PWYLLGOR CYNLLUNIO DYDD LLUN, 4 HYDREF 2021

Yn bresennol:

Cadeirydd: Cynghorydd Eric M Jones
Is-gadeirydd: Cynghorodd Gareth A Roberts

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

Swyddogion: Gareth Jones (Pennaeth Cynorthwyol Cynllunio ac Amgylchedd), Iwan Evans (Pennaeth Gwasanaeth Cyfreithiol), Keira Sweenie (Rheolwr Cynllunio), Glyn Llewelyn (Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu), Iwan ap Trefor (Uwch Beiriannydd Rheolaeth Datblygu) a Lowri Haf Evans (Swyddog Gwasanaethau Democratiaeth)

Eraill a wahoddwyd:

Aelodau Lleol: Cynghorwyr Peter Read ac Elwyn Jones

1. YMDDIHEURIADAU

Dim i'w nodi

2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

a) Y Cynghorydd Owain Williams yn eitem 5.2 ar y rhaglen, (C21/0106/40/LL) oherwydd ei fod yn berchen maes carafanau llai na 7 milltir i ffwrdd o'r safle

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

- Y Cynghorydd Peter Read (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.1 ar y rhaglen (C19/1215/40/EIA)
- Y Cynghorydd Dilwyn Lloyd (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.3 ar y rhaglen, (C21/0647/17/DT)
- Y Cynhgorydd Elwyn Jones (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.4 ar y rhaglen (C21/0085/18/LL)

3. MATERION BRYS

Dim i'w nodi

4. COFNODION

Derbyniodd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd 6ed o

Fedi 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 C19/1215/40/EIA PARC GWYLIAU HAFAN Y MOR, PWLLHELI, LL53 6HX

Prif gynllun arfaethedig yn cynnwys dymchwel 56 o fflatiau, creu lleiniau newydd ar gyfer lleoli carafanau statig, llety tîm newydd, caffi traeth newydd gan gynnwys teras a man chwarae, amddiffynfeydd arfordirol newydd, adlinio ychydig ar Lwybr Arfordir Cymru Gyfan yn ogystal â thirlunio cysylltiedig, gwaith draenio, mynediad ac isadeiledd (cynlluniau diwygiedig)

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais. Rhannwyd y datblygiad yn barseli:
   - Parsel B - Lleoli 27 o garafanau sefydlog.
   - Parsel E - Lleoli 3 carafan sefydlog a codi dau adeilad deulawr i ddarparu llety i staff.
   - Parsel F - Dymchwel 4 bloc rhandai (56 rhandy / 272 gofod i ymwelwyr) a lleoli 26 o garafanau sefydlog.
   - Parsel G - Lleoli 80 o garafanau sefydlog.
   - Parsel H - Ailddatblygu cyn safle gwaith trin carthion a chodi caffi unllawr gyda theras yn y blaen a maes parcio
   - Parsel I - Lleoli 18 o garafanau sefydlog.
   - Parsel J - Gwaith amddiffyn yr arfordir sy'n cynnwys gwaith ar 320m o'r arfordir. Mae'r bwriad yn golygu ail-linio'r arfordir i gyfeiriad y tir i greu traethau tywod a graean rhwng pedwar morglawdd cerrig amddiffyn ar siâp cynffon pysgodyn. Bydd oddeutu 120m o'r gwaith yn cymryd lle yr amddiffynfeydd carreg llinellol presennol. Bydd Llwybr Arfordir Cymru hefyd yn cael ei ail-alinio.

   Oherwydd maint y safle, diffinwyd y cais fel 'datblygiad mawr' ac o ystyried bod sawl elfen i'r cynllun aseswyd pob un ar wahân.

   Adeiladu Caffi un-llawr newydd ar ffin ddwyreiniol y safle fyddai'n cynnwys gofod parcio ceir, tirlunio a gwaith plannu.

   O ystyried bod y safle ar dir a oedd yn ffurfio rhan o'r cyn safle trin carthion, ystyriwyd bod hwn yn dir a ddatblygwyd o'r blaen gyda'r defnydd hefyd yn briodol yng nghyd-destun defnydd y safle ehangach fel parc gwyliau. Er bod adeiladau mwy wedi'u lleoli tuag at ganol y parc gwyliau, mae'r strwythurau sydd i'w gweld ar hyd y morlin yn bennaf yn siales a charafanau un-llawr. Amlygwyd bod y cynllun gwreiddiol yn cynnwys adeilad caffi deulawr. Yn dilyn cynnal trafodaethau gyda swyddogion, cytunwyd i'r adeilad fod yn un-llawr a bod gyda gostyngiad yn raddfa a chymeriad yr adeilad bellach yn briodol ar gyfer ei leoliad arfordirol. Ystyriwyd bod y dyluniad yn un o ansawdd uchel o ran ei ddyluniad, gosodiad ac ymddangosiad ac y byddai yn ymestyn yr amrediad o gyfleusterau yn ardal y cynllun. Cefnogwyd y bwriad gan

Ddatganiad Economaidd oedd yn amlygu y byddai’r cynllun yn sicrhau cyfleoedd cyflogaeth leol.

Adroddwyd bod modd cael mynediad at y safle gan ddefnyddio cludiant cyhoeddus, beicio a cherdded gyda’r safle wedi'i leoli union gyferbyn â'r llwybr Arfordir - nodwyd bod y datganiad cefnogi cynllunio yn cadarnhau bod y Caffi ar gael i ddefnyddwyr y Llwybr Arfordir. Ystyriwyd bod y cynnig yn cydymffurfio â gofynion polisi MAN 1, MAN 6 a TWR 1 a bod yr egwyddor o adeiladu caffi yn dderbyniol.

Gwaith Amddiffyn i 320m o'r morlin, gan gynnwys ail-alinio'r tir ar y traethlin, gosod pedwar morglawdd 'rock-armour' mewn siâp cynffon pysgodyn a chreu ardaloedd o draeth tywod/cerrig mân rhyngddynt.
Amlygwyd bod y cais wedi cael ei gefnogi gan dystiolaeth arwyddocaol yn y Datganiad Amgylcheddol a'r Datganiad Economaidd fyddai’n cyfiawnhau'r gwaith yma. Nodwyd byddai’r gwaith arfordirol wedi'i leoli'n agos at y ffurf adeiledig presennol ac yn sicrhau dyfodol hirdymor y parc gwyliau. Ystyriwyd bod egwyddor y gwaith arfordirol yn y lleoliad yma yn cydymffurfio â pholisi AMG 4.

Adroddwyd bod Cynllun Rheoli Traethlin (SMP) ar gyfer y rhan yma o'r morlin yn nodi 'Dim Ymyrraeth Weithredol' dros y 100 mlynedd nesaf, fodd bynnag, nodi’r y polisi perthnasol na fyddai hyn yn atal rheolaeth breifat leol o'r morgloddiau. O ganlyniad, ystyriwyd bod yr egwyddor o amnewid ac ymestyn yr amddiffynfeydd presennol yn dderbyniol mewn egwyddor fodd bynnag, nodwyd y byddai’n rhaid i'r cynllun gydymffurfio â nifer o bolisïau gan gynnwys ARNA 1

Addasiadau i’r ddarpariaeth llety gwyliau ac ymestyn safle

Tynnwyd sylw at hanes ceisiadau cynllunio'r safle oedd yn berthnasol i'r agwedd yma o'r cais gan nodi bod cais rhif C10D/0141/40/LL yn rhoi caniatâd i gynllun oedd yn cynnwys dymchwel 450 siale, creu sylfeini ar gyfer 209 carafán sefydlog, 75 caban a chreu safle carafanau teithiol. O ganlyniad i’r caniatâd hwn, bu gostyngiad cyffredinol yn y ddarpariaeth llety gwyliau ar y safle. Ategwyd bod yr amodau cyn-cychwyn perthnasol wedi eu gweithredu a'r caniatâd wedi ei weithredu'n rhannol. Bwriad y cynllun presennol yw ceisio addasu'r caniatâd a roddwyd eisoes drwy gadw'r 184 fflat presennol y rhoddwyd caniatâd i'w dymchwel yn flaenorol. Nodwyd bod Polisi TWR 2 a PS14 yn ceisio darparu amrediad o lety gwyliau ac na fyddai cadw'r fflatiau yn creu gwrthdaro o ran polisi ac yn sicrhau amrediad ehangach o lety yn y safle.

Adroddwyd bod Polisi TWR 3 (sy'n ymdrin â Safleoedd Carafanau Sefydlog a Siales) yn nodi bod unrhyw gynnydd yn nifer yr unedau carafanau gwyliau sefydlog neu sialens gwyliau yn fach ac yn gydnaws â graddfa unrhyw welliannau i’r safle. Eglurwyd bod paragraff 6.3.74 polisi TWR 3 yn cydnabod nad yw mân o ran ardal y safle yn cael ei ddiffinio, ond fel rheol gyffredinol, bydd oddeutu 10% o gynnydd yn nifer yr unedau ar yr adeg pan wnaed y cais gwreiddiol yn cael ei ystyried yn fân.

Mae addasiadau diweddar wedi gweld buddsoddiad mawr gyda chyfleusterau'n cael eu huwchraddio ac addasiadau'n cael eu gwneud i ddarpariaeth llety Hafan y Môr. Caniatawyd y cynlluniau cychwynnol drwy ganiatâd C10D/0141/40/LL (2010) ac felly ystyriwyd ei bod yn rhesymol, o ran polisi TWR 3, mai caniatâd C10D/0141/40/LL oedd y cais gwreiddiol yn yr achos yma gyda’r polisi yn cydnabod y dylid ystyried pob cais yn ôl ei rinwedd ei hun

yn sgil yr amrywiaeth sylweddol ym maint, natur a lleoliad safleoedd.

Eglurwyd bod caniatâd C10D/0141/40/LL yn caniatáu lleoli cyfanswm o 1,238 carafán sefydlog gyda'r cais presennol yn ceisio lleoli 85 uned sefydlog ychwanegol, sy'n llai na'r 10% a nodi'r yn y polisi. Fodd bynnag, yr ystyriaeth bolisi cyffredinol yw sicrhau nad yw'r cynnydd mewn niferoedd yn cael niwed annerbyniol ar ymddangosiad y safle.

Adroddwyd bod Astudiaeth Capasiti a Sensitifrwydd y Dirwedd yn Ynys Môn, Gwynedd a Pharc Cenedlaethol Eryri yn diffinio 'bach' fel 11-25 uned (yn gyffredinol, yn llai na 2 hectar o ran ardal). Yn ychwanegol, roedd yr astudiaeth yn cydnabod, ymhob achos, y dylai datblygiad osgoi'r ymyl arfordirol sydd heb ei ddatblygu a'i osodiad uniongyrchol ac y dylid eu gwahanu'n glir fel bod eu heffeithiau yn aros yn lleol ac nad oes dylanwad diffiniol cronnus ar y dirwedd.

Eglurwyd bod parsel G (cais C10D/0141/40/LL) yn wreiddiol yn cynnwys gosod carafanau sefydlog yn agos at yr ymyl arfordirol ond cafodd y cynllun ei addasu gyda'r carafanau bellach wedi'u gosod lawer pellach yn ôl ac yn unol â'r ardal y rhoddwyd caniatâd iddi dan ganiatâd C10D/0141/40/LL. Erbyn hyn, mae'r ardal rhwng y morlin a'r unedau sefydlog yn cael ei chynnig fel ardal i'w neilltuo i ddarparu ardal bioamrywiaeth amgen ac i gael ei phlannu fel glaswelltir blodau gwyllt wedi ei ffensio er mwyn ei gwarchod, ac er mwyn gwahaniaethu'n glir rhwng yr ymyl arfordirol a'r parc gwyliau. Oherwydd y tirweddu presennol sy'n amgylchynu'r safle a'r tirlunio arfaethedig, ystyriwyd bod yr effeithiau gweledol yn rhai lleol eu natur ac o ystyried y bydd unrhyw effeithiau gweledol eraill yn cael eu lliniaru gyda phellter, ni ystyriwyd y bydd effaith ddiffiniol ar y dirwedd.

Adeiladu llety newydd i staff drwy ddymchwel tri adeilad sydd ar hyn o bryd yn darparu 40 fflat hunangynhwysol ar gyfer staff ac adeiladu dau adeilad newydd fydd yn darparu 76 o unedau dwy ystafell wely.

Adroddwyd bod y safle wedi ei leoli yng nghefn gwlad agored ac nad oedd polisi penodol yn y cynllun datblygu yn ymdrin â llety o'r math yma. Nodwyd bod Polisi PCYFF 1 yn nodi y dylid ymwrthod â datblygiadau oni bai bod eu lleoliad mewn cefn gwlad yn hanfodol. Fodd bynnag, ystyriwyd bod y safle eisoes yn darparu llety i staff ar y safle, ar ardal i'w datblygu ar gyfer llety newydd yn cael ei ystyried yn dir a ddatblygwyd o'r blaen.

Ategwyd bod yr unedau staff presennol yn ffurfio rhan o ganiatâd cynllunio C10D/0141/40/LL ac yn cael eu rheoli yn yr un ffordd â llety gwyliau gydag amod sy'n cyfyngu ar feddiant i ddefnydd tymhorol yn unig gyda phreswylfa staff parhaol mewn lleoliad arall. Drwy reoli'r unedau yn y fath fodd, gellid sicrhau nad ydynt yn gyfystyr â darparu tai newydd mewn cefn gwlad agored. Nid yw'r cynnydd net o 24 gofod gwely i staff yn cael ei ystyried yn afresymol a thrwy osod amodau i sicrhau nad yw'r unedau hyn yn darparu llety preswyl parhaol, ni ystyriwyd bod y cais yn gwyro'n sylweddol oddi wrth bolisi cynllunio

Yng nghyd -destun mwynderau preswyl a chyffredinol, mae'r safle yn barc gwyliau hir sefydlog ac wedi ei leoli mewn cefn gwlad agored. Adroddwyd bod eiddo preswyl gwasgaredig o amgylch y safle ond rhagwelwyd y bydd yr effeithiau ar dai preswyl i'r de a'r gorllewin yn fwy o ystyried bod y gwaith arfaethedig yn bennaf o fewn y safle presennol ac i'r dwyrain. I'r dwyrain, mae'r datblygiad yn cynnwys y gwaith amddiffyn arfordirol, adeiladu'r caffi a datblygu parsel G a'r eiddo preswyl agosaf yw Tyddyn Berth. Nodwyd bod tai teras Afon Wen hefyd wedi'u lleoli i'r gogledd-ddwyrain a Sŵn y Don (tŷ annedd a safle carafanau) wedi'i leoli i'r dwyrain ac er y codwyd pryderon gan breswylwyr

cyfagos, nid oeddynt yn gwrthwynebu'r cynllun yn ei gyfanrwydd.

Rhagdybwyd y byddai’r effaith fwyaf yn ystod cyfnod adeiladu'r gwaith amddiffyn arfordirol, fydd yn cael ei wneud dros gyfnod cymharol fyr o amser – awgrymwyd y gellid rheoli'r oriau adeiladu drwy amod i sicrhau bod mwynderau eiddo cyfagos yn cael eu gwarchod yn ystod y cyfnodau sydd fwyaf sensitif i sŵn. Nodwyd y byddai’r cyfnod adeiladu hefyd yn effeithio ar fwynderau a mwynhad defnyddwyr y llwybr arfordir ond unwaith bydd y cynllun wedi'i gwblhau, dylai gael effaith fwynderol bositif ar ddefnyddwyr y llwybr arfordir gydag Haven wedi cadarnhau, er na fydd y caffi ar agor i rai nad ydynt yn breswylwyr, y bydd ar gael i ddefnyddwyr y llwybr arfordir. Wedi cwblhau y cyfnod adeiladu, ni ystyriwyd bydd y datblygiad yn arwain at effaith annerbyniol ar fwynderau preswyl neu gyffredinol ac ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol ar sail meini prawf perthnasol ym mholisïau PCYFF 2 a PCYFF 3.

Yng nghyd-destun Bioamrywiaeth ac Ecolegol nodwyd bod Datganiad Amgylcheddol wedi ystyried prosesau ffisegol ac arfordirol, ansawdd dŵr a dyddodion, ecoleg forol a chadwraeth natur, ecoleg ddaearol a chadwraeth natur; ac amddiffyn arfordirol ac amddiffyn rhag llifogydd. Eglurwyd bod y sylwadau cychwynnol a dderbyniwyd gan Uned Bioamrywiaeth y Cyngor yn gwrthwynebu’r cynllun ac yn codi pryderon ynghylch sgôp y mesurau lliniaru ar gyfer effaith y datblygiad ar ddyfrgwn, glaswelltir gweundir isel, yr effeithiau ar glogwyni morol meddal, yr effeithiau ar y coridor cynefinoedd arfordirol, a cholli cloddiau.

Wedi ymgynghori a chynnal trafodaethau pellach, diwygiwyd y cynnig i ymateb i'r materion ecoleg ddaearol a godwyd. Cyflwynwyd adendwm i'r Datganiad Amgylcheddol oedd yn asesu'r cynllun diwygiedig ac yn cynnig mesurau lliniaru ychwanegol. Cadarnhaodd CNC bod yr argymhellion ynghylch dyfrgwn yn yr adendwm ecolegol yn dderbyniol ac y dylid nodi mesurau osgoi rhesymol mewn Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu (CEMP) y gellir eu sicrhau gydag amod. Cadarnhaodd yr Uned Bioamrywiaeth bod y cynigion lliniaru diwygiedig ar gyfer y glaswelltir gweundir isel, gan gynnwys y coridor arfordirol, yn dderbyniol a bod y ddarpariaeth ychwanegol o gloddiau i'w croesawu a’r lliniaru yn darparu gwelliannau i fioamrywiaeth.

Gwrthwynebai'r Uned Bioamrywiaeth i golli'r clogwyni morol meddal, gan nodi na ellid lliniaru yn erbyn eu colled er bod adendwm ecolegol yn nodi bod casgliadau'r Datganiad Amgylcheddol wedi canfod mai Niwtral fyddai’r effaith. Fel mesur lliniaru, y bwriad fyddai gweithredu cynllun rheoli ar gyfer oddeutu 650 metr llinellol o glogwyn morol meddal presennol rywle arall yn Hafan y Môr. Yn ogystal, byddai 'banciau gwenyn' yn cael eu creu yn y cyn faes parcio, a, lle bo modd, byddai 'gwestai gwenyn' yn cael eu hadeiladu mewn parseli datblygu eraill. Er yn nodi sylwadau'r Uned Bioamrywiaeth, mae canfyddiadau'r Datganiad Amgylcheddol yn cael eu hystyried yn rhesymol ac maent yn manylu ar y graddau y gellid cyflawni'r dulliau rheoli clogwyni ac yn cydnabod y gellid sicrhau hyn gydag amod cynllunio.

Amlygwyd bod yr amgylchedd morol sy'n rhedeg ar hyd y safle yn ffurfio rhan o Ardal Cadwraeth Arbennig (ACA) Pen Llŷn a'r Sarnau a Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig (SoDdGA) Glanllynnau a Glannau Pen-ychain i Gricieth. Ategwyd bod yr amddiffynfa arfordirol bwriedig yn cynnwys datblygu o fewn y dynodiadau hyn. Yn unol â Rheoliadau Cynefinoedd a Rhywogaethau 2017, mae'r Cyngor wedi cynnal Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd ac Asesiad Priodol ac o dan ddarpariaethau'r rheoliadau, mae dyletswydd statudol ar Awdurdod Cynllunio Lleol i ymgynghori â CNC pan mae'n cynnal asesiad priodol ar gyfer

cynllun neu brosiect newydd, ac ystyried unrhyw sylwadau a wneir gan CNC. Derbyniwyd ymateb yn nodi na ellid diystyru effaith andwyol ar gyfanrwydd safle ACA Pen Llŷn a'r Sarnau yn sgil colled uniongyrchol y nodwedd fflatiau llaid a fflatiau tywod. Fodd bynnag, nid oedd CNC yn ystyried y byddai'r cynnig yn cael effaith andwyol ar y nodwedd rîff ac yn ogystal nid oeddynt yn ystyried y byddai'r cynnig yn cael effaith andwyol ar y nodwedd dyfrgwn, cyhyd ag y bo eu cyngor mewn perthynas â sicrhau mesurau lliniaru (drwy CEMP), fel amod ar unrhyw ganiatâd cynllunio.

Adroddwyd bod angen trwydded forol ar gyfer y datblygiad a bod yr ymgeiswyr wedi gwneud cais am drwydded i CNC ym mis Rhagfyr 2019. Cynhyrchwyd Datganiad Achos gan CNC ac fe'i cyfeiriwyd ymlaen at Lywodraeth Cymru. Ymgynghorwyd ymhellach gyda Llywodraeth Cymru ac fe gafwyd cyngor nad oes gofyniad i ailadrodd y broses hysbysu drwy'r broses gynllunio ac fel y cyfryw, mae'r ystyriaethau a'r broses HRA eisoes wedi'u bodloni.

Casgliadau:

Datganiad Amgylcheddol wedi asesu'r effaith amgylcheddol a daethpwyd i'r casgliad, gydag amodau cynllunio, y byddai modd lliniaru yn erbyn effeithiau'r datblygiad yn foddhaol, gan warchod nodweddion amgylcheddol. Y cynnig hefyd wedi'i asesu dan Reoliadau Gwarchod Cynefinoedd a Rhywogaethau 2017 ac fe ystyriwyd yn dderbyniol.

Ystyriwyd bod yr effeithiau gweledol a thirwedd yn dderbyniol wrth osod amodau ynghylch datblygu'n raddol ac amod i sicrhau bod y gwaith tirlunio arfaethedig yn cael ei wneud. Gydag amodau, casglwyd bod modd diogelu mwynderau eiddo preswyl o amgylch y safle yn foddhaol.

Ystyriwyd bod y safle mewn lleoliad cynaliadwy, a'i fod yn cynnig dulliau trafnidiaeth amgen sy'n rhoi llai o ddibyniaeth ar ddefnyddio cerbydau modur. Ystyriwyd bod y rhwydwaith priffyrdd yn addas i wasanaethu'r cynnig ac y bydd y morgloddiau arfordirol yn gymorth i ddiogelu'r llwybr arfordir a diogelwch y cyhoedd.

Bydd y datblygiad arfaethedig yn ymestyn ac yn gwella ansawdd y parc ac yn gymorth i gynnal Parc Gwyliau Hafan y Môr fel cyrchfan gwyliau a gwella mynediad y cyhoedd at weithgareddau hamdden. Mae'r buddion economaidd wedi'u cydnabod ac ni ganfuwyd unrhyw niwed i'r iaith Gymraeg.

Mae'r cynnig wedi arddangos na fydd y datblygiad yn achosi unrhyw gynnydd yn y risg i fywyd nac unrhyw risg arwyddocaol i eiddo. Yn ogystal, ystyriwyd y bydd y gwaith yn cyfrannu at leihau'r potensial am ddigwyddiadau llifogydd mawr yn yr ardal yn y dyfodol.

Ystyriwyd bod egwyddor prif agweddau'r datblygiad, sy'n cynnwys gwaith ar forgloddiau, gosod carafanau sefydlog ychwanegol, darparu llety ychwanegol i staff ac adeiladu caffi, yn dderbyniol wedi ystyried yr holl faterion cynllunio, gan gynnwys y polisïau a'r canllawiau lleol a chenedlaethol.

b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd asiant yr ymgeisydd yn sylwadau canlynol:

- Bod y cais yn nodi gweledigaeth 10 mlynedd nesaf Hafan y Môr.
- Bydd yn darparu llety o ansawdd uchel, caffi traeth deniadol, dymchwel fflatiau deulawr diangen a chreu amddiffynfeydd arfordirol newydd.
- Yn croesawu argymhelliad y Swyddog: canlyniad 3 blynedd o waith cydweithredol sylweddol gyda swyddogion yn ogystal â CNC

- Bod Haven eisiau buddsoddi i wella ystod ac ansawdd llety a chyfleusterau i dwristiaid - hyn yn dilyn buddsoddiad o dros £13 miliwn yn 2018 i uwchraddio'r cyfleusterau canolog.
- Haven eisiau sicrhau bod y Parc yn darparu cynnig o ansawdd uchel i'w holl westeion gan gynnwys pobl leol sy'n ymweld â'r parc a hefyd i'w weithwyr.
- Bod y cais yn arwain at gynnydd cymedrol mewn llety. Yr ardaloedd ar gyfer y llety newydd yn gyfuniad o safleoedd tir llwyd a gwyrdd yn y parc gyda rhan fawr o'r ardal tir gwyrdd (Parsel G) eisoes wedi cael caniatâd. Ar hyn o bryd mae parsel G yn cael ei sgrinio gan goetir trwchus a darperir tirlunio cynhwysfawr pellach fel rhan o'r datblygiad
- Fel perchennog cyfrifol, mae Haven yn dymuno buddsoddi mewn uwchraddio'r amddiffynfeydd arfordirol. Bydd yr amddiffyniad hwn yn darparu sefydlogrwydd tymor hir i'r parc gwyliau a Llwybr Arfordir Cymru. Mae'r llwybr yn atyniad poblogaidd i dwristiaid ond mae'n cael ei erydu gan y môr. Cyhoeddwyd trwydded forol gan CNC ar gyfer yr amddiffynfeydd arfordirol, gyda chadarnhad bod yr effaith amgylcheddol yn dderbyniol.
- Cynigir caffi traeth deniadol ar safle'r hen ffatri trin carthion. Bydd hwn yn gwasanaethu gwesteion ac unrhyw ddefnyddiwr o'r llwybr arfordirol sydd eisiau lluniaeth. Yn dilyn cyngor, mae uchder y caffi wedi gostwng i adeilad unllawr. Mae'n eistedd yn dda yn y dirwedd leol.
- Mae Hafan y Môr yn un o'r cyflogwyr preifat mwyaf yng Ngwynedd ac wedi ymrwymo i ddarparu swyddi sefydlog o ansawdd uchel i bobl yn yr ardal leol. Ar hyn o bryd mae Hafan y Môr yn cyflogi 460 o bobl gyda dros 50% o'r tîm yn byw o fewn 5 milltir i'r parc.
- Bydd y cynigion yn creu 227 o swyddi adeiladu ac ar ôl ei gwblhau yn cefnogi 58 o swyddi cyfwerth ag amser-llawn ychwanegol. Bydd y swyddi yn cael eu hysbysebu'n lleol trwy Gwaith Gwynedd, Agoriad ac ymgyrchoedd yn y Daily Post ac S4C. Dim ond os na ellir llenwi swyddi y mae swyddi'n cael eu hysbysebu'n ganolog gan Haven.
- Mae Hafan y Môr yn falch o'r Gymraeg ac mae datblygiadau diweddar yn y parc yn cynnwys celf gyhoeddus sy'n hyrwyddo'r iaith.
- Bydd y datblygiad hwn yn creu swyddi pellach yn lleol gan ddarparu cyfleoedd i siaradwyr Cymraeg gael gwaith heb orfod symud i ffwrdd na theithio pellteroedd maith.
- Hyderwn y byddwch yn cytuno â'r Swyddogion bod y cais yn ddatblygiad cynaliadwy sy'n darparu buddion cymdeithasol, economaidd ac amgylcheddol, gan fodloni polisïau perthnasol gan gynnwys TWR3.
- Gobeithio byddwch yn cefnogi'r cais

c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr Aelod Lleol y pwyntiau canlynol:
- Ei fod yn cefnogi'r cais
- Bod Hafan y Mor yn cynnig cyflogaeth lleol
- Bod y cwmni yn datblygu a moderneiddio'r safle
- Bod y gwaith amddiffynfeydd arfordirol i'w croesawu
- Bod defnydd o arwyddion dwyieithog i weld yn y Parc
- Bydd contractwyr lleol yn cael eu defnyddio i wneud y gwaith
- Ei fod wedi magu perthynas dda gyda perchennog y safle ac wedi cydweithio yn dda gydag ef dros y blynyddoedd. Noddd y bydd Mr Blackstone, perchennog Hafan y Mor yn ymddeol yn fuan wedi 30 mlynedd o wasanaeth – dymunodd ymddeoliad hapus iddo.

ch) Cynigwyd ac eiliwyd caniatáu y cais

d) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylwadau canlynol gan aelodau:
- Er yn derbyn y fformiwla 10%, y nifer ychwnaegol, os yn fil, yn mynd yn ormod – wedi gwrthod ceisiadau sydd yn gofyn am gynnydd o 3 – 4 carafan!
- Angen ystyried arwynebedd y safle yng nghyd-destun iechyd a diogelwch a gofod digonol rhwng carafanau – os caniatau, faint mwy o ymledu fydd ar gael?
- Pryder bod y cyfleusterau staffio yn annog pobl o du allan i'r ardal leol gael gwaith.
- Pam fod angen darparu 71 uned? Y cynnig o aros yn arwain at ostyngiad mewn cyflogau - staff lleol methu cystadlu gyda hyn
- Bod cost llafur parc carafanau yn llai - dim angen seiri coed, plymbars ayyb
- Bod tirlunio yn cymryd amser i greu effaith - bydd y datblygiadau newydd yn ddolur llygad hyd fydd tyfiant
- Angen cymryd sylw o sylwadau arwyddocaol y Cyngor Cymuned sydd yn gwrthod y cais ac yn codi cwestiynau
- Bod y gwaith creu morlin yn gostus - a fydd y gwaith yn llwyddiannus?
- Pryder am golli cynefinoedd – yr ardal yn safle hardd iawn
- Angen gwarchod ardal cadwraeth Penllyn a'r Sarnau – adeiladu amddiffynfeydd yn cael effaith ar y clogwyni
- Y bwriad yn orddatblygiad ac yn ardrawiad ar fwynderau gweledol
- Y cwmni yn dymuno mwy a mwy! Y safle yn anferth – digon yw digon! A yw polisi TWR 3 yn ystyried maint, lleoliad a natur cais mor fawr?
- Er bod rhai o'r adeiladau yn hyll ac am gael eu moderneiddio, mae gweld nifer o garafanau hefyd yn gallu bod yn hyll
- Bod angen gwella safon yr adeilad staff - ei foderneiddio fel ei fod yn saff, o safon ac yn gyfforddus

- Bod trwydded eisoes wedi ei ganiatáu ar gyfer y gwaith amddiffynfeydd arfordirol
- Bod y caffi yn dderbyniol fel adnodd i ddefnyddwyr y llwybr cyhoeddus ac nid defnyddwyr y parc gwyliau yn unig
- Bod Hafan y Môr yn gyflogwr da, yn darparu cyflogaeth leol ac yn cefnogi twristiaeth - adnoddau'r parc gwyliau yn dda iawn a'r cwmni yn buddsoddi yn yr adnoddau hynny
- Bod gwaith i bobl leol yn cynnwys gwaith cynnal a chadw ac adeiladu
- Angen ystyried sywladau yr Aelod Lleol
- Annog ymweliad safle i gael gwell dealltwriaeth o'r safle - y cais yn un unigryw ac felly angen oedi penderfyniad er mwyn trefnu ymweld â'r safle er mwyn pwyso a mesur elfennau o'r cais sydd yn gymhleth eu natur
- Os bydd canllawiau covid ac asesiad risg gan Adran Gwarchod y Cyhoedd yn caniatáu ymweliad safle, awgrym i drefnu ymweliad ar ddiwrnod gwahanol i ddiwrnod Pwyllgor

dd) Mewn ymateb i gwestiwn yn ymwneud a sicrhau bod arbenigwyr yn ymgymryd â'r gwaith amddiffynfeydd arfordirol ac nad oedd y silt ar tywod yn symud ymlaen i'r lle nesaf ar hyd yr arfordir, nododd y Pennaeth Cyfreithiol nad oedd penodi contractwyr yn fater cynllunio ond bod trwydded gan y Goron neu Cyfoeth Naturiol Cymru yn gosod canllawiau caeth ar gyfer y gwaith. Ategodd y Rheolwr Cynllunio bod yr asesiadau wedi eu cwblhau gan arbenigwyr a bod y morglawdd wedi ei ddylunio i leihau effaith tonnau fyddai yn y pendraw yn lleihau effaith ehangach ar yr arfordir.

Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn ag amserlen y gwaith, costau apêl debygol a'r angen am benderfyniad, nododd Pennaeth Cynorthwyol yr Amgylchedd y byddai gan yr ymgeisydd yr opsiwn i gyflwyno apêl am ddiffyg penderfyniad ac y byddai'r gost yn seiliedig ar resymau gwrthod os daw i hynny.

e) Cynigwyd ac eiliwyd gwelliant i gynnal ymweliad safle yn ddarostyngedig i gynnal asesiad risg.

PENDERFYNWYD: Gohirio'r penderfyniad er mwyn cynnal ymweliad safle (yn ddarostyngedig i gynnal asesiad risg fyddai'n ystyried priodoldeb a mesurau diogelwch yng nghyd-destun canllawiau covid 19)

7. CAIS RHIF C21/0106/40/LL FFERM LLWYNDYRYS, LLWYNDYRYS, PWLLHELI, GWYNEDD, LL53 6RH

Newid defnydd tir ar gyfer gosod 10 pod gwyliau ynghyd a newidiadau i fynedfa bresennol, creu llecynnau pasio, creu ffordd fynediad mewnol a thirlunio

a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio bod cais wedi dod i law gan asiant yr ymgeisydd i ohirio'r penderfyniad fel bod modd cynnal trafodaethau pellach. Nodwyd bod yr aisant wedi cyflwyno sylwadau ychwanegol mewn ymateb i'r rhesymau gwrthod ac y byddai gohirio yn rhoi cyfle i asesu'r sylwadau hynny a diwygio'r adroddiad fel bo' angen.

b) Cynigwyd ac eiliwyd i ohirio'r penderfyniad

PENDERFYNWYD: Gohirio, yn dilyn cais gan yr asiant i gynnal trafodaethau pellach

8. CAIS RHIF C21/0647/17/DT 1 TAI TRALLWYN, CILGWYN, CAERNARFON, GWYNEDD, LL54 7SB

Cais i adeiladau sied a swyddfa at flaen tŷ annedd

a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio bod y cais yn cael ei gyflwyno i Bwyllgor gan fod yr ymgeisydd yn gyflogedig i Adran Gynllunio Cyngor Gwynedd a bod angen caniatâd cynllunio oherwydd bod y bwriad yn golygu codi adeiladu o flaen prif edrychiad y tŷ.

Nodwyd nad oedd gwrthwynebiadau wedi eu derbyn a chyfeiriwyd at Polisi PCYFF3 sy'n datgan bod disgwyl i bob cynnig arddangos dyluniad o ansawdd uchel sy'n rhoi llawn ystyriaeth i gyd-destun yr amgylchedd adeiledig o gwmpas. Ystyriwyd bod y dyluniad yn un syml ac o faint bychan sy'n adlewyrchu strwythurau tebyg a ddisgwylir gweld fel defnydd atodol o fewn ardd tŷ annedd. Mae'r strwythurau dan sylw yn guddiedig, tu ôl i wrychoedd uchel ar waelod ardd sydd ar ddiwedd rhes o dai ac yn gweddu'n briodol gyda'i leoliad.

Tynnwyd sylw at Polisi PCYFF 2 sy'n annog gwrthod cynigion fydd yn cael effaith andwyol sylweddol ar fwynderau eiddo lleol. Ni dderbyniwyd unrhyw wrthwynebiadau gan gymdogion yn dilyn gosod rhybudd safle ac wedi ystyried yr holl faterion perthnasol cynllunio, ni fyddai niwed arwyddocaol ychwanegol i fwynderau cymdogion, na'r ardal yn gyffredinol, yn deillio o'r datblygiad. Ystyriwyd fod y bwriad o osod sied a swyddfa at flaen tŷ annedd yn dderbyniol ac yn cydymffurfio a gofynion y polisïau perthnasol.

b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr Aelod Lleol y pwyntiau canlynol:
- Ei fod yn gefnogol i'r bwriad
- Bod y safle yn guddiedig a'r gwrychoedd yn uchel
- Dim gwrthwynebiadau wedi eu derbyn

c) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu'r cais

PENDERFYNWYD: Caniatáu y cais

1. Cychwyn o fewn 5 mlynedd.
2. Unol gyda chynlluniau.
3. Defnydd atodol i'r tŷ annedd

9. CAIS RHIF C21/0085/18/LL MAES CARAFANAU TROS Y WAEN LÔN CASTELL, RHIWLAS, BANGOR, GWYNEDD, LL57 4EF

Ail-ddylunio lleiniau carafanau teithiol presennol, creu 5 llain carafán deithiol ychwanegol a lleoli 8 carafán statig i ddisodli lleiniau carafanau teithiol presennol

a) Amlygodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu mai cais llawn ydoedd ar gyfer ail-ddylunio lleiniau carafanau teithiol presennol, creu 5 llain carafán deithiol ychwanegol a lleoli 8 carafán statig i ddisodli lleiniau carafanau teithiol presennol ar safle Maes Carafanau Tros y Waen a sefydlwyd yn ôl yn 1979. Ategwyd bod y bwriad hefyd yn cynnwys yr elfennau canlynol:-

- Gwella'r cyfleusterau ymolchi/toiledau presennol sydd ar y safle.
- Gosod cyfarpar offer trin carthion preifat ar ymylon gorllewinol y safle.
- Ymgymryd â gwaith tirlunio (coed a llwyni) o fewn y safle.
- Lledu'r rhodfa breifat sy'n gwasanaethu'r maes carafanau lle bo angen.

Cyflwynwyd y cais i bwyllgor oherwydd bod ardal y datblygiad yn fwy na'r hyn a ganiateir o dan y drefn dirprwyo.

Ategwyd bod diwygiadau i'r cais a gyflwynwyd yn wreiddiol yn cynnwys man addasiadau tirlunio gan gynnwys cadw coed yn ogystal â chadarnhau gwneuthuriad y lleiniau.

Adroddwyd bod y safle wedi ei leoli i'r de-orllewin o bentref Rhiwlas yng nghefn gwlad agored gyda sgrin ar ffurf Coedlan Tros y Waen ar ymylon dwyreiniol, deheuol a gorllewinol y safle. Er bod yr ymylon gogleddol yn fwy agored a gweledol o'r gogledd-orllewin mae wal garreg ynghyd a thopograffi'r dirwedd leol yn lleihau'r olygfa. Nodwyd bod y safle yn rhannu mynediad gydag anheddau preswyl gerllaw.

O ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol gan gynnwys polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn ogystal â'r sylwadau a dderbyniwyd, ystyriwyd bod y bwriad yn dderbyniol ar sail y materion a nodir yn yr adroddiad ac na fyddai'n cael effaith niweidiol sylweddol ar y dirwedd, mwynderau'r gymdogaeth na diogelwch ffyrdd.

b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr Aelod Lleol y pwyntiau canlynol:
- Ei fod yn gefnogol i'r cynllun cyn belled bod yr ymgeisydd yn cydymffurfio gyda'r gofynion / amodau a restrwyd

c) Cynigwyd ac eiliwyd i ganiatáu'r cais

PENDERFYNWYD: Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais.

1. **5 mlynedd.**
2. **Yn unol â'r cynlluniau/dogfennau.**
3. **Tymor gwyliau parthed y 5 carafán deithiol ychwanegol - 1af Mawrth - 31ain Hydref.**
4. **Cynllun tirlunio.**
5. **Mesurau lliniaru o fewn yr Asesiad Ecolegol Rhagarweiniol.**
6. **Amod cyfyngu deiliadaeth yr unedau statig a teithiol i ddefnydd gwyliau yn unig.**
7. **Cyfyngu ar niferoedd unedau statig i 8 (gan eithrio llety'r rheolwr/staff) a'r unedau teithiol i 50.**
8. **Dim storio carafanau teithiol oni bai bod caniatâd yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi ei dderbyn.**
9. **Dim torri coed.**

Dechreuodd y cyfarfod am 11.00 y.b. a daeth i ben am 1.00 y.h.

CADEIRYDD