

PWYLLGOR CYNLLUNIO 27/11/17

Yn bresennol: Y Cyngorydd Anne Lloyd Jones – Cadeirydd
Y Cyngorydd Elwyn Edwards – Is-Gadeirydd

Y Cyngorwyr: Stephen Churchman, Berwyn Parry Jones, Eric M. Jones, Edgar Wyn Owen, Catrin Wager, Eirwyn Williams, Gruffydd Williams ac Owain Williams.

Eraill a wahoddyd: Y Cyngorwyr Aled Ll. Evans, Judith Humphreys, Sion Wyn Jones a Dewi Wyn Roberts (Aelodau Lleol).

Hefyd yn bresennol: Gareth Jones (Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio), Dafydd Gareth Jones (Uwch Swyddog Cynllunio Mwynau a Gwastraff), Cara Owen (Rheolwr Cynllunio), Moira Ann Duell Parri (Swyddog Iechyd Amgylchedd), Idwal Williams (Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu), Gareth Roberts (Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu Trafnidiaeth), Iwan Evans (Pennaeth Gwasanaeth Cyfreithiol / Swyddog Monitro) a Lowri H. Evans (Swyddog Cefnogi Aelodau).

Ymddiheuriadau: Y Cyngorwyr Simon Glyn, Louise Hughes, Sian Wyn Hughes, Huw G. Wyn Jones a Dilwyn Lloyd.

Amlygodd y Swyddog Monitro oherwydd y nifer ymddiheuriadau na fyddai cworwm ar gyfer eitemau 5.4, 5.5 a 5.9 ac felly na fyddai modd cynnal trafodaeth ar y materion hyn.

Mewn ymateb i'r sylw awgrymwyd y dylid gwneud cais i'r Cynulliad ail ystyried eu rheoliadau cworwm ac ail gyflwyno trefn eilyddion.

1. DATGAN BUDDIANT PERSONOL

(a) Datganodd y Cyngorydd Gruffydd Williams fuddiant personol, yn eitem 5.2 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C17/0656/42/LL) oherwydd ei fod wedi holi am randir i gwmni Knights.

Datganodd y Cyngorydd Owain Williams fuddiant personol, yn eitem 5.2 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C17/0656/42/LL) oherwydd bod ei fab wedi holi am randir i gwmni Knights

Datganodd y Cyngorwyr Stephen Churchman, Anne Lloyd-Jones a Berwyn Parry Jones fuddiant personol, yn eitemau 5.4, 5.5 a 5.9 ar y rhaglen, (ceisiadau cynllunio rhifau C17/0656/42/LL, C16/0564/35/LL a C17/0844/09/LL) oherwydd eu bod yn aelodau o Fwrdd Cartrefi Cymunedol Gwynedd.

Datganodd y Cyngorydd Eirwyn Williams fuddiant personol i eitem 5.5 ar y rhaglen (cais rhif C16/0564/35/LL) oherwydd bod ei ferch yn byw yn Gerddi Arvon

Roedd yr Aelodau o'r farn eu bod yn fuddiannau a oedd yn rhagfarnu a gadawsant y Siambur yn ystod y drafodaeth ar y ceisiadau a nodir.

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

- Y Cyngorydd Dewi Wyn Roberts, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.3 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C17/0628/39/LL);
- Y Cyngorydd Aled Ll. Evans, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.4 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C17/0565/41/LL);

- Y Cyngorydd Judith Humphreys, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitemau 5.6 a 5.7 ar y rhaglen, (ceisiadau cynllunio rhifau C13/0217/22/MW a C17/0455/22/LL);
- Y Cyngorydd Eric M. Jones, (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.8 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C17/0826/17/LL);
- Y Cyngorydd Sion Wyn Jones, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.10 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C17/0893/18/AM).

Ymneilltuodd yr Aelodau i ochr arall y Siambr yn ystod y drafodaeth ar y ceisiadau dan sylw ac ni fu iddynt bleidleisio ar y materion hynny.

2. COFNODION

Llofnododd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd ar 6 Tachwedd 2017, fel rhai cywir.

3. CEISIADAU 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 polisiau.

PENDERFYNWYD

1. Cais rhif C17/0557/38/LL – Tir ger Ffordd y Traeth, Llanbedrog, Pwllheli

Adeiladu tŷ fforddiadwy.

Ar gais y swyddogion gohiriwyd y penderfyniad oherwydd bod llythyr wedi dod i law yn codi amheuaeth dros fforddiadwyaeth y tŷ bwriededig oherwydd ei leoliad. Amlygwyd bod angen gwell dealltwriaeth am werth marchnad agored y tŷ, beth sydd ar werth yn lleol ac os oedd cyfiawnhad am eithriad gwledig.

PENDERFYNWYD gohirio y cais.

2. Cais rhif C17/0656/42/LL – Maes y Garn, Stryd Fawr, Nefyn

Adeiladu 5 o dai unllawr gydag un i fod yn dŷ fforddiadwy.

Roedd yr Aelodau wedi ymweld â'r safle

- (a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais gan egluro bod y cais wedi bod gerbron Pwyllgor Cynllunio 25 Medi 2017 lle penderfynwyd gohirio y cais er mwyn i'r aelodau ymweld â'r safle ac i'r ymgeisydd gael cyfle i ymateb i'r rhestr aros am randiroedd a dderbyniwyd gan Gyngor Tref Nefyn.

Eglurwyd bod y tir oedd hefyd ym mherchnogaeth yr ymgeisydd, eisoes wedi derbyn caniatâd cynllunio i adeiladu 10 o dai annedd deulawr. Fel rhan o'r caniatâd hwnnw, roedd bwriad cadw safle'r cais presennol fel 16 o randiroedd ac mae amod ar y caniatâd cynllunio hwnnw C12/1372/42/LL i sicrhau fod y tir yma yn cael ei ddefnyddio fel rhandiroedd.

Amlygwyd bod yr ymgeisydd (yn Medi 2016) wedi cynnal arolwg o'r rhandiroedd yn Y Ddol (dafle dros dro) i asesu faint o'r 21 oedd mewn defnydd. O'r wybodaeth a gyflwynwyd dim ond 10 allan o'r 21 rhandir gyda chaniatâd cynllunio oedd yn cael eu defnyddio. I'r gwrthwyneb roedd Cyngor Tref Nefyn wedi nod bod 37 enw ar restr aros am randiroedd. Ni

dderbyniwyd copi o'r rhestr aros yma. Cyfeiriwyd at y dystiolaeth oedd ar gael ac sut 'roedd hwn wedi ei asesu yng nghyd y galw am randiroedd a'r cyd-destun polisi.

Eglurwyd bod y safle wedi ei leoli oddi fewn i ffin ddatblygu Nefyn ac felly rhaid oedd ystyried yr egwyddor o ddatblygu'r safle ar gyfer tai o dan Bolisi TAI 2 CDLL. Nodwyd bod y polisi yn gefnogol i ddarparu tai o fewn ffin ddatblygu canolfannau gwasanaeth lleol. Fel rhan o'r cais amlygwyd bod yr ymgeisydd yn fodlon arwyddo cytundeb 106 yn clymu un o'r tai fel uned fforddiadwy. Byddai hyn yn gyfwerth ac 20% o'r tai ac sydd yn fwy na'r gofyn ar gyfer Nefyn, ac ystyriwyd yn sgil arwyddo cytundeb 106 tai fforddiadwy byddai yn clymu un o'r unedau ar gyfer angen fforddiadwy, y byddai'r bwriad yn bodloni gofynion Polisi TAI 15. Yn ychwanegol, byddai 4 o'r unedau gydag arwynebedd llawr mewnol o oddeutu 56 medr sgwâr sydd oddi fewn i'r uchafswm maint tai fforddiadwy unllawr dwy ystafell wely a argymhellir yng Nghanllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy sef 80 medr sgwâr.

Roedd y datblygiad yn dderbyniol o safbwynt polisiâu lleol a chenedlaethol perthnasol am y rhesymau a roddwyd yn yr adroddiad.

- (b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd gwrthwynebydd i'r cais y pwyntiau canlynol:-
- Bod angen gwarchod rhandiroedd Maes y Garn oherwydd pwysigrwydd y safle o fewn hanes Nefyn
 - Mai safle dros dro yn unig oedd Y Ddol a byddai dymuniad i ddychwelyd i Maes y Garn unwaith y byddai'r cais cynllunio wedi ei gwblhau
 - Nad oedd tir Y Ddol yn addas – yn dir gwael, gwlyb gyda nifer o'r garddwyr wedi colli cnydau dros y tymor diwethaf
 - Bod gwelliannau i safle Y Ddol wedi ei gweithredu, ond nid oedd hyn wedi gwella cyflwr y tir
 - Yn dilyn hysbysiad yn Llanw Llŷn - 16 o unigolion wedi dangos diddordeb yn hytrach na 3 - y wybodaeth yn anghywir
- (c) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu y cais
- (ch) Yn ystod y drafodaeth ddilynol, amlygwyd y pwynt canlynol gan Aelod unigol:
- Bod y datblygiad o fewn y ffin
- (d) Mewn ymateb i sylw ynglŷn â gofynion i'r dyfodol o ystyried y Ddeddf Llesiant lle y gallai'r ymgeisydd gyfrannu at wella safon rhandiroedd Y Ddol, amlygodd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio bod yr ymgeisydd wedi dangos parodrwydd i wella'r safle ac ymrwymiad i gyfraniad ariannol.
- (dd) Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn â'r gwahaniaethau rhwng Maes y Garn a thir Y Ddol o ran perchnogaeth, amlygwyd mai tir preifat oedd Maes y Garn a thir o dan berchnogaeth Cyngor Gwynedd oedd Y Ddol lle mae gan y Cyngor ddyletswydd i ddarparu'r tir - byddai mwy o warchodaeth i dir Y Ddol
- (e) Mewn ymateb i sylw ynglŷn â phwy fydd yn byw yn y tai, amlygwyd bod pobl leol wedi dangos dymuniad i fyw ynddynt. O ran eu maint, eglurwyd eu bont yn dai fforddiadwy o safbwynt eu natur a'u lleoliad – ar safle sydd yn gyfleus ar gyfer gwasanaethau yn y pentref.

PENDERFYNWYD dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i arwyddo cytundeb 106 ar gyfer clymu un o'r tai fel tŷ fforddiadwy ac i gytuno ar ddull priodol i sicrhau cyfraniad ariannol tuag at wella cyfleusterau llecyn agored / chwarae yn y gymuned, a hefyd i amodau -

1. Cychwyn o fewn 5 mlynedd.

2. Unol gyda'r cynlluniau.
3. Cytuno llechi to.
4. Cytuno wyneb allanol.
5. Tynnu hawliau datblygu a ganiateir ar gyfer estyniadau ac adeiladau cwrtil ar gyfer y tŷ fforddiadwy.
6. Amod Dŵr Cymru
7. Llefydd parcio i'w cwblhau yn unol gyda chynlluniau ac i fod yn weithredol cyn i'r tai gael eu meddiannu am y tro cyntaf.

3. Cais rhif C17/0628/39/LL – Ynys For Bach, Abersoch, Pwllheli

Dymchwel tŷ presennol a chodi tŷ newydd yn ei le.

Roedd yr Aelodau wedi ymweld â'r safle

- (f) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi bod y cais wedi ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio 16 Hydref 2017 lle penderfynwyd gohirio ystyried y cais er mwyn i'r aelodau ymweld â'r safle.

Eglurwyd bod y bwriad yn golygu dymchwel tŷ unllawr presennol ar y safle ac adeiladu tŷ newydd deulawr yn ei le ynghyd â gwaith cysylltiol. Dyluniad modern oedd i'r tŷ bwriededig gyda tho brig sinc a'r waliau wedi eu gorffen gyda chyfuniad o rendr gwyn a byrddau pren a charreg. Nodwyd bod y safle wedi ei leoli mewn ardal breswyl ac oddi fewn i ffin datblygu Abersoch, gyda rhan o'r ardd / cwrtil y tu allan i'r ffin. Ategwyd bod y safle o fewn dynodiad yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE) a Thirwedd Hanesyddol Gofrestredig Llyn. Nodwyd bod y polisiâu lleol a chenedlaethol yn gefnogol i ail-ddefnyddio tir a ddefnyddiwyd o'r blaen ar gyfer datblygiadau yn hytrach na defnyddio tir gwyrdd.

Ystyriwyd fod y bwriad yn dderbyniol ar sail y materion a nodwyd yn yr adroddiad ac na fyddai'r datblygiad arfaethedig yn debygol o amharu ar fwynderau trigolion cyfagos, diogelwch ffyrdd nac yn cael effaith niweidiol sylweddol ar olygfeydd o fewn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

- (g) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr aelod lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), y pwyntiau canlynol:-
- Ei fod wedi ystyried pryderon y cymdogion
 - Bod yr addasiadau yn welliant ac yn tacluso'r safle
 - Bod addasiad o do sinc i do llechi yn cydymffurfio yn well gyda thai eraill yr ardal
 - Mai defnydd fel cartref fydd i'r eiddo ac nid tŷ gwyliau;
 - Nad oedd ganddo bellach wrthwynebiad i'r cais
- (h) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu y cais
- (ch) Yn ystod y drafodaeth ddilynol, amlygwyd y pwyntiau canlynol gan Aelodau unigol:
- Bod sylwadau yr Uned AHNE o fewn yr adroddiad yn aneglur – anodd dehongli os ydynt o blaid y bwriad neu beidio
 - Bod Cyngor Cymuned / Tref yn gwrthwynebu
 - Bod yr addasiadau yn dderbyniol

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r amodau a ganlyn:

1. 5 dechrau gwaith o fewn 5 mlynedd.
2. Unol a chynllun diwygiedig.

3. Llechi i'r to.
4. Tynnu hawliau caniatadol ar estyniadau i'r tŷ.
5. Cyflwyno manylion sgrin preifatrwydd cyn meddiannu'r tŷ.
6. Cadw / diogelu lle troi
7. Defnyddiau (yn cynnwys elfen carreg fel nodwedd yn y dyluniad).
8. Amodau Dŵr Cymru.

4. Cais rhif C17/0565/41/LL – Tir ger Bro Sion Wyn, Chwilog, Gwynedd

Cais i godi tŷ deulawr farchnad agored

Nid oedd modd trafod y cais yma oherwydd nad oedd cworwm digonol. Cyfeiriwyd y cais ymlaen i'r Pwyllgor nesaf

5. Cais rhif C16/0564/35/LL - Tir gwag Waun Helyg, Waun Helyg, Cricieth

Cais i godi 10 uned fforddiadwy

Nid oedd modd trafod y cais yma oherwydd nad oedd cworwm digonol. Cyfeiriwyd y cais ymlaen i'r Pwyllgor nesaf

6. Cais rhif C13/0217/22/MW – Chwarel Penygroes, Cae Efa Lwyd Fawr, Ffordd Clynnog, Penygroes

Deddf yr Amgylchedd 1995. Cais i benderfynu ar amodau i ailgychwyn safle tywod a graean segur dan ganiatâd cynllunio 2250 dyddiedig 10 Rhagfyr, 1951 - cae rhif 297, Cae Efa Lwyd, Penygroes

- (a) Pwysleisiodd yr Uwch Swyddog Cynllunio Mwynau a Gwastraff mai cais ydoedd am Adolygiad Safleoedd Mwynau o dan Ddeddf Cynllunio yr Amgylchedd 1995 ar gyfer cymeradwyo cynllun gwaith a rhestr o amodau ar safle mwynau segur. Ategwyd nad oedd modd i'r Pwyllgor Cynllunio wrthod y cais ac mai cytuno ar amodau newydd oedd gerbron. Amlygwyd bod angen cymhwyso amodau llawn, modern y dylai datblygiad y chwarel fod yn ddarostyngedig iddynt. Eglurwyd na ellir yn gyfreithiol ailgychwyn caniatadau segur heb fod cais wedi ei wneud i'r Awdurdod Cynllunio Mwynau (ACM) a bod amodau modern llawn wedi eu cymeradwyo. Cynigiwyd rhestr o amodau cynllunio newydd gan yr ymgeisydd ynghyd a rhestr diwygiedig o amodau gydag addasiadau gan yr ACM. Nodwyd bod yr ACM wedi herio amodau'r ymgeisydd ac wedi cynnig amodau rhesymol oedd yn cynnwys rheolaethau llwch, cyfyngiadau sŵn ynghyd a chyfyngu oriau gwaith.

Tynnwyd sylw'r Aelodau at yr angen iddynt hefyd wneud penderfyniad ar gais cynllunio perthnasol / arwahan ar gyfer creu mynediad newydd i gerbydau wasanaethu'r pwll tywod a graen o dan gyfeirnod C17/0455/22/LL. Yn ogystal â chymeradwyo'r cynllun gwaith a'r amodau gofynnwyd hefyd i'r Pwyllgor ystyried amserlen y gwaith gyda dewis o 4 blynedd a chloddio 100,000 tpa a chreu mynedfa newydd, neu 8 mlynedd a chloddio 50,000tpa yn defnyddio'r fynedfa bresennol.

Amlygwyd bod nifer o wrthwynebiadau wedi eu derbyn ynghyd a deiseb yn gwrthwynebu ar sail effeithiau ar fwynderau trigolion cyfagos.

- (b) Yn manteisio ar y cyfle i siarad, nododd gwrthwynebydd i'r cais y prif bwyntiau canlynol:
- NA i ail agor y chwarel. NA i'r Pwll Gro
 - Anghysondebau mawr yn yr adroddiad a'r asesiadau
 - Dylid defnyddio synnwyr cyffredin
 - Bod posib cloddio mewn tri chae arall cyfagos - hyn yn codi amheuan trigolion
 - Bod tai cyfagos o fewn 30m i'r chwarel

- Chwerthinllyd yw defnyddio geiriau megis *'limited impact'*
- Derbyn bod amodau ar gyfer golchi loriau, ond beth am ddillad a byd natur
- Bod diogelwch iechyd dynol yn flaenoriaeth

(c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr ymgeisydd, y pwyntiau canlynol:

- Bod y chwarel yn cyfrannu at yr economi leol
- Byddai'r gwaith yn cyflogi 15 swydd llawn amser
- Bod y graean o safon dda ac yn cael ei brosesu yn lleol
- Bod manteision i'r cais amgen fyddai yn cyfyngu cloddio i 4 mlynedd yn hytrach na 8
- Bod trafodaethau wedi ei cynnal gyda'r ACM a bod cytundeb ar rai ohonynt
- Bod modd cydymffurfio yn effeithiol.

(ch) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr aelod lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), y pwyntiau canlynol:-

- NA i'r Pwll Gro ac NA i'r Fynedfa Newydd
- Byddai llygredd a sŵn am flynyddoedd
- Esgor pryderon – effaith ar fwynderau a lles trigolion cyfagos
- Bod safonau iechyd cyhoeddus gwahanol i'r rhai oedd yn bodoli yn 1951
- Bod anghysondebau yn yr asesiadau ac yn yr ymchwiliadau oedd ynghlwm a'r cais
- Bod yr asesiadau yn rhai hanesyddol a chyffredinol; yn anghyson a chamarweiniol
- Bod ymchwiliadau Vibrock yn defnyddio enghreifftiau cyffredin ac yn ailgylchu gwybodaeth o un asesiad i un arall - yn defnyddio'r un dadleuon. O ganlyniad cwestiynau yn codi ynglŷn â hygyrdd yr asesiadau
- Yng nghyd-destun llwch, nid oes pellter diogel yn ôl cyfarwyddyd gan y World Health Organisation
- Bod y chwarel yn peryglu iechyd trigolion lleol
- Ni ddylid ystyried ail agor chwareli cysglyn - angen dilyn polisiau cyfredol
- Erfyn ar y Pwyllgor i rwystro'r datblygiad

(d) Mewn ymateb i'r sylwadau nododd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio ei fod yn derbyn bod y cais yn un sensitif ac anodd i'r Pwyllgor yn wynebu cyfyngiadau ar eu penderfyniad. Adroddodd mai cyfrifoldeb y datblygwr oedd cyflwyno asesiadau a bod yr Adran Cynllunio wedi herio sawl mater.

Cyflwynwyd y Swyddog Iechyd Amgylchedd i ymateb i'r pryderon. Nodwyd,

- Bod swyddogion wedi bod yn herio y cais ers 2014
- Y prif nod oedd cyrraedd sefyllfa lle nad oedd y gymuned leol yn wynebu problemau
- Bod amodau caeth wedi eu gosod ar y datblygiad ac mai cloddio yn unig oedd y dull gorau yma ac nid prosesu
- Yng nghyd-destun niwsans gweladwy, nodwyd bod modd gosod amod rheolaeth ynghyd a rheoli effaith ar iechyd y gymuned drwy osod lefelau priodol lle byddai modd monitro'r sefyllfa petai cwynion ansawdd aer yn cael eu cyflwyno
- Bod swyddogion yn ffafrio opsiwn 4 mlynedd oherwydd llai o sgil effaith o beidio defnyddio mynedfa ger y tai.
- O ran sŵn, nodwyd bod amod i osod 'buffer' ychwanegol wedi ei gynnwys

(dd) Mewn ymateb i sylw ynglŷn â gwahardd ail gloddio, amlygodd yr Uwch Swyddog Cynllunio Mwynau a Gwastraff bod hyn wedi cael ei ystyried, ond bod perchennog y chwarel wedi cyflwyno ffigyrau ar gyfer y gronfa wrth gefn a ganiateir mewn ymateb i Arolygon Mwynau RAWP. Yn ogystal, mae'r ACM wedi derbyn ymholiadau penodol yn ymwneud â'r safle dros nifer o flynyddoedd.

(e) Cynigiwyd ac eiliwyd i wrthod y cais ar sail iechyd a diogelwch ac am nad oedd y ffordd yn addas ar gyfer ymdopi a'r llwythi trwm. Bod angen cyflwyno gwelliannau cyn gweithredu.

- (f) Atgoffodd y Swyddog Monitro nad oedd modd i'r Pwyllgor wrthod y cais gan fod caniatâd cynllunio eisoes yn bodoli o fewn y Ddeddf ac mai swyddogaeth y Pwyllgor oedd penodi amodau priodol newydd ar gyfer y cais. Amlygodd bod yr ymgeisydd wedi cyflwyno 30 amod fyddai yn weithredol oni bai bod y swyddogion wedi eu herio a gosod 42 amod caeth iawn a phriodol.
- (ff) Ni dderbyniwyd bod y cynnig yn un priodol i wrthod y cais
- (g) Cynigiwyd ac eiliwyd, gyda phryder, i gytuno i'r amodau diwygiedig er mwyn sicrhau rheolaeth ar y datblygiad.
- (h) Cynigiwyd ac eiliwyd gwelliant i gytuno i'r amodau diwygiedig a chynnig mynedfa newydd ar gyfer opsiwn cloddio 4 mlynedd a/neu opsiwn cloddio 8 mlynedd
- (i) Cynigiwyd ac eiliwyd gwelliant pellach i gynnal trafodaethau pellach, gan gynnwys trigolion lleol, cyn gwneud penderfyniad terfynol.
- (ii) Yn ystod y drafodaeth ddilynol, amlygwyd y pwyntiau canlynol gan Aelodau unigol:
- Bod angen cynnal trafodaeth agored gyda'r gymuned i rannu gwybodaeth
 - Bod angen i'r ymgeisydd, y swyddogion yr Aelod Lleol a'r trigolion lleol ddod at ei gilydd i drafod yr amodau
 - Bod cefndir a natur y cais yn anodd i'r Pwyllgor wneud penderfyniad
 - Bod angen herio materion technegol
 - Bod angen herio pryderon y trigolion lleol am lwch

PENDERFYNWYD gohirio'r penderfyniad er mwyn derbyn adroddiadau pellach ar faterion llwch.

7. Cais rhif C17/0455/22/LL - Cae Efa Lwyd, Ffordd Clynnog, Penygroes,

Creu mynediad cerbydol i bwll tywod a graean Cae Efa Lwyd o'r briffordd Sirol Dosbarth 3 yn Allt Goch gyda gwaith peirianyddol cysylltiol

Awgrymwyd gohirio y cais gan fod angen ymdrin â chais C13/0217/22/MW a C17/0455/22/LL gyda'i gilydd.

PENDERFYNWYD gohirio y cais

8. Cais rhif C17/0826/17/LL - Crud y Nant, Bethesda Bach, Caernarfon, Gwynedd

Estyniad i safle storio cychod/carafanau presennol

- (a) Ymhelaethodd y Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi mai cais llawn ydoedd ar gyfer ymestyn safle storio cychod/carafanau presennol ar ran o gae agored ar gyfer cynyddu'r niferoedd o garafanau symudol o 10 i 50.

Argymhellwyd gwrthod y cais ar sail diogelwch ffyrdd gan fod y bwriad yn gynydd sylweddol yn y niferoedd o unedau a fwriedir eu cadw ar y safle ac o ganlyniad y nifer o gerbydau'n tynnu carafanau fyddai yn debygol o ddefnyddio'r ffordd gul rhwng y safle a'r A499 ym Methesda Bach.

Nodwyd bod y safle wedi ei leoli ar fryncyn agored yng nghefn gwlad agored oddi fewn i ardal a ddiffinnir gan y ddogfen Asesiad Capasiti a Sensitifrwydd yn 'dirlun tonnog amaethyddol sy'n cynnwys caeau o raddfa fechan ynghyd â phatrwm caeau anwastad ac

afreolaidd sydd â golygfeydd eang o'r tirlun ei hun'. Buasai caniatáu'r cais cyfredol hwn yn amharu'n andwyol ar batrwm a chymeriad y tirlun hwn.

Byddai cynyddu'r nifer o garafanau teithiol o 10 i 50 (yn ychwanegol i'r 40 cwch sydd eisoes a chaniatâd yng Nghrud y Nant) yn gynydd sylweddol ei effaith ar ddiogelwch ffyrdd.. Mewn ymateb i'r ymgynghoriaeth statudol roedd yr Uned Drafnidiaeth wedi mynegi eu gwrthwynebiad i'r cais cyfredol hwn ar sail y byddai'r bwriad yn golygu cynydd sylweddol yn y niferoedd o unedau y bwriedir eu storio ar y safle. Gan ystyried bod y ffordd i'r safle yn is-safonol ar sail ei natur gul a throellog ynghyd â diffyg manau pasio/encilfeydd, byddai'n creu anhwylostod i ddefnyddwyr sydd yn defnyddio a gwasanaethu'r safle ac yn tansellio egwyddorion diogelwch da

Ystyriwyd bod safleoedd mwy addas ar gael yn lleol ar gyfer defnydd storio (Defnydd Dosbarth B8) gydag enghraifft o gais diweddar wedi ei ganiatáu ar gyfer storio carafanau teithiol a cherbydau oddi fewn i Stad Ddiwydiannol Penygroes

Ystyriwyd nad oedd y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi TRA4 o'r CDLL nac yn dderbyniol ar sail egwyddor, lleoliad, graddfa, defnydd, diogelwch ffyrdd, mwynderau preswyl na mwynderau gweledol a'i fod yn groes i ofynion polisiau lleol a chenedlaethol cynllunio perthnasol.

- (b) Yn manteisio ar y cyfle i siarad, nododd unigolyn ar ran yr ymgeisydd y prif bwyntiau canlynol:
- Bod y safle yn saff (gyda theledu cylch cyfyng), yn hwylus ac wedi ei reoli yn dda
 - Ychydig iawn o symudiad cerbydau oedd yn digwydd
 - Nad oedd damweiniau ers sefydlu'r safle 12 mlynedd yn ôl
 - Mai honiad yn unig oedd difrod i'r wal
 - Nad oedd y busnes yn amharu dim ar gymdogion cyfagos
 - Y byddai'r safle yn amlwg o dir uchel ond, wedi ei sgrinio yn dda gyda choed
 - Nad oedd Cyngor Cymuned Llandwrog yn gwrthwynbu'r cais
 - Bod trafodaethau cychwynnol i gyfyngu cyflymder o 40mya i 30mya ar y briffordd.
- (c) Nododd yr Aelod Lleol gefnogaeth i'r cais, gan nodi'r prif bwyntiau canlynol:
- Bod y safle yn cynnig gwarchodaeth dda
 - Bod trefniant da o symud a rheoli'r safle
 - Dim gwirionedd i'r honiadau o ddifrod i waliau
 - Bod yr ymgeisydd wedi buddsoddi yn sylweddol yn y safle ac yn gweithredu yn gyfreithiol
 - Y safle wedi ei sgrinio yn dda
 - Y galw a'r angen am safleoedd cychod wedi gostwng, ond y galw mewn manau storio carafanau wedi cynyddu - yr ymgeisydd yn ymateb i'r angen
 - Bod yr ymgeisydd yn Gymro Cymraeg ac yn byw yn lleol
 - Cymdogion heb wrthwynebu ac yn barod i gadarnhau na fyddai effaith ar eifwynderau preswyl
 - Petai gwahaniaeth barn, awgrym i ymweld a'r safle neu parodrwydd i ail ystyried nifeoredd
- (ch) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatau y cais yn groes i'r argymhelliad
- (d) Yn ystod y drafodaeth ddilynol, amlygwyd y pwyntiau canlynol gan Aelodau unigol:
- Bod meysydd carafannau 'sydd yn ymwithiol o fewn cefn gwlad agored' yn cael eu caniatáu ac felly dim rheswm gwrthod egwyddor y cais yma
 - Bod y safle wedi ei liniaru yn dda – nad oedd yn weladwy o'r ffordd
 - Nad oedd tystiolaeth o ddamweiniau na risgiau wedi ei cyflwyno
 - Bod yr ymgeisydd yn rhoi a chynnal gwasanaeth yn ôl yr angen
- (dd) Cynigiwyd ac eiliwyd gwelliant i'r Pwyllgor Cynllunio ymweld â'r safle.

- (e) Mewn ymateb i'r sylwadau, nododd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio bod y datblygiad yn eithaf sylweddol mewn cefn gwlad ac yn llawer mwy na'r hyn oedd yn cael ei gyfleu.

PENDERFYNWYD: Gofyn i'r Rheolwr Cynllunio drefnu i'r Pwyllgor Cynllunio ymweld â'r safle.

9. Cais rhif C17/0844/09/LL - Tir cyn Former Medical Centre, Pier Road, Tywyn

Cais llawn ar gyfer dymchwel cyn ganolfan iechyd a chodi 12 annedd (8 o fflatiau a 4 o efeitldai) ynghyd â mynedfa, parcio a thanadeiledd cysylltiol

Nid oedd modd trafod y cais yma oherwydd nad oedd cworwm digonol. Cyfeiriwyd y cais ymlaen i'r Pwyllgor nesaf

10. Cais rhif C17/0893/18/AM – Tir gyferbyn Stad Rhoslan, Bethel, Caernarfon

Codi 7 tŷ (yn cynnwys 2 dŷ fforddiadwy) ynghyd â mynedfeydd newydd

Tynnwyd sylw at y wybodaeth ychwanegol a dderbyniwyd

- (a) Ymhelaethodd y Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu gan nodi mai cais amlinellol ydoedd ar gyfer codi 5 tŷ ar wahân a 2 dŷ fforddiadwy ar ffurf par gyda chynllun i greu mynedfeydd newydd o'r ffordd sirol dosbarth III cyfagos. Eglurwyd bod materion fel tirlunio a dyluniad yn cael eu cadw'n ôl ar gyfer eu hystyried eto/ Amlygwyd bod safle'r cais wedi ei leoli oddi fewn i ffin datblygu pentref Bethel fel y'i cynhwysir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ac hefyd wedi ei ddynodi ar gyfer tai yn y Ddogfen Mapiau Gwynedd (cyfeirnod T58).

Mae Polisi PCYFF1 yn datgan caniateir cynigion y tu mewn i ffiniau datblygu yn unol â pholisïau a chynigion eraill y Cynllun, polisïau cynllunio cenedlaethol ac ystyriaethau perthnasol eraill. Mae Polisi TAI3 yn datgan yn y *Pentrefi Gwasanaeth* bydd tai i gwrdd â strategaeth y cynllun yn cael eu sicrhau drwy'r dynodiadau tai ynghyd a safleoedd ar hap addas o fewn ffin datblygu. Mae Polisi TAI 8 yn datgan dylai pob datblygiad preswyl newydd gyfrannu at wella cydbwysedd tai a diwallu'r anghenion ar gyfer y gymuned gyfan.

Ategwyd bod y safle wedi ei leoli ar gyrion gorllewinol y pentref Rhagdybiwyd mai parhad o ddeunyddiau oedd yn gyffelyb i'r tai cyfagos fydd yn cael eu defnyddio. Roedd cynllun safle a gyflwynwyd gyda'r cais wedi ei selio ar drafodaethau cychwynnol rhwng yr ymgeisydd a'r Uned Drafnidiaeth. Nid oedd gan yr Uned Drafnidiaeth wrthwynebiad i'r trefniant yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau priodol.

Yng nghyd – destun isadeiledd amlygwyd bod gwrthwynebiadau wedi eu derbyn gan y cyhoedd ynglŷn ag addasrwydd y gyfundrefn garthffos gyhoeddus bresennol y pentref i ymdopi gydag mwy o dai yn enwedig pan nad oedd gwelliannau wedi eu gwneud gan Dŵr Cymru i gynyddu capasiti'r gyfundrefn i gymryd mwy o ddŵr wyneb a dŵr aflan. Roedd y gwrthwynebwyr yn ymhelaethu drwy ddatgan dylid gwrthod y cais hyd nes bod archwiliadau a gwelliannau wedi eu gwneud ar gyfer y gyfundrefn.

Adroddwyd, fel rhan o'r broses ymgynghori statudol, ymgynghorwyd gyda Dŵr Cymru a derbyniwyd ymateb ganddynt yn datgan petai'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn bwriadu caniatáu'r cais, y dylid cynnwys amod sy'n atal unrhyw ddŵr wyneb neu/a dŵr ffo gysylltu yn uniongyrchol neu anuniongyrchol i'r rhwydwaith garthffos gyhoeddus. Er yn cydnabod gwrthwynebiadau'r trigolion lleol ynglŷn â phroblemau presennol y gyfundrefn gyhoeddus i ymdopi gydag ychwaneg o dai ym Methel rhaid oedd ystyried ymateb ffurfiol Dŵr Cymru i'r

cais cynllunio oedd yn datgan bod y bwriad yn dderbyniol yn ddarostyngedig ar gynnwys amod priodol.

- (b) Yn manteisio ar y cyfle i siarad, nododd gwrthwynebydd i'r cais y prif bwyntiau canlynol:
- Bod problemau carthffosiaeth yn Bethel a bod y system yn ddiffygiol
 - Bod gwastraff a budreddi yn codi i'r strydoedd
 - Bod llanast difrifol yn ystod storm ddiweddar
 - Bod y problemau yn amharu ar fwynderau trigolion y pentref
 - Bod y broblem yn un hanesyddol – wedi ei 'dderbyn' fel ffordd o fyw
 - Dŵr Cymru wedi cyhoeddi yn gyhoeddus yn 2008 bod problemau yn y pentref
 - Gwaith adfer ambell i bibell wedi ei weithredu ond nid yw'r system yn ei gyfanrwydd yn ymdopi
- (c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr ymgeisydd y pwyntiau canlynol:
- Bod safle y cais o fewn ffiniau datblygu ac yn addas ar gyfer datblygiad tai
 - Bod y datblygiad yn darparu cymysgedd o dai
 - Bod yr Adran Strategol yn datgan yr angen am dai ym Methel
 - Bod Bethel wedi ei adnabod fel pentref gwasanaeth
 - Capasiti yn yr ysgol leol i dderbyn mwy o blant
 - Y cartrefi yn addas ar gyfer cadw teuluoedd ifanc yn y fro Gymraeg
 - Bod trafodaethau ynglyn a'r fynedfa wedi eu cynnal
 - Bod Dŵr Cymru yn fodlon gyda'r cais ac mai un cwyn swyddogol (o Fethel) oedd wedi ei wneud i Dŵr Cymru rhwng Ionawr 2014 a'r presennol
 - Byddai clawdd newydd yn cael ei blannu – yr Adran Bioamrywiaeth wedi ymateb yn ffafriol
- (ch) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr aelod lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), y pwyntiau canlynol:-
- Ei fod yn cydweithio gyda thrigolion y pentref i gyfarch yr angen am dai yn y safleoedd gorau o fewn y pentref
 - Bod tir y safle dan sylw yn anaddas – problemau carthffosiaeth fyddai yn gosod mwy o bwysau ar y system bresennol
 - Bod pob llythyr gwrthwynebiad yn amlygu diffygion yn y system ddŵr / carthffosiaeth
 - Manylion gwaith Dŵr Cymru yn y pentref heb eu trafod
 - Datganiad ffug wedi ei gyhoeddi ac felly angen mwy o wybodaeth cyn gwneud penderfyniad
- (d) Mewn ymateb i'r sylwadau, nododd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio ei fod yn cydymdeimlo gyda'r trigolion lleol, ond o ystyried y cais penodol dan sylw, nododd bod Dŵr Cymru, fel ymgynghorai statudol yn nodi bod capasiti digonol ar gyfer y datblygiad. Derbyniwyd bod dffygion eraill ar bibellau ac angen gwirio gwaith cyffredinol cynnal a chadw yn y pentref, ond effaith capasiti ar gyfer y datblygiad oedd dan sylw.
- (dd) Cynigiwyd ac eiliwyd i ohirio'r penderfyniad er mwyn derbyn mwy o wybodaeth gan Dŵr Cymru am y system gyfredol o ystyried llifogydd 22/11/17.
- (e) Yn ystod y drafodaeth ddilynol, amlygwyd y pwyntiau canlynol gan Aelodau unigol:
- Bod barn Dŵr Cymru yn aneglur, felly angen adolygiad o'r sefyllfa gyfredol ac ymateb llawnach i'r mater 'capasiti digonol'
 - Bod angen gwybodaeth fwy diweddar
 - Angen ystyried capasiti y system yng nghyd-destun llifogydd diweddar
- (f) Mewn ymateb i'r cais am fwy o wybodaeth gan Dŵr Cymru, amlygodd y Swyddog Monitro bod rhaid ystyried y cais yn unig a bod Dŵr Cymru wedi rhoi ymateb digonol ar gyfer y datblygiad ac nad oedd angen ystyried problemau ehangach y pentref.

- (ff) Mewn ymateb i sylw, petai'r penderfyniad i ganiatáu, a derbyn bod problemau carthffosiaeth, y byddai modd gosod amod i wella'r system ym Methel a chryfhau achos y gymuned i wella'r sefyllfa, nododd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio nad oedd modd gwneud hynny drwy y cais, ond bod posib cynnal trafodaethau gyda'r Aelod Lleol a'r Aelod Cabinet perthnasol.

PENDERFYNWYD gohirio y cais

11. Cais rhif C17/0725/ 38/AM – Glynllifon, Llanbedrog, Pwllheli

Creu 13 llety gwyliau deulawr gyda pharcio cysylltiedig ac ardal mwynderol

- (a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi mai cais amlinellol ydoedd gyda'r holl faterion wedi eu cadw yn ôl. Nodwyd y byddai'r unedau i gyd wedi eu lleoli ar bwys llethr serth ar derfyn dwyreiniol safle cefn gwlad sydd wedi ei leoli tu allan i ffin datblygu'r pentref mewn dyffryn coediog o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol, Tirwedd Hanesyddol Gofrestredig Llŷn a rhwng dwy Heneb Gofrestredig. Ymddengys o LANDMAP fod cyffiniau'r cais wedi ei adnabod fel ardal weledol Mynydd Tir y Cwmwd sydd o safon weledol "Uchel". Roedd y safle yn cael ei ystyried yn dirlun sensitif iawn.

O ran lleoli datblygiadau newydd, datgan Polisi PCYFF 1 CDLI mai tir o fewn ffiniau datblygu trefi a phentrefi fydd y prif ffocws ar gyfer datblygiadau newydd gyda'r polisi yn anelu i ddatgan yn glir fwriad yr Awdurdod Cynllunio Lleol i beidio â chefnogi datblygiadau diangen yng nghefn gwlad. Ystyriwyd hefyd polisi TWR 2 CDLI sydd yn cefnogi llety gwyliau hunanwasanaeth parhaol newydd, addasu adeiladau presennol neu ymestyn sefydliadau llety presennol os yw'r dyluniad, gosodiad a gwedd y datblygiad o safon uchel ac yn cydymffurfio gyda'r meini prawf.

Tynnwyd sylw at bryderon sylweddol yr Uned AHNE ynglŷn â'r cais er mai cais amlinellol ydoedd. Fodd bynnag, ystyriwyd y byddai datblygiad o faint a graddfa yma yn sicr o gael ardrawiad gweledol mewn dyffryn tawel o'r fath.

Ystyriwyd y byddai'r datblygiad yn ymddangos yn drefol ac allan o le mewn safle gweladwy, tawel, di-lygredd ac yn gwbl ddatgymalog o'r pentref agosaf. O ystyried y buddion economaidd posib, ni fyddai yn gorbwyso'r ffaith bod y datblygiad hwn yn ddatblygiad gwbl anaddas yng nghefn gwlad o fewn safle sensitif er nad oedd effaith niweidiol ar drigolion cyfagos na gwrthwynebiad gan yr Uned Trafnidiaeth.

Wedi pwysu a mesur y bwriad yn erbyn gofynion y polisïau lleol a chenedlaethol perthnasol ystyriwyd nad oedd y bwriad oedd ar safle yng nghefn gwlad yn dderbyniol mewn egwyddor a'i fod yn groes i bolisïau lleoli oedd yn ymwneud gyda lleoli datblygiadau a chreu unedau hunan gwasanaethol newydd.

Tynnwyd sylw at y sylwadau ychwanegol a dderbyniwyd.

- (b) Yn manteisio ar y cyfle i siarad, nododd asiant yr ymgeisydd y prif bwyntiau canlynol:
- Bod y cais wedi goresgyn 4 allan o 6 o'r meini prawf
 - Bod gwybodaeth ychwanegol wedi ei gyflwyno
 - Bod yr adroddiad technegol yn dderbyniol gan yr uned trafndiaeth, bioamrywaith
 - Bod y bwriad yn agos i'r ffin ddatblygu ac felly yn 'dderbyniol'
 - Bod y cais yn cydymffurfio gyda 4 allan o 5 o ystyriaethau polisi TWR2
 - Bod yr effaith ar y tirwedd ehangach yn 'isel' ac nid yn 'arwyddocaol'
 - Bod y cynllun oedd yn cael ei gynnig yn dderbyniol
- (c) Cynigiwyd ac eiliwyd i wrthod y cais

- (ch) Yn ystod y drafodaeth ddilynol, amlygwyd y pwyntiau canlynol gan Aelodau unigol:
- Bod rhaid ystyried sylwadau AHNE a CADW
 - Bod y cais yn groes i ofynion polisiau cenedlaethol a lleol

PENDERFYNWYD gwrthod y cais

Rhesymau:

1. Mae'r bwriad yn groes i ofynion Canllaw Cynllunio Atodol: Llety Gwyliau, Cyngor Gwynedd (2011) a Pholisïau PCYFF 1 a TWR 2 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn parthed lleoli datblygiadau a chreu llety gwyliau hunan gwasanaethol newydd, gan nad yw'r bwriad wedi ei leoli oddi fewn i ffin datblygu nac yn cael ei ystyried yn safle a ddatblygwyd o'r blaen addas.
2. Byddai'r datblygiad hwn, oherwydd ei osodiad trefol, ei faint a'i raddfa fawr yn ddatblygiad gwbl anaddas yng nghefn gwlad o fewn safle sensitif gan achosi niwed arwyddocaol i dirwedd yr AHNE a mwynderau gweledol yr ardal, felly yn groes i Bolisi AMG 1 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn a Phennod 5 Polisi Cynllunio Cymru 2016

Dechreuodd y cyfarfod am 1.00pm a daeth i ben am 4.30pm.

CADEIRYDD