PWYLLGOR CYNLLUNIO DYDD LLUN, 20 MAI 2024

Y Cynghorwyr: Elwyn Edwards, Delyth Lloyd Griffiths, Elin Hywel, Gareth T Jones, Huw Wyn Jones, Anne Lloyd Jones, Cai Larsen, Edgar Owen, Gareth Coj Parry, John Pughe, Gareth Roberts, Huw Rowlands a Gruffydd Williams

Eraill a wahoddwyd - Aelod Lleol: Cynghorydd Rhys Tudur

Swyddogion: Gareth Jones (Pennaeth Cynorthwyol Cynllunio ac Amgylchedd), Miriam Williams (Gwasanaethau Cyfreithiol), Keira Sweenie (Rheolwr Cynllunio (Rheolaeth Datblygu a Gorfodaeth) a Lowri Haf Evans (Swyddog Gwasanaethau Democratiaeth).

Elen Morris (Hyfforddai Proffesiynol Cynllunio Amgylchedd) - arsylwi

1. ETHOL CADEIRYDD

PENDERFYNWYD: ETHOL Y CYNGHORYDD ELWYN EDWARDS YN GADEIRYDD Y PWYLLGOR HWN AR GYFER 2024/25

Diolchodd y Cadeirydd i'r Cynghorydd Edgar Owen am ei waith fel Cadeirydd dros y ddwy flynedd ddiwethaf.

Croesawyd y Cynghorydd John Pughe i'w gyfarfod cyntaf o'r Pwyllgor Cynllunio.

2. ETHOL IS-GADEIRYDD

PENDERFYNWYD: ETHOL Y CYNGHORYDD HUW ROWLANDS YN IS-GADEIRYDD Y PWYLLGOR HWN AR GYFER 2024/25

3. YMDDIHEURIADAU

Derbyniwyd ymddiheuriadau gan y Cynghorwyr Louise Hughes a John Pughe Roberts

4. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

a) Datganodd yr aelod canlynol ei fod yn aelod lleol mewn perthynas â'r eitem a nodir:
   - Y Cynghorydd Gareth Morris Jones (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 7.2 (C24/0131/42/DT) ar y rhaglen

5. MATERION BRYS

Fel mater o drefn, adroddwyd, gyda'r Cadeirydd yn ymuno yn rhithiol, mai'r Swyddog Cyfreithiol fyddai'n cyhoeddi canlyniadau'r pleidleisiau ar y ceisiadau

6. COFNODION

Derbyniodd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd 22ain o Ebrill 2024 fel rhai cywir.

7. 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

8. CAIS RHIF C23/0938/41/LL CAPEL RHOSLAN, RHOSLAN, CRICCIETH, GWYNEDD, LL52 0NW

Gosodiad diwygiedig ar gyfer adeiladu annedd newydd, yn cynnwys parcio a gwaith trin carthion

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr oedd yn cynnwys manylion draenio tir - o dderbyn y sylwadau hyn, roedd y trydydd rheswm gwrthod, oedd wedi ei nodi yn yr adroddiad, yn cael ei ddileu.

a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio mai cais llawn ydoedd ar gyfer codi tŷ annedd unllawr newydd ar lecyn o dir ger Capel Rhoslan. Roedd y safle yn cael ei ystyried fel un yng nghefn gwlad agored, tu allan i unrhyw ffin datblygu ac i ffwrdd o bentref clwstwr fel y diffinnir yn y CDLl.

Nodwyd bod y cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor ar gais yr aelod lleol.

Eglurwyd nad oedd polisi TAI 6, sydd yn caniatáu tai newydd fforddiadwy mewn clystyrau, yn berthnasol oherwydd pellter y safle i ffwrdd o'r pentref. Adroddwyd mai dim ond tai newydd sydd yn mewnlenwi rhwng adeiladau neu'n union gyferbyn a chwrtil adeilad fyddai'n cael eu caniatáu gan y polisi yma a gyda safle'r cais wedi ei leoli ymhell o'r clwstwr tai agosaf, nid yw'r polisi felly'n gefnogol i gais o'r fath.

O ganlyniad, adroddwyd mai polisi PCYFF1 oedd yn berthnasol yma; yn caniatáu datblygiadau newydd yng nghefn gwald agored pan fydd tystiolaeth o gyfiawnhad dros hynny. Eglurwyd hefyd bod PS17 Strategaeth Aneddleoedd yn cadarnhau mai datblygiadau tai sy'n cydymffurfio â Pholisi Cynllunio Cymru a Nodyn Cyngor Technegol 6, yn unig fydd yn cael eu caniatáu yng nghefn gwlad agored gyda chefnogaeth i ddatblygiadau megis tai amaethyddol neu dai sydd ynghlwm a menter weledig.

Tynnwyd sylw at y wybodaeth o fewn y Datganiad Dylunio a Mynediad oedd yn nodi bod yr ymgeisydd yn gweithio yn y fyddin ac yn dymuno codi tŷ, ger ei rieni sy'n trigo yng Nghapel Rhoslan. Er yn ymddangos fod yr ymgeisydd yn berson lleol, wedi ei eni a'i fagu yn yr ardal, ni chyflwynwyd unrhyw dystiolaeth fod angen presennol am dŷ, nac angen am dŷ fforddiadwy. Nid yw'r safle yn cael ei ystyried yn addas fel safle eithrio gweledig oherwydd ei leoliad i ffwrdd o'r clwstwr ac nid oedd daliad amaethyddol ar y tir nac unrhyw gyfiawnhad amaethyddol neu fenter wledig wedi ei brofi. O ganlyniad, adroddwyd nad oedd un polisi o fewn y CDLl na pholisi cenedlaethol yn gefnogol i gais o'r fath.

Yng nghyd-destun mwynderau gweledol, er bod dyluniad y tŷ wedi ei addasu ers y gwrthodiad blaenorol, byddai caniatáu y cais yn golygu datblygiad

newydd ar dir gwyrdd yng nghefn gwlad agored fyddai'n arwain at ymlediad trefol mewn ffordd sydd yn weledol o'r ffordd ac o lwybrau cyhoeddus cyfagos. Ystyriwyd felly bod y bwriad yn groes i ofynion Polisi CYFF 3 y CDLl.

Wedi pwyso a mesur y bwriad yn erbyn gofynion y polisïau perthnasol a rhoi ystyriaeth lawn i ymatebion yr ymgynghoriadau a'r gwrthwynebiadau a ddaeth i law, ystyriwyd bod y bwriad yn groes i sawl polisi lleol a chenedlaethol ac felly'r argymhelliad oedd gwrthod y cais.

b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr Aelod Lleol y sylwadau canlynol;
- Ei fod yn gefnogol i'r cais
- Bod yr ymgeisydd eisiau dychwelyd i fyw ym mro ei febyd - yn ddyn ifanc ac angen tŷ yn agos i'w rieni
- Bod yr angen am dŷ wedi ei gynnwys yn y Datganiad Dylunio a Mynediad gwreiddiol
- Bod prisiau cyfartalog yr ardal allan o afael yr ymgeisydd - y cais yn un rhesymol i gael annedd
- Bod y cais yn un am dŷ unllawr, 3 stafell wely – tŷ i deulu sydd angen cefnogi rhieni'r ymgeisydd
- Bod amod 106 ar y tŷ gyda'r cytundeb wedi ei wneud rhwng y Cyngor a rhieni'r ymgeisydd
- Bod y bwriad wedi ei leoli yng ngardd y Capel ac yn agos i adeilad preswyl (eiddo arall gerllaw)
- Bod y cais gwreiddiol wedi cael cefnogaeth y Cyngor Cymuned ond y gefnogaeth heb ei gynnwys yn adroddiad y swyddogion
- Yn nhermau cynllunio, y safle mewn 'cefn gwlad agored' ond ychydig fetrau fyddai o'r Capel - y Capel wedi ei leoli yn ganolbwynt i'r gymuned, yn gwasanaethu'r gymuned a chasgliad o dai gerllaw
- Y pentref yn 'bentref clwstwr' - nid yw'r ffin yn hawdd i'w ddehongli
- Bod tir y cais wedi ei ddynodi yn y CDLl fel tir addas ar gyfer paneli solar - tir gwael sydd yma ac nid tir glas, amaethyddol da
- Uned Bioamrywiaeth yn nodi na fydd yn amharu ar rywogaethau
- Swyddogion yn nodi nad yw'r deunyddiau'r bwriad yn gweddu i'r ardal - y dyluniad ar ffurf siediau gyda gorffeniad allanol o ddalenni rhychiog du - yn efelychu adeilad amaethyddol traddodiadol - nid yw yn ormesol - annedd un llawr sydd yma
- Dim gwrthwynebiadau gan Ymgynghoriaeth Gwynedd, Cyfoeth Naturiol Cymru, Dŵr Cymru na'r Uned Trafnidiaeth
- Dim cais sydd yma i fanteisio ar y drefn cynllunio, ond cais gan unigolyn i adeiladu tŷ gerllaw ei deulu a magu teulu Cymraeg
- Cais i'r Pwyllgor i ystyried Polisi Tai 15 a chefnogir cais ar ei rinweddau ei hun

c) Mewn ymateb i'r sylwadau, atgoffwyd yr aelodau o'r angen i ystyried y cais sydd wedi ei gyflwyno; mewn egwyddor tŷ marchnad agored sydd yma a phetai'r cais yn cael ei ystyried fel un am dŷ fforddiadwy, byddai'n parhau yn groes i bolisi oherwydd yr elfen cefn gwlad. Nodwyd hefyd mai ar y Capel yn unig yr oedd yr amod 106 ac nad oedd y telerau hynny yn berthnasol i'r datblygiad dan sylw.

Cadarnhawyd bod sylwadau Cyngor Cymuned wedi eu derbyn

d) Cynigiwyd ac eiliwyd gwrthod y cais gan ei fod yn groes i bolisïau lleol a chenedlaethol

e) Yn ystod y drafodaeth ddilynol, gwnaed sylw gan Aelod, petai'r angen yn cael ei brofi am dŷ fforddiadwy byddai modd ystyried hyn

PENDERFYNWYD: PENDERFYNIAD: Gwrthod

1. **Nid oes angen wedi ei brofi ar gyfer codi annedd newydd yng nghefn gwlad agored ac felly nid yw'r bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion polisïau PCYFF 1 a PS17 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2017 ynghyd â pharagraffau 4.2.37 - 38 o Bolisi Cynllun Cymru a rhan 4.3 o Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy sy'n sicrhau mai dim ond mewn amgylchiadau penodol ac eithriadol y gellir caniatáu tai newydd yng nghefn gwlad agored.**

2. **Fe fyddai'r datblygiad hwn yn niweidiol i'r dirwedd gan achosi ymlediad trefol i safle tir glas yng nghefn gwlad agored. Ni ystyrir y byddai'r bwriad yn ychwanegu at neu wella cymeriad ac ymddangosiad y safle ac ni fyddai'n integreiddio gyda'r hyn sydd o'i gwmpas. Mae'r cais felly'n groes i ofynion Polisi PCYFF 3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn**

9. CAIS RHIF C24/0131/42/DT HAFAN LÔN BRIDIN, MORFA NEFYN, PWLLHELI, GWYNEDD, LL53 6BY

Gwaith allanol gan gynnwys adfer ac ymestyn ardal teras/patio, codi wal newydd ynghyd ag amrywiol addasiadau eraill

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr - yn dilyn ail ymgynghoriad derbyniwyd sylwadau pellach gan yr aelod lleol a'r Cyngor Cymuned.

a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio mai cais llawn ydoedd i gynnal gwaith allanol ynghlwm ac eiddo preswyl. Eglurwyd bod y safle wedi ei leoli y tu allan i ffin ddatblygu Morfa Nefyn ac yn rhan o glwstwr o adeiladau preswyl eraill sydd yn ymylu gyda'r traeth gerllaw. Nid yw'r safle o fewn ardal dynodiad AHNE Llŷn ond gorweddir o fewn Tirlun o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llŷn ac Enlli.

Cyflwynwyd y cais i bwyllgor ar gais yr aelod lleol.

Eglurwyd bod y cynnig wedi ei ddiwygio o'i gyflwyniad gwreiddiol mewn ymateb i bryderon a'r cynnig bellach yn golygu:

- Creu wal flaen trwy ddefnyddio caergewyll wedi eu llenwi gyda cherrig fyddai hefyd yn cynnwys gofod mewnol i'w ddefnyddio fel storfa
- Gwella ac ymestyn y teras/ardal allanol presennol uwchben y wal uchod a chynnwys triniaeth ffin newydd ar ffurf cyfres o bostiau pren gyda weiren rhyngddynt (mae'r elfen yma wedi ei newid o'r cyflwyniad gwreiddiol a oedd yn gynnwys triniaeth ffin gwydr)
- Codi lefel llawr o flaen yr eiddo trwy a chreu wal garreg isel i wahaniaethu rhwng tir mae'r perchnogion yn dymuno cadw'n breifat ac ardal sydd yn cydredeg gyda wal y môr lle maent yn hapus i'r cyhoedd parhau i ddefnyddio fel llwybr tramwy pan fod angen. (Pwysleisiwyd nad oedd y llwybr yn lwybr cyhoeddus ffurfiol, ond yn lwybr sydd wedi ei ddefnyddio yn hanesyddol gan y cyhoedd yn enwedig ar adegau pan fydd llanw uchel).

Ategwyd, drwy ddefnyddio amodau i gytuno ar ddeunyddiau a gorffeniadau, roedd yr Awdurdod Cynllunio o'r farn nad oedd y bwriad yn groes i'r polisïau dylunio na i'r polisïau hynny sy'n gwarchod mwynderau preswyl a gweledol.

Er pryder am y bwriad, nodwyd bod y tir sydd yn destun y cais, o fewn cwrtil eiddo preswyl, lle mae gan y perchennog yr hawl i atgyweirio lefelau'r patios presennol a chodi ffensys heb yr angen am hawl Cynllunio, ac nad oedd rheolaeth dros y lliwiau a math o ddeunyddiau sydd i'w defnyddio. Ategwyd mai ar gyfer y gwaith peirianyddol a newid lefelau sydd angen hawl, ond bod yn bwysig cadw mewn cof be all yr ymgeisydd wneud heb hawl. Amlygwyd bod yr ymgeisydd hefyd wedi bod yn fwy na pharod i drafod a chytuno ar orffeniadau ac wedi cymryd sylw o'r pryderon oedd wedi codi trwy ddiwygio'r cais. Er hynny, fel unrhyw gais cynllunio, atgoffwyd yr Aelodau bod y penderfyniad yn gorfod bod yn un rhesymol yn enwedig pan fod modd cytuno ar faterion trwy amodau.

Adroddwyd bod yr eiddo yn rhan o glwstwr o dai cyfochrog sydd yn rhannol oddi fewn i ran o ddynodiad Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig (SDdGA) Porth Dinllaen i Borth Pistyll ac Ardal Cadwraeth Arbennig (ACA) Clogwyni Pen Llŷn a gyferbyn ag ACA Pen Llŷn a'r Sarnau. Derbyniwyd sylwadau gan CNC a'r Uned Bioamrywiaeth ac roedd casgliadau'r ddau yn nodi na fyddai'r bwriad yn debygol o gael effaith sylweddol ar y safleoedd gwarchodedig.

Nodwyd hefyd bod y Datganiad Seilwaith Gwyrdd yn amlygu y bydd cynnal ardal blannu newydd i flaen y teras newydd ynghyd a phlannu llwyni ychwanegol i'r cefn yn gwella'r fioamrywiaeth a bod hyn i'w groesawu. Byddai angen cytuno ar fanylion o'r math o rywogaethau cynhenid er mwyn ei ystyried fel gwelliant Bioamrywiaeth ac y byddai cytuno ar y math o blannu yn sicrhau fod edrychiad y safle yn ymddangos yn naturiol; byddai hyn yn cyfrannu at feddalu'r gwaith cerrig.

Tynnwyd sylw at sylwadau a dderbyniwyd oedd yn codi pryder am effaith y bwriad ar sefydlogrwydd y clogwyni tu cefn i'r safle. Nodwyd, bod cyfres o waliau cynnal eisoes yn bodoli ar dir yr ymgeisydd ac nad oedd awgrymiad y byddai gwaith yn cael ei wneud i newid yr elfennau yma; y datblygiad arfaethedig i'w gynnal o fewn rhan blaen y safle ac ni fyddai'n ymledu i gefn y safle. Amlygwyd hefyd bod yr ymgeisydd wedi comisiynu adroddiad geotechnegol sy'n dod i'r casgliad na fyddai'r gwaith yn effeithio ar y clogwyn ac fel sydd gydag unrhyw eiddo mewn lleoliad o dan glogwyn, bydd angen monitro'r sefyllfa. Nodwyd hefyd nad oedd CNC wedi amlygu pryder ynglŷn â sefydlogrwydd y clogwyni.

Wedi ystyried yr holl faterion perthnasol, roedd yr Awdurdod Cynllunio yn argymell caniatáu y cais gydag amodau.

b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr Aelod Lleol y sylwadau canlynol;
- Ei fod yn gwrthwynebu'r cais ar sail gorddatblygiad
- Byddai'r addasiadau yn difetha cymeriad y bwthyn traddodiadol
- Ei fod yn ddiolchgar i'r Swyddogion am gynnal trafodaethau gyda'r ymgeisydd i ystyried newid y cynllun gwreiddiol – y postyn ar weiren yn gweddu yn well na gwydr
- 'Hafan' yw enw'r tŷ – nid oes angen anharddu'r hyn sydd yma – cadw yn 'Hafan Deg'
- Y lleoliad yn amlwg, yn agored ac yn gyhoeddus ac felly angen sicrhau bod yr addasiadau yn chwaethus ac yn gweddu'r ardal

- Bod galw lleol i'r patio fod yn llai amlwg, nad oedd dim yn amharu ar y clogwyn a bod y cyhoedd yn parhau i gael defnyddio'r llwybr tramwy pan fod angen (awgrym i amodi defnydd y llwybr)

c) Mewn ymateb i'r awgrym o gael amod i sicrhau bod y cyhoedd yn parhau i gael mynediad a defnyddio'r llwybr tramwy, nododd y Rheolwr Cynllunio bod hyn tu hwnt i'r caniatâd cynllunio a mater sifil oedd hwn gan mai tir preifat ydoedd. Ategodd bod yr ymgeisydd yn hollol glir nad oedd bwriad ganddo atal mynediad cyhoeddus.

Ynglŷn â phryderon sefydlogi tir, petai mwy o waith angen ei wneud byddai angen cyflwyno cais cynllunio, ond ar hyn o bryd nid oedd yn ystyried y byddai'r gwaith dan sylw yn creu effaith.

Yng nghyd-destun amodau, nododd nad oedd modd gosod amodau ar gyfer maint na siâp y bwriad, ond bod modd gosod amodau ar y deunyddiau.

d) Cynigwyd ac eiliwyd caniatáu y cais.

e) Yn ystod y drafodaeth ddilynol, nodwyd y sylwadau canlynol gan yr aelodau:
- Byddai modd gweithredu'r addasiadau heb ganiatâd cynllunio
- Bod yr addasiadau yn creu effaith negyddol ar glwstwr o hen dai pysgotwyr sydd wedi eu lleoli ar y traeth ac sydd yn ymylu ar yr AHNE - angen gwarchod yr olygfa
- Bod angen cryfhau'r polisïau i warchod tai traddodiadol - trist fyddai colli'r clystyrau bach hyn ar yr arfordir - yn atyniad yn eu hunain

PENDERFYNWYD: Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r amodau canlynol:

1. **Amser**
2. **Cydymffurfio gyda chynlluniau**
3. **Cynllun tirlunio**
4. **Manylion gorffeniadau/deunyddiau**
5. **Gwaredu planhigion ymledol**
6. **Cytuno/rhwystro ardaloedd gwaith**

Dechreuodd y cyfarfod am 1.00 y.h. a daeth i ben am 1.50 y.h.

CADEIRYDD