32/YM Ymholiad cyn cais am adeiladu y sied dofednod cyntaf.

C15/1353/32/SC Barn sgrinio ar gyfer uned dofednod – Cadarnhau dim angen Asesiad Effaith Amgylcheddol

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Mewn cyfarfod o'r Cyngor a gynhaliwyd neithiwr penderfynwyd cefnogi'r cais.

Uned Drafnidiaeth: Cyfeiriaf at y cais uchod a dymunaf ddatgan na fwriadaf roi argymhelliad gan y tybir na fuasai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar unrhyw ffordd, neu ffordd arfaethedig. Mae'r cais wedi'i leoli ar safle ger briffordd dosbarth 'B', ac mae'r bwriad yn annhebygol o arwain at gynnydd sylweddol mewn traffig, gyda dim ond ychwanegiad bychan mewn lefelau traffig cysylltiedig wedi'i nodi yn y wybodaeth a gyflwynwyd.

Uned Bioamrywiaeth Sylwadau 13 Hydref 2021

Crynodeb ac Argymhellion Fy mhrif bryderon yw newid cynefinoedd lled-naturiol drwy wasgaru tail, ac o ganlyniad yn gwella'r cynefin o ran amaethyddiaeth a diraddio cynefinoedd a restrir dan adran 7 o Ddeddf yr Amgylchedd (Cymru) 2016 ac felly'r posibilrwydd o golli cynefin addas i rywogaethau gwarchoddedig (Glöyn byw Brith y Gors) a'u metaboblogaethau. Mae hyn yn

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/05/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

cynnwys fy mhryder am yr effeithiau posib i Safleoedd Bywyd Gwyllt.

Mae angen rhagor o wybodaeth i asesu'r effaith fydd gan y datblygiad arfaethedig yma ar fioamrywiaeth a'r Safleoedd Bywyd Gwyllt.

- Mae angen Asesiad Effaith Ecolegol sy'n cynnwys effaith gwasgaru tail a dwysau amaethyddol ar gynefinoedd lled-naturiol.
- Cynllun Gwella Bioamrywiaeth. Awgrymaf fod hyn yn cynnwys creu gwrychoedd a choridorau bywyd gwyllt o amgylch terfynau'r caeau.
- Cynllun Lliniaru Safle Bywyd Gwyllt.
- Gwybodaeth i hysbysu Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd. Dylid darparu cynllun ecolegol cyn penderfynu ar y cais.

Sylwadau 22 Mawrth 2021 ar yr Asesiad Effaith Ecolegol

Rwyf yn falch o weld fod yr ymgeisydd wedi darparu'r Asesiad Effaith Ecolegol. Derbyniaf na fydd y bwriad bellach yn cynnwys chwalu unrhyw dail ar y Safleoedd Bywyd Gwyllt arfaethedig na dynodedig. Derbyniaf y bydd y gwaith o ffensio o amgylch y Safle Bywyd Gwyllt arfaethedig yn digwydd, gan greu coridor cynefin i fywyd gwyllt. Derbyniaf y bydd parth clustogi yn cael ei weithredu o amgylch y cyrsiau dŵr yn y ddau safle.

Sylwadau pellach: Safle Crugeran

Ffensio:

- Oherwydd ongl y llethr byddwn efallai wedi disgwyl cael ffensio o amgylch y parth clustogi 10m o'r cwrs dŵr, a ddangosir ar y map isod, yn safle Crugeran i atal anifeiliaid rhag mynd i'r dŵr.
- Mae'r cae ar waelod safle Crugeran (ymddiheuriadau - mae'r rhif yn aneglur ar y map) wedi ei ddisbarthu fel 'Cors/Glaswelltir Corsiog' heb ei glustogi o'r caeau cyfagos sef 7553 a 0153 ble fydd tail yn cael ei chwalu:
- Oherwydd bod y cynefinoedd yma'n rai gwlyb carwn eu gweld yn cael eu dynodi gan dderbyn yr un gwarchodaeth â chyrsiau dŵr (h.y. parth clustogi 10m).

Safle Maesog

- Mae'n ymddangos bod y cynefinoedd 'Ffen - Corsle'r Dyffryn' sydd i'w gweld ar hyd ochr Orllewinol y safle wedi cael parth clustogi 10m (Tybiaf fod hyn yn gywir gan nad yw'r map yn Ffigur 8 yn dangos hyn yn glir gan fod y llinellau yr un trwch, a hefyd mae'r arlliwiau coch yn wahanol).

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/05/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- Er hynny, mae cae 0787 ar y map (Ffigwr 8 o'r AEA ac isod) i'w weld heb barth clustogi o'i amgylch er iddo gael ei ddosbarthu fel 'Cors/Glaswelltir Corsiog':
- Mae hyn hefyd yn berthnasol i ran o gae 6768 sydd o dan y cyrsiau dŵr ac yn ffinio â chae 0267, ble bydd chwalu tail yn digwydd.
- Hoffwn weld fod gan y caeau/cynefinoedd hyn barth clustogi 10m o'u hamgylch ar y Mapiau Rheoli Tail.

Mapiau Tail: Hoffwn weld y mapiau yn cael eu hail-lunio i gynnwys yr uchod.

Cynllun Rheoli Tail:

- Nid yw'r sylwadau a ddarparwyd gan Uwch Swyddog Bioamrywiaeth y Cyngor wedi eu cynnwys yn y Cynllun Rheoli Tail: 'Nid yw'r cynllun tail wedi dangos yn glir faint o faw gaiff ei gynhyrchu gan yr ieir. Mae iâr ddodwy ar gyfartaledd yn cynhyrchu 20kg o faw y flwyddyn. Felly, rwyf yn amcangyfrif y bydd 64,000 o ieir yn cynhyrchu 1,280,000kg (1280 tunnell) o faw y flwyddyn.'
- Bydd angen cynnwys y wybodaeth yma yn y Cynllun Rheoli Tail yn ogystal â faint o'r baw fydd yn cael ei chwalu ar bob safle.
- Awgrymaf yn gryf bod y cynllun yn amlinellu faint o faw fydd yn cael ei wasgaru ar bob cae gyda'r caeau sydd agosaf at y Safleoedd Bywyd Gwyllt dynodedig ac arfaethedig efo llai o faw/tail yn cael ei chwalu arnynt fel gwarchodaeth pellach i fioamrywiaeth.
- Os nad yw eisoes wedi gwneud bydd angen i'r ymgeisydd ofyn am gyngor sgrinio gan Lywodraeth Cymru ar y cynllun tail.

Cynllun Gwella Bioamrywiaeth.:

- I ddilyn ymlaen o sylwadau'r adroddiad Asesiad Effaith Amgylcheddol a'r sylwadau blaenorol a wnaed gan Uwch Swyddog Bioamrywiaeth Cyngor Gwynedd, bydd dal angen i'r cleient ddarparu'r cynllun yma:

o Gwrychoedd yn cael eu creu o amgylch rhai ochrau caeau gan ddefnyddio rhywogaethau cynhenid (y bydd angen eu rhestru yn y cynllun). Hoffwn weld hyn ynghyd â'r gwaith ffensio a awgrymaf ar safle Crugeran ac ar ochrau a therfynau caeau eraill y ddau safle (yn arbennig gan fod safle Maesog o fewn yr AHNE).

o Hoffwn weld y caeau sydd â chynefin ffen, yn arbennig ar safle Maesog yn cael eu gwella gyda phlanhigion bach Tamaid y Cythraul i wella'r cynefin sy'n addas i löyn byw Brith y Gors.

o Bydd angen cyflwyno'r cynllun yma cyn rhoi caniatâd Cynllunio.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/05/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Uned Gwarchod y Cyhoedd:
Sŵn

Diolch i chi am anfon ymateb yr asiant i sylwadau cychwynnol y Gwasanaethau ynghylch y cais hwn.

Sylwaf fod y datblygiad wedi derbyn caniatâd gan Gyfoeth Naturiol Cymru a bod derbyn y drwydded hon yn awgrymu y bydd arfer gorau yn cael ei gyflogi gan y gweithredwr sy'n ymdrin â'r materion a godwyd gan y Gwasanaeth hwn. Nid yw'n dangos na fydd yr uned yn cynyddu lefel sŵn cefndir yr ardal. Er bod y Drwydded Amgylcheddol yn cynnwys sŵn, arogleuon a llwch, mae'n parhau i fod yn ystyriaeth Gynllunio berthnasol gan nad yw'r amodau yn y drwydded yn ymwneud â cholli amwynder i eiddo preswyl cyfagos. Ni all y gwasanaeth wneud sylwadau os fydd yr uned ychwanegol yn cynyddu lefel y sŵn cefndir gan na chyflwynwyd asesiad sŵn (gan gynnwys y lefelau sŵn a ragwelir o'r safle) i ddangos na fydd y sŵn o'r unedau yn cael effaith negyddol ar dai sensitif i sŵn.

Oherwydd lleoliad gwledig yr uned, byddem yn argymhell y dylid cynnal asesiad sŵn (yn unol â'n sylwadau gwreiddiol) cyn dechrau adeiladu'r uned i sicrhau nad yw'r uned yn cael effaith sŵn ar drigolion cyfagos. Rhaid i sŵn o'r safle beidio â chodi lefelau sŵn cefndir yr ardal; yn unol â'n sylwadau gwreiddiol. Pe bai'r cais yn cael ei ganiatáu, fe'ch cynghorir bod amod yn cael ei roi bod asesiad effaith sŵn i'w gynnal i sicrhau bod peiriannau neu offer gan gynnwys systemau aerdymheru ac awyru (ffannau) yn cael eu gosod neu eu gweithredu mewn cysylltiad â'r bydd cyflawni'r caniatâd hwn yn amgaeedig a / neu wedi'i wanhau fel na fydd y sŵn a gynhyrchir gan weithrediad y peiriannau yn cynyddu'r lefelau sŵn cefndir cyfredol yr ardal yn ystod y dydd, a fynegir fel LA90 [1awr] (yn ystod y dydd 07: 00-23: 00 awr) a / neu (b) LA90 [5 munud] yn ystod y nos (gyda'r nos 23: 00- 07:00 awr) mewn unrhyw eiddo sy'n sensitif i sŵn gerllaw. Bydd mesuriadau sŵn at ddibenion yr amod hwn yn unol â BS 4142: 2014.

Uned Gwarchod y Cyhoedd:
Arogleuon ac ansawdd aer:

Mae modelu gwasgariad aroglau wedi'i gynnal sy'n rhagweld na fydd unrhyw dderbynyddion sensitif yn profi crynodiad aroglau uwchlaw'r meincnod a argymhellir ar gyfer arogleuon gweddol sarhaus. Byddem yn argymhell y dylid ceisio cyngor gan Cyfoeth Naturiol Cymru ar gynnwys y modelu ac a yw'r crynodiad aroglau wedi ystyried y ddwy sied ddofednod.

O ran ansawdd aer, mae'r dogfennau a ddarperir (gan AS Modeling & Data LTD, 18 Mawrth 2019) yn ystyried aroglau ac amonia yn unig. Ni ystyriwyd unrhyw asesiad o effaith gronnynau llwch (PM10 a PM2.5). Gofynnwn i'r datblygwr gynnal asesiad i effaith Mater Gronnynnol ar dderbynyddion perthnasol o ganlyniad i'r datblygiad. Dylid asesu hyn gan ystyried Amcanion Ansawdd Aer y DU.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/05/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Llygrydd	Amcan ansawdd are	Wedi'i fesur fel
Gronnynau (PM10) (grafimetrig)	50µg/m ³ , na ddylid mynd y tu hwnt iddynt fwy na 35 gwaith y flwyddyn	Cymedr 24- awr
	40µg/m ³	Cymedr blynyddol
Gronnynau (PM2.5) (grafimetrig)	25 µg/m ³	Cymedr blynyddol

Nid yw Atodlen 3 o'r Drwydded Amgylcheddol yn nodi unrhyw derfynau ar gyfer allyriadau Gronnynau (Particles PM10 & PM2.5), felly rydym yn dymuno i'r datblygwr gynnal asesiad i fynd i'r afael â'n pryderon ynghylch hyn.

Uned Draenio Tir
(Ymgynghoriaeth Gwynedd):

Heb eu derbyn.

Uned Iaith a Chraffu

Dim sylwadau gan yr Uned Iaith ar y cais hwn. Byddai wedi bod yn dda gweld amcan o nifer y swyddi y rhagwelir y gellir eu hychwanegu at y gweithlu presennol drwy'r ehangiad, ond rydym yn cydnabod bod yr ymgeisydd yn gyflogwr i nifer o bobl leol yn barod, ac y byddai amrywiaeth o gyfleoedd yn cael eu cynnig, ac felly nid oes rheswm i amau y byddai unrhyw swyddi newydd posib yn cael unrhyw effaith negyddol ar y gymuned a'r iaith Gymraeg.

Cyfoeth Naturiol Cymru:

Diolch am ymgynghori gyda ni ar y cais uchod, a dderbyniwyd gennym ar 1 Medi 2020. Nid oes gennym unrhyw wrthwynebiad i'r cais, ond mae gennym y sylwadau isod:

Atal Llygredd

Mae'r ymgeiswyr wedi cyflwyno Cynllun Draenio Safle, Cynllun Amrediad Ardal a Map Rheoli Tail. Mae'r ymgeiswyr wedi dangos y bydd gan y datblygiad arfaethedig system ddraenio dŵr budr addas, a bod yr ardal amrediad a'r ardaloedd rheoli/chwalu tail wedi cynnwys stribedi clustogi addas i'r dyfroedd a reolir. Rydym yn fodlon gyda'r dogfennau hyn. Er mwyn leihau'r cyfaint o slyri a gynhyrchir rydym yn argymhell rhoi to ar y storfa dail.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/05/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Safleoedd Gwarchodedig ac Allyriadau i'r Awyr

Rydym wedi adolygu'r Adroddiad Modelu Manwl (AS Modelling & Data Ltd, 18 Mawrth 2019) a gyflwynwyd i gefnogi'r bwriad yma. Gall unedau amaethyddol dwys effeithio ar safleoedd gwarchodedig drwy allyriadau yn yr awyr (dyddodiad amonia a nitrogen). Rydym wedi asesu'r effaith y gall uned ei chael ar ansawdd yr aer ar safleoedd Ewropeaidd a Safleoedd o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig (SSSIs) gyda phellter sgrinio o 5km o'r uned. Mae'r crynodiadau amonia cefndirol (cymedr blynyddol) yn yr ardal o amgylch safle yr uned ddofednod arfaethedig a'r safleoedd bywyd gwyllt yn $0.95\mu\text{g}/\text{m}^3$.

Mae'r gyfradd dyddodiad nitrogen cefndirol i goetir yn $16.94\text{kgN}/\text{ha}/\text{yr}$ ac i lystyfiant byr yn $9.94\text{kgN}/\text{ha}/\text{yr}$. Ffynhonnell y wybodaeth yma yw'r System Gwybodaeth Llygredd Aer (APIS).

Cyflwynwyd Trwydded Amgylcheddol, cyfeirnod EPR/BB3699CR am uchafswm o 64,000 o ieir dodwy wyau'r maes i'r safle ar 12/06/2020. Yn dilyn adolygu dogfennau'r cais, adroddiad modelu manwl a'r drwydded amgylcheddol sy'n bodoli, rydym yn fodlon bod y broses o gyfraniadau dyddodion amonia a nitrogen o'r uned arfaethedig o dan y trothwyon a ddefnyddiwn yn ein hasesiad am effeithiau posib ar Safleoedd o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig (SSSIs) ac Ardaloedd Cadwraeth Arbennig (ACA).

Perygl Llifogydd

Mae safle'r cais yn gorwedd ym Mharth A o'r Mapiau Cyngor Datblygu (DAM) sydd wedi eu cynnwys yn TAN 15 Datblygiadau a Perygl Llifogydd (Gorffennaf 2004).

Mae TAN 15 yn cynghori, i ddatblygiad a leolir ym Mharth A, nad yw prawf cyfiawnhau yn gymwys ac mae gofynion dŵr wyneb yn gymwys. Y meini prawf derbynioldeb yw nad oes unrhyw gynnydd mewn llifogydd i ddigwydd mewn man arall o ganlyniad i'r datblygiad. O ystyried lleoliad y datblygiad ym Mharth A, rydym yn cynghori y dylid asesu y gofynion dŵr wyneb. Nodwn mai mater i Adran Draenio Tir eich Awdurdod yw rhoi sylwadau ar addasrwydd y cynigion hyn.

Dylech hefyd drafod sianelu'r cwrs dŵr gyda Adran Draenio Tir eich Awdurdod, sy'n gweithredu fel yr Awdurdod Llifogydd Lleol Arweiniol, gan ei bod yn debygol bod angen Caniatâd Draenio Tir i sianelu'r 'cwrs dŵr cyffredin', uwchben ble lleolir yr uned.

Rhywogaethau wedi eu gwarchod

Rydym yn nodi nad oes unrhyw wybodaeth ynghylch rhywogaethau gwarchodedig gyda'r cais, ac felly, rydym yn tybio bod eich Awdurdod wedi sgrinio'r cais ac wedi casglu nad oes tebygolrwydd

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/05/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

rhesymol bod rhywogaethau gwarchoddedig yn bresennol.

Materion Eraill

Mae ein sylwadau uchod yn ymwneud yn benodol â materion sydd wedi'u cynnwys ar ein rhestr wirio yn unig, Development Planning Advisory Service: Consultation Topics (Medi 2018), sydd wedi'i gyhoeddi ar ein gwefan. Nid ydym wedi ystyried yr effeithiau posib ar faterion eraill ac nid ydym yn diystyru'r posibilrwydd y bydd y datblygiad arfaethedig yn effeithio ar fuddion eraill. Cynghorwn yr ymgeisydd ei fod yn gyfrifol, yn ogystal â chael caniatâd cynllunio, am sicrhau ei fod yn cael pob hawlen/caniatâd/trwydded sy'n berthnasol i'r datblygiad. Cyfeiriwch at ein gwefan i gael rhagor o fanylion.

Dŵr Cymru: Dim sylwadau i'w cynnig ar y cais.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd yn y wasg, ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben. Derbyniwyd un llythyr / gohebiaeth gyda sylwadau ar y cais:

Ymgyrch Diogelu Cymru Wledig

- Wedi datgan pryder am effaith gweledol yr uned ddofednod wreiddiol ond yn ystyried ei fod llai ymwithiol na ragwelwyd.
- Rhes o goed ar y ffin de-ddwyreiniol ddim yn sgrinio'r strwythur o'r ffordd B4413 eto.
- Lleoliad y bwriad wedi ei sgrinio i raddau gan y sied bresennol a natur y dirffurf – ddim yn ystyried byddai effaith gweledol sylweddol.
- Ddim yn ymwybodol o unrhyw bryderon lleol am y bwriad.
- Pryder am effaith amgylcheddol yr unedau dofednod a gollyngiad amonia a nitrogen yn sgil gwasgaru'r tail.
- Nodi bod CNC wedi caniatáu Trwydded amgylcheddol.
- Nodi hefyd bod Uned Bioamrywiaeth wedi datgan pryder am effaith gwasgaru tail ar fioamrywiaeth a dirywio cynefinoedd – posib croes i bolisi AMG5
- Angen ystyried effaith gronol y datblygiad cyn caniatáu mwy o unedau.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae'r safle wedi ei leoli tu allan i unrhyw ffin datblygu fel y diffinnir gan y Cynllun Datblygu Lleol (CDL) felly yn safle cefn gwlad agored. Datgan polisi PCYFF 1 y gwrthodir cynigion tu

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/05/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

allan i ffiniau datblygu, oni bai bod polisi penodol o fewn y Cynllun neu bolisi cenedlaethol yn dangos bod lleoliad cefn gwlad yn hanfodol. Nid oes polisi penodol yn y CDL1 yn ymwneud a datblygiadau amaethyddol, felly y brif ystyriaeth yw polisi Cenedlaethol Polisi Cynllunio Cymru (PCC) a Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy.

- 5.2 Datgan Paragraff 5.6.6 o Bolisi Cynllunio Cymru er y dylid diogelu cefn gwlad agored lle bo'n bosibl, dylai ehangiad busnesau presennol sydd wedi'u lleoli yng nghefn gwlad agored gael ei gefnogi, cyn belled nad oes unrhyw effeithiau annerbyniol. Mae'n ymhelaethu ym mharagraff 5.6.8 y dylai awdurdodau cynllunio fabwysiadu ymagwedd adeiladol at gynigion datblygu amaethyddol, yn enwedig y rhai a gynlluniwyd i ddiwallu anghenion mewn perthynas â newid mewn ymarferion ffermio.
- 5.3 Mae Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy yn hybu dyfodol cynaliadwy a phroffidiol i deuluoedd ffermio a busnesau drwy gynhyrchu a phrosesu cynnyrch fferm ar yr un pryd â diogelu'r amgylchedd, iechyd a lles anifeiliaid, addasu i newid hinsawdd a lliniaru ei effeithiau, gan gyfrannu at fywiogrwydd a ffyniant cymunedau gwledig. Mae'r Canllaw yn nodi, fel rheol dylai adeiladau newydd fod yn rhan o grŵp a dylid sicrhau perthynas rhwng eu lliw a'u maint ag adeiladau sy'n bodoli eisoes.
- 5.4 Yn yr achos yma, mae'r sied arfaethedig yn ehangiad o fusnes teuluol presennol sydd ag oddeutu 289.55 hectar ac yn ffermio gwartheg, defaid, grawn ac yn fwy diweddar ieir ar gyfer cynhyrchu wyau. Byddai'r sied arfaethedig wedi ei lleoli yn agos i'r sied ieir bresennol, sydd o'r union faint, graddfa a dyluniad a'r bwriad. Ystyrir fod y sied yn rhesymol angenrheidiol ar gyfer diben amaethyddiaeth i ehangu'r busnes ac nid oes amheuaeth bod ei leoliad cefn gwlad yn hanfodol o fewn iard y fferm sefydledig. Mae'r bwriad felly yn cyd-fynd ac egwyddorion PCC a TAN 6 cyn belled nad oes unrhyw effeithiau annerbyniol yn sgil y bwriad.

Mwynderau gweledol

- 5.5 Byddai'r adeilad arfaethedig o faint sylweddol, yn mesur 135 metr o hyd, 19.5m metr o led, 6.7 i'r brig gydag arwynebedd llawr o 2633m². Fel y soniwyd eisoes, byddai'r adeilad arfaethedig o'r union edrychiad, maint, lliw ac ongl gosodiad a'r sied bresennol gyda bwlch o 20 metr yn eu gwahanu. Mae'r sied ieir bresennol yn gorwedd yn gymharol isel yn y dirwedd, heb ymddangos yn ymwithiol nac allan o le o fewn Ardal Tirwedd Arbennig. Oherwydd ei osodiad cymharol wastad o fewn tirwedd donnog, dim ond golygfeydd ysbeidiol sydd o'r sied bresennol o'r dirwedd gyfagos, megis o'r ffordd sirol y B4413 o gyfeiriad Botwnnog. Byddai'r sied arfaethedig wedi ei leoli i'r gogledd orllewin o'r presennol, felly byddai'r sied bresennol yn ei sgrinio i raddau o'r golygfeydd amlycaf. Roedd amod ar y cais blaenorol yn nodi bod angen tirlunio ochr dwyreiniol y sied ac mae tystiolaeth bod hynny wedi digwydd, ond gwerthfawrogir bod angen ychydig o amser i sefydlu.
- 5.6 Mae'n anorfod bod datblygiad o'r fath yn mynd i fod yn weladwy o diroedd uwch, megis o Fynydd Rhiw sydd o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol, fodd bynnag mae siediau amaethyddol yn nodwedd arferol yn y cyffiniau. O olygfeydd ehangach, ymddengys y sied bresennol fel petai wedi ei suddo yn isel i'r dirwedd, gyda'r gorffeniad lliw gwyrdd tywyll yn integreiddio'n dda i'w gefndir gwledig. Ar sail hynny, ystyrir y byddai'r sied arfaethedig yn cymryd ei le hefyd, gyda chysylltiad gweledol gyda'r fferm yn golygu na fyddai'r sied

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/05/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

ychwanegol yn taro llygaid. Ni ystyrir y byddai'r bwriad yn cael effaith sylweddol niweidiol ar gymeriad yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol gyfagos, nac yn difetha prydfferthwch Ardal Tirwedd Arbennig y saif ynddo. Mae tirlunio wedi ei gyflawni a rhagwelir bydd ansawdd gweledol y safle yn gwella mewn amser unwaith y sefydlir. Credir fod amod tirlunio pellach yn rhesymol hefyd o ystyried graddfa fawr y datblygiad. Ystyrir felly fod dyluniad y sied a'i effaith gweledol yn dderbyniol yng nghyd destun polisiau PS 5, PCYFF 3, PCYFF 4, PS 19 ac AMG 2 CDLI.

- 5.7 Saif y daliad o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llŷn ac Enlli hefyd. Byddai'r bwriad yn ychwanegu adeilad amaethyddol ynghyd a gwaith cysylltiedig i'r dirwedd. Fodd bynnag, ni ystyrir y byddai'n cyfaddawdu unrhyw asedau treftadaeth na nodweddion hanesyddol yn y gosodiad arfaethedig felly yn dderbyniol o agwedd polisi PS 20 ac AT 1 CDLI.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.8 Ceir rhai tai annedd yng nghyffiniau'r cais, sef rhes Tre'r Ddol a dderbyniodd ymgynghoriad ar y cais ac sydd oddeutu 315 metr i'r de, ac mae'r tŷ agosaf ym mhentref Sarn oddeutu 470m i'r gogledd orllewin o'r safle. Mae polisi PCYFF 2 CDLI yn ystyriaeth yma sy'n datgan y dylid gwrthod cynigion os fyddant yn cael effaith sylweddol andwyol ar iechyd, diogelwch, mwynderau meddianwyr lleol, aflonyddwch, sŵn, llwch a llygredd. Ni dderbyniwyd unrhyw wrthwynebiad gan y trigolion lleol i'r bwriad, sy'n gadarnhaol. O ran effaith ar feddianwyr lleol, ni ragwelir gwahaniaeth arwyddocaol mewn aflonyddwch yn wahanol i'r hyn a brofir yn byw gerllaw fferm weithredol bresennol ac mae natur donnog y dirffurf, cloddiau a phellter rhesymol yn cynnig ychydig o warchodaeth.
- 5.9 O ran effaith sŵn, rhaid cofio bod un sied ieir bresennol ar y safle a byddai ail sied yn cyflwyno ffynhonnell sŵn cefndirol arall i'r ardal. Nodir yn y wybodaeth ar y cais y byddai'r sied yn cynnwys ffaniau awyru mecanyddol fydd yn rheoli tymheredd yr adeilad ac yn tueddu i weithredu'n amlach yn ystod tywydd poeth. Ymgynghorwyd gydag Uned Gwarchod y Cyhoedd y Cyngor ynglŷn â'r materion Sŵn ac nid oeddent yn ystyried fod y Cynllun Rheoli Sŵn a dderbyniwyd yn ddigonol. Fe argymhellir, oherwydd lleoliad gwledig yr uned, y dylai Asesiad Sŵn gael ei gynnal a'i gytuno cyn dechrau adeiladu'r uned i sicrhau nad yw'r uned yn cael effaith sŵn ar drigolion cyfagos na chodi lefelau sŵn cefndirol yn annerbyniol yn yr ardal. Gofynnir felly, pe caniateir y cais fod amod yn cael ei gynnwys fod Asesiad Effaith Sŵn i'w gynnal i sicrhau bod peiriannau neu offer, gan gynnwys systemau aerdymheru ac awyru (ffannau), sy'n cael eu gosod neu weithredu yn amgaaedig neu wedi'i wanhau, fel na fydd y sŵn a gynhyrchir gan weithrediad y peiriannau yn cynyddu'r lefelau sŵn cefndir cyfredol yr ardal yn ystod y dydd a nos. Fe nodir fel LA90 [1awr] (yn ystod y dydd 07: 00-23: 00 awr) a / neu (b) LA90 [5 munud] yn ystod y nos (gyda'r nos 23: 00- 07:00 awr) mewn unrhyw eiddo sy'n sensitif i sŵn gerllaw. Bydd mesuriadau sŵn at ddibenion yr amod hwn yn unol â BS 4142: 2014. Hysbyswyd yr asiant o sylwadau Uned Gwarchod y Cyhoedd fod amod Asesiad Sŵn yn ofynnol, ac mae'r asiant yn fodlon a ffyddiog y bydd y lefelau sŵn yn dderbyniol ac yn cydymffurfio. Ni ystyrir fod amod oriau gweithredu yn rhesymol i'w gosod ar fferm weithredol a byddai'n anodd ei blismona.
- 5.10 O ran mesurau atal arogleuon a llygredd, cyflwynwyd Cynllun Draenio, Cynllun Rheoli Tail, Adroddiad Modelu Gwasgariad a Dyddodiad Amonia ac Astudiaeth effaith Gwasgariad arogleuon fel rhan o'r cais. Yn fras, bydd yr adeilad yn cynnwys tanciau tanddaearol i gasglu dŵr budr a gweithredu system aml reng (multi-tier) fel y sied bresennol, fydd yn galluogi tail i

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/05/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

ddisgyn i'r llawr i gludfelt (conveyor belt) fydd yn symud tail o'r adeilad (bob 3-4 diwrnod). Bydd y dŵr budr a'r tail wedyn yn cael ei ddsbarthu yn uniongyrchol ar dir y fferm neu yn cael ei gludo i storfa slyri/tail dan do 'r fferm. Ychydig iawn o dail fydd yn cael ei storio yn yr adeilad gan arwain at leihau gweithgaredd pla. Mae'r potensial y bydd tail yn casglu wedi'i liniaru hefyd gan fod gan yr ieir ryddid a mynediad i'r caeau cyfagos. Mae rheoliadau yn eu lle i sicrhau fod datblygiadau o'r math yma yn cael eu cwblhau a'u gweithredu mewn modd addas er osgoi drwg effeithiau. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi cadarnhau eu bod yn fodlon gyda'r ddarpariaeth sy'n cael ei gynnig. Ymddengys bod Trwydded Amgylcheddol am 64,000 o ieir maes wedi cael ei ganiatáu gan CNC eisoes a bod allyriadau'r sied arfaethedig yn is na'r trothwyon niweidiol. Nodir fod yr Uned Gwarchod y Cyhoedd, sy'n ymwneud a llygredd fodd bynnag yn datgan fod yr asesiad a gyflwynwyd ddim ond yn asesu aroglau ac amonia yn unig. Ar sail hynny, gofynnir bod amod yn cael ei gynnwys pe caniateir y cais fod Asesiad i effaith Mater Gronynnol Llygredd ar dderbynyddion perthnasol o ganlyniad i'r datblygiad yn cael ei gyflwyno.

- 5.11 Ar sail ymatebion Chyfoeth Naturiol Cymru ac argymhellion Uned Gwarchod y Cyhoedd ystyrir fod modd cynnwys amodau priodol i sicrhau na fydd effaith andwyol sylweddol ar iechyd a mwynderau trigolion lleol yn ymwneud a rheoli sŵn a llygredd. Ceir rheoliadau amgylcheddol eraill hefyd tu hwnt i reolau cynllunio, sy'n sicrhau fod datblygiadau yn gweithredu mewn modd addas er osgoi drwg effeithiau. Gyda'r amodau a argymhellwyd, ystyrir fod y bwriad yn gallu bod yn dderbyniol o agwedd gwarchod mwynderau ac ansawdd yr amgylchedd fyddai'n cwrdd â gofynion polisiau PS 5 a PCYFF 2 CDLI.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.12 Bwriedir defnyddio mynedfa gerbydol y fferm oddi ar ffordd sirol dosbarth 2 y B4413 a'r trac sy'n arwain fyny trwy'r buarth i'r sied ieir bresennol ar gyfer y datblygiad. O ran patrymau trafndiaeth, fel y sied ieir bresennol, bydd disgwyl bod lori HGV yn dod draw 2/3 gwaith y mis i gludo bwyd i'r ieir. Bydd wyau'n cael eu casglu bob 3 diwrnod a lorïau yn cario ieir newydd bob rhyw 13 mis. Ac eithrio hynny bydd mynd a dod dyddiol gan weithwyr y fferm. Derbyniwyd sylwadau'r Uned Drafndiaeth ar y bwriad yn datgan nad oedd ganddynt wrthwynebiad ac mai dim ond ychwanegiad bychan mewn lefelau traffig a ragwelir. Ystyrir fod y bwriad felly yn dderbyniol o ran diogelwch ffyrdd ac y byddai digon o le parcio a throï o fewn yr iard gyfagos. Ystyrir y bwriad yn dderbyniol felly o ran Polisiau TRA 2 a TRA 4 CDLI.

Materion bioamrywiaeth

- 5.13 Byddai'r sied wedi ei osod ar ran o gae amaethyddol sy'n laswelltir wedi ei wella. Ceir dynodiadau Safleoedd Bywyd Gwyllt Lleol dros 300m i'r dwyrain a dros 300m i'r gorllewin o safle'r cais, felly fe ymgynghorwyd gyda'r Uned Bioamrywiaeth er mwyn asesu os fydd unrhyw niwed iddynt. Roedd eu sylwadau cychwynnol yn gofyn bod Asesiad Effaith Ecologol yn cael ei gyflwyno, fyddai'n cynnwys effaith unrhyw wasgaru tail ar y safleoedd bywyd gwyllt. Derbyniwyd yr Asesiad yn ddiweddarach ac ail ymgynghorwyd gyda'r Uned Bioamrywiaeth ar y wybodaeth ychwanegol. Mae'r mesurau gwarchod y safleoedd bywyd gwyllt yn cynnwys ffensio o amgylch y dynodiad, creu coridor bywyd gwyllt a pharth gwarchod 10m o amgylch y cyrsiau dŵr. Mae'r Swyddog yn argymhell rhai mesurau ychwanegol i warchod y tir hefyd ynghyd â'r angen i ddiwygio'r Cynllun Rheol Tail i sicrhau fod llai o dail yn cael ei wasgaru ger y safleoedd bywyd gwyllt. Mae'r Uned Bioamrywiaeth yn gofyn bod Cynllun Gwella Bioamrywiaeth yn cael ei gyflwyno hefyd, fyddai'n cynnwys plannu gwrychoedd cynhenid o amgylch rhai o ffiniau'r caeau a phlannu planhigion addas ychwanegol yn y tiroedd corslyd i ddenu gloynnod byw a bywyd gwyllt. Derbyniwyd cadarnhad gan yr asiant eu bod yn fodlon cyflwyno Cynllun Gwella a

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/05/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

dilyn argymhellion Bioamrywiaeth. Mae polisi AMG 5 yn nodi dylai cynigion warchod a lle'n briodol, gwella bioamrywiaeth sydd wedi eu adnabod yn bwysig i'r ardal leol. O ystyried maint sylweddol y datblygiad, ystyrir fod y gofynion yr Uned Bioamrywiaeth yn rhesymol a chyfiawnhad dros osod amodau awgrymir i warchod a gwella bywyd gwyllt y safle. Gyda'r amodau ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o agwedd polisi PS 19 ac AMG 5 CDLL.

6. Casgliadau:

6.1 O ystyried yr uchod ac wedi ystyried yr holl faterion perthnasol gan gynnwys polisiâu a chanllawiau chenedlaethol a lleol, ynghyd â'r ymatebion dderbyniwyd yn dilyn y broses ymgynghori, credir fod y bwriad fel y'i cyflwynwyd yn dderbyniol yn ddarostyngedig i gynnwys yr amodau isod.

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatáu yn ddarostyngedig i'r amodau canlynol:

1. Cychwyn o fewn 5 mlynedd.
2. Unol a'r cynlluniau.
3. To a waliau allanol i fod o liw gwyrdd tywyll i gydweddu'r sied bresennol
4. Lliw y biniau porthiant i gydweddu'r rhai presennol.
5. Defnydd amaethyddol o'r adeilad yn unig.
6. Cyflwyno cynllun tirlunio
7. Cyflwyno Asesiad Effaith Sŵn cyn dechrau'r datblygiad
8. Cyflwyno Asesiad i Effaith Mater Gronynnol Llygredd cyn dechrau'r datblygiad
9. Cyflwyno Cynllun Gwella Bioamrywiaeth cyn dechrau'r datblygiad
10. Cyflwyno Cynllun Rheoli Tail diwygiedig cyn dechrau'r datblygiad

C20/0666/32/LL

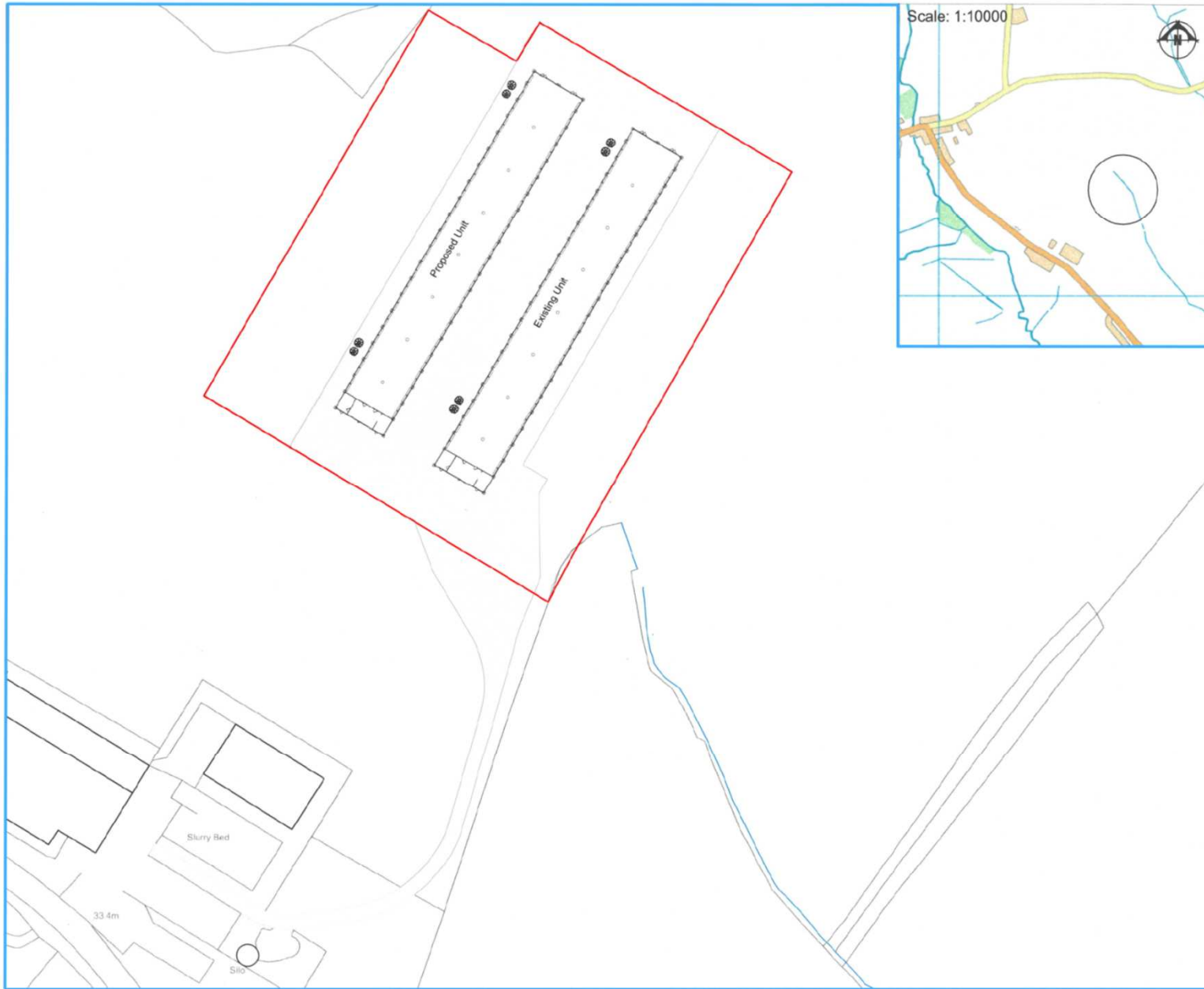
Tud. 43

**Cais ar gyfr codi adeilad cynhyrchu wyau maes gan
gynnwys seiloau a gwaith cysylltiedig**

**Erection of a free-range egg production unit including
silos and associated works**

Crugeran, Sarn Mellteyrn, Pwllheli, Gwynedd, LL53 8DT

Tud. 44



THIS DRAWING IS TO BE READ IN CONJUNCTION WITH ALL RELATED DRAWINGS. ALL DIMENSIONS MUST BE CHECKED AND VERIFIED ON SITE BEFORE COMMENCING ANY WORK OR PRODUCING SHOP DRAWINGS. THE ORIGINATOR SHOULD BE NOTIFIED IMMEDIATELY OF ANY DISCREPANCY. THIS DRAWING IS COPYRIGHT AND REMAINS THE PROPERTY ROGER PARRY & PARTNERS.

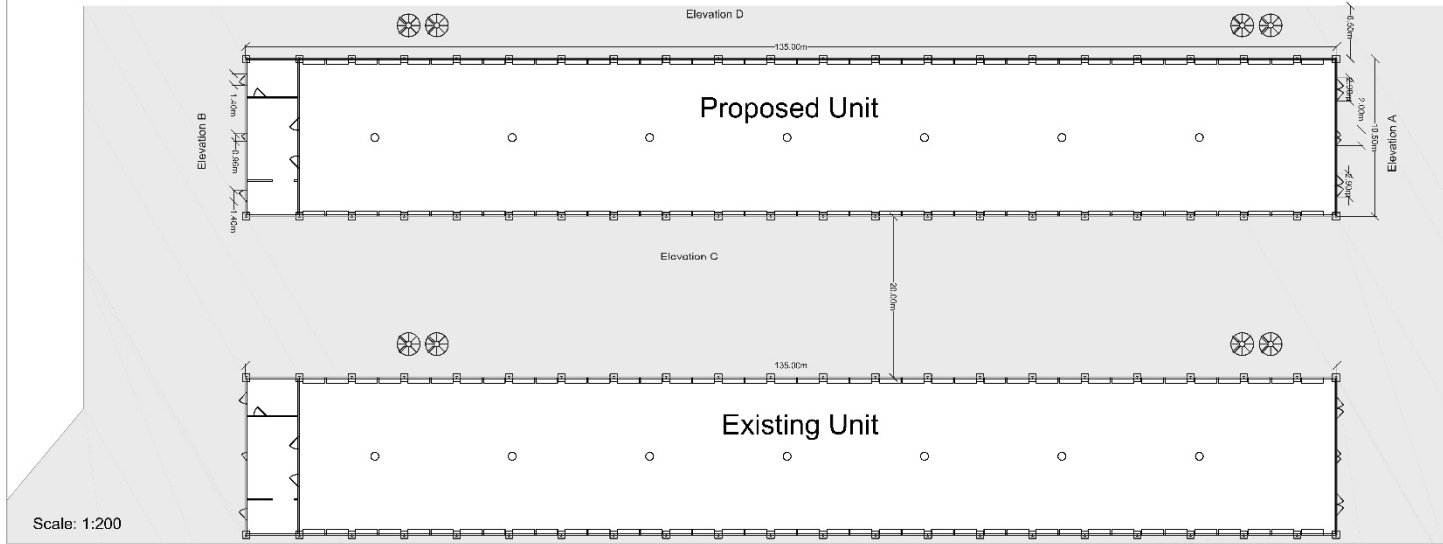
Rev	Description	Date	Dr by	App by
Original				



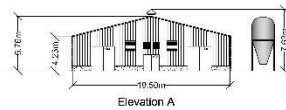
Residential - Agricultural - Commercial	
Job	Proposed Poultry Unit
Title	Location Plan
Location	Crugeran Pwllheli Gwynedd LL63 8DS
Client	Crugeran
Scales	1:1250 @ A3
Drawing No	GD-MZ366-01
Drawn by	AZ
Date	05/02/2019

HOCKSTOW HALL, MINSTERLEY
SHREWSBURY, SHROPSHIRE, SY5 0HZ
Tel: 01743 791336 Fax: 01743 792770
email: mail@rogerparry.net
Web address: www.rogerparry.net

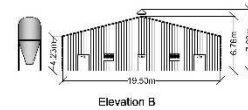
Tud. 45



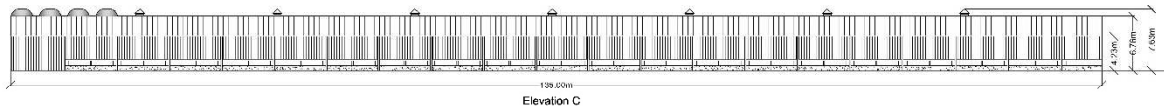
Scale: 1:200



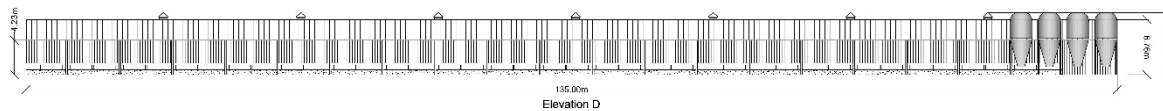
Scale: 1:200



Scale: 1:200



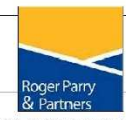
Scale: 1:200



THIS DRAWING IS TO BE READ IN CONJUNCTION WITH ALL RELATED DRAWINGS. ALL DIMENSIONS MUST BE CHECKED AND VERIFIED ON SITE BEFORE COMMENCING ANY WORK OR PRODUCING SHOP DRAWINGS. THE ORIGINATOR SHOULD BE NOTIFIED IMMEDIATELY OF ANY DISCREPANCY. THIS DRAWING IS COPYRIGHT AND CHANGING THE PROPERTY OF ROGER PARRY & PARTNERS.



Rev	Description	Date	Dr by	App by
Original				



Residential - Agricultural - Commercial	
Job	Proposed Poultry Unit
Title	Proposed Elevations & Floor Plan
Location	Crugeran Pwllheili Gwynedd LL53 8DS
Client	Crugeran
Scales	1:200 @ A0
Drawing No.	GD-MZ366-02
Drawn by	AZ
Date	05/02/2019
HOUSTON HALL, MINSTERLEY SHREWSBURY, SHROPSHIRE, SY5 0HZ Tel: 01743 791436 Fax: 01743 792270 email: mail@rogerparry.net Web address: www.rogerparry.net Registered in England No. 10522872 VAT No. 912 580 120	

Tud. 46



THIS DRAWING IS TO BE READ IN CONJUNCTION WITH ALL RELATED DRAWINGS. ALL DIMENSIONS MUST BE CHECKED AND VERIFIED ON SITE BEFORE COMMENCING ANY WORK OR PROCEEDING WITH DRAWINGS. THE ORIGINATOR SHOULD BE NOTIFIED IMMEDIATELY OF ANY DISCREPANCY. THIS DRAWING IS COPYRIGHT AND REMAINS THE PROPERTY ROGER PARRY & PARTNERS.

Rev	Description	Date	Dr by	App by
	Originality			

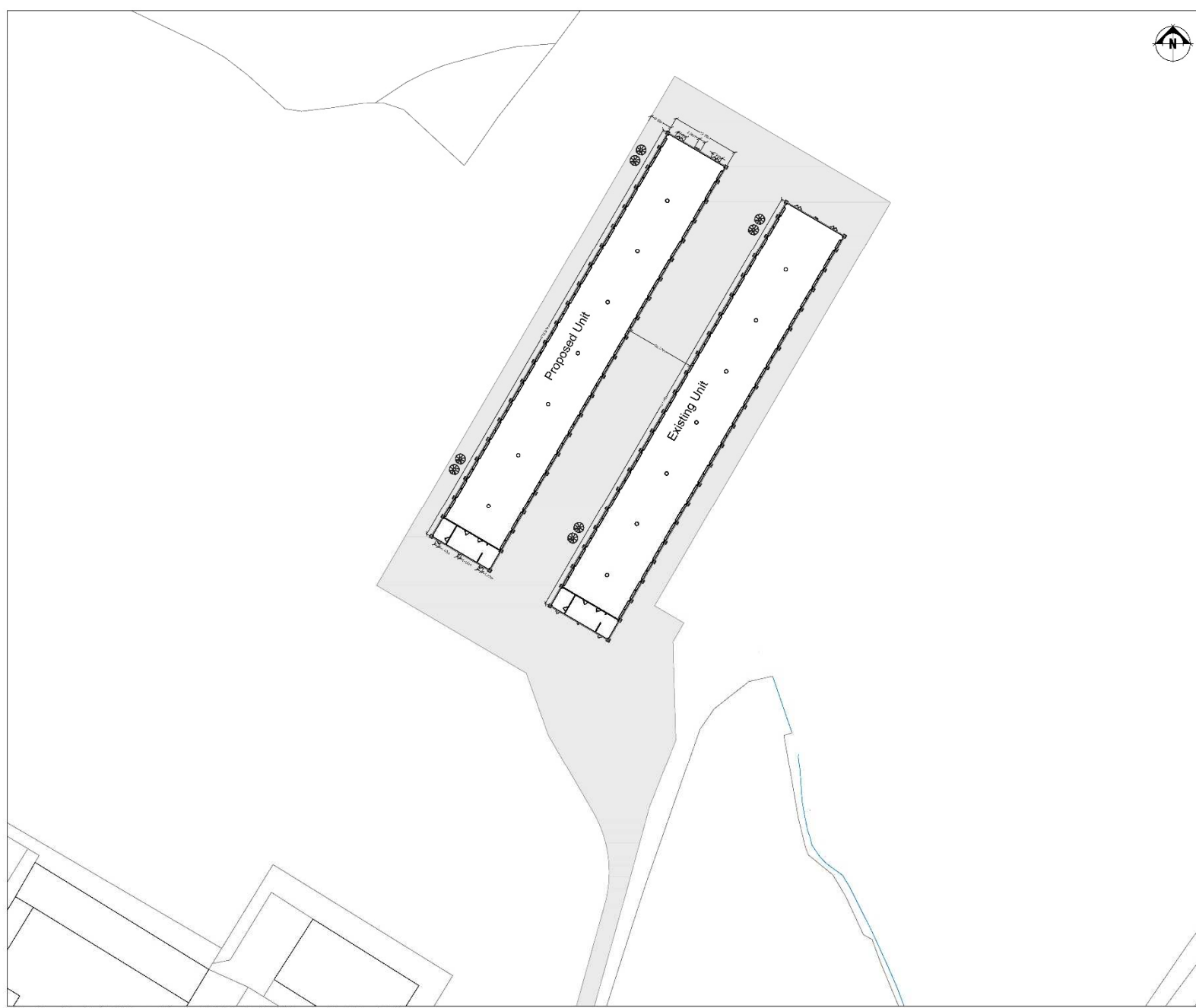


Roger Parry
& Partners

Residential - Agricultural - Commercial

Job	Proposed Poultry Unit		
Title	Proposed Block Plan		
Location	Crugeran Pwllheli Gwynedd LL53 8DS		
Client	Crugeran		
Scale	1:500 @ A1		
Drawing No.	GD-MZ366-03		
Drawn by	AZ	Date	05/02/2019

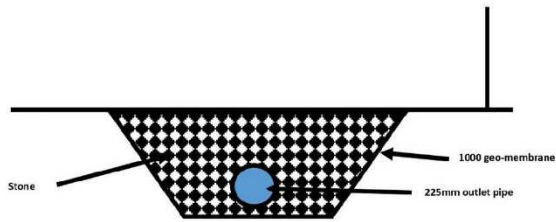
HOGSTON HALL, MINISTERLEY
SILREWSBURY, SILREWSBURY, SY5 0JZ
Tel: 01743 791336 Fax: 01743 792770
email: mail@rogerparry.net
Web address: www.rogerparry.net



Ordnance Survey. © Crown Copyright. All rights reserved. Licence no.: 50019900. Contains OS data © Crown copyright and database right (2015).

Notes

- 1) All dirty water from washing down will drain via a separate channel and directed to the dirty water tank. During the washing down process, the clean water valves will be closed, to ensure no dirty water escapes into the watercourse.
- 2) The dirty water will either be disposed on the applicants land through injecting into the fields, or taken off site by a tanker.
- 3) All clean surface water will be directed to the attenuation trenches.
- 4) Clean surface water will be stored in the attenuation system and discharged at greenfield rates via a flow control chamber S1 and discharge to the watercourse.
- 5) The shed will have a slight fall in the floor in order that dirty water drains down towards the dirty water tank.
- 6) The manure conveyor will be on 2/3 times a week, with the manure going directly into a spreader/covered trailer and either transported to the existing manure store on the farm yard, or directly spread on the land.
- 7) The dirty water tank will be situated more than 10m from the watercourse and the tank will comply with the full requirements of the SSAFO regulations.

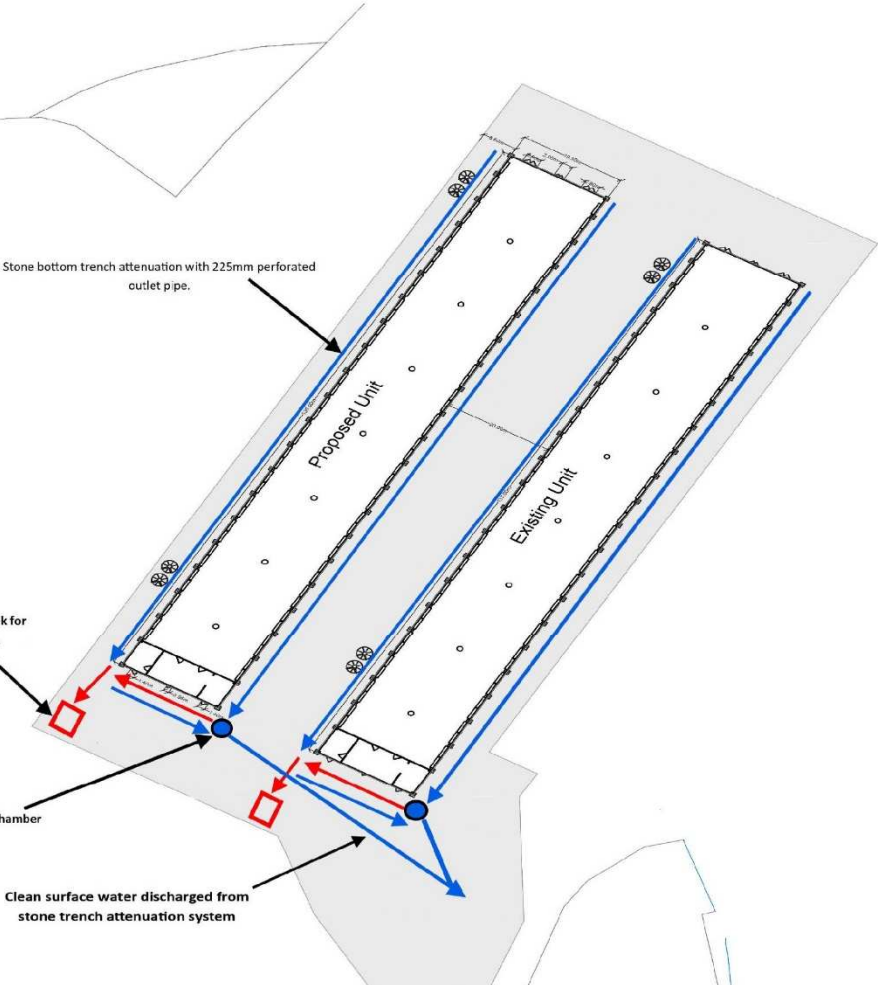



Proposed 2000 gallon dirty water tank for collection during washing down.

S1 Chamber

Clean surface water discharged from stone trench attenuation system

Stone bottom trench attenuation with 225mm perforated outlet pipe.



	<p>Roger Parry & Partners LLP 1 Berriew Street, Welshpool, Powys, SY21 7SQ Tel: 01938 554499 email: welshpool@rogerparry.net</p> <p><i>The copyright of this drawing/design is vested in Roger Parry & Partners and must not be copied or reproduced in whole or in part without their written consent</i></p>	JOB:	Proposed Poultry Building
		CLIENT:	R O & R Parry
		TITLE:	Drainage Plan
		LOCATION:	Crugeran
		DATE:	August 2020
		DRAWING NO:	Drainage
		DRAWN BY:	GD

Tud. 48



Tud. 49



Tud. 50



Tud. 51





Tud. 53



Tud. 54



Eitem 7.2

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/05/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Rhif: 2

Cais Rhif: C20/1076/14/LL

Dyddiad 26/01/2021
Cofrestru:

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Caernarfon

Ward: Seiont

Bwriad: Cais ar gyfer ymestyn cyfnod preswyllo gwyliau yn yr unedau carafan statig ar y safle er mwyn gallu eu defnyddio drwy'r flwyddyn ar gyfer gwyliau

Lleoliad: Coed Helen Holiday Park Lôn Coed Helen, Caernarfon, LL54 5RS

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATAU GYDAG AMODAU

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/05/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais yw hwn ar gyfer ymestyn cyfnod preswyllo gwyliau yn yr unedau carafán statig ar y safle er mwyn gallu eu defnyddio drwy gydol y flwyddyn ar gyfer gwyliau.
- 1.2 Mae'r caniatadau presennol yn cyfyngu amser meddiannu'r carafanau i rhwng 1af o Fawrth mewn un flwyddyn a 10 Ionawr y flwyddyn ganlynol. Byddai'r bwriad yn cynyddu'r cyfnod meddiannu am ryw 7 wythnos yn y flwyddyn. Nid oes bwriad ychwanegu at y nifer o garafanau sefydlog sydd ar y safle, dim ond ehangu'r cyfnod meddiannu. Ni fydd ychwaith newidiadau nac ychwanegiadau i'r cyfleusterau presennol sydd ar y safle.
- 1.3 Mae datganiad dyluniad a mynediad wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais ac mae'n cynnwys y wybodaeth isod:
- Mae buddsoddiad sylweddol ar gyfer gwella'r safle wedi ei wneud yn y blynyddoedd diweddar gan gynnwys gwelliannau i'r dderbynfa, datblygiad bar a bwyty Molly's ynghyd a champfa, pwll nofio a llefydd chwarae ar gyfer plant.
 - Mae'r safle yn darparu hyd at 250 o unedau parhaol (static) ar y safle o dan caniatadau presennol ac ni fydd y bwriad yma yn newid y ffigwr yma.
 - Nid yw'r bwriad yn cynnwys unrhyw newidiadau i ffisegol i'r safle.
 - Byddai'r bwriad yn gymorth i economïau lleol o ran siopa a bwytai ynghyd a chyflogi pobl lleol ar y safle yn ystod y gaeaf.
 - Mae'r safle ar hyn o bryd yn cyflogi 16 staff parhaol ac 8 yn dymhorol. Mae'r gweithwyr yma yn lleol ac mae 40% yn siarad Cymraeg.
- 1.4 Mae'r safle wedi ei leoli ar gyrion Caernarfon ac yn agos i lan y Fenai. Mae'r safle o fewn 500m i Heneb ac Ardal Treftadaeth y Byd Castell Caernarfon ac mae yna adeilad wedi ei restru Gradd II ar y safle. Gwasanaethir y safle gan ffordd dosbarth III.
- 1.5 Cyflwynir y cais i Bwyllgor gan ei fod yn ymwneud gyda safle sydd yn 0.5 hectar neu fwy.

2. Polisiâu Perthnasol:

- 2.1 Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a pharagraff 2.1.2 Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dylid penderfynu ceisiadau yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai bod ystyriaeth faterol cynllunio yn nodi fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol, a'r Cynllun Datblygu Lleol.
- 2.2 Mae'r Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn rhoi dyletswydd ar y Cyngor i ymgymryd â chamau rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r 7 amcan llesiant sydd o fewn y Ddeddf. Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015. Wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/05/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

2.3 **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017**

PS1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig

PS6: Lliniaru effeithiau newid hinsawdd ac addasu iddynt

TRA 4: Rheoli ardrawiad cludiant

PCYFF 2: Meini prawf datblygu

PS14: Yr Economi Ymwelwyr

TWR 4: Deiliadaeth gwyliau

PS20: Diogelu a Lle bo'n berthnasol wella asedau treftadaeth

AT1: Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau, Parciau a Gerddi Hanesyddol, Cofrestredig

Canllaw Cynllunio Atodol: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy (Gorffennaf 2019)

Canllaw Cynllunio Atodol: Cyfleusterau a Llety i Dwristiaeth (Mawrth 2021)

2.4 **Polisiâu Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11 - Chwefror 2021)

Nodyn Cyngor Technegol 13 Twristiaeth

Paragraff 14: Dylai awdurdodau roddi ystyriaeth gydymdeimladol i geisiadau am ymestyn y cyfnod agor a ganiateir o dan ganiatadau sydd eisoes yn bodoli.

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

3.1 Mae hanes hir i'r safle. Rhestrir y ceisiadau mwyaf diweddar:

3.2 C16/0672/14/LL - Ail leoli 2 garafán statig er mwyn cymhwyso man chwarae newydd y tu cefn i'r estyniad newydd - CANIATAU - 29.07.2016

3.3 C14/0854/14/CR - Dymchwel estyniad tri llawr presennol, codi estyniadau ac ail leoli 3 carafán statig yn lle 4 - CANIATAU - 06.02.2015

3.4 C14/0855/14/LL - Dymchwel estyniad tri llawr presennol, codi estyniadau ac ail leoli 3 carafán statig yn lle 4 - CANIATAU - 06.02.2015

3.5 C14/0072/14/LL - Ail-osod carafanau statig, creu ffordd mynediad ynghyd a manau parcio ychwanegol – CANIATAU – 06.03.2014

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/05/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

3.6 C11/0094/14/CR - CAIS AM GANIATAD ADEILAD RHESTREDIG AR GYFER FFENESTRI A DRYSAU NEWYDD YNGHYD A NEWIDIADAU MEWNOL – CANIATAU – 08.08.2011

3.7 C10A/0377/14/LL - LLEOLI 28 CARAFAN GWYLIAU STATIG YN LLE 50 CARAFAN TEITHIOL, TIRWEDDU A GWELLIANNAU AMGYLCHEDDOL – CANIATAU – 12.10.2010

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Gwrthwynebu'r cais yn unfrydol ar sail yr effaith andwyol y caiff ar y Gymraeg a hefyd gan ein bod yn credu o'i gymeradwyo na fydd modd sicrhau nad ydi'r unedau yn troi yn rhai lle fydd pobl yn byw am gydol y flwyddyn

Uned Drafnidiaeth: Cyfeiriaf at y cais uchod a dymunaf ddatgan na fwriadaf roi argymhelliad gan y tybir na fuasai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar unrhyw ffordd, neu ffordd arfaethedig.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Dim sylwadau i'w cynnig

Dŵr Cymru: Dim sylwadau i'w cynnig

Uned Gwarchod y Cyhoedd: Nid oes gwrthwynebiad i'r cais a nodir uchod cyn belled nad fydd yn cael effaith ar y Ddeddfwriaeth isod o agwedd Iechyd a

Diogelwch, Diogelwch Tân a darpariaeth Iechyd Cyhoeddus fel a ganlyn:-

1. Deddf Safleoedd Carafanau a Rheoli Datblygu 1960

2. Deddf Iechyd Cyhoeddus 1936

3. Safonau Model 1989 - Rhaid i'r datblygiad gydymffurfio yn llawn gydag amodau trwydded

4. Safonau Model 1983 - Rhaid i'r datblygiad gydymffurfio yn llawn gydag amodau trwydded

Hawliau Tramwy: Heb eu derbyn

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/05/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Uned Draenio Tir: Heb eu derbyn

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben a derbyniwyd y sylwadau isod:

- Aelod lleol – cefnogi mewn egwyddor

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae polisi TWR 4 yn gefnogol i gynigion i ymestyn y tymor gwyliau ar gyfer safleoedd carafanau sefydlog a sialetau presennol os gellir dangos bod y llety yn cael ei ddefnyddio hyd at ddibenion gwyliau yn unig ac nad yw'n dod yn brif neu unig gartref y deilydd. Dylid hefyd sicrhau fod llety yn addas i fyw ynddynt yn ystod y gaeaf, na fyddai'r tymor estynedig yn cynyddu canlyniadau llifogydd eithriadol ac na fyddai ymestyn y tymor estynedig yn cael effaith andwyol ar yr amgylchedd lleol.
- 5.2 Mae'r caniatadau presennol ar gyfer y safle yn caniatáu i'r unedau sefydlog gael eu meddiannu rhwng 1 Mawrth mewn un flwyddyn a 10 Ionawr yn y flwyddyn ganlynol. Mae'r safle carafanau felly yn bresennol yng nghau am 7 wythnos o'r flwyddyn. O'r wybodaeth gyflwynwyd gyda'r cais mae'r safle yn fodlon gyda amod cynllunio ar gyfer sicrhau mai dim ond ar gyfer defnydd gwyliau ac nid ar gyfer uned preswyl parhaol y defnyddir yr unedau. Mae'r amod yma yn safonol ar gyfer safleoedd carafanau newydd ac yn sicrhau fod trigolion yr unedau yn darparu eu henwau a chyfeiriad parhaol yn ystod eu ymaros. O ran yr agwedd yma, ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol.
- 5.3 Dros y blynyddoedd mawr ansawdd carafannau sefydlog wedi gwella, Ystyrir fod carafannau sefydlog sydd ar y safle yma yn rhai addas i aros ynddynt yn ystod y gaeaf. Mae rhai o'r carafannau wedi cael eu diweddarau a'u uwchraddio yn lled diweddar. Ystyrir y bwriad yn dderbyniol o ran pwynt 1 o Bolisi TWR 4 CDLI.
- 5.4 Mae pwynt 2 o Bolisi TWR 4 CDLI yn gofyn na fyddai'r tymor estynedig yn cynyddu canlyniadau llifogydd eithriadol. Nid yw'r safle wedi ei leoli o fewn parth llifogi ac mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi cadarnhau nad oes ganddynt bryderon ynghylch a'r bwriad. Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion pwynt 2 o Bolisi TWR 4 ynghyd a Pholisi PS6.
- 5.5 Yng nghyd destun pwynt 3 o Bolisi TWR 4 ni ystyrir y byddai ymestyn y cyfnod meddiannu yn cael effaith andwyol ar yr amgylchedd lleol. Mae'r carafannau sefydlog eisoes ar y tir ac ni ystyrir y byddai eu meddiannu am 7 wythnos ychwanegol y flwyddyn yn cael effaith ar yr amgylchedd leol na'r amgylchedd hanesyddol. Ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion pwynt 3 o Bolisi TWR 4 ynghyd a PS20 ac AT1.
- 5.6 Yn hanesyddol, rhoddwyd amodau ar safleoedd o'r fath er mwyn sicrhau defnydd gwyliau ac yn hanesyddol nid oedd safon yr unedau yn ddigon addas ar gyfer eu defnyddio yn y gaeaf. Bellach mae natur gwyliau wedi dod yn fwyfwy amrywiol o ran lleoliad, tymor a hyd. Mae llawer mwy o bobl yn mynd ar wyliau sawl gwaith y flwyddyn erbyn hyn, yn fwy aml am gyfnodau byr ac nid o reidrydd yn ystod yr haf.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/05/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- 5.7 Mae'r Canllaw Cynllunio Atodol: Cyfleusterau a Llety i Dwristiaeth (Mawrth 2021) hefyd yn cyfeirio at ddefnydd amodau meddiannaeth wyliau sydd yn galluogi defnyddio unedau gwyliau drwy'r flwyddyn ond gydag amodau perthnasol sy'n sicrhau ni ddefnyddir y fath unedau ar gyfer defnydd preswyl parhaol.
- 5.8 Nid yw Polisi TWR 4 yn cyfyngu'r cyfnod y gellir meddiannu carafanau / sialetau sefydlog. Gellir felly feddiannu carafanau / sialetau sefydlog i bwrpas gwyliau trwy gydol y flwyddyn ac mae sawl cyfraith achos yn glir ac yn gefnogol ar y mater hyn. Mae sawl safle yng Ngwynedd bellach yn gweithredu felly, gydag amod i sicrhau mai ar gyfer defnydd gwyliau yn unig y'u defnyddir. Gellir cynnwys amod mai ar gyfer pwrpas gwyliau yn unig y defnyddir y carafanau sefydlog ar y safle a bod cofrestr o enwau meddianwyr y carafanau, hyd y cyfnod aros a chyfeiriad eu prif gartref yn cael ei gadw.
- 5.9 Yn sgil yr uchod a drwy osod amodau priodol ar y caniatâd ystyrir y byddai'r bwriad yn dderbyniol o ran Polisi TWR 4 CDLL.

Materion Ieithyddol

- 5.10 O ran y bwriad dan sylw nid oes gofyn cyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg o dan Bolisi PS1 CDLL. Mae pwynt 1a o'r polisi yn cyfeirio at ddatblygiad manwerthu, diwydiannol neu fasnachol sy'n cyflogi mwy na 50 o weithwyr a/neu gydag arwynebedd o 1000m sgwâr neu fwy. Nid yw'r safle yma yn cyflogi mwy na 50 o weithwyr ac felly ni ystyrir fod angen cyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg. Fodd bynnag, yn unol gyda chynnwys y Canllaw Cynllunio Atodol: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy anogir ymgeisydd i gyflwyno cofnod am sut roddwyd ystyriaeth i'r Iaith Gymraeg wrth lunio'r cais cynllunio. Fel rhan o'r cais mae pennod yn y Datganiad Dylunio a Mynediad sy'n cyfeirio at sut y bu iddynt ystyried yr iaith fel rhan o'r cais cynllunio.
- 5.11 Mae'r bennod yn cadarnhau fod gweithwyr sy'n siarad Cymraeg yn gweithio yn y dderbynfa ac yn y bar a bwyty. Mae gwybodaeth dwyieithog i dwristiaid yn cael ei ddarparu, ac mae'r safle yn nodedig ar gyfer diffyg arwyddion er mwyn cynnal awyrgylch ar gyfer ymlacio. Fel sydd wedi ei nodi uchod, mae 40% o weithwyr ar y safle yn siarad Cymraeg. Byddai ymestyn y tymor yn gymorth i fusnesau ar y safle ynghyd a rhai lleol yn ystod tymor distaw'r gaeaf.
- 5.12 Ystyrir yn sgil yr uchod fod yr ymgeisydd wedi rhoddi ystyriaeth i effaith y bwriad ar yr Iaith Gymraeg a'r gymuned leol wrth ddarparu'r cais ac mae'r hyn a gyflwynwyd yn cyd-fynd gyda gofynion y Canllaw Cynllunio Atodol: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy. Ystyrir felly fod y bwriad yn dderbyniol o ran yr agwedd yma o'r bwriad.

Mwynderau gweledol

- 5.13 Ni fydd y bwriad yma yn gwaethygu'r sefyllfa bresennol parthed ardrawiad y carafanau sefydlog ar yr amgylchedd, gan y byddent eisioes wedi eu gosod ar y safle trwy'r flwyddyn ac nid oes bwriad i ymestyn ei niferoedd. Gan na fydd unrhyw newid i fwynderau gweledol y safle na effaith ar yr adeilad rhestredig, heneb na'r Ardal Treftadaeth y Byd ac felly ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion polisi PS20, AT1 ac PCYFF 2 o'r CDLL.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/05/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.14 Credir na fydd ymestyn yr amser meddiannu'r carafanau sefydlog yn cael ardrawiad arwyddocaol ar fwynderau'r gymdogaeth leol, o gofio fod y safle eisoes yn cael ei ddefnyddio am dros 10 mis y flwyddyn. Ni fydd yr ychwanegiad o 7 wythnos dros gyfnod y gaeaf yn achosi llawer o wahaniaeth i'r sefyllfa bresennol. Credir felly fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF 2 o'r CDLI.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.15 Nid yw'r cais yn golygu unrhyw ychwanegiad yn y niferoedd o garafanau sefydlog, dim ond ymestyn i'r cyfnod meddiannu. Ni ystyrir y byddai'r 7 wythnos ychwanegol ym meddiannaeth y carafannau sefydlog dros fisoedd y gaeaf yn mynd i olygu dwyshad arwyddocaol yn nefnydd y rhwydwaith ffyrdd sy'n gwasanaethu'r safle. Nid oes gan yr Uned Drafndiaeth wrthwynebiad i'r bwriad. Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio gyda pholisi TRA 4 CDLI.

Unrhyw ystyriaeth bellach

- 5.16 Mae achosion tebyg o'r math yma o gais wedi eu gwrthod gan y Pwyllgor Cynllunio yn gorffennol ar sail y byddai defnydd 12 mis yn golygu y byddai pobl yn defnyddio'r unedau fel tai drwy'r flwyddyn ac ar sail yr effaith ar yr Iaith Gymraeg. Yn nodedig gwrthodwyd cais i ymestyn amser safle Ocean Heights yn Chwilog am y rheswm yma o dan gyfeirnod. C12/1323/41/LL. Bu apêl cynllunio ar y penderfyniad oedd yn cynnwys cais am gostau yn erbyn y Cyngor. Caniatawyd y datblygiad gan nodi nad oedd caniatáu ymestyn amser meddiannu'r unedau gwyliau am gyfnod o 12 mis yn groes i bolisïau lleol na chenedlaethol cyn belled fod amod yn cael ei roi mai ar gyfer diben gwyliau yn unig y defnyddir yr unedau ac nid ar gyfer prif eiddo, ynghyd a nodi nad oedd tystiolaeth gref wedi ei gyflwyno y byddai ymestyn y cyfnod yn cael effaith andwyol ar yr Iaith Gymraeg. Yn sgil y penderfyniad yma bu i'r Cyngor dalu costau i'r ymgeisydd am benderfyniad afresymol yn y lle cyntaf.
- 5.17 Er mwyn sicrhau cysondeb felly nodir fod y bwriad i ymestyn y cyfnod meddiannu'r unedau i 12 mis yn cwrdd â gofynion polisïau fel sydd wedi ei nodi uchod, ac mae bwriad gosod amod cynllunio i sicrhau y byddai'r unedau yn cael eu defnyddio ar gyfer defnydd gwyliau yn unig, ac nad oes tystiolaeth gref yn dangos y byddai'r bwriad gerbron yn cael effaith sylweddol fwy ar yr Iaith Gymraeg na'r sefyllfa bresennol.

6. Casgliadau:

- 6.1 Credir fod y cais, gydag amodau priodol i sicrhau y defnyddir y carafanau sefydlog ar gyfer gwyliau ac i gadw cofrestr yn dderbyniol ar sail polisi.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/05/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatau – amodau

1. 5 mlynedd
2. Defnydd gwyliau a chadw cofrestr.

C20/1076/14/LL

Cais ar gyfer ymestyn cyfnod preswyllo gwyliau yn yr unedau carafan statig ar y safle er mwyn gallu eu defnyddio drwy'r flwyddyn ar gyfer gwyliau

Application for the extension of the holiday occupancy season of all of the static caravans on the site to allow their all year-round occupation for holiday purposes

**Coed Helen Holiday Park Lôn Coed Helen, Caernarfon,
LL54 5RS**

Tud. 64



NOTES

1. DO NOT SCALE FROM THIS DRAWING, WORK FROM FIGURED DIMENSIONS ONLY. ALL DIMENSIONS ARE IN METRES AND ALL LEVELS ARE IN METRES ABOVE ORDNANCE DATUM UNLESS NOTED OTHERWISE.
2. THIS DRAWING IS TO BE READ IN CONJUNCTION WITH ALL RELEVANT ARCHITECTS, ENGINEERS AND SPECIALIST DRAWINGS AND SPECIFICATIONS.

LEGEND

PLANNING APPLICATION SITE BOUNDARY

P01	ISSUED FOR PLANNING	DA	HJ	HJ	23.11.20		
REV	MODIFICATIONS	BY	RE	AP	DATE		
PURPOSE OF ISSUE				STATUS			
FOR PLANNING				S4			
CLIENT:							
ST DAVIDS LEISURE LTD							
PROJECT:							
COED HELEN HOLIDAY PARK CAERNARFON							
TITLE:							
PLANNING APPLICATION SITE BOUNDARY							
DESIGNED BY	DRAWN BY	REVIEWED BY	AUTHORISED BY				
DA	DA	HJ	HJ				
DATE	SCALE @ A3	JOB REF:	REVISION				
23.11.2020	1:2500	4712	P01				
DRAWING NUMBER							
4712-CAU-XX-XX-DR-T-1800							
							
<small>Registered Office: InTec, Parc Menai, Bangor, Gwynedd, LL57 4FG Company Registered No: 06716319</small> <small>WWW.CAULMERT.COM</small>							

Tud. 65



Tud. 66



Tud. 67





Swynedd

Eitem 7.3

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/05/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Rhif: 3

Cais Rhif: C21/0167/42/DT

Dyddiad 22/02/2021
Cofrestru:

Math y Cais: Deiliad Ty

Cymuned: Nefyn

Ward: Nefyn

Bwriad: Dymchwel storfa allanol bresennol, addasiadau i'r prif dŷ presennol ac estyniad rhannol unllawr, rhannol deulawr i'r ochr a'r cefn i greu rhagor o ofod byw

Lleoliad: Tan Y Mynydd, Mynydd Nefyn, Nefyn, Pwllheli, LL53 6LN

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATAU GYDAG AMODAU

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/05/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae'r cais hwn ar gyfer ailwampio ac ymestyn tŷ presennol. Fe fyddai'r datblygiad yn cynnwys:
- Dymchwel adeilad allanol presennol ac adleoli wal gerrig er mwyn creu safle parcio a lle troi
 - Dymchwel estyniad deulawr cefn ac estyniad gwydr ochr
 - Codi estyniad deulawr cefn ar ffurf cilgant gyda thair ffenestr gromen yn yr edrychiad blaen a ffenestri to yn yr edrychiad cefn ynghyd a chodi estyniad unllawr gyda tho llechi unllethr ar hyd ei flaen.
 - Gosod balconi ar dalcen y tŷ presennol
- 1.2 Fe fydd y datblygiad newydd yn cynyddu nifer y lloffttydd o 3 i 4 a bwriedir gorffen y waliau gyda rendr wedi'i liwio'n wyn tra bydd y to o lechi naturiol Cymreig. Bwriad y cynllun yw :
- Cynyddu nifer y lloffttydd
 - Cael gwell trefniant i'r gofod ar y llawr gwaelod
 - Gwella'r trefniant mynediad cerbydol a pharcio
 - Cynyddu'r gofod mewnol ar gyfer defnydd teuluol
 - Gwella insiweiddio a chael gwared a phroblemau tamprwydd
 - Manteisio ar y golygfeydd tua'r gorllewin..
- 1.3 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.
- 1.4 Mae'r cynnig hwn yn ail-ddyluniad o gynllun a wrthodwyd gan y Pwyllgor yn flaenorol (cais rhif C20/0022/42/DT) ac fe gyflwynir gerbron y Pwyllgor hwn ar gais yr aelod lleol. Mae'r cynllun sydd gerbron yn ymgais i ymateb i'r rheswm gwrthod blaenorol ac fe ddiwygiwyd y cynllun ymhellach mewn ymateb i sylwadau a dderbyniwyd yn ystod y broses ymgynghori.
- 1.5 Cyflwynwyd Datganiad Dyluniad a Mynediad ynghyd ag adroddiad Arolwg Rhywogaethau Gwarchodedig er cefnogi'r cynnig.

2. Polisiau Perthnasol:

- 2.1 Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a pharagraff 2.1.2 Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dylid penderfynu ceisiadau yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai bod ystyriaeth faterol cynllunio yn nodi fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol, a'r Cynllun Datblygu Lleol.
- 2.2 Mae'r Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn rhoi dyletswydd ar y Cyngor i ymgymryd â chamau rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r 7 amcan llesiant sydd o fewn y Ddeddf. Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015. Wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/05/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau.

2.3 **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017**

PCYFF 2: Meini prawf datblygu

PCYFF 3: Dylunio a siapio lle

PCYFF 4 : Dylunio a thirweddu

PS 19 : Gwarchod a lle bo'n berthnasol gwella'r amgylched naturiol

AMG 1: Cynlluniau rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol

2.4 **Polisiau Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11 - Chwefror 2021)

Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 12: Dylunio

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

C20/0022/42/DT : Dymchwel storfa allanol bresennol, addasiadau i'r prif dŷ presennol ac estyniad rhannol unllawr, rhannol ddeulawr, i'r ochr a'r cefn.- Gwrthodwyd 10/09/20

4. **Ymgynghoriadau:**

Cyngor Cymuned/Tref:

Gwrthwynebu :

- Gormesol yn y tirlun
- Gor-ddatblygiad o'r safle
- Niweidiol i olygfeydd i mewn ac allan o'r AHNE
- Mae eisoes gormod o unedau gwyliau yn yr ardal
- Nid oes newid ym maint llorweddol y cais yma o'r cais blaenorol

Dŵr Cymru:

Heb eu derbyn

Uned Trafnidiaeth :

Heb eu derbyn

Uned Bioamrywiaeth :

Dim gwrthwynebiad - Argymell dilyn y Mesurau Osgoi Rhesymol a nodir yn yr Adroddiad Rhywogaethau Gwarchoddedig.

Swyddog Hwaliau Tramwy

Heb eu derbyn

:

Cyfoeth Naturiol Cymru :

Dim gwrthwynebiad - awgrymu sicrhau cynllun gwarchod coed a gwrychoedd ar gyfer ffin ddwyreiniol y safle, er mwyn helpu i

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/05/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

gynnal y cymeriad gwledig..

Uned AHNE : Mae'r newidiadau hyn yn welliant o'r cynllun blaenorol ond mae pryderon yn parhau am faint yr estyniad a'r arwynebedd o wydr ar y talcen gorllewinol

Gwarchod y Cyhoedd Heb eu derbyn

CADW Heb eu derbyn

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle ac fe ymgynghorwyd gyda chymdigion. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben a derbyniwyd sylwadau'n gwrthwynebu'r datblygiad ar y seiliau cynllunio materol isod :

- Fe fyddai'r estyniad yn or-ddatblygiad o'r safle
- Fe fyddai'r estyniad yn amharu ar olygfeydd i mewn ac allan o'r AHNE

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Mwynderau gweledol

- 5.1 Mae'n ofynnol gwneud penderfyniadau ar geisiadau cynllunio yn seiliedig ar rinweddau'r cynllun penodol sydd dan sylw ac yn unol â'r cynllun datblygu a fabwysiadwyd, oni bai bod ystyriaethau perthnasol eraill yn nodi fel arall. Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLL) yw'r 'Cynllun Datblygu' mabwysiedig ac yn yr achos yma.
- 5.2 Polisi PCYFF 3 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLI) yw'r ystyriaeth wrth asesu dyluniad, deunyddiau ac effeithiau gweledol unrhyw ddatblygiad. Fe fyddai'r tŷ ar ei newydd wedd yn sylweddol fwy na'r tŷ presennol gyda'r estyniad deulawr cefn yn ymestyn 7.3m ymhellach i gyfeiriad y gogledd ddwyrain. Wedi dweud hynny, ni fyddai cynnydd mewn uchder yr adeilad ac fe gredir, trwy ddefnyddio llai o wydr a chynnwys ffenestri cromen yn yr edrychiad blaen, bod y dyluniad newydd a gyflwynwyd o yn creu strwythur fyddai'n llawer llai swmpus ei olwg na'r cais cynllunio blaenorol. Fe gredir hefyd y byddai'r siâp cilgant, a fyddai wedi ei siapio i weddu gyda llethr y mynydd, eto'n helpu lleihau swmp ac effaith weledol y strwythur. Fe feddai'r lliw gwyn ar y waliau a'r to llechi yn gweddu gyda datblygiadau eraill yn yr ardal. Ar y cyfan, fe gredir y byddai'r datblygiad hwn yn integreiddio'n dderbyniol i'r dirwedd ac ni fyddai effaith weledol sylweddol fwy nag effaith presennol y safle.
- 5.3 Saif yr eiddo mewn lleoliad agored ar lethr y mynydd ac mae felly'n weladwy gan y cyhoedd o briffordd y B4417. Derbyniwyd gwrthwynebiad yn datgan pryder am effaith y bwriad ar gymeriad ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol fodd bynnag, nid yw'r eiddo wedi ei leoli o fewn y dynodiad hwnnw (er iddo fod oddeutu 50m o ffin yr ardal ddynodedig). Wrth werthfawrogi'r pryder ynghylch sensitifrwydd y dirwedd yn yr ardal hon, nid yw swyddogion yn ystyried y byddai'r estyniadau fel y'u dyluniwyd yn cael effaith niweidiol arwyddocaol ar ansawdd y dirwedd ddynodedig ac ni chredir y byddai'r bwriad yn effeithio gosodiad yr AHNE, neu'r golygfeydd allan ohoni, mewn ffordd niweidiol. Derbyniwyd sylwadau oddi wrth Gyfoeth Naturiol Cymru'n awgrymu

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/05/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

atgyfnerthu'r tyfiant ar ffin ddwyreiniol y safle ac fe greidir y byddai'n rhesymol gosod amod er sicrhau cynllun tirlunio ac fe fyddai hynny'n gyson gyda Pholisi AMG 4 y CDLI. O osod amod o'r fath, ni chreidir y gellid cyfiawnhau gwrthod y cais ar sail yr effaith ar yr AHNE ac ni ystyrir bod y cynnig yn groes i bolisiau PS19 ac AMG1 y CDLI fel y maent yn ymwneud ag amddiffyn ansawdd tirwedd yr AHNE.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.4 Ceir rhai tai annedd gerllaw'r safle, fodd bynnag oherwydd gogwydd yr eiddo a'r pellter rhwng y safle a'r tai cyfagos, ni ystyrir y byddai'r bwriad yn achosi niwed arwyddocaol i fwynderau unrhyw eiddo preifat arall na'r ardal leol yn gyffredinol. Ystyrir fod y bwriad felly yn dderbyniol o ran cydymffurfiaeth a pholisi PCYFF 2 y CDLI.

Materion Bioamrywiaeth

- 5.5 Fe gyflwynwyd adroddiad Arolwg Rhywogaethau Gwarchodedig a baratowyd gan berson cymwys er cefnogi'r cais a daeth yr Arolwg i'r casgliad, er bod ystlumod yn defnyddio'r ardal i fwydo, nid oes tystiolaeth eu bod yn defnyddio'r adeiladau i glwydo neu orffwys. Roedd yr Uned Bioamrywiaeth yn derbyn casgliadau'r adroddiad ond yn awgrymu sicrhau fod y mesurau osgoi rhesymol, ynghyd a gwelliannau ar gyfer ystlumod yn rhan 9 yr adroddiad, yn cael eu gweithredu. O gynnwys amod priodol ar unrhyw ganiatâd fe greidir y byddai'r cynnig yn dderbyniol dan bolisi PS 19 y CDLI fel y mae'n ymwneud â diogelu rhywogaethau gwarchodedig.

Materion eraill

- 5.6 Derbyniwyd gohebiaeth yn datgan pryder ynghylch yr orddarpariaeth o unedau gwyliau yn yr ardal fodd bynnag cais deiliad tŷ am ymestyn eiddo anheddol sydd dan sylw yma, nid yw'r cais yn ymwneud ag unrhyw newid defnydd na chynnydd mewn niferoedd unedau gwyliau ac felly nid yw'r mater yn ystyriaeth ar gyfer y cais hwn.

6. Casgliadau:

- 6.1 Wedi pwyso a mesur y cais cynllunio yn erbyn gofynion y polisiau uchod ynghyd ac ystyried y sylwadau a gwrthwynebiadau a dderbyniwyd, fe greidir fod y bwriad yn welliant ar y cynllun a wrthodwyd yn flaenorol o safbwynt ei effaith ar y tirlun ac yn cwrdd gyda gofynion polisi cynllunio lleol a chenedlaethol. Fe greidir felly y dylid caniatáu'r cais gyda'r amodau a nodir isod.

7. Argymhelliad:

- 7.1 Caniatáu gydag amodau:
1. 5 mlynedd
 2. Unol a'r cynlluniau diwygiedig
 3. Cynllun tirlunio
 4. Llechi to
 5. Rhaid dilyn argymhellion yr Adroddiad Rhywogaethau Gwarchodedig

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/05/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

6. Tynnu hawliau datblygiad a ganiateir

C21/0167/42/DT

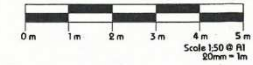
Dymchwel storfa allanol bresennol, addasiadau i'r prif dŷ presennol ac estyniad rhannol unllawr, rhannol deulawr i'r ochr a'r cefn i greu rhagor o ofod byw.

Demolition of existing external store, alterations to existing main house and part single storey, part 2 storey extension to side and rear to create enlarged living accommodation.

Tan y Mynydd, Mynydd Nefyn, Nefyn LL53 6LN

**Cynllun Diwygiedig
Amended Plan**

Derbyn
#00000001



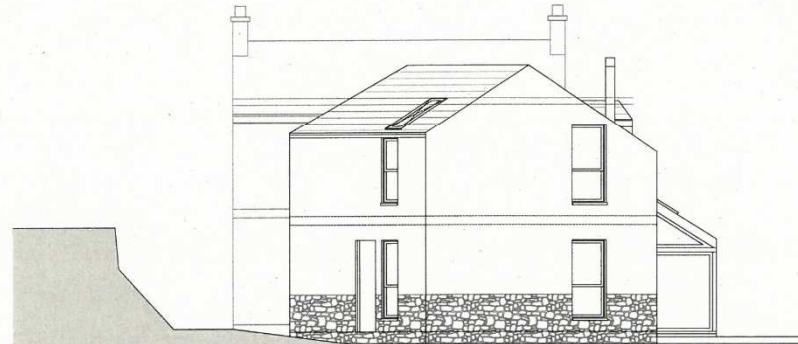
Materials:
Walls-
White render
Random stone wall where shown
Roof-
Natural grey slate to match existing
Windows-
Dark grey aluminium frames

GLASS BALUSTRADE
CANTILEVERED BALCONY

WINDOW SIZES ALTERED
TO PERMIT ELEVATION



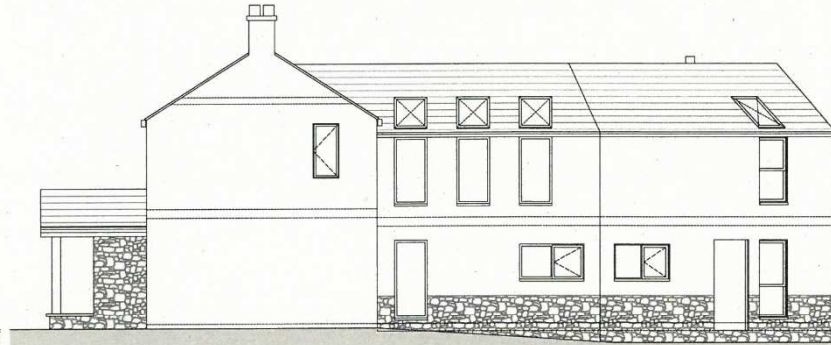
Front Elevation



Rear Elevation



LHS Elevation



RHS Elevation

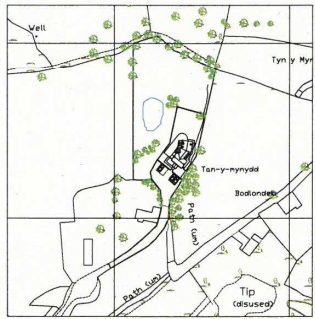
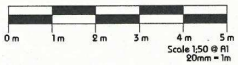
Tud. 76

All rights reserved. No part of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system, or transmitted, in any form or by any means, electronic, mechanical, photocopying, recording, or by any information storage or retrieval system, without the prior written permission of the copyright owner.

linberg <small>design architects limited</small> Suite 20, 1st Floor, Park, Capel Road, Aberystwyth, Ceredigion, SA71 3TB 01432 262000 01432 262001 01432 262002		Proposed Elevations Day No.: Revision:	
Project Name: House Extension/Remodelling Ton Y Mynydd, Nefyn, Gwynedd, LL53 6LN Mr. W. Wodrow		Day No.: PP02	Revision: H
Scale: 1 : 50		Sheet No./Total: @ A1 JL	

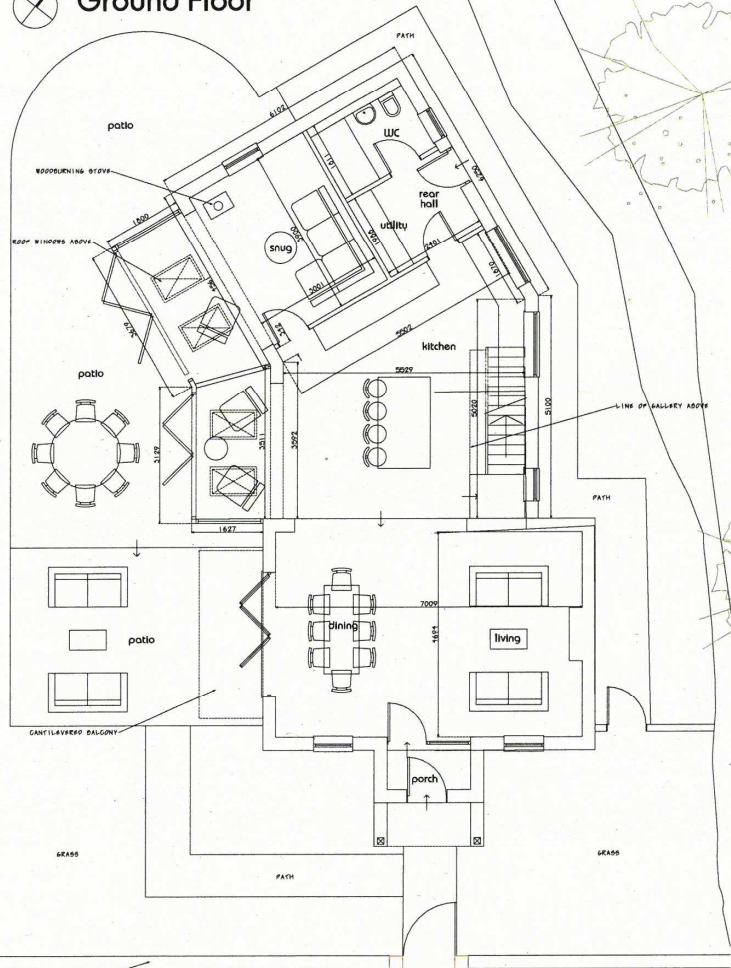
Derbyn
0155272121

**Cynllun Diwygiedig
Amended Plan**

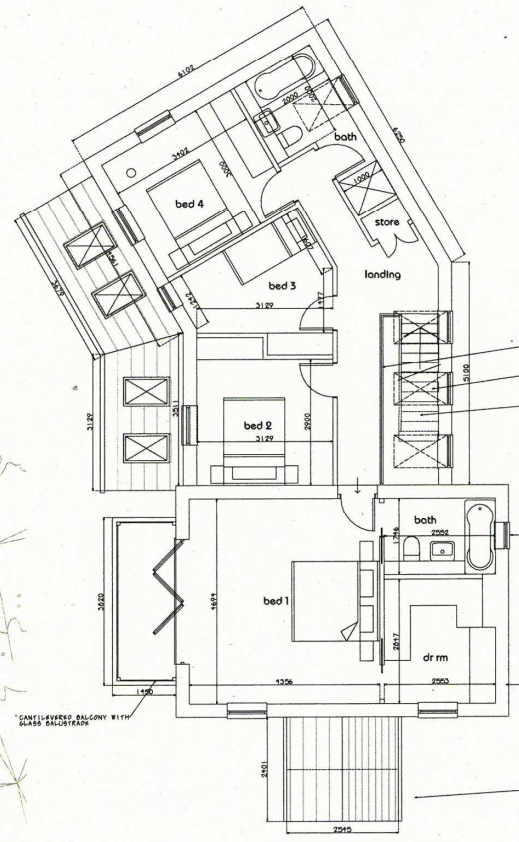


Location Plan 1:1250

Ground Floor



First Floor



Tud. 77

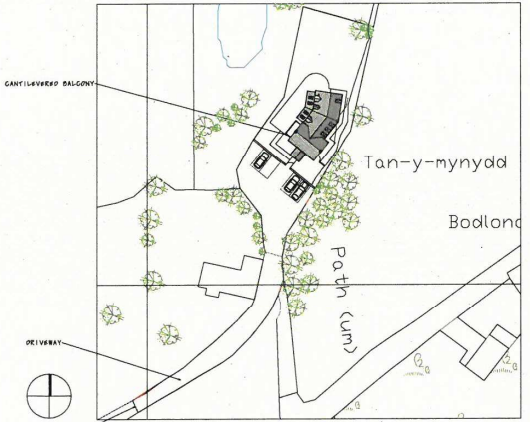


<p>linberg Design Architects Limited Unit A, 104-106 Tyn-y-Myr Park, Capel Iwan, Aberystwyth, Ceredigion, SY23 3DA 0155272121 0155272122 0155272123 0155272124 0155272125 0155272126 0155272127 0155272128 0155272129 0155272130</p>		<p>Proposed Plans</p>	
<p>Project No: PP01</p>	<p>Revision: 1</p>	<p>Drawn By/Date: 1:50 @ A1 JL</p>	<p>Scale: 1:50</p>

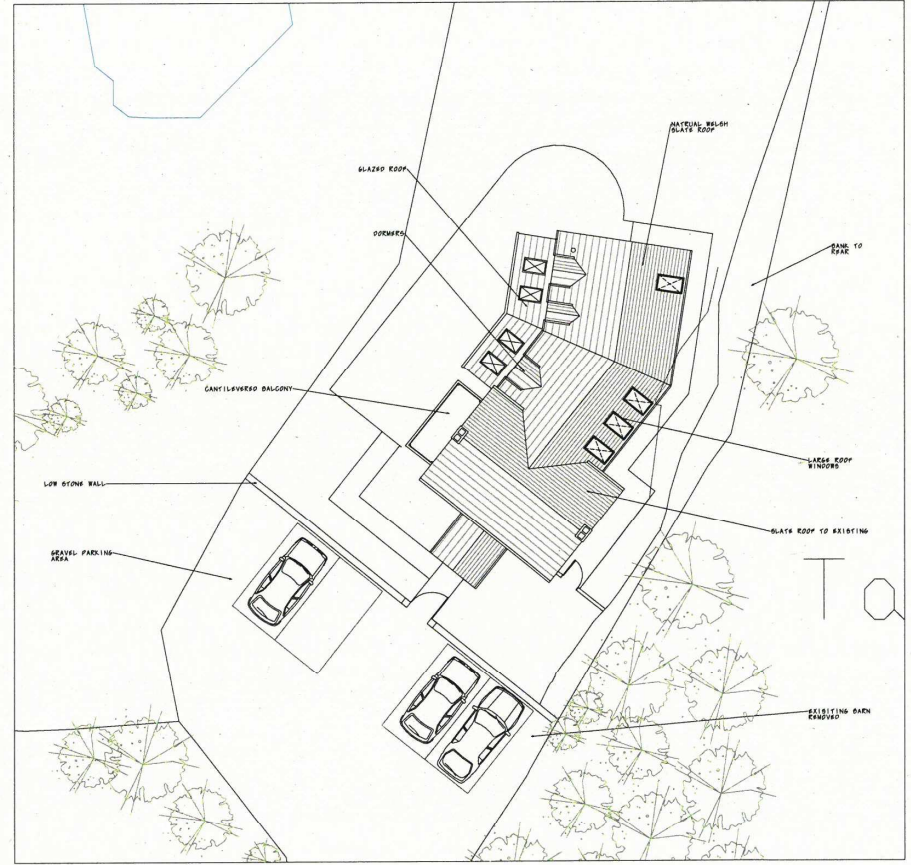
Cynllun Diwygiedig
Amended Plan

Derbyn
04/06/2021

Tud. 78



Block Plan 1 : 500



Roof Plan 1 : 100

linberg design associates limited Unit A, 124 Yr Condyr Parc, Gwynedd Road, Llanrwst, Gwynedd, LL23 7TH 01767 733333 01767 733333 01767 733333		Proposed plans	
Project Name: House Extension/Remodelling Tan Y Mynydd, Nefyn, Gwynedd, LL53 6LN Mr. W. Hodiou		Dwg No.: PP03	Revision: C
Scale: 1 : 50		Drawn By / Date: @ A1 JL	

Existing Building

Previously Refused C20/0022/42/DT

Current Application



Tud. 79

Existing Building

Previously Refused C20/0022/42/DT

Current Application



Tud. 81



Tud. 82



Tud. 83





Tud. 85



Tud. 86



Tud. 87



Tud. 88





Eitem 7.4

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/05/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Rhif: 4

Cais Rhif: C21/0215/45/LL

Dyddiad 16/03/2021

Cofrestru:

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Pwllheli

Ward: Pwllheli

Bwriad: Trosi ty preswyl 3 llawr i ddau fflat

Lleoliad: 20 Yr Ala, Pwllheli, LL53 5BL

**Crynodeb o'r
Argymhelliad: CANIATAU GYDAG AMODAU**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/05/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais llawn yw hwn ar gyfer trosi eiddo preswyl presennol i fod yn ddau uned byw hunan gynhaliol. Mae'r adeilad presennol yn dri llawr ac wedi ei leoli ar ben rhes o dai cyffelyb.
- 1.2 Byddai uned un yn cynnwys 1 ystafell wely tra fod yr ail uned yn cynnwys 2 ystafell wely. Yn benodol mae'r gosodiad mewnol yn cynnig:

Uned Un - llawr daear – cyntedd/mynediad wedi ei rannu, ystafell wely, lolfa, cegin, ystafell ymolchi

Uned Dau - Llawr cyntaf – lolfa/cegin, ystafell ymolchi, ystafell iwtiliti
- Ail lawr – dwy ystafell wely

Gwelir y byddai mynediad i'r ddau uned byw yn rhannu'r drws blaen presennol (gyda drws ychwanegol o fewn yr uned llawr daear yn agor allan i ardal allan yn y cefn) tra fod giât bresennol ar yr ochr yn cael ei chadw er mwyn cynnal mynediad at ochr a chefn y safle ble gwelir man penodol wedi ei ddynodi i gadw biniau, dwy lein ddillad, ynghyd a gardd/man agored i'r cefn. Bwriedir codi ffens 1.8m o uchder ar hyd ffin y safle. Mae'r cais wedi ei ddiwygio o'i gyflwyniad gwreiddiol yn dilyn derbyn sylw gan gymydog a nododd nad oedd hawl i osod giât ar gefn y safle gan mai ei dir o sydd yn ymlyu a rhan yma o'r safle. O ganlyniad i'r sylw yma, diwygiwyd y cais trwy dynnu'r giât allan o'r cynllun.

- 1.3 Mae'r safle wedi ei leoli oddi fewn i'r ffin ddatblygu ag yn gyfochrog a'r A497 i mewn ac allan o dref Pwllheli. Mae'r safle hefyd wedi ei leoli oddi fewn i'r Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llŷn ac Enlli. Mae'r safle wedi ei leoli yn rhannol o fewn parth llifogydd C1. Ceir tai annedd yn gyfochrog, i'r cefn a gyferbyn a'r safle.

2. Polisiâu Perthnasol:

- 2.1 Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a pharagraff 2.1.2 Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dylid penderfynu ceisiadau yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai bod ystyriaeth faterol cynllunio yn nodi fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol, a'r Cynllun Datblygu Lleol.

- 2.2 Mae'r Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn rhoi dyletswydd ar y Cyngor i ymgymryd â chymau rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r 7 amcan llesiant sydd o fewn y Ddeddf. Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015. Wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau.

- 2.3 **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017**

PS1 – Yr Iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig

PS 5 – Datblygu cynaliadwy

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/05/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

PS 6: Lliniaru effeithiau newid hinsawdd ac addasu iddynt

ISA 1: Darpariaeth isadeiledd

PCYFF 1 – Ffiniau datblygu

PCYFF 2 – Meini prawf datblygu

PCYFF 3 – Dylunio a siapio lle

TRA 2 – Safonau parcio

TRA 4 – Rheoli ardrawiadau cludiant

PS 17 - Strategaeth aneddleoedd

TAI 1 – Tai yn y ganolfan isranbarthol a'r canolfannau gwasanaeth trefol

TAI 8: Cymysgedd briodol o dai

TAI 9 – Isrannu eiddo presennol i fflatiau hunangynhaliol a thai aml feddiannaeth

PS 18 – Tai fforddiadwy

AT 1 – Ardaloedd cadwraeth, safleoedd treftadaeth y byd a thirweddau, parciau a gerddi hanesyddol cofrestredig

Hefyd yn berthnasol yn yr achos yma mae'r canlynol:

Canllaw Cynllunio Atodol: Cymysgedd Tai

2.4 **Polisiau Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11 - Chwefror 2021)

Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a pherygl llifogydd

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

3.1 Nid yw'n ymddangos fod unrhyw hanes cynllunio diweddar yn ymwneud a'r eiddo yma.

4. **Ymgynghoriadau:**

Cyngor Cymuned/Tref: Dim gwrthwynebiad

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/05/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Uned Drafnidiaeth: Dim gwrthwynebiad i'r bwriad gan yr Uned Drafnidiaeth. Nid oes unrhyw ddarpariaeth parcio penodol ar gyfer yr eiddo yn ei ffurf bresennol, ac nid oes bwriad na modd o ddarparu parcio fel rhan o'r cais, nodir fod rhan helaeth o'r tai lleol yn parcio ar y stryd gyfagos. Mae'r lleoliad o fewn pellter cerdded hwylus i ganol y dref, ac i gludiant cyhoeddus rheolaidd, felly tybir fod y bwriad yn dderbyniol heb unrhyw barcio penodol ac yn annhebyg o gael effaith andwyol ar y rhwydwaith ffyrdd lleol.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Heb eu derbyn ar adeg ysgrifennu'r adroddiad yma

Dŵr Cymru: Ymateb safonol ynglŷn â chysylltu gyda'r system garthffos gyhoeddus

Uned Draenio: Dim sylw

Uned Iaith: Gan fod yr ymgeisydd yn nodi y bydd yr unedau yn cael eu gosod ar rent cymdeithasol fforddiadwy fel rhan o'r Cynllun Gweithredu Tai, sydd yn rhan o gynlluniau ehangach y Cyngor i sicrhau cartrefi i drigolion y sir, a thrwy hynny gyfrannu at ddiogelu a hybu'r iaith, does gan yr Uned ddim sylwadau.

Uned Strategol Tai: Mae'r Adran Tai ac Eiddo yn gefnogol iawn i'r cais hwn. Ar hyn o bryd, mae yna nifer sylweddol o geisiadau ar y gofrestr tai am lety un a dwy lofft yn ardal Pwllheli ac nid ydym yn gallu lletya pawb sydd angen tŷ. Golyga hyn fod nifer o bobl yn byw mewn amgylchiadau sydd ymhell o fod yn ddelfrydol ac nid yw'n ateb eu hanghenion, yn cynnwys sefyllfaoedd gorboblogi mewn tai bychan, aneddeoedd is-safonol o ran cyflwr a llety gwely a brecwast. Mae'r datblygiad yn rhan o Gynllun Gweithredu Tai'r Cyngor a bydd yn cael ei ddefnyddio i gyfrannu tuag at gyfarch yr angen am dai i drigolion lleol ardal Pwllheli. Byddai creu dwy uned byw, a hynny ar rent cymdeithasol fforddiadwy, yn gymorth i ddiwallu'r anghenion sydd wedi eu hadnabod o'r gofrestr tai.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/05/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben a derbyniwyd llythyrau / gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Camgymeriad yn y cynlluniau
- Defnydd bwriedig
- Effaith niweidiol ar breifatrwydd/ mwynderau trigolion lleol
- Angen dihangfa tân
- Diffyg llefydd parcio
- Lleoliad biniau
- Diffyg ymgynghori
- Gwell fyddai sicrhau tai ar gyfer angen lleol

Yn ogystal â'r gwrthwynebiadau uchod derbyniwyd gwrthwynebiadau nad oedd yn wrthwynebiadau cynllunio dilys oedd yn cynnwys:

- Prisiau tai
- Ymddygiad gwrthgymdeithasol mewn rhannau eraill o'r dref

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae polisiâu TAI 1 a PS 17 yn annog datblygiadau tai i gwrdd â strategaeth y Cynllun drwy ddynodiadau tai â safleoedd ar hap addas o fewn y ffin ddatblygu. Yn ogystal, mae polisi PCYFF 1 yn datgan y caniateir cynigion oddi mewn y ffiniau datblygu tra fod polisi PS 5 yn annog datblygiadau cynaliadwy trwy roddi blaenoriaeth i diroedd sydd wedi eu datblygu o'r blaen. Mae'r safle dan sylw yn un ar hap ar safle sydd eisoes yn cynnwys tŷ preswyl o fewn y ffin ddatblygu gyfredol ar gyfer tref Pwllheli sydd wedi ei dynodi fel canolfan gwasanaeth trefol. Gan fod y bwriad yn cynnig trosi 1 annedd presennol i 2 fflat hunangynhaliol, ystyrir ei fod yn golygu cynnydd o 1 uned i'r ardal. Credir felly, fod egwyddor y bwriad yn gwbl addas ar gyfer datblygiad preswyl a'i fod o ganlyniad yn cydymffurfio gyda gofynion sylfaenol polisiâu PCYFF 1, TAI 1, PS 17 a PS 5.

5.2 Mae'r bwriad ar gyfer trosi'r tŷ presennol yn ddau uned byw hunan gynhaliol ar wahân. Rhoddir ystyriaeth i ofynion polisi TAI 9 yn yr achos yma o ganlyniad. Mae'r polisi yma yn caniatáu isrannu eiddo presennol i fflatiau hunangynhaliol os gellir cydymffurfio gyda cyfres o feini prawf penodol. Mae maen prawf (1) yn nodi dylai'r eiddo fod yn addas i'w drosi i'r nifer a'r math o unedau sy'n cael eu cynnig heb yr angen am estyniadau ac addasiadau allanol sylweddol - mae'r adeilad presennol yn addas ac ni fwriedir cynnal gwaith i'w ymestyn. Mae maen prawf (2) yn cyfeirio at gyfran tai aml feddiannaeth mewn wardiau - mae'r cais yma am fflatiau hunangynhaliol ac nid am dy amlfeddiannaeth ac felly nid yw'r maen prawf yn berthnasol. Mae maen prawf (3) yn ymwneud gyda sicrhau na fydd y datblygiad yn cael effaith andwyol ar fwynderau

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/05/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

preswyl - trafodir mwynderau preswyl mewn manylder ymhellach yn yr adroddiad. Yn ogystal dylid ystyried maen prawf (4) y polisi sy'n datgan na ddylai'r cynnig waethygu problemau parcio sy'n bodoli yn yr ardal leol - nid oes parcio presennol ac nid oes darpariaeth yn cael ei gynnig, fe drafodir hyn ymhellach yn yr adroddiad. Credir felly fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion meini prawf polisi TAI 9.

5.3 Derbyniwyd cadarnhad gan yr Uned Bolisi Cynllunio ar y Cyd fod y ddarpariaeth tai ddangosol i Bwllheli dros gyfnod y Cynllun wedi ei gyflawni sydd yn golygu byddai'r datblygiad yn mynd y tu hwnt i lefel cyflenwad dangosol y dref. Cyfanswm nifer cyflenwad dangosol yn y CDLL ydi 323; rhwng cyfanswm y nifer o dai sydd eisoes wedi eu cwblhau a'r nifer sydd yn debygol o'u cwblhau ynghyd a nifer safle wedi ei ddynodi, y cyfanswm presennol ydi 327 sef 4 yn fwy na'r ffigwr cyflenwad dangosol. Mewn sefyllfa fel yma, rhaid derbyn cyfiawnhad sut y byddai yn cyfarch angen lleol cydnabyddiedig. Credir fod yr hyn a nodir isod yn cyfiawnhau'r bwriad yn yr achos yma a chredir fod y cynnydd o 1 uned byw ychwanegol yn dderbyniol yn yr achos yma. Mae rôl bwysig i dref Pwllheli fel Canolfan Gwasanaeth Trefol ac mae polisi TAI 1 yn nodi bydd cyfran uwch o ddatblygiadau yn cael ei gyfeirio i ganolfan o'r fath. Mae Tai 9 hefyd yn caniatáu isrannu eiddo presennol o fewn y ffin datblygu ac felly credir o ran egwyddor fod y bwriad yn gwbl dderbyniol yn unol â gofynion perthnasol polisiau TAI 1 a TAI 9.

5.4 O ran cyfarch galw ac ymateb i ofynion lleol, derbyniwyd y cadarnhad canlynol gan yr ymgeisydd:

“Mae'r datblygiad yn rhan o Gynllun Gweithredu Tai y Cyngor a bydd yn cael ei ddefnyddio i gyfrannu tuag at geisio cyfarfod yr angen am dai i drigolion lleol ardal Pwllheli. Ar hyn o bryd mae gennym ddegau o geisiadau ar y gofrestr tai am lety un a dwy lofft ym Mhwillheli ac nid ydym yn gallu lletya pawb sydd angen tŷ. Golyga hynny ein bod yn gorfodi nifer o bobl i fod yn byw mewn amgylchiadau gwael e.e. sefyllfaoedd gorboblogi mewn tai bychan, aneddeleodd is-safonol o ran cyflwr, unigolion yn rhannu tŷ er fod y berthynas rhyngddynt wedi torri lawr, llety gwely a brecwast ayb.

Byddai gallu creu dau uned byw yn fan hyn yn ein galluogi i'w defnyddio ar gyfer lletya pobl sydd mewn amgylchiadau o'r fath, sef unigolion sydd fel arfer yn agos i frig y gofrestr tai, a hynny ar rent cymdeithasol fforddiadwy tan y bydd tŷ addas yn dod ar gael iddynt. Bydd hyn yn ein helpu i atal pobl ddod yn ddigartref yn y lle cyntaf. Mae gennym sawl uned byw arall ym Mhwillheli sy'n cael eu defnyddio i'r un pwrpas heb unrhyw drafferthion o gwbl. Mae gennym 95 uned o'r fath yng Ngwynedd ar hyn o bryd ac felly nid yw'n gysyniad newydd o gwbl”.

Credir fod yr uchod yn cadarnhau angen cydnabyddedig a chyfiawnhad am ddatblygiad preswyl yn y dref sydd yn ôl y ffigyrau perthnasol, wedi cyrraedd ei gapasiti ar gyfer tai newydd ar safleoedd ar hap. Mae'n amlinellu sut fydd y bwriad arfaethedig, sy'n darparu un uned byw ychwanegol, yn cyfarch anghenion y gymuned leol trwy ddangos fod yna angen am y math yma o ddatblygiad yn yr ardal.

5.5 Mae rhannau perthnasol o fewn y CCA: Cymysgedd Tai yn nodi “*Fel llawer o rannau eraill o'r wlad, heb ymyrraeth, mae nifer yr aelwydydd un person a chyplau sydd heb blant yn ardal y Cynllun yn debygol o gynyddu tra bod nifer yr aelwydydd mwy o faint yn gostwng. Mae maint aelwydydd wedi bod yn lleihau ac fe ragwelir y bydd y maint ar gyfartaledd yn aros fwy neu lai yr un fath. Mae hyn yn awgrymu y bydd galw uchel am eiddo llai.....Mae'r Awdurdodau yn*

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/05/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

dymuno gwella'r cyfleoedd fydd ar gael trwy ddarparu mwy o gartrefi llai o faint. Mae angen sicrhau bod y stoc tai yn cyfarch yr angen a'r galw am dai a chefnogi dyheadau twf economaidd er mwyn gwireddu strategaethau economaidd y ddau Gyngor. Er bod yna alw am rywffaint o dai mawr 'executive', mae'r dystiolaeth yn dangos fod yna angen mwy sylfaenol am gyflenwad o dai sydd yn fforddiadwy i aelwydydd sydd ar incwm llai. Bydd darparu fflatiau/ tai dwy a thair llofft (boed nhw yn adeiladau newydd, newid defnydd adeiladau di- breswyl neu ddod a thair gwag yn ôl i ddefnydd) yn cynyddu'r dewis i deuluoedd llai, cyplau ifanc, a phobl ifanc sy'n dymuno rhannu, neu aelwydydd pobl hŷn sy'n dymuno symud i dy llai na beth sydd ganddynt yn barod. Byddai'r math yma o aelwydydd yn cael hi'n anodd fforddio tai pedair a phum llofft neu byddai tai o'r maint yma rhyfawr i'w gofynion.... Gallai darparu ychydig o fflatiau/ tai un llofft helpu i gyfarch anghenion rhai pobl ifanc sengl a chyplau ifanc a rhai aelwydydd hŷn".

5.6 Yn ychwanegol i'r uchod, derbyniwyd Datganiad o Gyfiawnhad gyda'r cais sydd yn datgan:

"Mae'r datblygiad yn rhan o Gynllun Gweithredu Tai y Cyngor a bydd yn cael ei ddefnyddio i gyfrannu tuag at geisio cyfarfod yr angen am dai i drigolion lleol ardal Pwllheli. Unedau/tai fforddiadwy ydy'r rhain er mwyn cyfarch yr angen sydd wedi ei adnabod ar y Gofrestr Tai Gyffredin. Ar hyn o bryd mae 68 o bobl angen uned 1 llofft ym Mhwllheli – mae'r unigolion hyn i gyd gyda chysylltiad gyda ardal Pwllheli. Byddai'r datblygiad yma yn fodd o ddiwallu rhan o'r angen hwn. O safbwynt gwerth a phrisiau tai yn yr ardal leol, mae'n bwysig pwysleisio mai'r Cyngor neu gymdeithas tai fydd yn landlord ac yn rheoli'r unedau i'r dyfodol – byddant yn fforddiadwy am byth, ac ddim yn cael ei ystyried ar gyfer gwerthiant marchnad-agored. Felly, fel canlyniad, ni fydd unrhyw effaith negyddol ar brisiau tai o ganlyniad i'r datblygiad yma".

5.7 Felly o ystyried sylwadau'r Uned Bolisi a'r cadarnhad o safbwynt y galw cydnabyddedig am unedau o'r math a maint yma yn yr ardal, credir fod cadarnhad clir am yr angen ar gyfer unedau o'r maint yma yn yr ardal. Mae'r unedau i'w gosod i drigolion yn unol gyda polisi gosod y Cyngor ac yn cyfarch galw lleol am dai. O ystyried yr uchod, credir felly fod cyfiawnhad yn yr achos yma ar gyfer y datblygiad arfaethedig fyddai'n cyfarch anghenion lleol cydnabyddedig.

Mwynderau gweledol

5.8 Mae polisi PCYFF 3 o'r Cynllun Datblygu Lleol yn hyrwyddo dyluniad adeiladau da drwy sicrhau fod cynigion yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i ddiogelu nodweddion a chymeriad cydnabyddedig y dirwedd a'r amgylchedd lleol a gwarchod cymeriad gweledol trwy sicrhau fod yn rhaid i ddeunyddiau adeiladu fod o safon uchel sy'n gweddu i gymeriad ac edrychiad yr ardal leol a thirweddau'r safle'n addas.

5.9 Ni fwriedir cynnal newidiadau allanol i'r adeilad presennol. Mi fyddai'r newidiadau yn fewnol yn unig. Gwelir fod bwriad i godi ffens ar ffin y safle yn ogystal â mân waith o fewn cwrtail yr adeilad ond ni chredir y byddai edrychiadau presennol y safle yn newid fawr ddim o'r hyn a geir yn bresennol. Mae'n bur debyg mai gwelliant a geir i'r adeilad ei hun oherwydd y buddsoddiad a wneir i'w drosi fyddai'n golygu codi safon edrychiadau presennol yr adeilad. Ystyrir felly o ran gofynion perthnasol polisi PCYFF 3 fod y bwriad dan sylw yn dderbyniol ac ni ystyrir y byddai'n cael effaith andwyol ar fwynderau gweledol yr ardal.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/05/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- 5.10 Lleolir y safle o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llyn ac Enlli. Mae'r bwriad yn ymwneud a throsi adeilad presennol ac ystyrir mai yn lleol y byddai effaith y bwriad ac na fyddai'n cael effaith ehangach ar y dirwedd hanesyddol. Felly, ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisi AT 1 CDLI.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.11 Mae'r safle wedi ei leoli mewn man prysur yn agos i ganol tref Pwllheli gyda tai annedd o amgylch, tu cefn a gyferbyn a'r safle. Mae edrychiad blaen presennol yr adeilad yn edrych dros y ffordd gyhoeddus i'r blaen. Fe welir y byddai ffens 1.8m yn cael ei gosod ar hyd ffiniau'r safle er mwyn sicrhau fod mwynderau preswyl yn cael eu gwarchod. Nid oes newidiadau yn cael eu cynnal i'r adeilad ei hun o'r hyn sydd yma yn bresennol fyddai'n creu unrhyw or-edrych uniongyrchol newydd neu fwy na'r sefyllfa bresennol.
- 5.12 Awgrymwyd yn y sylwadau a dderbyniwyd yn ystod yr ymgynghoriad cyhoeddus y byddai angen dihangfa dân ar gyfer lloiau uwch yr adeilad ac y byddai ei gynnwys yn amharu at breifatrwydd yr eiddo cyfochrog. Nid yw'r cynnig yn cynnwys y math yma o strwythur gan fod mesurau tân priodol i'w gosod o fewn yr adeilad. Pe byddai angen dihangfa dân yn y dyfodol am unrhyw reswm, mi fyddai hyn angen caniatâd pellach ac byddai'r effaith yn cael ei ystyried yn llawn bryd hynny, ond o ystyried y cais presennol yma, nid oes dihangfa yn cael ei gynnig ac felly nid yw yn faterol. Gwelir o'r cynlluniau fod gofod a nodir fel "landing" yn cael ei ddangos ar y llawr cyntaf ac mae'n bosib fod hyn wedi ei gangymryd i fod yn ryw fath o ofod allanol. Ond gofod mewnol yn unig yw hyn sef gwaelod y grisiau sydd yn arwain i'r ail lawr ac felly ni fyddai effaith gwirioneddol o ganlyniad.
- 5.13 Mae pryder wedi ei amlygu am finiau fyddai yn cael eu cadw ar y tu blaen gan effeithio ar y palmant a symudiadau presennol. Gwelir o'r cynllun llawr daear bwriedig, fod gofod penodol yn cael ei ddynodi ar gyfer storio biniau yn yr iard sy'n ffurfio rhan o'r safle a thu ôl i'r giât fynediad fydd ar yr ochr, ni chredir o ganlyniad y byddai pryder gwirioneddol am yr elfen yma. Fel sydd eisoes wedi ei nodi, pan amlygwyd nad oed hawl mynediad rhwng cefn y safle a thir cyfochrog, diwygiwyd y cais trwy dynnu'r giât a ddangoswyd yn wreiddiol o'r bwriad.
- 5.14 Ni ystyrir y byddai'r bwriad felly yn achosi niwed arwyddocaol i fwynderau'r gymdogaeth leol yn fwy na'r hyn a geir yn bresennol ac ei fod yn dderbyniol yn nhermau Polisi PCYFF 2 CDLL

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.15 Nid oes man parcio presennol i'r ty ac ni fwriedir cynnwys llecynnau i'r ddau fflat newydd ychwaith. Yn arferol byddai disgwyl fod unedau byw yn cynnwys llecynnau parcio oddiar y ffordd ond yn yr achos yma, gwelir fod llecynnau parcio di rwystr ar hyd rhan helaeth o'r ffordd gyhoeddus. Yn ogystal gwelir fod maesydd parcio cyhoeddus yn gymharol agos ynghyd a chysylltiadau trafndiaeth cyhoeddus hwylus iawn. Ar y sail yma, ni wrthwynebir y bwriad gan yr Uned Drafndiaeth. Er fod cynnydd o 1 mewn nifer yr unedau byw ar y safle, nid oes cynnydd gwirioneddol yn nifer yr ystafelloedd gwely. Mae'r ty presennol yn cynnwys tair ystafell wely a tair ystafell wely fyddai hefyd yn cael ei ddarparu fel cyfanswm y ddau uned newydd felly does dim newid cyflawn o ran ystafelloedd gwely. Ni chredir y byddai'r cynnydd yma yn niweidiol i ffordd gyhoeddus bresennol sydd eisoes yn brysur fel un o'r prif ffyrdd i mewn i'r dref. Wedi asesu'r bwriad yn erbyn gofynion polisiau ac ystyried sylwadau a dderbyniwyd, ni chredir fod y bwriad yn annerbyniol o safbwynt yr agwedd yma a'i fod o ganlyniad yn unol a gofynion polisiau TRA 2 a TRA 4.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/05/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Materion ieithyddol

- 5.16 Mae maen prawf 1b o bolisi PS 1 yn nodi'r angen am ddatganiad iaith pan fo datblygiad preswyl a fydd un ai ar ben ei hun neu yn gronnol yn darparu mwy na'r ddarpariaeth tai dangosol ar gyfer yr anheddle. Fel sydd wedi ei nodi uchod, bydd Pwllheli yn gweld ei lefel twf disgwylidig ar safleoedd ar hap trwy unedau wedi eu cwblhau yn y cyfnod 2011 i 2020 a chwblhau'r banc tir presennol. O ganlyniad mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno Datganiad Iaith sy'n nodi:
- 5.17 *“ Mae'r cynllun i drosi eiddo presennol i ddarparu 2 uned yn 20 Yr Ala yn rhan o Gynllun Gweithredu Tai y Cyngor a bydd yn cael ei ddefnyddio i gyfrannu tuag at geisio cyfarfod yr angen am dai i drigolion lleol ardal Pwllheli sydd ddim ar gael ar hyn o bryd. Mae'r safle arfaethedig wedi ei leoli mewn ardal o Bwllheli sydd gyda chanran uchel iawn o siaradwyr yr iaith Gymraeg. Rydym yn rhagweld fydd y datblygiad yma yn hybu'r iaith Gymraeg drwy gynnig llety i drigolion Gwynedd mewn ardal lle mae defnydd o'r iaith Gymraeg yn hollol arferol ac naturiol. Bydd y gwaith adeiladu yn cael ei ymgymryd gan gwmnïau lleol, a'r gobaiith yw fydd posibilrwydd yma i hybu'r cyfle am swyddi gan bobol leol hefyd. Bydd y gwaith yn creu defnydd i'r safle ar gyfer y dyfodol, ac felly'n cynnig hwb i economi leol Bwllheli, yn ogystal â hybu defnydd yr iaith Gymraeg yn yr ardal”.*
- 5.18 Mae paragraff 1.9 o'r CCA: Cymysgedd Tai yn nodi *'Bydd sicrhau bod y math cywir o dai yn cael eu datblygu yr un mor bwysig o ran cydlynid a gwead cymunedol, a fydd yn ei dro yn llesol i'r Gymraeg. Bydd defnyddio gwybodaeth amrywiol i helpu i ganfod bylchau yn anghenion tai teuluoedd presennol a theuluoedd newydd posib yn helpu i sicrhau bod y tai a ddarperir yn gallu diwallu anghenion y gymuned leol a'u bod felly yn cynorthwyo'r teuluoedd hynny i aros yn yr ardal'.*
- 5.19 Fel sydd eisoes wedi ei nodi uchod, mae'r Uned Iaith yn cadarnhau gan fod yr unedau yn cael eu gosod ar rent cymdeithasol fforddiadwy fel rhan o'r Cynllun Gweithredu Tai, sydd yn rhan o gynlluniau ehangach y Cyngor i sicrhau cartrefi i drigolion y sir, a thrwy hynny gyfrannu at ddiogelu a hybu'r iaith, does ganddynt ddim sylwadau.
- 5.20 Felly o ystyried sylwadau'r Uned Iaith ac mai cynnydd gwirioneddol o 1 tŷ a geir ac oherwydd ei faint a'i leoliad, yn ogystal â threfniadau'r Gwasanaeth Tai o ran ei osod, mae'n amlwg mai trigolion lleol fyddai'n elwa o'r ddarpariaeth yma. Felly wedi ystyried yr holl faterion perthnasol fe ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion maen prawf 1B o bolisi PS 1.

Materion llifogydd

- 5.21 Mae'r safle yn rhannol o fewn parth llifogydd C1 fel a nodir ar fapiau cyngor datblygu a ddaw gyda'r NCT15: Datblygu a Pherygl o Llifogydd. Mae defnydd preswyl wedi ei sefydlu yma ond gan mai rhannu un uned yn ddau yw'r bwriad, byddai defnydd y safle yn cael ei ystyried yn dwysau wrth greu uned breswyl ychwanegol ar wahân. Mae Polisi Cynllunio Cymru (13.4.1) yn cynghori na ddylai cynigion datblygu arwain at ddwysau datblygiadau sy'n bodoli eisoes allai fod mewn perygl.
- 5.22 Er y credir fod y bwriad yn dderbyniol mewn egwyddor, rhaid ystyried os fyddai hefyd yn dderbyniol o ran y perygl o lifogydd, yn enwedig o ran mynediad a ystyriaethau wrth allanfa ac at ddibenion cynllunio at argyfwng. Fe gynghorwyd yr asiant i gyflwyno asesiad o ganlyniad

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/05/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

llifogydd (ACLI) cyfyngedig yn unol â'r canllawiau a nodir yn Nhabl A1.15 o NCT 15. Nid oedd y wybodaeth wedi ei dderbyn ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn ac hyderir y bydd wedi ei dderbyn erbyn dyddiad y Pwyllgor.

- 5.23 O ran yr ystyriaeth a roddir i'r bwriad yn nhermau dwysau'r defnydd presennol drwy ddarparu uned byw ychwanegol ar y safle, mae'r cynlluniau presennol yn dangos uned 3 ystafell wely tra fod y cynlluniau bwriedig hefyd yn dangos 3 ystafell wely ond o fewn 2 uned.
- 5.24 Mae'r cynlluniau bwriedig yn bwriadu darparu 1 uned byw hunangynhaliol 1 ystafell wely ar y llawr daear a'r ail uned dros weddill y lloriau uwchben. Er fod y bwriad yn darparu uned byw newydd felly, fe allai'r ty presennol fod yn darparu ystafell wely ychwanegol ar y llawr daear er enghraifft fel ag y mae ac y gallai mewn gwirionedd fod yn darparu ar gyfer hyd at 6 person. Er hynny, rhaid ystyried canlyniadau posib unrhyw lifogydd, yng nghyd-destun y math o ddatblygiad a'u bod yn dderbyniol yn ôl gofynion NCT 15. Rhaid cynnal Asesiad Effaith Llifogydd i ddarganfod oes angen/modd ymgorffori mesurau lliniaru addas fyddai'n galluogi'r bwriad i fod yn cwrdd gyda gofynion NCT 15.. O dderbyn y Ael, rhaid iddo dderbyn cymeradwyaeth Cyfoeth Naturiol Cymru i'r cynnwys.
- 5.25 A sail yr uchod felly, ac o dderbyn y wybodaeth briodol ar ffurf asesiad canlyniadau llifogydd a chymeradwyaeth iddo gan CNC, ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion NCT 15, polisi ISA 1 a PS6 o'r CDLI.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

- 5.26 Credir fod sylw llawn wedi ei roi i'r holl sylwadau a dderbyniwyd yn ystod y cyfnod ymgynghori. Diwygiwyd y cais pan ddaeth yn amlwg na fyddai mynediad ar gael trwy'r giat ar gefn y safle. Derbyniwyd cadarnhad ysgrifenedig gan yr ymgeisydd ynglyn a'r bwriad a defnydd bwriedig yr unedau yma ynghyd a Datganiad o Gyfiawnhad. Cydnabyddir fod pryder yn lleol wedi ei amlygu ynglyn a defnydd yr unedau ac os y byddant yn cael eu gosod i unigolion bregus ond nid yw yr hyn a nodir yn ystyriaethau cynllunio perthnasol. Mae defnydd preswyl wedi ei sefydlu ar y safle yma ac ni chredir am y rhesymau fel a amlinellir uchod y byddai'r defnydd bwriedig yn dwysau defnydd y safle i'r fath raddau ei fod yn cael effaith annerbyniol ar fwynderau preswylwyr cyfagos na'r ardal yn ehangach.

6. Casgliadau:

- 6.1 O ystyried yr uchod ac wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol, gan gynnwys polisiau a chanllawiau lleol a chenedlaethol perthnasol ynghyd a'r holl sylwadau a dderbyniwyd, credir fod y bwriad yma yn dderbyniol ac yn unol gyda gofynion y polisiau perthnasol fel a nodir uchod.

7. Argymhelliad:

- 7.1 Dirprwyo'r hawl i'r Pennaeth Cynorthwyol i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i dderbyn asesiad canlyniadau llifogydd derbyniol, a chymeradwyaeth CNC iddo, ac hefyd yn ddarostyngedig i'r amodau canlynol:

1. Amser
2. Cydymffurfio gyda chynlluniau
3. Cwblhau triniaeth ffin cyn trigo yn yr unedau

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/05/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Nodyn:

Dŵr Cymru

Gofynion Deddf Wal Rhannol

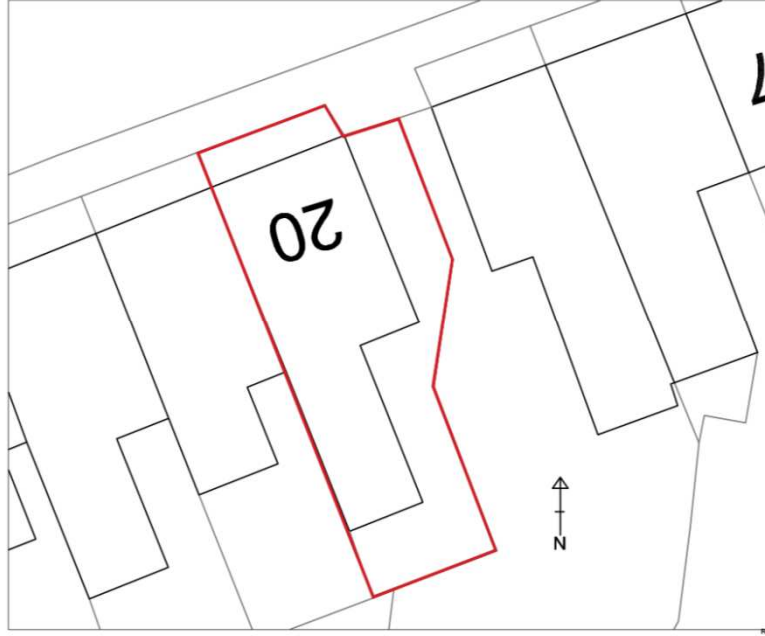
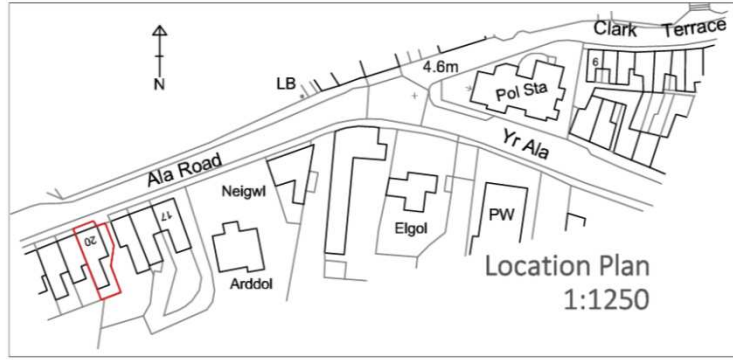
C21/0215/45/LL

Trosi ty preswyl 3 llawr i ddau fflat

Conversion of 3 storey dwelling into two apartments

20 Yr Ala, Pwllheli, LL53 5BL

Tud. 102



All levels, measurements, details, positions of existing services & drainage etc. to be checked on site by contractor before work commences - any discrepancies are found, they should be reported immediately. If in doubt - ask! Copyright protected.

Conversion to flats
Ala Road, Penrhili LLS
SBL
Project Address

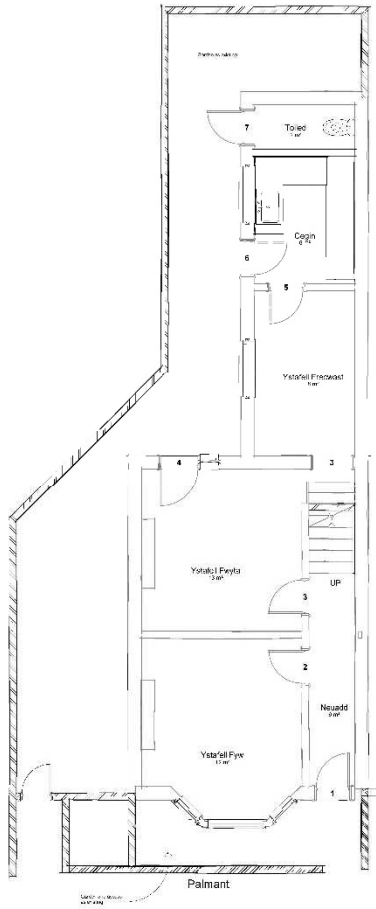
HJ
Drawn By
1:200@
Scale
A1

1007/09
Job No.

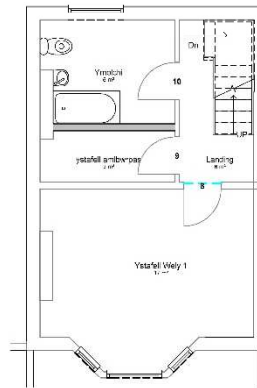
13.02.2021
Date



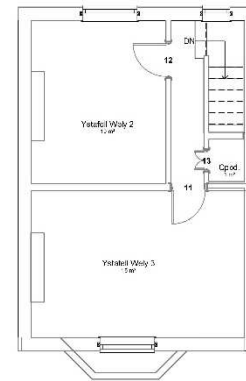
Tud. 103



1. Ground Floor Plan
1 : 50



2. First Floor Plan
1 : 50



3. Second Floor Plan
1 : 50



Ala Road, Pwelli LL53 5BL

TITLE Cynllun Llwr Presennol/ Existing Floor Plan

CLIENT

Gwynedd Council

SCALE (@ A1)

PROJECT NUMBER
Gwynedd Council

DATE
04/20/16

1 : 50
DRAWING NUMBER
1007/01C

1007

REV

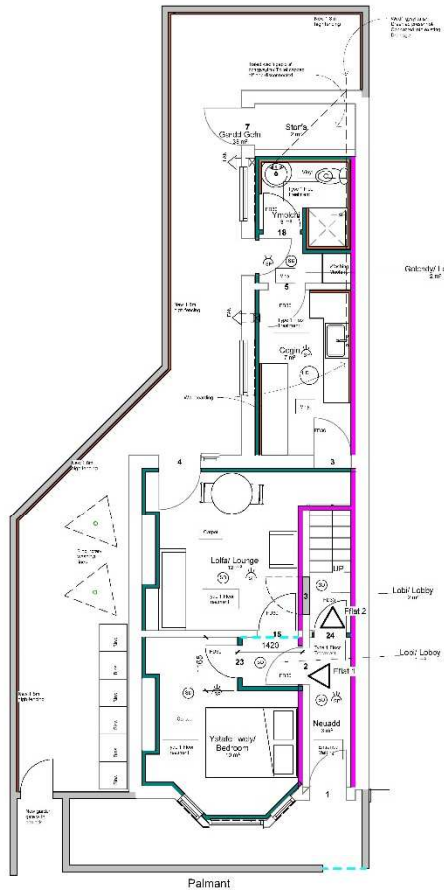
20/04/2021 12:17:45

Derbyn

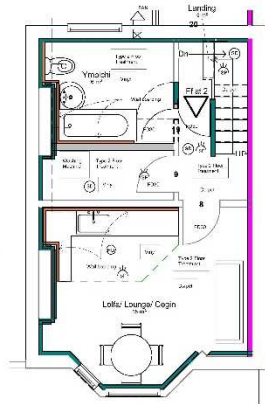
07/20/04/2021

Cynllun Diwygiedig
Amended Plan

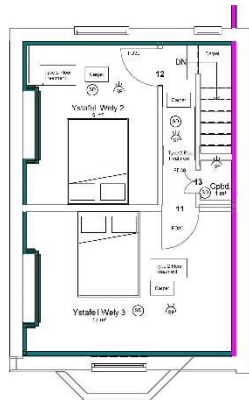
Tud. 104



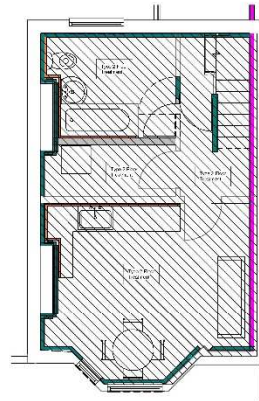
1. Ground Floor Plan
1 : 50



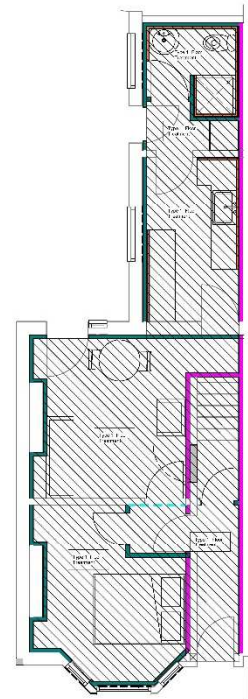
2. First Floor Plan
1 : 50



3. Second Floor Plan
1 : 50



2. First Floor Sound Insulation Treatment
1 : 50



1. Ground Floor Plan Floor Treatment 1
1 : 50



Ala Road, Pwelli LL53 5BL

TITLE: Cynllun Llwr Arfaethedig / Proposed Floor Plan

CLIENT

Gwynedd Council

SCALE (S/A1)

PROJECT NUMBER

DATE

1 : 50

DRAWING NUMBER

1608

REV

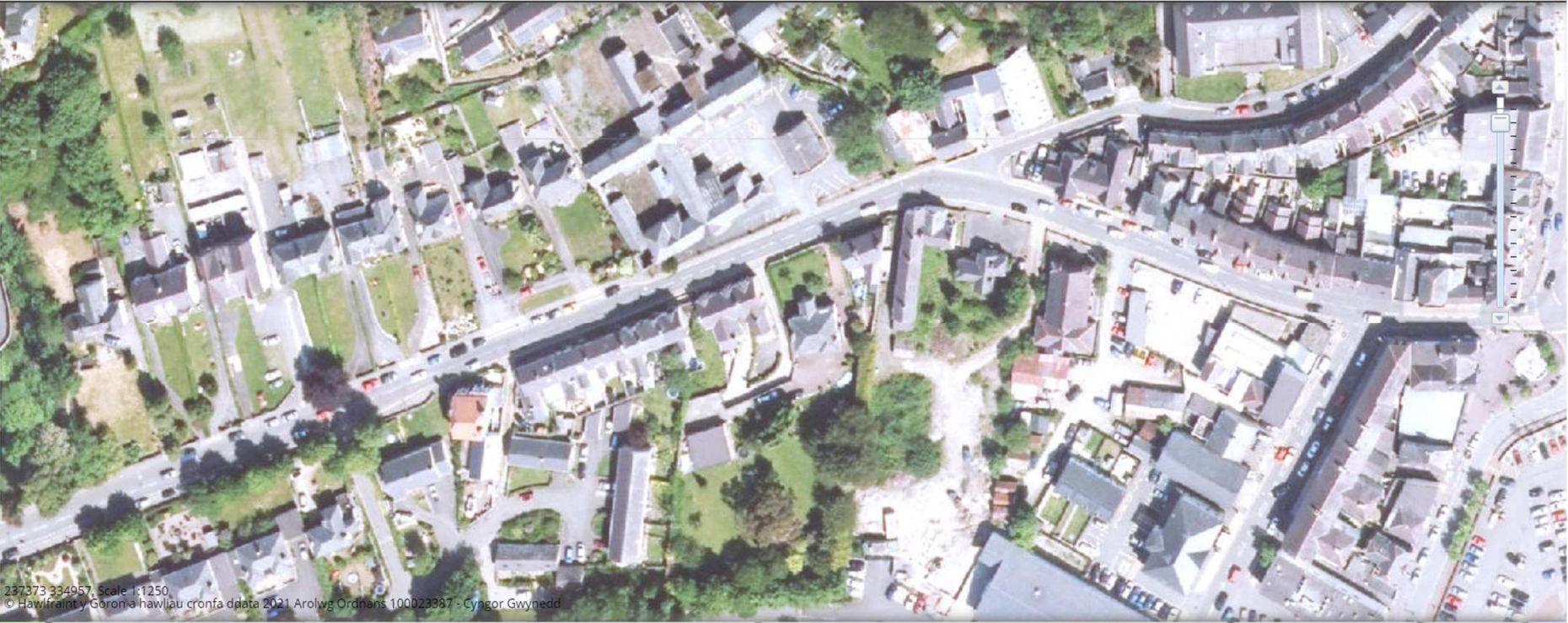
Gwynedd Council

1007/02D

Revisions
 A 18.12.2020 - Plan updated
 B - Plan Updated
 C - Plan Updated

I'w Gymeradwyo/ For Approval

20/04/2021 11:57:36



237373 334957, Scale 1:1250
© Hawfrainc y Goron a hawliau cronfa ddata 2021 Arolwg Ordhans 100023387 - Cyngor Gwynedd

Tud. 106

