PWYLLGOR CYNLLUNIO DYDD LLUN, 22 EBRILL 2024

Yn bresennol: Cynghorydd Edgar Owen (Cadeirydd)
Cynghorydd Elwyn Edwards (Is-gadeirydd)

Y Cynghorwyr: Delyth Lloyd Griffiths, Elin Hywel, Gareth T Jones, Huw Wyn Jones, Anne Lloyd Jones, Huw Rowlands a Gruffydd Williams

Eraill a wahoddwyd - Aelod Lleol: Cynghorydd Gareth Williams

Swyddogion: Gareth Jones (Pennaeth Cynorthwyol Cynllunio ac Amgylchedd), Miriam Williams (Gwasanaethau Cyfreithiol), Keira Sweenie (Rheolwr Cynllunio (Rheolaeth Datblygu a Gorfodaeth) Gwawr Hughes (Arweinydd Tîm Rheolaeth Datblygu), Iwan Evans (Swyddog Monitro – eitem 5.4 yn unig) a Lowri Haf Evans (Swyddog Gwasanaethau Democratiaeth).

Swyn Hughes (Hyfforddai Proffesiynol Cynllunio Amgylchedd) - arsylwi

1. YMDDIHEURIADAU

Derbyniwyd ymddiheuriadau gan y Cynghorwyr Gareth A Roberts, Louise Hughes, John Pughe Roberts a Cai Larsen

2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

a) Datganodd yr aelod canlynol ei fod â buddiant mewn perthynas â'r eitem a nodir:

Y Cynghorydd Elin Hywel (oedd yn Aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.1 (C22/0898/42/LL) ar y rhaglen oherwydd cysylltiad teuluol

Roedd yr Aelod o'r farn ei bod yn fuddiant a oedd yn rhagfarnu ac ni fu iddi gymryd rhan yn ystod y drafodaeth na phleidleisio ar y cais.

b) Datganodd y swyddog canlynol ei bod â buddiant mewn perthynas â'r eitem a nodir:

Miriam Williams (Gwasanaethau Cyfreithiol) yn eitem 5.4 (C24/0011/30/AM) ar y rhaglen oherwydd ei bod yn adnabod yr ymgeisydd

Roedd y Swyddog o'r farn ei fod yn fuddiant a oedd yn rhagfarnu a gadawodd y Siambr yn ystod y drafodaeth

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

- Y Cynghorydd Gareth Morris Jones (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.1 (C23/0898/42/LL) ar y rhaglen
- Y Cynghorydd Gareth Williams (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.4 (C24/0011/30/AM) ar y rhaglen

3. MATERION BRYS

Dim i'w nodi

4. COFNODION

Derbyniodd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd 18fed o Fawrth 2024 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 C22/0898/42/LL TIR GER ADEILAD TREFNWYR ANGLADDAU A THOILEDAU CYHOEDDUS PRESENNOL, MORFA NEFYN, LL53 6BW

Adeiladu Capel Gorffwys

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

a) Amlygodd Arweinydd Tîm Rheolaeth Datblygu mai cais ydoedd yn ymwneud a chodi adeilad newydd ar gyfer defnydd fel Capel Gorffwys. Nodwyd bod y cynllun llawr yn dangos y bydd swyddfa, lle storio oer, toiled, ardal llwytho a dadlwytho ar gyfer cerbydau a gwagle ar gyfer Capel Gorffwys o fewn yr adeilad.

Eglurwyd bod lleoliad y bwriad yng nghanol pentref Morfa Nefyn ar ochr y brifforddd B4417 oddeutu 50m i ffwrdd i'r groesffordd gyda'r B4412. Amlygwyd nad oedd adeiladau eraill ar yr ochr yma i'r ffordd yn y lleoliad yma (heblaw am yr adeilad trefnwyr angladdau a thoiledau cyhoeddus presennol).

Nodwyd bod y cais yn ail-gyflwyniad o fwriad a wrthodwyd o dan gyfeirnod C22/0568/42/LL a bod asiant y cais wedi darparu datganiad yn ymateb i'r rhesymau gwrthod ar gyfer y cais hwnnw. Yn wreiddiol, nid oedd yn glir sut fyddai'r adeilad bwriedig yn gweithredu gyda'r adeilad presennol ac nid oedd gwybodaeth wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais ynglŷn ag union ddefnydd presennol a bwriedig o'r gweithdy presennol.

Erbyn hyn, mae gwybodaeth bellach wedi ei dderbyn, sy'n cadarnhau fod yr ymgeisydd yn un o dri sydd ar restr y crwner/heddlu ar gyfer delio gyda galwadau brys yn ardal Pen Llyn. Byddai'r adeilad newydd yn cael ei ddefnyddio ar gyfer cadw'r hers, darparu oergell ac ystafell i'r teulu/meddyg ymweld â'r ymadawedig.

Eglurwyd bod yr adeilad presennol yn rhwystredig oherwydd bod grisiau i lawr i'r rhan sy'n cael ei ddefnyddio fel oergell ar hyn o bryd ac felly nid oes posib defnyddio troli er mwyn cydymffurfio a gofynion iechyd a diogelwch. Yn ogystal, mae bwriad prynu hers newydd ac ni fyddai modd ei barcio o fewn yr adeilad presennol oherwydd bod hyd yr hers newydd yn fwy sydd yn golygu y bydd rhaid llwytho'r hers y tu allan mewn lleoliad sy'n agored i'r cyhoedd. Roedd yr ymgeisydd yn cadarnhau y byddai'r busnes yn gweithio'n effeithiol drwy

ddefnyddio'r ddau adeilad ac roedd cynllun wedi ei ddarparu yn dangos sut mae'r adeilad presennol yn cael ei ddefnyddio ynghyd a sut y bydd yn cael ei ddefnyddio petai'r adeilad newydd yn cael ei ganiatáu.

Nodwyd hefyd fod cynllun safle diwygiedig wedi ei gyflwyno sy'n ymestyn safle'r cais er mwyn gwella'r mynediad i mewn i'r safle, darparu 3 llecyn parcio ychwanegol ynghyd a lle i droi o fewn y safle a chadw'r drysau mynediad cerbydol i mewn i'r adeilad yn glir. M Roedd Datganiad a Chynllun Seilwaith Gwyrdd yn cynnig plannu gwrych a gosod blychau nythu ac ystlumod ar yr adeilad bwriedig hefyd wedi ei gyflwyno.

Amlygwyd bod y cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio ar gais yr Aelod Lleol. Gohiriwyd y cais ym Mhwyllgor Cynllunio 28.11.2022 (ar gais yr ymgeisydd) er mwyn ceisio datrys materion priffyrdd a chyflwyno gwybodaeth bellach.

Yng nghyd-destun egwyddor y datblygiad, adroddwyd bod y safle wedi ei leoli yng nghefn gwlad agored y tu allan ond yn cyffwrdd a ffin datblygu pentref Morfa Nefyn. Ystyriwyd fod cyfiawnhad a rhesymeg digonol ar gyfer codi adeilad busnes fel estyniad i'r busnes presennol yng nghefn gwlad agored a'r bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion polisi PCYFF 1 a maen prawf 2 polisi PS 5.

Yng nghyd-destun materion priffyrdd nodwyd yn flaenorol bod y llecynnau parcio wedi eu gosod o flaen y drysau mynediad i'r gofod llwytho/dadlwytho, ac nad oedd yn glir be fyddai'r trefniant petai angen defnyddio'r drysau pan fyddai'r llecynnau parcio mewn defnydd. Nodwyd bod cynllun safle diwygiedig wedi ei gyflwyno sy'n darparu 3 llecyn parcio ychwanegol ynghyd a lle parcio a throi gan adael yr ardal o flaen y drysau llwytho cerbydau yn wag.

Cynigiwyd sylwadau pellach gan yr Uned Drafnidiaeth yn cadarnhau nad oedd gwrthwynebiad i'r bwriad erbyn hyn ar sail y cynllun safle diwygiedig (rev E) ynghyd a gosod amod i sicrhau fod y llecynnau parcio yn cael eu darparu cyn defnyddio'r adeilad.

Yn dilyn derbyn gwybodaeth a chynlluniau diwygiedig ychwanegol yn ymwneud a'r adeilad presennol a sut byddai'r ddau adeilad yn cael eu defnyddio yn y dyfodol, ynghyd a chynllun safle gyda threfniant parcio diwygiedig a mesurau lliniaru a gwella bioamrywiaeth, ystyriwyd fod y bwriad yn dderbyniol ac yn cydymffurfio gyda gofynion y polisïau perthnasol. Roedd yr Awdurdod Cynllunio yn argymell caniatáu'r cais gydag amodau.

b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd asiant ar ran yr ymgeisydd y sylwadau canlynol;

- Bod yr adeilad presennol yn anaddas ar gyfer darparu gwasanaeth modern
- Mai cais sydd yma i ehangu'r adeilad presennol
- Y gwasanaeth yn angenrheidiol a'r cwmni yn methu cael safle arall addas yn y pentref - nid yw'n fusnes y gellid ei redeg mewn stryd neu mewn stad ddiwydiannol
- Bod y safle presennol yn un delfrydol
- Bod y cwmni a swyddogion y Cyngor wedi cydweithio yn dda i sicrhau bod pob parti yn fodlon gyda'r cais

c) Nododd yr Aelod Lleol y byddai yn datgan buddiant a chamu yn ôl o'r drafodaeth. Amlygodd bod y cais, yn lleol yn un cynhennus ac felly angen

penderfyniad y Pwyllgor.

ch) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais gan nodi fod mawr angen gwasanaeth o'r fath.

PENDERFYNWYD: Caniatáu - amodau

1. **5 mlynedd**
2. **Unol a'r cynlluniau a'r datganiad a chynllun seilwaith gwyrdd**
3. **Cytuno gorffeniad allanol**
4. **Amod Dwr Cymru**
5. **Parcio**
6. **Ni chaniateir gosod offer allanol yng nghyswllt yr oergell heb gytuno o flaen llaw gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol.**

Nodiadau:
SUDS
Nodyn goruchwyliaeth bioamrywiaeth

7. CAIS RHIF C24/0071/16/LL TANWYDD CNC, PARC BRYN CEGIN, LLANDYGAI, BANGOR, GWYNEDD, LL57 4BG

Codi 10 uned ddiwydiannol, mynediad newydd, parcio a thirlunio

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio mai cais llawn ydoedd ar gyfer codi adeilad ar lain gwag o fewn Parc Busnes Bryn Cegin, Llandygai. Nodwyd y byddai'r adeilad wedi ei rannu'n ddeg uned, gyda'r bwriad o gael caniatâd o fewn Dosbarthiad Defnydd B2 sef Diwydiant cyffredinol. Er nad yn hollol berthnasol i'r cais, nodwyd nad oes defnyddwyr penodol eto ar gyfer yr unedau.

O ran egwyddor y datblygiad adroddwyd bod y safle wedi ei leoli y tu allan i'r ffin datblygu, ond mewn rhan o safle sydd wedi ei warchod fel Safle Busnes Strategol Rhanbarthol o fewn y CDLl ar gyfer defnyddiau B1, B2 & B8. Nodwyd, gan fod y bwriad ar gyfer defnydd B bydd yn cydymffurfio gyda pholisi CYF 1 sydd yn ymwneud a gwarchod, dynodi ac amddiffyn tir ac unedau ar gyfer defnydd cyflogaeth.

Nodwyd y byddai llain o amgylch yr adeilad yn cynnwys 31 gofod parcio a byddai'r mynediad yn cael ei ddarparu trwy'r fynedfa gerbydol bresennol sy'n darparu mynediad o'r ffordd fewnol sy'n gwasanaethu'r parc busnes ehangach.

Er yn eithaf mawr, (arwynebedd llawr o 995m2 ac yn 8.2m at frig y to), byddai'r adeilad newydd o faint, dyluniad a defnyddiau a fyddai'n ddisgwyliedig oddi wrth adeiladau diwydiannol cyfoes. Ystyriwyd bod y dyluniad ac edrychiad yn dderbyniol ac yn cydymffurfio gyda pholisi PCYFF 3. Yn ychwanegol, byddai effaith ar fwynderau yn gallu cael ei reoli gydag amodau sy'n ymwneud ag oriau agor ac unrhyw beirianwaith allanol e.e. systemau echdynnu.

Derbyniwyd datganiad yn rhoi ystyriaeth i'r Iaith Gymraeg ac fel rhan o'r broses ymgynghori, derbyniwyd sylwadau yn amlygu pryder am effaith y datblygiad ar yr iaith Gymraeg. Mewn ymateb, derbyniwyd eglurhad gan yr ymgeisydd yn nodi na fydd yn gallu hysbysu'r unedau ar gyfer tenantiaid hyd nes bydd y cais yn derbyn caniatâd Cynllunio. Er mwyn hybu'r iaith Gymraeg roedd yr

ymgeisydd wedi datgan ei barodrwydd i gydweithio gyda'r Uned Iaith a chreu ffeil trosglwyddo ar gyfer yr unedau fydd yn ymrwymo'r tenantiaid i'r Cynnig Cymraeg sydd yn unol â chyngor yr Uned Iaith.

Adroddwyd bod sylwadau hwyr wedi cael eu derbyn gan yr Uned Trafnidiaeth yn cadarnhau nad oedd gwrthwynebiad i'r bwriad a bod datganiad seilwaith gwyrdd wedi ei dderbyn oedd yn cydymffurfio gydag anghenion Polisi Cynllunio Cymru. O ganlyniad, ni ystyriwyd fod y bwriad yn groes i unrhyw bolisi cynllunio perthnasol o fewn y CDLl a bod y datblygiad a gynigiwyd yn briodol ar gyfer y safle ac yn debygol o fod o bwysigrwydd strategol i'r sir fel man cychwyn ar gyfer datblygiadau busnes ar y safle. Roedd yr Awdurdod Cynllunio yn argymell caniatáu'r cais gydag amodau.

b) Nododd y Cadeirydd bod yr Aelod Lleol wedi ymddiheuro na allai fod yn bresennol, ond roedd wedi anfon y sylwadau canlynol drwy e-bost:

Does gen i ddim gwrthwynebiad mewn egwyddor i'r bwriad gan fod galw yn lleol am unedau diwydiannol o'r maint yma, ond mae gen i bryder nad yw'r datblygwr wedi darparu tystiolaeth ddigonol i ddangos sut byddai'r datblygiad yn cynyddu defnydd o'r iaith Gymraeg.

Fodd bynnag rwy'n nodi parodrwydd y datblygwr i gydweithio gydag Uned Iaith y Cyngor er mwyn creu ffeil trosglwyddo ar gyfer yr unedau a fydd yn ymrwymo'r tenantiaid i "Gynnig Cymraeg" Comisiynydd y Gymraeg, ac edrychaf ymlaen at weld ffrwyth y gwaith hwn.

c) Cynigwyd ac eiliwyd caniatáu y cais. Yn croesawu datblygiad ar y safle sydd wedi bod yn segur ers amser

PENDERFYNWYD: Caniatáu'r cais yn ddarostyngedig i amodau cynllunio perthnasol yn ymwneud gyda:

1. **Amser**
2. **Cydymffurfio gyda'r cynlluniau**
3. **Deunyddiau i gyd i'w cytuno**
4. **Caniateir defnyddio'r Unedau at unrhyw ddiben o fewn Dosbarth Defnydd B1, B2 neu B8**
5. **Amod tirlunio / gwelliannau bioamrywiaeth.**
6. **Oriau Agor : 06:30 i 18:00 Llun i Gwener, 06:30 i 17:00 Dydd Sadwrn a 08:00 i 16:00 ar Ddydd Sul / Gwyliau Banc**
7. **Rhaid cyflwyno manylion unrhyw offer allanol a osodir ar yr adeilad**
8. **Ni ddylid dod ag unrhyw uned i ddefnydd hyd nes bydd cysylltiad gyda'r garthffos gyhoeddus wedi ei gwblhau.**
9. **Dylid gweithredu'n unol a'r Cynllun Rheolaeth Trafnidiaeth Adeiladu a gyflwynwyd**
10. **Amod Dŵr Cymru**
11. **Sicrhau arwyddion Cymraeg / Dwyieithog**

Nodiadau

- Dŵr Cymru
- Uned Draenio Tir
- Uned Iaith

8. CAIS RHIF C23/0936/14/LL LLADD-DY CAERNARFON, YSTÂD DDIWYDIANNOL CIBYN, CAERNARFON, GWYNEDD, LL55 2BD

Cais llawn ar gyfer codi gweithdy/swyddfa newydd, adeilad gweithdy/weldio ac uned golchi cerbydau ynghyd â thanc storio tanwydd preifat a mannau ategol eraill

a) Amlygodd Arweinydd Tîm Rheolaeth Datblygu mai cais llawn ydoedd gyda'r bwriad yn cynnwys yr elfennau isod:

- Adeilad Gweithdy a Swyddfa
- Uned Gweithdy a Weldio
- Uned Golchi Cerbydau
- Ardal Storio Allanol
- 15 o lecynnau parcio HGV
- 40 o lecynnau parcio gan gynnwys 3 anabl a 8 pwynt gwefru EV.
- Ardal storio beiciau

Adroddwyd bod y safle wedi ei leoli ar Lon Cae Darbi (ffordd ddi-ddosbarth) ar gyrion dwyreiniol Ystâd Ddiwydiannol Cibyn ac o fewn ffin ddatblygu Caernarfon a safle cyflogaeth i'w warchod. Ategwyd bod y safle wedi ei ddefnyddio tan yn ddiweddar fel lladd-dy gyda'r adeiladau erbyn hyn wedi eu dymchwel o dan hysbyseb o flaen llaw C22/0431/14/HD. Nodwyd bod gwastraff rwbel a sgipiau yn parhau ar y safle yn dilyn y gwaith dymchwel a'r llystyfiant o gwmpas y safle wedi ei dorri neu ei dynnu ymaith. Roedd y bwriad yn golygu codi adeiladau ynghyd a'i ddefnyddio ar gyfer gwasanaethu ac atgyweirio cerbydau masnachol.

Yng nghyd-destun mwynderau gweledol, cydnabuwyd fod y bwriad yn golygu codi adeiladau sylweddol ar y safle, sydd erbyn hyn yn weladwy o ffordd osgoi Caernarfon. Cydnabuwyd bod y safle hefyd wedi ei leoli o fewn Ystâd Ddiwydiannol bresennol ac yn ffurfio rhan o ddynodiad ar gyfer ei warchod ar gyfer defnydd cyflogaeth B1, B2 a B8. Byddai adeiladau mewn cyswllt a'r defnyddiau cyflogaeth yn sylweddol o ran eu natur ac mae'r cynlluniau trawsdoriad yn cadarnhau fod y bwriad gerbron yn achosi effaith weledol debyg i'r hyn sydd wedi bodoli ar y safle yn y gorffennol. Ategwyd bod bwriad darparu ardal storio allanol ar y safle, ac y gellid cyfyngu uchder yr hyn a fydd yn cael ei storio yma i 4m drwy amod Cynllunio; rhan helaeth o'r coed a'r gwrychoedd oedd o gwmpas y safle wedi eu torri ond bod bwriad tirweddu'r safle er mwyn digolledu'r llystyfiant yma.

Yng nghyd-destun mwynderau cyffredinol a phreswyl, nodwyd bod y safle wedi ei leoli o leiaf 170m i ffwrdd o unrhyw eiddo preswyl, gyda'r tai agosaf wedi eu lleoli un ai ar y Stad Ddiwydiannol, neu'r ochr arall i'r ffordd osgoi sy'n rhedeg heibio cyrion y safle. Ar sail hyn, a bod y safle wedi ei leoli ar Ystâd Ddiwydiannol bresennol yn gyfochrog ag unedau diwydiannol presennol eraill, ni ystyriwyd y byddai'n debygol o gael effaith sylweddol andwyol ar unrhyw drigolion cyfagos.

Adroddwyd, yn ogystal â'r defnydd gwasanaethu ac atgyweirio cerbydau masnachol bod bwriad darparu 15 o lecynnau parcio HGV, 40 o lecynnau parcio cyffredinol (yn cynnwys 3 anabl a 8 pwynt gwefru EV) ac ardal storio beiciau. Amlygwyd bod Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu a Rheoli Amgylcheddol wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais yn dangos bwriad o ddefnyddio'r mynedfeydd presennol i'r safle ac ardal cylch droi cerbyd HGV o fewn y safle. Roedd yr Uned Drafnidiaeth ac Adran Trafnidiaeth y Cynulliad wedi cadarnhau nad oedd ganddynt wrthwynebiad ac felly'n cydymffurfio gyda gofynion polisïau TRA 2 a TRA 4.

Yng nghyd-destun materion bioamrywiaeth, nodwyd bod gwelliannau bioamrywiaeth megis creu cynefinoedd drwy blannu, gosod blychau nythu a

blychau ystlumod ar y safle wedi eu cynnig fel rhan o'r adroddiad ecolegol. Er nad oedd datganiad seilwaith gwyrdd wedi ei gyflwyno'n ffurfiol fel rhan o'r cais, ystyriwyd bod modd asesu'r bwriad a chadarnhau eu bod y cydymffurfio gyda gofynion polisi PS19 o'r CDLl a diweddariad i bennod 6 o Bolisi Cynllunio Cymru.

Adroddwyd bod Datganiad Iaith wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais, ac mae'n datgan y byddai'r bwriad yn debygol o gael effaith bositif ar yr Iaith Gymraeg. Gyda'r bwriad yn un ar gyfer darparu busnes ar safle sydd wedi ei leoli o fewn Ystâd Ddiwydiannol bresennol, roedd y datganiad Iaith yn cadarnhau ymrwymiad presennol y busnes i'r Iaith a bod bwriad clymu'r safle i'r ymrwymiad yna; nid oedd tystiolaeth i ddangos bydd y datblygiad yn peri niwed i'r iaith a drwy osod amodau, ystyriwyd fod y bwriad yn unol gyda pholisi PS1.

Ni ystyriwyd fod y bwriad yn groes i unrhyw bolisi cynllunio perthnasol o fewn y CDLl a bod y datblygiad a gynigiwyd yn briodol ar gyfer y safle ac yn debygol o fod yn fuddiol ar gyfer yr economi lleol. Wedi ystyried yr holl ystyriaethau cynllunio materol ni ystyriwyd fod y bwriad yn debygol o achosi effeithiau andwyol annerbyniol i drigolion gerllaw na'r gymuned yn gyffredinol ac roedd yr Awdurdod Cynllunio yn argymell caniatáu'r cais gydag amodau.

b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd asiant ar ran yr ymgeisydd y sylwadau canlynol;
- Mai cais sydd yma i adeiladu adeilad i atgyweirio cerbydau masnachol
- Bod bwriad creu 23 swydd fyddai'n cynnwys 15 mecanic
- Bydd y cwmni yn cydweithio gyda cholegau lleol i sefydlu prentisiaethau
- Bod cyngor cyn cyflwyno cais wedi ei dderbyn
- Bod y cais yn dderbyniol – yr adeilad yn well na'r adeilad blaenorol

c) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais - y cynllun yn rhy dda i'w golli.

PENDERFYNWYD: Caniatáu

1. 5 mlynedd
2. Unol a'r cynlluniau a'r holl ddogfennau a gyflwynwyd fel rhan o'r cais
3. Lliw gorffeniad i'w gytuno
4. Cytuno manylion paneli PV
5. Cwblhau'r tirweddu yn unol â'r cynllun a gynhwysir o fewn yr AEWT (Asesiad Effaith Weledol Tirwedd)
6. Rhaid cwblhau'r gwelliannau Bioamrywiaeth yn unol â'r hyn a gynhwysir yn adran 4 o'r adroddiad ecolegol
7. Enw Cymraeg
8. Arwyddion Cymraeg
9. Amod canfod llygredd heb ei adnabod
10. Amodau Dwr Cymru
11. Rhaid i'r cyfarpar/deunydd a fydd yn cael ei storio yn yr ardal storio allanol fod ddim uwch na 4m.

Nodiadau:
Gwyliadwriaeth Natur
SUDS
Ceisiadau mawr
Llythyr Dwr Cymru
Llythyr Cyfoeth Naturiol Cymru

9. CAIS RHIF C24/0011/30/AM BODERNABWY, ABERDARON, PWLLHELI, GWYNEDD, LL53 8BH

Cais amlinellol gyda rhai materion wedi eu cadw yn ôl (edrychiad, tirlunio) ar gyfer creu 5 llain hunan adeiladu ar gyfer tai fforddiadwy

a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio, mai cais amlinellol oedd dan sylw i ystyried egwyddor y bwriad, manylion y fynedfa, gosodiad a graddfa'r datblygiad. Nid oedd edrychiad a thirlunio yn ffurfio rhan o'r cais.

Eglurwyd bod y safle presennol yn dir amaethyddol agored gyda'r ffiniau oddi amgylch yn gymysgedd o wrychoedd naturiol, cloddiau pridd a ffensiau postyn a weiren - y safle cyfan tu allan i ffin datblygu cyfredol pentref Aberdaron ac felly'n safle i'w ystyried mewn cefn gwlad agored, gyda rhannau o ffin ddeheuol y safle yn rhannol gyffwrdd a'r ffin datblygu. Ategwyd bod y safle oddi fewn dynodiadau AHNE Llŷn a Thirlun o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llŷn ac Ynys Enlli.

O ran egwyddor y datblygiad, nodwyd bod Aberdaron wedi ei ddiffinio fel pentref gwledig / arfordirol yn y CDLl gydag oddeutu 95 o dai ac ychydig o gyfleusterau o fewn y ffin datblygu – y ffigyrau tai diweddaraf yn dangos fod capasiti o fewn cyflenwad dangosol Aberdaron ar gyfer datblygiad o'r raddfa yma.

Gyda'r safle tu allan i'r ffin datblygu, amlygwyd mai Polisi TAI 16 oedd y polisi perthnasol a bod angen ystyried derbynioldeb y safle fel safle eithrio. Nodwyd yn yr ymateb ffurfiol a roddwyd i'r ymholiad cyn cyflwyno cais, y byddai angen tystiolaeth ar ffurf Datganiad Tai i gynnwys asesiad o angen ymgeiswyr cymwys am dai fforddiadwy. Er hynny, derbyniwyd gwybodaeth ar ffurf holiadur wedi ei gwblhau am gyswllt lleol 5 person/cwpwl. Amlygwyd mai'r wybodaeth yma, yn ogystal â phennod o fewn y Datganiad Cynllunio yw'r cyfiawnhad dros yr angen am y 5 tŷ yma, ac er bod cyfeiriad hefyd yn nodi bod yr unigolion hyn wedi cofrestru gyda Tai Teg, nid oes unrhyw dystiolaeth wedi ei gyflwyno ar ffurf asesiad i brofi gwir angen yr unigolion yma am dai fforddiadwy a'r math o dai maent eu hangen.

Nododd y swyddog ei bod yn gwbl hanfodol fod ymgeiswyr am dai fforddiadwy yn cael eu hasesu'r llawn ar gyfer eu hanghenion ac nad oedd 'dyhead' yn rheswm digonol dros yr angen am dŷ fforddiadwy. Cyfeiriwyd at sylwadau'r Uned Tai lle nodi'r bod 6 o bobl ar gofrestr Tai Teg am dŷ canolraddol, ond bod Tai Teg yn cadarnhau nad oedd y 6, sydd ar eu cofrestr am eiddo canolraddol, wedi eu hasesu'n llawn ar gyfer cynllun hunan adeiladu. O ganlyniad ni ystyriwyd fod yr angen wedi ei brofi ac felly'r bwriad yn methu cwrdd gyda pholisi TAI 16.

Cyfeiriwyd at Polisi TAI 8 sydd hefyd yn gofyn am ddatganiad tai ar gyfer cais o'r maint hwn er mwyn sicrhau cymysgedd priodol o dai. Adroddwyd na dderbyniwyd datganiad, er bod hyn wedi ei amlygu yn glir yn y cyngor cyn cyflwyno cais, a heb y wybodaeth yma nid yw'n bosib asesu'r cymysgedd a'r math o dai a ddarperir, eu pris fforddiadwy na sut fydd y bwriad arfaethedig yn cyfarch anghenion y gymuned leol. Enghreifftiau o hyn fyddai nodi bod nifer yr ystafelloedd gwely ymhob eiddo fforddiadwy yn cyfateb ag anghenion yr unigolyn. Disgwylir hefyd i brisiad annibynnol o werth y tai gael ei gyflwyno er mwyn pennu disgownt i sicrhau eu bod yn fforddiadwy - yr angen am dystiolaeth o'r math yma yn gwbl hanfodol ar gyfer cynnal asesiad llawn ac yn ofyn sylfaenol gyda'r math yma o gais.

Yng nghyd-destun materion gweledol, nodwyd, er bod y cais yn un amlinellol, heb fanylion dylunio manwl, bod rhaid rhoi ystyriaeth i effaith gweledol y

datblygiad. Amlygwyd bod y safle yn un sensitif gyda naws agored, yn cyfrannu at ansawdd y dirwedd. Er bod tai eraill yn y cyffiniau, byddai gosodiad y tai arfaethedig o fewn cae agored i ffwrdd oddi wrth batrwm adeiledig presennol yn sefyll allan, a'r effaith yn sylweddol - yn newid edrychiad gweledol y safle. Atgoffwyd yr Aelodau bod y safle yn gorwedd o fewn yr AHNE lle mae'r gwerth cadwraeth o'r un statws â Pharc Cenedlaethol a bod dyletswydd ar awdurdodau i warchod a gwella harddwch naturiol yr AHNE.

Adroddwyd nad oedd CNC yn cynnig sylwadau yn aml ar faterion tirwedd, ond derbyniwyd sylwadau yn cynghori'r angen i gyflwyno asesiadau tirwedd i allu asesu'r effaith gweledol ar yr AHNE yn llawn. Esboniwyd na ofynnwyd am y wybodaeth gan na fyddai hyn yn gwneud y bwriad yn dderbyniol gan ei fod eisoes yn methu cwrdd gyda pholisïau eraill.

Yng nghyd-destun mwynderau preswyl, nodwyd y byddai'n anorfod y byddai rhywfaint o effaith yn deillio o'r bwriad, ond wrth ystyried lleoliad y safle a'r modd y gellid dylunio'r tai i osgoi gor-edrych a cholli preifatrwydd, ni ystyriwyd fod y bwriad yn groes i bolisi PCYFF 2 sydd yn gwarchod mwynderau cyffredinol a phreswyl.

Adroddwyd bod Datganiad Ieithyddol wedi ei gyflwyno yn ffurfio rhan o'r datganiad cynllunio a bod yr Uned Iaith yn datgan y dylid cynnwys gwybodaeth gyfredol y Cyfrifiad yn hytrach na ffigyrau 2011. Er hynny, ni fyddai derbyn cywiriad o'r fath yn gwneud gweddill y datblygiad yn dderbyniol ac annheg fyddai disgwyl i'r ymgeisydd fynd i gostau ychwanegol o wybod na fyddai'r wybodaeth yma yn ei hun yn sicrhau cydymffurfiaeth gyda'r holl ofynion polisi perthnasol. Er hynny, ni dderbyniwyd unrhyw dystiolaeth yn dangos y byddai'r datblygiad yn debygol o fod yn niweidiol i'r iaith a gan fod y bwriad ar gyfer 5 tŷ fforddiadwy, ble byddai'r feddiannaeth yn cael ei gyfyngu i bobl leol yn unig, ni ystyriwyd y byddai'r bwriad yn debygol o fod yn niweidiol i'r iaith. O ganlyniad, ni ystyriwyd fod y bwriad yn gwbl groes i bolisi PS 1.

Yng nghyd-destun materion trafnidiaeth a mynediad amlygwyd bod sylwadau hwyr wedi eu derbyn gan yr uned trafnidiaeth yn cadarnhau nad oedd ganddynt wrthwynebiad i'r bwriad ac y byddai modd gosod amodau i sicrhau mynediad diogel i'r safle.

Yng nghyd-destun materion bioamrywiaeth, er bod sylwadau ychwanegol wedi eu derbyn gan yr uned bioamrywiaeth nid oeddynt yn ymateb i unrhyw wybodaeth ychwanegol ac o ganlyniad roedd asesiad yr awdurdod cynllunio yn parhau yn berthnasol. Eglurwyd bod y safle datblygu oddeutu 150m o gwrs dŵr, sydd wedi'i gysylltu'n hydrolegol ag Ardal Cadwraeth Arbennig (ACA) Pen Llyn a'r Sarnau ac Ardal Cadwraeth Arbennig Forol Gorllewin Cymru. Adroddwyd bod CNC yn amlygu pryder o ddiystyru niwed y datblygiad arfaethedig ar y ACA. Ategwyd bod yr Uned Bioamrywiaeth yn cytuno fod angen cynnal Asesiad Cynefinoedd o dan y Rheoliadau Gwarchod Cynefinoedd a Rhywogaethau gan ystyried maint y datblygiad a'i leoliad ger Ardal Cadwraeth Arbennig, ond yn anffodus nid oedd digon o wybodaeth wedi ei gynnwys gyda'r cais i allu cwblhau'r asesiad – y cais felly yn groes i bolisi PS 19, AMG 5 a Rheoliadau Gwarchod Cynefinoedd a Rhywogaethau.

Roedd yr Awdurdod Cynllunio yn awyddus i bwysleisio eu bod yn gwbl ymwybodol o'r sefyllfa tai cyfredol ym mhentref Aberdaron a difrifoldeb canfod tŷ am bris fforddiadwy. Mynegwyd bod yr egwyddor o ddatblygiad preswyl newydd fyddai'n cyfrannu at ddiwallu'r angen yn lleol yn cael ei gefnogi yn llwyr ac mae cefnogaeth i hynny o fewn polisïau'r CDLl. Er hynny, nid yw'n golygu y gellid

caniatáu unrhyw gynnig a gyflwynir a bod rhaid sicrhau bod cynigion yn cydymffurfio yn llwyr gyda gofynion polisïau perthnasol sydd yn gwarchod ardal hynod sensitif rhag datblygiadau newydd annerbyniol. Ategwyd siom o dderbyn cais gyda diffyg gwybodaeth sylweddol er bod anghenion y cais wedi cael eu hamlygu mewn cyngor cyn cyflwyno cais.

Argymhelliad yr Awdurdod Cynllunio oedd gwrthod y cais. Rhestrwyd tri rheswm gwrthod yn ymwneud ag effaith gweledol y datblygiad, diffyg gwybodaeth am yr angen a'r cymysgedd tai, a diffyg gwybodaeth i gwblhau asesiad o dan y Rheoliadau Gwarchod Cynefinoedd a Rhywogaethau.

b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr ymgeisydd y sylwadau canlynol;
- Nad oedd sicrwydd cael byw adre
- Ieuenctid yr ardal yn cael eu cydnabod fel 'cenhedlaeth y garafán' yn gorfod byw mewn carafán yng ngardd eu rhieni gan nad ydynt yn gallu fforddio prynu tŷ yn lleol
- Eu bod yn ceisio hawl i fyw o fewn eu milltir sgwâr
- Cyfartaledd pris tŷ yn Aberdaron yw £376m - dim gobaith o fforddio hyn ac felly yn cael eu gorfodi i symud allan o'r ardal - dim tegwch i hyn
- Bod Aberdaron yn gymuned Gymraeg fechan sydd yn marw ar ei thraed. Heb gartrefi fforddiadwy i'r ifanc, nid oes dyfodol i'r gymuned. Hyn yn sefyllfa dorcalonnus pan fydd cymunedau i'w gweld yn ffynnu mewn llefydd eraill
- Cais am 5 tŷ yn unig sydd yma; 5 tŷ i 5 teulu lleol
- Ysgol Gynradd Abersoch wedi gorfod cau oherwydd bod pobl leol yn cael eu prisio allan o'r ardal - ai dyma beth fydd tynged Aberdaron?
- Blaenoriaethau Cyngor Gwynedd yw rhoi pobl Gwynedd yn ganolog i bopeth - drwy wrthod y cais nid yw hyn felly yn rhoi pobl Gwynedd yn ganolog
- Y dymuniad yw byw adre. Peidiwch â thynnu'r hawl oddi wrthym

c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr Aelod Lleol y sylwadau canlynol;
- 'Argyfwng Tai' - geiriau sy'n eu clywed yn aml a phobl leol yn cael eu prisio allan o'u hardal. O ganlyniad, cymunedau yn cael eu colli - yr argyfwng wedi taro Penllyn
- Cost cyfartaledd tŷ yn Aberdaron yw £376m – dim gobaith i bobl ifanc fforddio'r tai yma ar gyflogau isel
- Penawdau Daily Post yn nodi mai ond 2% gall fforddio prynu tŷ yn Aberdaron
- Y cais dan sylw yn gyfle euraidd - y tir feddiannwr yn cynnig lleiniau i godi tai
- Bod y syniad / cynllun yn un mae rhai yn crefu amdano yn yr ardal
- Pobl leol eisoes wedi dangos diddordeb
- Er bod y swyddogion yn argymell gwrthod, bod sylwadau positif i'r cais
- Cyngor Cymuned, yn unfrydol yn gefnogol i'r cais a Dŵr Cymru yn cadarnhau bod capasiti presennol i gysylltu i'r system gyhoeddus
- Er bod rhai pryderon wedi eu hamlygu gan CNC, gellid eu goresgyn
- AHNE yn nodi nad yw'r cynllun yn ymwthiol i'r tirlun - os sgrinio gall gyfrannu at fioamrywiaeth leol
- Uned Bioamrywiaeth yn nodi bod yr asesiad yn dda
- Uned Strategol Tai yn nodi bod y cynllun yn rhannol gyfarch yr angen
- Bod Cyngor Gwynedd yn ymfalchïo o roi pobl Gwynedd yn ganolog i bopeth maent yn wneud, os hynny rhaid cefnogi'r cais a chefnogi dymuniad pobl ifanc i fyw o fewn eu milltir sgwâr - yr argymhelliad yw gwrthod! Gwrthod cyfle i ieuenctid aros adre!!

- Er bod swyddogion yn nodi bod y safle tu allan i'r ffin datblygu mae mapiau yn amlygu y byddai'n ffinio yn daclus gyda'r pentref ac yn glwstwr o fewn 20mya.
- Bod dau dŷ eisoes yn bodoli yn y cae a gafodd eu hadeiladu drwy brosiect blaenorol llwyddiannus yn 2011
- Er bod y 5 person / cwbl leol wedi cofrestru gyda Tai Teg ymddengys bod angen tystiolaeth ar ffurf asesiad i brofi 'gwir angen'. Pam nad oedd cyfeiriad at hyn wedi ei drafod yn y cyngor cyn cyflwyno cais?
- Er bod y swyddogion yn nodi bod y 'safle yn gwbl weladwy o fewn yr AHNE, nodwyd bod swyddog AHNE wedi cael cyfle i gyflwyno sylwadau ac wedi nodi na fyddai'r datblygiad yn ymwthiol ar y tirlun. Pam felly codi pryder os yw'r swyddog AHNE yn hapus gyda'r cais?
- Bod bwriad hefyd cadw llwybr cyhoeddus 17 sydd yn rhedeg ar hyd y ffin ac sydd yn ddefnyddiol ar gyfer cerdded i'r pentref
- Bod bwriad plannu coed fyddai'n ychwanegu at fioamrywiaeth yr ardal
- Yng nghyd-destun 'hwylustod trefniadau i ganfod a rhoi barn a chyngor cyn i'r ymgeisydd fwrw ymlaen a chyflwyno cais', nodwyd siom bod gwybodaeth wedi ei gyflwyno yn dilyn cyngor cyn cyflwyno cais, sut felly oedd yr ymgeisydd yn gwybod i wneud pethau yn wahanol? Y camau priodol wedi eu cyfarch.
- Nid cais wedi ei 'daflu at ei gilydd' sydd yma – gwaith paratoi dros flwyddyn gydag ymchwil ac addasu gwybodaeth ac adborth yn dilyn cyngor cyn cyflwyno cais – cais amlinellol sydd yma ac felly anodd fyddai cyflwyno cynlluniau manwl.
- Siomedig iawn gyda'r rheswm gwrthod y byddai'r datblygiad yn 'cael effaith niweidiol'. Nid yw hyn yn gwneud synnwyr - cymuned yn marw oherwydd bod pobl ifanc yn symud i ffwrdd i fyw. Nid oes cymuned heb deuluoedd ifanc. Adfywio cymuned sydd yma nid creu effaith
- Bod dyletswydd ar y Cyngor i gefnogi pobl ifanc yn hytrach na chuddio tu ôl i bolisïau. Yn erfyn ar y Pwyllgor i gefnogi'r cais a rhoi cyfle i bobl ifanc Aberdaron aros yn eu cymuned.

d) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu'r cais yn groes i'r argymhelliad oherwydd nad oedd y datblygiad yn creu effaith weledol ar y dirwedd a'i fod yn ymylu ar y ffin datblygu.

Er nad yn rhesymau Cynllunio, nododd y cynigydd bod y cynllun yn ffordd fforddiadwy o godi tai yn Aberdaron yn hytrach na gorfodi pobl ifanc i symud i gynefin gwahanol. Byddai cynllun o'r fath yn cadw pobl yn lleol ac yn gwarchod yr iaith. Ategodd bod swyddog yr AHNE yn fodlon gyda'r cynllun a bod yr angen wedi ei brofi yn lleol.

Mewn ymateb i'r rhesymau, nododd y Swyddog Monitro bod rhai elfennau o'r cais yn dderbyniol ond bod diffyg gwybodaeth angenrheidiol fyddai'n sicrhau amodau priodol ar gyfer tai fforddiadwy heb eu cyflwyno e.e., maint disgownt. Ategodd y Pennaeth Cynorthwyol bod diffyg tystiolaeth yn broblem gan fod tystiolaeth am yr angen a'r fforddiadwyedd yn sylfaenol ar gyfer gwneud penderfyniad. Nododd hefyd bod cynnal asesiad cynefinoedd yn ofyn cyfreithiol ar y Cyngor ac nad oedd y wybodaeth yma wedi ei gyflwyno gyda'r cais. Er yn gefnogol i'r cais, heb dystiolaeth nid oedd modd argymell caniatáu. Awgrymodd i'r Pwyllgor ohirio gwneud penderfyniad a gwneud cais am dystiolaeth i oresgyn y rhesymau gwrthod a chynnal ymweliad safle er mwyn asesu perthnasedd y safle o fewn yr ardal ehangach.

Cynigwyd gwelliant o ganiatáu'r cais amlinellol ar yr amod bod gwybodaeth yn cael ei gyflwyno ynghyd ag asesiad amgylcheddol cywir o'r safle.

Mewn ymateb, nododd y Swyddog Monitro, er yn gais amlinellol ni ellid penderfynu caniatáu ac wedyn gofyn am wybodaeth - risg gyfreithiol fyddai gweithredu fel hyn.

Ni chafwyd eilydd i'r gwelliant

e) Yn ystod y drafodaeth ddilynol, nodwyd y sylwadau canlynol gan yr aelodau:

- Bod y tir yn ymylu gyda ffin y pentref
- Nad oes llawer o lefydd addas yn Aberdaron i adeiladu tai – dyma fyddai'r lle gorau i adeiladu 5 o dai
- Er yn gefnogol i dai fforddiadwy bod y cais yn gynamserol
- Bod rhwystrau di-ri yma i bobl sydd eisiau byw yn eu cynefin
- Yn cytuno gyda'r ymgeisydd a'r Aelod Lleol fod gan bobl hawl i fyw adre

Mewn ymateb i sylw ynglŷn ag os oedd y swyddogion wedi trafod y diffyg gwybodaeth a gyflwynwyd gyda'r ymgeisydd, nododd y Rheolwr Cynllunio bod cyngor cyn cyflwyno cais wedi ei weithredu lle rhestrwyd mewn manylder yr hyn oedd ei angen, ond ni ddychwelyd at yr ymgeisydd gan fod digon o wybodaeth wedi ei gyflwyno wrth gynghori cyn cyflwyno.

Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn â pham nad yw'r llain tir yn cael ei gynnwys gan Hunanadeiladu Cymru, nododd y Swyddog Monitro mai proses o ddefnyddio Tai Teg oedd dan sylw 'r cais penodol yma. Ategodd y Rheolwr Cynllunio nad oedd caniatadau 106 yn disgyn o dan Hunanadeiladu Cymru.

f) Cynigiwyd ac eiliwyd gwelliant bod y cais yn cael ei ohirio er mwyn cael mwy o wybodaeth a chynnal ymweliad safle gan sicrhau amser digonol i'r ymgeisydd gyflwyno gwybodaeth.

PENDERFYNWYD: Gohirio fel bod modd cynnal ymweliad safle a gwneud cais i'r ymgeisydd gyflwyno mwy o wybodaeth a thystiolaeth

Dechreuodd y cyfarfod am 1.00 y.h. a daeth i ben am 2.25 y.h.

CADEIRYDD