

PWYLLGOR CYNLLUNIO DYDD LLUN, 29 MEDI 2025

Presenoldeb:

Cadeirydd: Cynghorydd Elwyn Edwards

Y Cynghorwyr: Delyth Lloyd Griffiths, Louise Hughes, Elin Hywel, Berwyn Parry Jones, Gareth T Jones, Anne Lloyd Jones, Cai Larsen, Edgar Owen, Gareth Coj Parry, Gareth A Roberts, John Pughe Roberts a Gruffydd Williams

Erail a wahoddwyd - Aelod Lleol: Y Cynghorydd Richard Glyn Roberts

Swyddogion: Iwan Evans (Pennaeth Gwasanaethau Cyfreithiol - Swyddog Monitro), Gwawr Hughes (Rheolwr Cynllunio), Elan Mared Lloyd (Swyddog Cynllunio), Dafydd Jones (Cyfreithiwr) a Lowri Haf Evans (Swyddog Gwasanaethau Democratiaeth).

1. YMDDIHEURIADAU

Derbyniwyd ymddiheuriadau gan y Cynghorydd Huw Rowlands

2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

- a) Datganodd yr aelodau canlynol eu bod yn aelodau lleol mewn perthynas â'r eitem a nodir:
- Y Cynghorydd Richard Glyn, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.2 (C25/0361/30/LL) ar y rhaglen

3. MATERION BRYD

Fel mater o drefn, adroddwyd, gyda'r Cadeirydd yn ymuno yn rhithiol, mai'r Swyddog Monitro fyddai'n cyhoeddi canlyniad pleidleisiau'r ceisiadau.

4. COFNODION

Derbyniodd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd 8 fed o Fedi 2025 fel rhai cywir.

5. CEISIADAU AM GANIATÂD CYNLLUNIO

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

6. CAIS RHIF C25/0503/14/DT STRADE, 65 CAE GWYN, CAERNARFON, GWYNEDD, LL55 1LL

Dymchwel ystafell haul presennol a chodi estyniad newydd i'r cefn

- a) Amlygodd y Swyddog Cynllunio mai cais deiliad tŷ oedd dan sylw ar gyfer dymchwel ystafell haul presennol a chodi estyniad unllawr ar gefn yr eiddo. Eglurwyd bod bwriad gorffen yr estyniad gyda chladin pren, gyda ffenestri uchel yn cael eu gosod i edrychiadau ochr yr estyniad a drysau bifold a ffenestri mawr ar edrychiad cefn yr eiddo.

Nodwyd bod yr eiddo yn dŷ unigol mewn ystâd o dai unigol eraill ac o fewn ffin datblygu Caernarfon. Nid yw'r eiddo wedi ei leoli o fewn unrhyw ddynodiadau tir arbennig ac fe gyflwynwyd y cais i Bwyllgor gan fod yr ymgeisydd yn Aelod Etholedig o'r Cyngor.

Adroddwyd nad oedd unrhyw wrthwynebiad wedi ei dderbyn yn ystod yr ymgynghoriad cyhoeddus a bod Dŵr Cymru yn cynnig cyngor a chanllawiau i'r ymgeisydd drwy lythyr.

Yng nghyd-destun materion dyluniad a mwynderau preswyl, ni ystyriwyd y byddai'r bwriad yn niweidiol i edrychiad presennol y safle nac yn amharu yn ormodol ar fwynderau gweledol yr ardal yn gyffredinol. Ystyriwyd bod yr adeilad yn safonol yr olwg, o ran mwynderau gweledol ac felly yn dderbyniol ac yn cydymffurfio gyda gofynion maen prawf 1 a 2 o bolisi PCYFF 3. O ran dyluniad, ystyriwyd nad oedd effaith ar fwynderau cymdogion cyfagos oherwydd mai estyniad unllawr sydd yma, ac na fyddai'r ffenestri a'r drysau cefn yn cael effaith gwaeth ar fwynderau preifat i gymharu â'r ystafell haul oedd yno yn bresennol.

Tynnwyd sylw at y gwelliannau bioamrywiaeth oedd wedi eu cynnig, megis gosod blychau adar ac ystlumod. Nodwyd, pe byddai'r cais yn cael ei ganiatáu, byddai modd gosod amod i sicrhau bod y gwelliannau yn cael eu cwblhau cyn i ddefnydd yr estyniad ddechrau.

Ystyriwyd bod y bwriad yn cydymffurfio gyda chanllawiau a pholisïau cynllunio. Argymhelliad y swyddogion oedd caniatáu'r cais gydag amodau.

- b) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais – y cais gerbron y pwyllgor gan mai Aelod Etholedig oedd yr ymgeisydd.

Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn â Hawliau Datblygu a Ganiateir i Ddeiliaid Tai a bod yr hawliau hynny yn caniatáu adeiladu allan i hyd at 4m a pham felly bod y cais yn cael ei gyflwyno i bwyllgor, nodwyd bod yr estyniad yn mesur 4.8 metr ac felly angen ei gyflwyno i bwyllgor am benderfyniad.

PENDERFYNWYD: Caniatáu Gydag Amodau

- 1. Pum Mlynedd i ddechrau'r gwaith**
- 2. Unol a chynlluniau**
- 3. Unol a'r datganiad seilwaith gwyrdd**

Nodyn Gwybodaeth: Dŵr Cymru

7. CAIS RHIF C25/0202/40/LL TIR YN Y FFOR, PWLLHELI, LL53 6UT

Cais newid defnydd ar gyfer gosod 12 Caban Gwyliau ar dir yn Y Ffôr, Pwllheli

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr.

- a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio mai cais ydoedd ar gyfer datblygu safle llety gwyliau newydd ar gyfer 12 caban gwyliau parhaol a pharcio cysylltiedig, draenio a thirlunio. Byddai'r cabanau pren o gladin pren wedi ei staenio mewn lliw cadwraeth a byddai pob un yn cynnwys ystafelloedd cysgu, ystafell ymolchi, ystafell fyw a chegin / ystafell fwyta.

Adroddwyd y byddai'r unedau yn cael eu gosod yng nghornel cae amaethyddol yng nghefn gwlad agored. Er nad oes dynodiad tirwedd arbennig i ardal y cais, mae o edrychiad a chymeriad tirwedd wledig heb ei ddatblygu gyda sawl eiddo preswyl nad yw ym mherchnogaeth yr ymgeisydd wedi ei leoli'n agos i'r safle.

Nodwyd bod bwriad darparu system draenio breifat i ddŵr glân a budr ar gyfer y bwriad ond nad oedd y datblygwr wedi cyflwyno unrhyw ganlyniadau profion mandylledd / trylifiad mewn perthynas â'r system garthffosiaeth breifat. Cyflwynwyd cynllun tirlunio gyda'r cais yn dangos bod bwriad plannu nifer helaeth o goed ar hyd terfyn de gorllewinol a de ddwyreiniol y safle ynghyd â chryfhau gwrych presennol ar hyd y ffordd sirol, ond ni dderbyniwyd manylion o'r cynllun hwnnw gyda'r cais.

Amlygwyd mai Polisi TWR 3 oedd y polisi perthnasol y cai yma gan fod y cabannau yn rhai parhaol. Nodwyd bod rhan gyntaf y polisi yn cyfeirio'n benodol at ormodedd o ddatblygiadau newydd. Ategwyd, er mwyn diffinio 'gormodedd' yn y cyd-destun yma, tynnwyd sylw at eglurhad 6.3.69 polisi TWR 3 sy'n cyfeirio at 'Astudiaeth Capasiti a Sensitifrwydd y Dirwedd yn Ynys Môn, Gwynedd a Pharc Cenedlaethol Eryri 2014. O fewn pob Ardal Cymeriad y Dirwedd bydd y dirwedd yn cael ei asesu er mwyn canfod beth yw ei gapasiti ar gyfer mwy o ddatblygiadau sialetau neu garafanau gwyliau.

Ategwyd bod y datblygiad penodol yma yn disgyn o fewn Ardal Cymeriad y Dirwedd G10 (Canol Llŷn) gyda'r astudiaeth yn cadarnhau, "Y tu allan i'r AHNEau a'r ATAau fe all fod rhywfaint o gapasiti ar gyfer datblygiadau ar raddfa fach i fach iawn wedi eu lleoli yn sensitif ac wedi eu cynllunio'n dda, a ddylai berthnasu'n dda gyda'r amgylchedd adeiledig / gorchudd tir trefol presennol." Nodwyd bod yr Astudiaeth yn diffinio datblygiadau bach iawn fel rhai hyd at 10 uned a datblygiadau bach rhwng 10 - 25 uned. Er bod y bwriad gerbron yn disgyn o fewn y diffiniad o ddatblygiad bach, ni ystyriwyd fod y safle yma yn lleoliad sy'n perthnasu'n dda gyda'r amgylchedd adeiledig neu orchudd tir trefol, ac felly ar sail hynny ni ystyriwyd fod capasiti ar gyfer y bwriad ar y safle gwledig yma.

Tynnwyd sylw at yr ail faen prawf oedd yn cyfeirio at ddyluniad, gosodiad ac edrychiad y datblygiad arfaethedig gan ddatgan ei fod o ansawdd uchel, ac y dylai datblygiadau newydd gael eu lleoli mewn man anymwithiol. Diffinnir lleoliad anymwithiol fel un sydd wedi cael ei sgrinio'n dda gan nodweddion o'r dirwedd sy'n bodoli'n barod neu ble gellid cydweddu'r unedau'n hawdd yn y dirwedd mewn modd sydd ddim yn peri niwed sylweddol i ansawdd gweledol y dirwedd. Ystyriwyd bod y bwriad yma wedi ei leoli yng nghornel isaf y cae mewn lleoliad gweledol i'r cyhoedd o'r briffordd. Cydnabuwyd bod Asesiad Effaith Weledol Tirwedd wedi ei gyflwyno, ond roedd y swyddogion yn nodi nad oedd y bwriad yn dderbyniol o ran effaith weledol ac felly'n groes i'r ail faen prawf, yn ogystal â pholisi PCYFF 3 o'r CDLI o ran mwynderau gweledol.

Adroddwyd bod y safle wedi ei leoli o fewn ardal wledig, ac ardal sy'n rhydd o weithgareddau masnachol ac eithrio peiriannau amaethyddol achlysurol ar y caeau ynghyd a thrafnidiaeth ysgafn ar y ffyrdd. Nodwyd bod maes carafanau sefydlog

hanesyddol dros 500 medr i'r de orllewin a thai preswyl wedi eu gosod yma ac acw, gyda 2 ohonynt o fewn tua 150 medr i'r de ddwyrain a'r de o'r safle. Saif tŷ o'r enw Bodlas (sef y tŷ agosaf) ger y ffordd gyda mynedfa i'r ffordd. Ystyriwyd y byddai gweithgareddau'r safle ynghyd â chynnydd mewn trafndiaeth fydd yn mynychu'r safle ar hyd y ffordd dawel, yn amharu ar dawelwch yr ardal a chymeriad ac edrychiad deniadol yr ardal wledig leol yma. Mae gweithgareddau sy'n nodweddiadol o bobl ar eu gwyliau yn wahanol i weithgareddau eiddo preswyl, ac fe all gynnwys cyfnodau o sŵn uchel ar adegau gyda'r nos, ynghyd â symudiadau cerbydau cyson. Ystyriwyd y gall hyn achosi effaith andwyol sylweddol ar fwynderau'r trigolion cyfagos ac felly'r bwriad yn groes i Bolisi PCYFF 2 o'r Cynllun Datblygu Lleol.

Derbyniwyd sylwadau Heneb ar y cais oedd yn datgan y dylid cynnal archwiliad archeolegol cyn dod i benderfyniad ar y cais. Cyfeiriwyd at y wybodaeth gychwynnol oedd wedi ei dderbyn ond cadarnhaodd Heneb nad oedd y wybodaeth yn ddigonol ar gyfer penderfynu sut y byddai'r bwriad yn debygol o effeithio unrhyw archeoleg ar y safle. Ar sail hyn, roedd y bwriad yn groes i ofynion polisi AT4 o'r CDLI.

Nodwyd hefyd fod y bwriad yn cynnwys darparu System Trin Carthffosiaeth newydd ar gyfer delio gyda gwastraff dŵr budr o'r datblygiad. Cyfeiriwyd at sylwadau gan Cyfoeth Naturiol Cymru a Gwarchod y Cyhoedd oedd yn cadarnhau nad oedd gwybodaeth ddigonol wedi ei gyflwyno er mwyn sicrhau fod y modd yma o ddelio gyda gwastraff dŵr budr yn dderbyniol, ac felly nid oedd gwybodaeth ddigonol i gadarnhau fod y bwriad yn dderbyniol ac felly'n groes i ofynion polisi ISA 1 sy'n sicrhau darpariaeth isadeiledd digonol.

Mynegwyd bod Datganiad leithyddol wedi ei gyflwyno ers cyhoeddi'r adroddiad, a chadarnhawyd bod modd gosod amodau cynllunio i sicrhau bod y busnes yn ymgorffori enw Cymraeg a bod arwyddion Cymraeg/dwylieithog yn cael eu defnyddio petai'r bwriad wedi bod yn addas o ran egwyddor. O ganlyniad i dderbyn Datganiad Iaith nid yw'r cynnig bellach yn groes i ofyniad Polisi PS1 y CDLI ac y bydd rheswm gwrthod parthed Datganiad leithyddol yn yr adroddiad yn cael ei ddileu.

Ystyriwyd fod y bwriad yn groes i ofynion meini prawf 1.i a ii. o bolisi TWR 3 a pholisi PCYFF 3 a Chanllaw Cynllunio Atodol: Llety Gwyliau ar sail effaith weledol, polisi PCYFF 2 ar sail effaith ar fwynderau trigolion lleol, polisi ISA 1 ar sail diffyg gwybodaeth ddigonol er mwyn sicrhau darpariaeth isadeiledd digonol i ddelio gyda gwastraff dwr budr, a pholisi AT4 ar sail diffyg gwybodaeth archeolegol. Roedd y swyddogion yn argymhell gwrthod y cais.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd asiant yr ymgeisydd y sylwadau canlynol:
- Bod yr ymgeisydd a'i deulu yn deulu ffermio lleol o Gymru.
 - Bod y cais yn un i arallgyfeirio ac un sydd ei angen i gynnal y fenter, i osgoi rhaniad mewn teulu ffermio lleol, i ddarparu cyflogaeth i blant yr ymgeisydd ac atal gweithwyr rhag symud i ffwrdd o amaethyddiaeth a'r ardal.
 - Bod Profion Tryliffiad ac Arolwg Geoffisegol wedi ei gynnal - oherwydd argaeledd contractwyr, cynhaliwyd y rhain yn ystod y pythefnos diwethaf. Y canlyniadau'n amlygu nad oedd dim yn edrych yn gynhanesyddol, yn anheddol, yn ddiwydiannol neu'n gysylltiedig ag angladdau.
 - Cyflwynwyd Datganiad Iaith Gymraeg a cadarnhawyd y byddai arwyddion Cymraeg yn cael eu defnyddio drwy'r safle

- Cais ar raddfa fach sydd gerbron ar gyfer 12 Caban Gwyliau Pren mewn lliw 'cadwraeth' sydd yn gweddu'r amgylchedd, mewn lleoliad wedi'i dirlunio'n helaeth.
 - Nid oedd unrhyw wrthwynebiadau gan yr Adran Prifffyrdd nac Ecoleg.
 - Ynglŷn â sylwadau a wnaed, na fydd Derbynfa na goruchwyliaeth ar y safle, nodwyd y bydd ymwelwyr yn archebu ymlaen llaw gyda mynediad yn cael ei reoli gan ANPR a TCC. Petai angen derbynfa, gall un o'r cabanau gael ei ddefnyddio ar gyfer y diben hwn - gellid amodi hyn.
 - Bod y Swyddog Cynllunio yn dod i gasgliad na ellid cefnogi'r cais oherwydd ei effaith ar y dirwedd a thrigolion cyfagos. Fodd bynnag, roedd yr Asesiad Effaith Weledol ar y Dirwedd yn dod i gasgliad, "Ni fyddai gan y datblygiad unrhyw ymyrraeth sylweddol i batrymau nodedig tir fferm ar lawr gwlad na chymeriad diwylliannol. Mae maint y newid yn ddibwys, gydag effaith niwtral gyffredinol ym Mlwyddyn 1 a Blwyddyn 10.
 - Bydd holl goed a gwrychoedd y ffin bresennol yn cael eu cadw ac y bydd lleiniau coed ychwanegol yn cael eu plannu.
 - Yn berthnasol i'r cais hwn, bod cynnig arall ar gyfer 35 uned gan breswlydd lleol wedi'i gymeradwyo fis Tachwedd diwethaf yn Allt Fawr, Pwllheli. Y cynnig yma yn Y Ffor ar gyfer 12 uned yn unig ac yn cydymffurfio â pholisi.
 - Bod hwn yn achos unigryw gan deulu ffermio Cymreig sy'n ceisio arallgyfeirio a chreu cyflogaeth ar gyfer y genhedlaeth nesaf gan osgoi rhannu teuluoedd a gweithlu lleol.
 - Byddai'n cyfrannu at yr economi leol, yn cefnogi atyniadau lleol eraill, tafarndai, bwytai, a siopau.
 - Yn gofyn i'r Pwyllgor ystyried y manteision y byddai'r bwriad hwn yn ei gynnig ac y byddai unrhyw elfennau amlwg yn gallu cael eu hamodi.
 - Byddai'n gwerthfawrogi cefnogaeth y Pwyllgor i'r cais
- c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr Aelod Lleol y sylwadau canlynol
- Ei fod yn cytuno gyda rhesymau gwrthod y swyddogion
 - Bod cryn wrthwynebiad yn lleol i'r cais
 - Bod y Cyngor Cymuned, yn unfrydol, yn gwrthwynebu'r cais ar sail gorddatblygiad yn yr ardal
 - Byddai'r bwriad yn cael effaith ar fusnesau gweithredol tebyg yn y maes – nifer o lety gwyliau yn yr ardal yn methu cyrraedd y trothwy gosod ac yn gorfod talu premiwm treth y Cyngor.
- d) Cynigiwyd ac eiliwyd gwrthod y cais

Cynigiwyd ac eiliwyd gwelliant o gynnal ymweld safle.

Mewn ymateb i'r cynnig i gynnal ymweliad safle, nododd y swyddog bod y rhesymau gwrthod yn ymwneud a diffyg gwybodaeth ac nid materion gweledol yn unig.

Pleidleisiwyd ar y cynnig i gynnal ymweliad safle.
Disgynnodd y cynnig

**PENDERFYNWYD: Gwrthod
Rhesymau**

- 1. Byddai'r safle cabanau a'r gwaith cysylltiedig, oherwydd eu nifer, lleoliad, dyluniad, gosodiad agwedd yn y dirwedd, cynnydd yn yr arwynebedd lleiniau caled, yn arwain at nodwedd amlwg ac ymwithiol o fewn cefn gwlad agored gan gael effaith niweidiol ar y dirwedd a mwynderau gweledol yr ardal wledig ynghyd ac arwain tuag at ormodedd o safleoedd parhaol yn yr ardal leol. Mae'r bwriad felly yn groes i feini prawf 1.i a ii. o bolisi TWR 3 a pholisi PCYFF 3, o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y cyd Gwynedd a Môn (Gorffennaf 2017) a Chanllaw Cynllunio Atodol: Llety Gwyliau.**
- 2. Byddai graddfa'r bwriad yn creu symudiadau gormodol ar hyd y ffordd sirol gyfochrog a chynnydd mewn gweithgareddau gan greu sŵn ac aflonyddwch er niwed i amwynder preswylwyr lleol. Felly, ystyrir bod y cynnig yn groes i bolisi PCYFF 2 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (Gorffennaf 2017).**
- 3. Nid oes gwybodaeth ddigonol ar ffurf manylion am leoliad a maint y maes draenio ynghyd â chanlyniadau profion trylfiad mewn cyswllt â'r System Trin Carthffosiaeth bwriedig. Mae'r bwriad felly yn groes i ofynion polisi ISA 1 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y cyd Gwynedd a Môn (Gorffennaf 2017) sy'n sicrhau darpariaeth isadeiledd digonol.**
- 4. Nid oes gwybodaeth ddigonol sy'n cynnwys arolwg geoffisegol wedi ei chyflwyno fel rhan o'r cais, ac felly ni ellir dod i gasgliad ynglŷn â chydymffurfiaeth y bwriad gyda pholisi AT4 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y cyd Gwynedd a Môn (Gorffennaf 2017) sy'n diogelu safleoedd archeolegol nad dynt wedi'u dynodi a'u gosodiad.**

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

CADEIRYDD