PWYLLGOR CYNLLUNIO DYDD LLUN, 21 MEHEFIN 2021

Yn bresennol: **Cadeirydd:** **Cynghorydd Eric M Jones**
Is gadeirydd: **Cynghorodd Gareth A Roberts**

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

Swyddogion: Gareth Jones (Pennaeth Cynorthwyol Cynllunio ac Amgylchedd), Iwan Evans (Pennaeth Gwasanaeth Cyfreithiol), Cara Owen (Rheolwr Cynllunio), Keira Sweenie (Arweinydd Tîm Rheolaeth Datblygu), Gwawr Hughes (Swyddog Rheolaeth Datblygu), Gareth Roberts (Uwch Beiriannydd Rheolaeth Datblygu), Idwal Williams (Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu) a Lowri Haf Evans (Swyddog Gwasanaethau Democratiaeth)

Eraill a wahoddwyd:

Aelodau Lleol: Cynghorydd Annwen Daniels a'r Cynghorydd Gruffydd Williams

1. YMDDIHEURIADAU

Derbyniwyd ymddiheuriadau gan y Cynghorydd Huw W Jones

2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

a) Y Cynghorydd Edgar Owen yn eitem 5.1 ar y rhaglen oherwydd bydd ail-leoli'r feddygfa bresennol (sydd drws nesaf i'w gartref) yn (debygol) o gael effaith ar safle ei gartref

   Roedd yr Aelod o'r farn ei fod yn fuddiant a oedd yn rhagfarnu a gadawodd y cyfarfod yn ystod y drafodaeth ar y cais.

b) Y Cynghorydd Berwyn P Jones yn eitem 5.5 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C20/0870/45/LL) oherwydd ei fod yn aelod ar Fwrdd Adra

   Nid oedd yr Aelod o'r farn ei fod yn fuddiant a oedd yn rhagfarnu - nid oedd sylw yn yr adroddiad na chadarnhad swyddogol mai Adra fyddai'r Gymdeithas Tai gyda pherchnogaeth am yr Unedau Fforddiadwy. Arhosodd yn y cyfarfod yn ystod y drafodaeth ar y cais.

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

   - Y Cynghorydd Edgar Owen (a oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.1 ar y rhaglen, (C21/0175/26/LL)
   - Y Cynghorydd Stephen Churchman (a oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.2 ar y rhaglen, (C20/0533/35/LL)
   - Y Cynghorydd Annwen Daniels (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor

Cynllunio hwn), yn eitem 5.3 ar y rhaglen, (C21/0257/03/LL)
- Y Cynghorydd Gruffydd Williams (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.4 ar y rhaglen, (C21/0167/42/DT)

3. MATERION BRYS

Dim i'w nodi

4. COFNODION

Llofnododd y Cadeirydd gofnodion cyfarfodydd blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd 25ain o Fai 2021 fel rhai cywir

5. CEISIADAU AM GANIATÂD CYNLLUNIO

Rhoddodd y Pwyllgor ystyriaeth i'r ceisiadau canlynol i ddatblygu. Ymhelaethwyd ar fanylion y ceisiadau ac ymatebwyd i gwestiynau mewn perthynas â'r cynlluniau ac agweddau o'r polisïau.

6. CAIS RHIF C21/0175/26/LL FFERM CROSS FFORDD Y WAUNFAWR, WAUNFAWR, CAERNARFON, GWYNEDD

Adeiladu prif ganolfan gofal, mynedfa, parcio, tirlunio a draenio

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr.

a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi mai cais llawn ydoedd ar gyfer adeiladu prif ganolfan gofal iechyd, mynedfa, parcio, tirlunio a chynllun draenio yn Waunfawr. Eglurwyd bod y safle wedi ei leoli tu allan, ond gerllaw i ffin datblygu Waunfawr fel y'i nodir yn y CDLl, ond heb ei ddynodi ar gyfer unrhyw ddefnydd tir penodol. Adroddwyd y bydd y feddygfa bresennol yn Waunfawr yn symud i'r safle newydd fyddai wedi ei adeiladu'n bwrpasol.

   Amlygwyd bod sawl elfen i'r cais:
   - Codi adeilad un a deulawr ar ffurf "L" o faint arwynebedd llawr 990 medr sgwâr i gynnwys ardaloedd gwasanaethau cymunedol, ardaloedd cyfrannol fel ystafelloedd cyfarfod, ystafelloedd newid a swyddfeydd ynghyd a phractis doctoriaid. Bydd y bwriad yn cynyddu'r niferoedd o weithwyr presennol o 29 i 35.
   - Darparu llecynnau parcio ar gyfer 38 o ymwelwyr, ar gyfer 15 staff a 6 ar gyfer ymwelwyr anabl.
   - Tirlunio ar gyrion ac oddi fewn i'r safle.
   - Cynllun draenio cynaliadwy.
   - Creu llwybr troed newydd i redeg cyfochrog a ffin ogleddol y safle gyda'r ffordd sirol dosbarth I (A.4085) ynghyd a chreu llwybrau troed o fewn y safle ei hun.
   - Creu mynedfa newydd i'r safle oddi ar y ffordd sirol dosbarth i gyfochrog.
   - Darparu storfa biniau ynghyd a darpariaeth ar gyfer beics.

Cyfeiriwyd at un o'r polisïau perthnasol i'r cais sef Polisi ISA2 o'r CDLL sy'n gefnogol i gynnal a gwella cyfleusterau cymunedol er bod rhaid i cydymffurfio â'r meini prawf:

- i) eu bod wedi'u lleoli oddi mewn neu'n gyfagos â ffiniau datblygu lle bydd y cynnig yn darparu cyfleuster angenrheidiol i gefnogi'r gymuned leol. Yn yr achos yma, ystyriwyd bod safle'r cais yn cyffwrdd â ffin datblygu'r pentref gyda gwybodaeth wedi ei dderbyn fel rhan o'r cais, yn datgan bod gwir angen cyfleuster iechyd newydd yn Waunfawr fyddai'n ymateb yn gyflawn i anghenion iechyd y boblogaeth leol â phoblogaeth y dalgylch.
- ii) yn achos adeiladau newydd, na ellid bodloni anghenion y gymuned leol trwy wneud defnydd deuol o gyfleusterau presennol neu drosi adeiladau presennol. Yn yr achos yma ystyriwyd 4 safle o fewn y pentref, ond am resymau yn ymwneud a maint cyfyngedig, diffygion mynedfa/parcio ac agosatrwydd at adeiladau eraill, penderfynwyd mai safle'r cais yma oedd yr un mwyaf addas ar gyfer canolfan iechyd newydd.
- iii) os yw'r cynnig yn gofyn am ail-leoli cyfleuster, y gellid dangos nad yw'r safle presennol bellach yn addas ar gyfer y defnydd hwnnw. Yn yr achos yma, nid oes cyfleusterau digonol o fewn y feddygfa bresennol i ymateb i ofynion amrywiol a chynyddol cleifion y gymuned leol. Nid yw'r safle presennol yn ddigon mawr i ymestyn y cyfleuster presennol i ymateb yn effeithiol i ofynion iechyd y gymuned.
- iv) bod graddfa a math y cynnig yn briodol o gymharu â maint, cymeriad a swyddogaeth yr anheddle. Yn yr achos yma, ystyriwyd bod graddfa, lleoliad a dyluniad yr adeilad wedi bod yn destun trafodaethau o flaen llaw gyda Swyddogion Cynllunio gyda newidiadau wedi ei gwneud i'r cynlluniau gwreiddiol er mwyn ystyried mwynderau gweledol a mwynderau preswyl trigolion cyfagos. Ystyriwyd bod lleoliad a gosodiad y safle gyferbyn a ffin datblygu'r pentref yn dderbyniol a'i fod yn creu estyniad rhesymegol i ffurf rubanog y rhan yma o'r pentref ac na fyddai yn cael effaith andwyol annerbyniol sylweddol ar fwynderau gweledol yr ardal
- v) bod y cynnig yn hawdd ei gyrraedd ar droed, beic a chludiant cyhoeddus. Yn yr achos yma ystyriwyd bod y safle, er wedi ei leoli y tu allan i'r ffin datblygu, yn hygyrch i amrywiol ddulliau teithio amgen gan gynnwys trafnidiaeth gyhoeddus, cerdded a beicio. Fodd bynnag, rhagwelwyd y byddai'n anochel i rai cleifion ymweld â'r ganolfan drwy ddefnyddio cerbyd oherwydd eu cyflwr neu amgylchiadau personol.

Yng nghyd-destun mwynderau cyffredinol a phreswyl, derbyniwyd gwrthwynebiadau ar sail y byddai'r bwriad o'i ganiatáu yn, i) amharu'n andwyol ar breifatrwydd deiliaid anheddau cyfagos: ii) byddai agor y caeau i fyny yn y tu cefn i'r anheddau yn codi pryderon diogelwch, iii) cynnydd mewn traffig yn creu aflonyddwch sŵn ar draul mwynderau preswyl. Amlinellwyd yr ymatebion fesul pennawd:

- Preifatrwydd: yr adeilad ei hun wedi ei leoli ar ran gorllewinol y safle felly yn osgoi gor-edrych i mewn i erddi'r anheddau a adnabyddir fel Llwydiarth, Cobweb Cottage a Ty'n Llain. O ganlyniad, bydd y maes parcio ar gyfer y cleifion yn cael ei osod y tu cefn i'r anheddau hyn. Er derbyn nad yw colli golygfeydd yn ystyriaeth faterol i gynllunio, mae colli preifatrwydd a gor-edrych yn ystyriaethau perthnasol a dilys. Derbyniwyd (o'i gymharu â'r sefyllfa bresennol) y bydd rhywfaint o or-edrych tuag at Ty'n Llain gan ddefnyddwyr y maes parcio, ond ystyriwyd mai am gyfnodau byr byddai hyn ac felly nid yw'n golygu gor-edrych uniongyrchol parhaol nac annerbyniol i'r tŷ (ac eraill gerllaw). Ategwyd y gellid cynnwys amod codi ffens coedyn close-boarded ar hyd ymylon y maes parcio ynghyd ag amod gosod

grasscrete ar y lle parcio ger y tai.

- Diogelwch – pryder yn ymwneud gydag agor cefnau'r anheddau i fyny a fyddai'n creu mynediad hwylus i'r anheddau eu hunain. Er mwyn lleihau'r fath bryder, amlygwyd bod asiant yr ymgeisydd wedi datgan y posibilrwydd o osod rhwystr ar draws y fynedfa pan mae'r ganolfan ar gau.

- Aflonyddwch sŵn - cydnabuwyd y byddai'r bwriad, o'i ganiatáu, yn creu sŵn a allai fod yn uwch na lefelau sŵn presennol o amgylch safle'r cais. Adroddwyd bod datganiad byr yn ymwneud a sŵn wedi ei gyflwyno gyda'r cais yn nodi: i) na fydd llety preswyl yn rhan o'r cais ii) yr adeilad wedi ei osod er mwyn lleihau sŵn gyda'r ffenestri wedi eu trefnu i gyfyngu sŵn iii) yr adeilad wedi ei godi gan ddefnyddio waliau ceudod, iv) ni fydd gan yr adeilad unrhyw gyfarpar offer a fyddai'n allyrru sŵn - bydd y rhain wedi eu lleoli o fewn yr adeilad .

Adroddwyd bod bwriad creu mynediad newydd i'r safle yn uniongyrchol i'r ffordd sirol dosbarth 1 cyfochrog (A.4085) ynghyd a darparu llwybr troed/pafin ar hyd blaen y safle gan ymestyn y llwybr troed presennol. Amlygodd yr Uned Drafnidiaeth fod safle'r cais yn un hygyrch i drigolion lleol ac nad oedd ganddynt wrthwynebiad i'r cais yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau a nodiadau perthnasol.

Yng nghyd-destun materion llifogydd, derbyniwyd gwrthwynebiadau parthed y nant sy'n rhedeg drwy'r safle ac sy'n dueddol o orlifo yn ystod glaw trwm gan arwain at lifogydd ar y ffordd fawr. Mewn ymateb i'r pryderon hyn, nodwyd bod yr Uned Dwr ac Amgylchedd wedi datgan eu bod yn ymwybodol bod y nant wedi gorlifo yn y gorffennol, ond ystyriwyd bod hyn o ganlyniad i ddiffyg ymgymryd â gwaith cynnal a chadw gan berchennog y tir. Nodwyd hefyd bod yr Uned yn ymwybodol fod dwr yn cronni ar y ffordd sirol ac o ganlyniad mae'r ardal yn cael ei hystyried gan y Cyngor ar gyfer ymgymryd â chynllun atal llifogydd dalgylchol.

Ystyriwyd y byddai'r bwriad fel y'i cyflwynwyd yn welliant sylweddol ar gyfleusterau a darpariaeth feddygol ac iechyd ar gyfer y gymuned leol ynghyd a'r ardal ehangach ac na fyddai'r datblygiad yn ei gyfanrwydd, yn creu effaith sylweddol niweidiol sydd yn groes i bolisïau cynllunio a chyngor cenedlaethol perthnasol.

b) Cynigwyd ac eiliwyd i ganiatáu y cais

PENDERFYNWYD

Dirprwyo'r hawl i Bennaeth Cynorthwyol Adran yr Amgylchedd i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r amodau isod:-

1. **5 mlynedd.**
2. **Yn unol â'r cynlluniau.**
3. **Llechi.**
4. **Samplau o'r deunyddiau allanol.**
5. **Ymgymryd â'r gwaith tirweddu o fewn cyfnod penodedig.**
6. **Amodau Priffyrdd.**
7. **Cyflwyno Cynllun Amgylcheddol Rheoli Adeiladwaith (i gynnwys cynllun atal llygredd er mwyn gallu ymgymryd ag asesiad manwl o effaith y datblygiad ar Afon Gwyrfai).**
8. **Cyflwyno Cynllun Gwelliannau Bioamrywiaeth a Rheoli Cynefin.**

9. **Cyflwyno asesiad Risg Diogelwch-bio.**
10. **Cydymffurfio gyda mesurau lliniaru a nodwyd o fewn yr Asesiad Rhagarweiniol Ecolegol.**
11. **Cyflwyno manylion triniaeth ffiniau'r safle (i ddangos lleoliad a math y ffensys ac yn y blaen).**
12. **Cytuno a manylion enw Cymraeg i'r ganolfan ynghyd ac arwyddion/rhybuddion cysylltiedig.**
13. **Cyfyngu oriau gweithio i 08:00 – 18:00 yn yr wythnos, 08:00 – 13:00 ar ddydd Sadwrn a dim o gwbl yn ystod y Sul a Gwyliau Banc/Cenedlaethol.**
14. **Cyflwyno cynllun gosod rhwystr ar draws y fynedfa arfaethedig.**
15. **Cyflwyno cynllun goleuo allanol.**
16. **Amod i ddiogelu'r coed sydd eisoes ar ffiniau'r safle.**
17. **Amod grasscrete ar y lle parcio ger y tai**

Nodyn: Cyflwyno cynllun system draenio dŵr cynaliadwy (SuDS) i'r Uned Dŵr ac Amgylchedd y Cyngor

7. CAIS RHIF C20/0533/35/LL EISTEDDFA CARAVAN AND CAMPING SITE, PENTREFELIN, GWYNEDD, LL52 0PT

Newid defnydd tir ar gyfer lleoli 42 carafán deithiol ynghyd a chreu ffordd mynediad cysylltiol, tirlunio a chodi bloc toiledau

a) Ymhelaethodd yr Arweinydd Tîm Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi mai cais ydoedd ar gyfer newid defnydd tir i leoli 42 carafán deithiol ynghyd a chreu ffordd fynediad cysylltiol a chodi bloc toiledau. Eglurwyd bod y safle eisoes yn ffurfio rhan o safle gwersylla presennol sydd gyda chaniatâd cynllunio am 13 carafán statig, 50 carafán symudol a 70 o bebyll. Ategwyd bod y bwriad yn ceisio lleoli 42 carafán symudol ychwanegol yn lle'r caniatâd ar gyfer 70 o bebyll a bod gan y safle dystysgrif defnydd cyfreithlon ar gyfer pebyll ar gae arall.

Amlygwyd bod polisi TWR 5 CDLl yn caniatáu cynigion i ddatblygu safleoedd carafanau teithiol a llety gwersylla amgen dros dro os cydymffurfir â'r cyfan o'r meini prawf a nodir. Un o'r meini prawf hynny yw bod y datblygiad arfaethedig o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad a'i fod wedi ei leoli mewn man anymwthiol sydd wedi ei guddio'n dda gan nodweddion presennol y dirwedd a/neu ble gellir cydweddu'r unedau teithiol yn hawdd yn y dirwedd mewn modd nad yw'n peri niwed sylweddol i ansawdd gweledol y dirwedd; bod y bwriad yn osgoi gormodedd o ardaloedd o leiniau caled; fod ei gysylltiad ffisegol â'r ddaear.

Nodwyd, er nad oedd angen cyflwyno Datganiad/Adroddiad ffurfiol, bod angen rhoi ystyriaeth i'r Gymraeg yn unol â'r arweiniad yn Atodiad 5 CCA 'Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy'. Mewn perthynas â hyn nodwyd bod Datganiad Iaith Gymraeg yr ymgeisydd yn nodi'r pwyntiau canlynol:

- Mae dau aelod o staff llawn amser (plant yr ymgeisydd) yn siaradwr Cymraeg.
- Mae'r arwyddion eisoes yn ddwyieithog.
- Mae gwybodaeth ddwyieithog am atyniadau, cyfleusterau a gwasanaethau lleol eisoes yn cael ei darparu o fewn y safle.
- Darparu cyfleoedd cyflogaeth leol ac yn defnyddio contractwyr lleol.

Ystyriwyd fod dyluniad, gosodiad ac edrychiad y bwriad yn dderbyniol ac na

fyddai'n peri niwed sylweddol i ansawdd gweledol y dirwedd. Nodwyd bod bwriad hefyd adeiladu adeilad cymharol fychan gyda gorffeniad pren er mwyn darparu toiledau a chawodydd ac na fyddai'n sefyll allan yn y dirwedd. Ategwyd bod y safle gyda mynediad uniongyrchol i ffordd ddosbarth a bod hwn yn dderbyniol ac addas. Nid oedd gan yr Uned Drafnidiaeth bryderon am y bwriad ac felly gyda defnydd o amodau cynllunio priodol, ystyriwyd fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisi TWR 5 CDLL.

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

- Bod yr adroddiad yn un clir
- Bod y safle yn fusnes teulu ers blynyddoedd
- Yn safle taclus wedi ei guddio o fewn y tirlun ymysg coed naturiol ynghyd ag eraill wedi eu plannu
- Bod safon y safle yn lan a'r perchnogion yn ymfalchïo yn y busnes
- Bod y busnes yn cefnogi'r gymuned a'r economi leol
- Er cynnydd mewn carafanau teithio, bydd nifer pebyll yn lleihau
- Bod y cais yn ymateb i'r angen am safleoedd ar gyfer carafanau teithiol
- Bod sgrinio ychwanegol yn rhan o'r cynllun - eisoes wedi plannu hyd at 200 o goed cynhenid - y perchennog yn adolygu'r sefyllfa yn barhaus
- Ychydig iawn o effaith fydd ar gymdogion
- Bod mynediad da i'r safle
- Dim gwrthwynebiadau wedi eu derbyn yn ystod y cyfnod ymgynghori
- Bod y bwriad yn dderbyniol yng nghyd-destun gofynion polisïau a'r Cynllun Datblygu Lleol
- Yn fuddsoddiad gwerthfawr i'r ardal

c) Cynigwyd ac eiliwyd i ganiatáu y cais

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

- Nad oedd y bwriad mewn gwirionedd yn lleihau defnydd - yr angen am safleoedd pebyll yn lleihau ac felly'r bwriad yn ymateb i'r galw am garafanau teithiol
- Bod yr elfen traffig yn siŵr o gynyddu
- Twristiaeth yn cynnal bywoliaeth yng nghefn gwlad
- Angen cefnogi busnesau lleol
- Cyfnod anodd i fusnesau lleol - angen cefnogi'r fenter

d) Mewn ymateb i gais am gofnodion niferoedd pebyll yn erbyn niferoedd carafanau teithiol ar y safle, nodwyd nad oedd y wybodaeth yn angenrheidiol ar gyfer anghenion Polisi TWR5

Mewn ymateb i sylw petai'r cais yn cael ei ganiatáu ac a fydd hawl parhau i gynnig lle i bebyll, nodwyd bod gan y safle eisoes ganiatâd i gadw pebyll mewn cae arall - nid oedd cyfyngiad niferoedd ar y cae yma.

PENDERFYNWYD:

Dirprwyo'r hawl i Bennaeth Cynorthwyol Amgylchedd i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r amodau canlynol:

- **Amser**
- **Yn unol â'r cynlluniau.**

- **Defnydd gwyliau yn unig a cadw cofrestr.**
- **Tymor gwyliau - 1af Mawrth i 31 Hydref**
- **Cyfyngu nifer o unedau teithiol i 92, dim pebyll a cadw'r un nifer o carafanau sefydlog.**
- **Dim storio carafanau teithiol ar y safle.**
- **Cwblhau'r gwaith tirweddu.**
- **Dwr Cymru.**
- **Cytuno lliw to'r adeilad cyfleusterau**
- **Gadael y coed ar yr adeilad cyfleusterau i hindreulio yn naturiol.**

8. CAIS RHIF C21/0257/03/LL MAES PARCIO AR HYD FFORDD DOSBAERTH 3 I TANYGRISIAU

Newid defnydd maes parcio presennol yn depo bws

a) Ymhelaethodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi mai cais ydoedd ar gyfer creu depo newydd ar gyfer gwefru bysiau gyriant trydan trwy osod arwyneb bitwminaidd ar safle. Amlygywd bod y safle yn safle tir llwyd ar gyrion, ond oddi mewn i, ffin ddatblygu Canolfan Gwasanaeth Trefol Blaenau Ffestiniog yn sefyll gerllaw'r ffordd ddosbarth 3 sy'n arwain o'r A470 at bentref Tanygrisiau. Defnyddir y safle yn bresennol fel maes parcio anffurfiol lle mae cyfleusterau ail-gylchu cymunedol wedi'u gosod ynghyd a pholyn dal cyfarpar cyfathrebu. Ategwyd bod rhan ddwyreiniol y safle yn ymestyn i mewn i safle'r cyn cae chwarae a glustnodwyd ar gyfer tai yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (safle T23) a bod rhan fwyaf o'r safle o fewn Parth Llifogydd C2. F

Byddai'r datblygiad yn cynnwys:

- Cyfleusterau ar gyfer gwefru 6 cerbyd trafnidiaeth cyhoeddus
- Chwe gofod parcio ar gyfer staff
- Codi adeilad ar gyfer staff – fe fyddai hwnnw'n adeilad 12m x 4m o arwynebedd llawr a 3.6m o uchder gyda chladin pren a tho fflat.
- Ehangu'r arwynebedd gwastad ar y safle trwy dyllu i'r llethr ar ochr ddwyreiniol y safle a chodi wal gynnal 1.5m o uchder.
- Codi ffens 2m o uchder o amgylch y safle a gosod camerâu cylch cyfyng a goleuadau diogelwch
- Gwaith draenio tir

Adroddwyd bod egwyddor y datblygiad, materion mwynderau gweledol a materion bioamrywiaeth yn dderbyniol. Cadarnhaodd Cyfoeth Naturiol Cymru bod angen paratoi Asesiad Canlyniadau Llifogydd ar gyfer y datblygiad ac fe gyflwynwyd ACLl yn ystod y broses o ystyried y cais. Daeth yr asesiad hwnnw i'r casgliad na fyddai'r datblygiad yn cynyddu'r perygl o lifogydd i'r safle ei hun nac i dir cyfagos. Yn ddibynnol ar sylwadau Cyfoeth Naturiol Cymru, ni ragwelwyd y byddai'r datblygiad yn debygol o gynyddu'r risg llifogydd ar y safle. Ystyriwyd bod y cynnig yn dderbyniol dan bolisi PS6 y CDLl a NCT 15.

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

- Dim gwrthwynebiad i'r fenter ond bod lleoliad y bwriad yn codi pryder
- Y safle yn faes parcio 'answyddogol' sy'n cael ei ddefnyddio'n aml ar gyfer ysgol, capel, stiwdio ac ymwelwyr
- Bod diffyg ymgynghoriad cyn cyflwyno cais am y lleoliad - un cyfarfod wedi ei gynnal lle cynigiwyd safleoedd eraill addas ar gyfer y fenter (safle oedd eisoes ym mherchnogaeth y Cyngor ac mewn lleoliad fyddai'n golygu llai o waith addasu)
- Nad oes rhywbeth yn cael ei gynnig 'yn lle' maes parcio anffurfiol i'r gymuned
- Bod y syniad o fysus trydan yn un i'w groesawu

c) Cynigwyd ac eiliwyd i ohirio'r penderfyniad fel bod modd ystyried lleoliad amgen addas a / neu gydnabod problemau parcio

ch) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylwadau canlynol gan aelodau:
- Bod yr Aelod Lleol wedi adnabod lleoliad amgen gwell – angen ystyried posibiliadau
- Bod rhaid rhoi ystyriaeth i ddiogelwch plant ysgol - parcio answyddogol / swyddogol neu beidio
- Dim ymgynghoriad digonol - safle addas wedi ei amlygu - a oes trafodaethau wedi eu cynnal i ystyried hyn?
- Cymuned yn colli lle addas i barcio - hyn yn sail i wrthod?

d) Mewn ymateb i'r sylwadau, nododd y Swyddog Monitro nad oedd ystyried safle amgen arall yn reswm i wrthod gan fod angen ystyried y cais gerbron ar ei rinweddau ei hun. Ategodd mai defnydd anffurfiol sydd i'r maes parcio presennol ac fe all y tir feddiannwr ddod a defnydd o'r safle i ben ar unrhyw adeg. Ategodd y Pennaeth Cynorthwyol nad oedd gwrthwynebiad wedi ei dderbyn gan yr Uned Trafnidiaeth a bod y bwriad yn gynllun pwysig fyddai'n cyfrannu at sicrhau trafnidiaeth gynaliadwy. Ni ellid mynnu bod yr ymgeisydd yn chwilio am safle arall.

Mewn ymateb i sylw am ddiffyg ymgynghoriad, amlygodd y Rheolwr Cynllunio mai diffyg ymgynghori cyn cyflwyno cais oedd dan sylw ac nid diffyg o ran safbwynt y Gwasanaeth Cynllunio.

PENDERFYNWYD:

Gohirio er mwyn cynnal trafodaethau pellach am safle amgen

9. CAIS RHIF C21/0167/42/DT TAN Y MYNYDD, MYNYDD NEFYN, NEFYN, PWLLHELI, LL53 6LN

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

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr.

a) Amlygodd yr Uwch Swyddog bod y cais yn un i addasu ac ehangu'r eiddo presennol ac yn ail-ddyluniad o gynllun a wrthodwyd gan y Pwyllgor yn flaenorol (C20/0022/42/DT). Fe drafodwyd y cais hwn gan y Pwyllgor Cynllunio ar 24/05/21 pryd penderfynwyd gohirio'r drafodaeth er caniatáu ystyriaeth bellach o sylwadau a gyflwynwyd gan Gydbwyllgor Ymgynghorol AHNE Llŷn.

Cyflwynwyd y cais gerbron y Pwyllgor ar gais yr aelod lleol.

Saif yr eiddo ar lethrau Mynydd Nefyn 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.

Eglurwyd y byddai'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

Dangoswyd sleidiau yn amlygu gosodiad y tŷ a sut y byddai'n cymryd ei le yn y dirwedd. Ategwyd bod yr ymgeisydd yn ymgeisio i ymateb i bryderon y pwyllgor.

Wedi ystyried y sylwadau a dderbyniwyd gan gydbwyllgor yr AHNE, gwerthfawrogwyd y pryder a amlygwyd ynghylch sensitifrwydd y dirwedd yn yr ardal. Er hynny, nid oedd y swyddogion cynllunio yn ystyried y byddai'r estyniadau fel y'u dyluniwyd yn cael effaith niweidiol ychwanegol arwyddocaol ar ansawdd y dirwedd ddynodedig ac na fyddai'r bwriad yn effeithio gosodiad yr AHNE, neu'r golygfeydd allan ohoni, mewn ffordd niweidiol. Ystyriwyd bod y bwriad yn welliant ar y cynllun a wrthodwyd yn flaenorol o safbwynt ei effaith ar y tirlun a'i fod yn cwrdd gyda gofynion polisi cynllunio lleol a chenedlaethol.

b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr Aelod Lleol y pwyntiau canlynol:
- Atgoffwyd yr Aelodau o ofynion statudol i warchod yr AHNE
- Bod bythynnod traddodiadol ar hyd y mynydd o Nefyn i Pistyll
- Eiddo gerllaw i'r bwriad wedi derbyn nifer o estyniadau rhwng 2008 a 2011
- Dim angen gor-ddatblygiadau ar lechweddau'r Mynydd
- Creu effaith ar y golygfeydd
- Bod pobl yn dod i aros yn yr ardal i werthfawrogi yr hyn sydd o'u cwmpas
- Bod polisïau yn gadael gormod o ddisgresiwn i'r swyddog roi ei farn yn hytrach na sylwadau cyd bwyllgor ymgynghorol ac unigolion
- Y datblygiad yn un cam rhy bell
- Bod prisiau tai allan o gyrraedd pobl leol
- Bod cynlluniau o'r fath yn boneddigeiddio'r ardal
- Erfyn ar y Pwyllgor i wrthod y cais

c) Cynigwyd ac eiliwyd i wrthod y cais am y rhesymau canlynol:

- Y bwriad yn orddatblygiad
- byddai'r bwriad yn cael effaith andwyol ar fwynderau gweledol yr ardal
- byddai'n cael ardrawiad andwyol ar olygfeydd i mewn ac allan o'r AHNE
- creu effaith gronnol os caniatáu

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

- Bod y dyluniad yn un da – yn wellaint i'r adeilad
- Nad oedd sail i wrthod
- Mater o farn
- Pryderon apêl

- Er derbyn barn swyddogion, y gymuned leol yn gwrthwynebu'r datblygiad yma a bod dyletswydd gwrando ar eu sylwadau
- Yn dŷ mawr, sylweddol ei faint, yn ormesol ar y tirlun
- I'w weld o Nefyn, Morfa Nefyn, Buan ac Edern
- Pleser un teulu yn ddiflastod i bobl leol ac ymwelwyr
- Nad yw'r tai eraill sydd ar y mynydd yn ymddangos mor ormesol
- Yn groes i Bolisi PS19 - nid yw'n gwarchod / gwella'r ardal leol
- Bod yr ymgeisydd yn bwriadu newid cymeriad y tŷ maent wedi ei brynu
- Creu ardal i'r boneddigion
- Byddai'n gam dinistriol i Fynydd Nefyn sydd yn atyniad i Dwristiaid
- Yn ddiangen ac yn gynsail peryglus

d) Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn â beth yw pendraw estyniad ar estyniad ar estyniad, nodwyd nad oedd polisïau yn rheoli trefn ar yr hyn sydd yn dderbyniol - bod mwy o ystyriaeth yn cael ei roi ar ddyluniad, ansawdd, maint ac edrychiad.

Gwnaed cais am bleidlais gofrestredig

PENDERFYNWYD:

Gwrthod, yn groes i'r argymhelliad:

Ystyriwyd yr estyniad yn

- **or-ddatblygiad fyddai'n cael effaith andwyol ar fwynderau gweledol yr ardal**
- **byddai'n cael ardrawiad andwyol ar olygfeydd i mewn ac allan o'r AHNE yn groes i Bolisi PCYFF 3 ac MG 1 o'r CDLI**

Yn unol â'r Rheolau Gweithdrefn, cofnodwyd y bleidlais ganlynol:

O blaid: **Stephen Churchman, Elwyn Edwards, Simon Glyn, Louise Hughes, Berwyn Parry Jones, Gareth T Jones, Dilwyn Lloyd, Edgar Owen, Eirwyn Williams ac Owain Williams (12)**

Yn erbyn : **Anne Lloyd Jones (1)**

Atal: **(0)**

10. CAIS RHIF C20/0870/45/LL TIR GER YSGUBOR WEN, PWLLHELI, LL53 5UB

Codi pum tŷ ynghyd a mynedfa, parcio a thirlunio

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr.

a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio mai cais llawn ydoedd ar gyfer adeiladu 5 tŷ ynghyd ag addasu mynedfa, creu ffordd stad a llecynnau parcio ynghyd a

thirlunio. Lleolir y safle ar gyrion tref Pwllheli o fewn ardal a adnabyddir fel Denio gyda thai preswyl gerllaw i gyfeiriad y de ac un tŷ gyferbyn y safle.

Byddai ffurf y tai yn ddeulawr gyda thri tŷ ar wahân a dau dŷ pâr. Yn allanol, byddent wedi eu gorffen gyda tho crib o lechen naturiol a gorffeniadau'r waliau allanol yn gyfuniad o rendr, carreg naturiol a choed.

Adroddwyd bod egwyddor o ddatblygiad preswyl ar y safle eisoes wedi ei dderbyn a'i gymeradwyo trwy ganiatáu cais blaenorol ar gyfer 3 o dai (un yn fforddiadwy). Er bod cynnydd amlwg rhwng y cais presennol a'r blaenorol o ran niferoedd tai, ystyriwyd y byddai'r bwriad presennol yn cynnig datblygiad o well ansawdd ac yn gwneud y gorau o safle nad oedd wedi ei gyflawni yn flaenorol o ran dwysedd a chymysgedd tai. Yn ogystal, nodwyd fod y bwriad presennol yn cynnig dau dŷ fforddiadwy. Ystyriwyd bod y bwriad presennol yn welliant gan ddarparu un tŷ fforddiadwy yn ychwanegol yn ogystal â chynnig dwysedd gwell yn unol â gofynion cyfredol.

Yng nghyd-destun materion trafnidiaeth, amlygwyd bod pryderon wedi eu hamlygu gan drigolion lleol am effaith y bwriad ar y rhwydwaith ffyrdd lleol, yr effaith cynyddol o ystyried datblygiadau eraill yn yr ardal gyfagos yn ogystal â'r symudiadau presennol a wneir a thai preswyl yr ardal a safle Coleg Meirion Dwyfor gerllaw. Ymgynghorwyd gyda'r Uned Drafnidiaeth ar y cais ac ni chodwyd gwrthwynebiad i'r bwriad o safbwynt effaith niweidiol ar y rhwydwaith ffyrdd lleol.

Derbyniwyd fod y safle ar ben ei hun ac i ffwrdd o ganol y dref ac nad oedd cysylltiad presennol megis troedffordd rhwng y safle a'r dref. Fodd bynnag, ystyriwyd bod diffyg troedffordd yn nodwedd o'r ardal ac ar hyd nifer o strydoedd rhwng y safle a'r dref yn ogystal ag ardaloedd Penrallt a Denio yn gyffredinol. Adroddwyd bod tawelyddion traffig yn cadw cyflymder y traffig i gyflymder isel ac addas. Er felly yn nodi'r pryderon a dderbyniwyd, ni ystyriwyd y byddai'r bwriad yn peri niwed annerbyniol sylweddol i weithrediad diogel ac effeithlon y briffordd a'i fod o ganlyniad yn dderbyniol o ran gofynion perthnasol polisi TRA 4 tra bod y nifer o lecynnau parcio a gynigir yn dderbyniol o ran gofynion polisi TRA 2.

Adroddwyd bod materion bioamrywiaeth, archeolegol ac isadeiledd yn dderbyniol a chyfeiriwyd at ymateb i'r datganiad iaith yn y ffurflen sylwadau hwyr oedd yn nodi nad oedd gan yr Uned Iaith sylwadau ar y cais. Nodwyd bod y datganiad yn cynnwys yr holl wybodaeth berthnasol ac o ganlyniad i faint y datblygiad a'r bwriad i farchnata'r ddwy uned marchnad agored yn lleol, bod yr asesiad o effaith niwtral yn un rhesymol.

Wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol gan gynnwys polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn ogystal â'r holl sylwadau a dderbyniwyd yn ystod y cyfnod ymgynghori cyhoeddus gan ymgynghorwyr statudol yn ogystal â thrigolion lleol a'r hanes cynllunio, ystyriwyd fod y bwriad yn dderbyniol ac yn unol â gofynion y polisïau perthnasol .

b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd asiant yr ymgeisydd y pwyntiau canlynol:
- Bod caniatâd cynllunio eisoes ar y safle ar gyfer dri thŷ ar wahân - tai weddol sylweddol yn ôl y cynllun hwnnw.
- Y bwriad yw cynyddu'r nifer o dai i bump, gan greu cymysgedd gwell o dai ar y safle ac ychwanegu un tŷ fforddiadwy. Bydd hyn yn golygu tri thŷ marchnad agored a dau dŷ fforddiadwy.

- Y bwriad gyda'r un tŷ marchnad agored pedwar ystafell wely yw y bydd yn cael ei adeiladu ar gyfer yr ymgeisydd gan ei fod yn awyddus i symud i'r tŷ penodol yma ar y safle. Mae'r ymgeisydd wedi ei fagu ym Mhwllheli ac wedi magu teulu ym Mhwllheli. Mae'r ymgeisydd wedi cael trafodaeth gyda nifer o bobl leol sydd wedi ei holi ynglŷn â phrynu ty ymlaen llaw - y ddau dŷ marchnad agored arall sydd ar y safle gyda thair ystafell wely.
- Mae ymholiadau hefyd wedi cael eu gwneud ynglŷn â'r nifer fyddai'n cydymffurfio gyda pholisi tai marchnad leol, er nad yw'r polisi yn benodol yn cael ei ddefnyddio ym Mhwllheli.
- Mae'r ddau dŷ fforddiadwy wedi bod yn destun trafod efo chymdeithasau tai, a'r bwriad yw bod y tai yn cael ei gwerthu neu rentu drwy gytundeb gyda chymdeithas tai, megis Adra.
- Bod trafodaethau wedi eu cynnal gyda'r Adran Polisi, yr Adran Iaith a gyda'r Uned Strategol Tai ynglŷn â'r cais, a cyn hynny gyda Cyfoeth Naturiol Cymru. Adroddwdy bod pawb yn gefnogol i'r cais ac mae'n bwysig nodi nad oes gwrthwynebiadau sylweddol lleol i'r datblygiad yma. Teimlir bydd dyluniad y tai o safon uchel a gan fod y safle ar ffin y dref, bod y cynllun tirlunio hefyd o safon uchel.
- Mae'r Adran Polisi yn cadarnhau yn ei hymateb y gall y bwriad gyfarch angen y gymuned leol, a thrwy hyn cadw'r cydbwysedd ieithyddol lleol. Mae gan y datblygwr ymrwymiad i roi enw Cymraeg ar y bwriad, ac mae trafodaethau wedi bod yn barod gyda theuluoedd lleol ynglŷn â'r elfen marchnatai (fydd i'w rhagweld yn gyfyng dros ben ar y cais yma).

c) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu y cais

ch) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylwadau canlynol gan aelodau:
- Bod caniatâd ar gyfer 3 tŷ eisoes yn bodoli - cynnydd o dai fforddiadwy i'w groesawu
- Pryder am ddiogelwch y ffyrdd - cydnabod bod datrysiadau yn anodd

d) Mewn ymateb i bryderon am ddiogelwch y cyhoedd ar hyd y ffordd, derbyniodd yr Uwch Beiriannydd Rheolaeth Datblygu bod y lôn yn gul iawn ac yn gwasanaethu o leiaf 25 o dai a'r Coleg yn yr ardal. Ategodd bod cyfyngiadau cyflymder traffig wedi eu gosod a bod twmpathau cyflymder ar hyd y ffordd. Er hynny, mynegodd na fyddai cynnydd o 3 - 5 yn debygol o wneud gwahaniaeth mawr i'r sefyllfa a bod y trefniant rhannu gofod sydd eisoes yn ei le i weld yn effeithiol.

PENDERFYNWYD:

Dirprwyo'r hawl i Bennaeth Cynorthwyol Amgylchedd i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i bennu disgownt priodol ar gyfer cyfyngu gwerth y ddau dy fforddiadwy a chwblhau Cytundeb 106 i sicrhau fod y ddau dy yn rhai fforddiadwy ar gyfer angen lleol ac i amodau perthnasol yn ymwneud gyda:

1. Amser
2. Cydymffurfio gyda chynlluniau
3. Cytuno ar fanylion deunyddiau allanol gan gynnwys llechi a gorffeniadau
4. Tirlunio/Coed
5. Materion draenio
6. Materion Bioamrywiaeth

7. Materion Archeolegol
8. Tynnu hawliau PD y Tai Fforddiadwy.
9. Materion Priffyrdd
10. Cytuno ar enw Cymraeg/arwyddion
11. Cytuno ar Gynllun Rheoli Adeiladu
12. Mesurau Gwarchod a gwella'r gwrych
13. Cytuno ar fanylion triniaethau ffin

Nodiadau: SUDS a Dŵr Cymru

11. RHIF CAIS C20/0348/35/LL TIR GYFERBYN A COED MAWR WOODLAND, CRICCIETH, LL52 0ND

Y cais wedi cael ei dynnu yn ôl yn ffurfiol 09-06-21

Dechreuodd y cyfarfod am 11.00 y.b. a daeth i ben am 1.15 y.h.

CADEIRYDD