PWYLLGOR CYNLLUNIO 13-12-21

Yn bresennol: Cadeirydd: Cynghorydd Eric M Jones

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

Swyddogion: Gareth Jones (Pennaeth Cynorthwyol Cynllunio ac Amgylchedd), Iwan Evans (Pennaeth Gwasanaeth Cyfreithiol), Keira Sweenie (Rheolwr Cynllunio), Gwawr Hughes (Arweinydd Tîm Rheolaeth Datblygu), Idwal Williams (Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu), Rhys Cadwaladr (Swyddog Gorfodaeth) a Lowri Haf Evans (Swyddog Gwasanaethau Democratiaeth)

Eraill a wahoddwyd:

Aelodau Lleol: Cynghorwyr Peter Read, Judith Humphreys, Annwen Daniels, Aled Wyn Jones, Peter Garlick a Catrin Wager

1. YMDDIHEURIADAU

Derbyniwyd ymddiheuriadau gan y Cynghorydd Gareth A Roberts, Cynghorydd Dilwyn Lloyd a'r Cynghorydd Mair Rowlands (Aelod Lleol ar gyfer cais 5.7)

2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

a) Y Cynghorydd Owain Williams yn eitem 5.1 (C21/0106/40/LL). 5.9 (C21/0411/46/LL) a 5.10 (C21/0768/42/11) ar y rhaglen, oherwydd ei fod yn berchen maes carafanau

Y Cynghorydd Berwyn Parry Jones yn eitem 5.4 (C21/0979/11/AC) ar y rhaglen, oherwydd ei fod yn aelod o Fwrdd Adra

Roedd yr Aelodau o'r farn ei fod yn fuddiant a oedd yn rhagfarnu a gadawsant y cyfarfod yn ystod y drafodaeth ar y ceisiadau.

b) Datganodd yr aelodau canlynol eu bod yn aelodau lleol mewn perthynas â'r eitem a nodir:
- Y Cynghorydd Peter Read (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.1 (C21/0106/40/LL) ar y rhaglen
- Y Cynghorydd Judith Humphreys (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.2 (C21/0430/22/LL) ar y rhaglen
- Y Cynghorydd Annwen Daniels (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.3 (C21/0257/03/LL) ar y rhaglen
- Y Cynghorydd Aled Wyn Jones (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.5 (C21/0668/43/LL) ar y rhaglen
- Y Cynghorydd Peter Garlick (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.6 (C21/0835/19/LL) ar y rhaglen
- Y Cynghorydd Catrin Wager (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.7 (C20/0669/11/LL) ar y rhaglen

- Y Cynghorydd Eirwyn Williams (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.8 (C21/0569/35/AC) ar y rhaglen
- Y Cynghorydd Simon Glyn (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.9 (C21/0411/46/LL) ar y rhaglen

3. MATERION BRYS

Dim i'w nodi

4. COFNODION

Derbyniodd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd 22ain o Dachwedd 2021 fel rhai cywir

5. 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 polisïau.

PENDERFYNWYD

5.1. **CAIS RHIF C21/0106/40/LL Fferm Llwyndyrys, Llwyndyrys, Pwllheli, Gwynedd**

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

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais gan nodi mai cais llawn ydoedd ar gyfer newid defnydd rhan o dir amaethyddol presennol ar gyfer gosod 10 caban gwyliau parhaol newydd ynghyd a chreu ffordd fynediad newydd, mannau parcio a llwybrau troed cyswllt, llecynnau pasio i gerbydau ger y ffordd gyhoeddus gyfagos, llwybr troed newydd, tirlunio a gosod systemau draenio. Eglurwyd bod y safle o fewn cefn gwlad agored ac o fewn dynodiad Ardal Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llyn ac Ynys Enlli gyda mynediad iddo ar hyd ffordd ddi-ddosbarth gul, droellog sydd oddeutu 900m o gyffordd gyda'r A499.

   Atgoffwyd yr aelodau fod y cais wedi ei ohirio ym mhwyllgor Hydref 4ydd 2021 yn dilyn cais i'r swyddogion gynnal asesiad pellach o wybodaeth ychwanegol a dderbyniwyd gan yr asiant. Adroddwyd bod y swyddogion wedi asesu'r cais a'r adroddiad gerbron yn cyfleu'r darganfyddiadau. Er hynny, ni chyflwynwyd diwygiadau i unrhyw elfen o'r cynllun ac felly, fel yn yr adroddiad gwreiddiol, barn y swyddogion oedd gwrthod y cais oherwydd materion cynaliadwyedd ac effaith weledol.

   Ystyriwyd bod y safle yn bell o'r A499 ac er bod yr ymgeisydd yn bwriadu gosod llwybr troed i ymwelwyr gerdded at arosfan bws, ni ystyriwyd defnydd cyson o'r llwybr gan ragweld y byddai ymwelwyr yn defnyddio eu ceir i fynd yn ôl ac ymlaen. Yng nghyd-destun mwynderau gweledol dadleuwyd bod y safle wedi ei osod ar dir gwyrdd amaethyddol agored ac amlwg gyda'r ffordd newydd a llecynnau parcio arfaethedig yn debygol o greu nodwedd estron yn y caeau ac yn niweidiol i fwynderau gweledol yr ardal.

b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd gwrthwynebydd i'r cais y sylwadau canlynol:

- Y cais, o bosib yn gosod cynsail cynllunio - er bod y cytiau arfaethedig yn ddeniadol ac o safon uchel tybiwyd nad oedd y CDLl wedi rhagweld ceisiadau am gytiau deulawr. Gall datblygiad fel hyn ymledu i safleoedd llai addas ac yn wir ymlaen i barciau carafanau.
- Er bod y cais diwygiedig yn cydnabod statws hynafol y coetir cyfagos amlygwyd pryder nad yw'r gwagle 15 metr yn ddigonol fel 'buffer zone' o ystyried mai'r goedwig sy'n gwarchod elfennau gweledol y cais
- Bod y coed i raddau helaeth wedi colli haen adnewyddol. Os caniateir y cais dylid nodi'r angen am gynllun ailblannu ac adfywio coetir cadarn fyddai'n cynnwys eithrio mynediad i bobl ac anifeiliaid.
- Bod y datblygiad yn mabwysiadu gweledigaeth gyfredol y CDLl o warchod a gwella tirweddau diwylliannol a hanesyddol Pen Llŷn trwy ddiogelu adeiladau rhestredig a thraddodiadol a chlytwaith o gaeau, lonydd, waliau cerrig a chloddiau. Awgrym i'r cloddiau traddodiadol gael eu hymestyn i ffurfio ochrau i'r ffordd fynediad newydd (o'r ffermdy Gradd II hyd at y maes parcio newydd). Byddai hyn yn lleihau effaith 'agored' y sefyllfa bresennol ynghyd a lleihau effaith goleuadau ceir gan greu coridor gwyrdd fyddai'n diogelu a gwella'r tirwedd - o ran iechyd a diogelwch, bydd traffig yn arafu, a bydd da byw yn cael eu diogelu drwy gael eu gwahanu rhag defnyddio'r un gofod â cherbydau a cherddwyr.
- Bod y sylwadau o gymorth – yn adleisio nod y CDLl o hyrwyddo rhagoriaeth yn ardal y datblygiad ynghyd a diogelu ei ddiwylliant a'i dreftadaeth unigryw ar gyfer y presennol a chenedlaethau'r dyfodol.

c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr ymgeisydd y sylwadau canlynol:

- Bod cadw cymeriad fferm yn bwysig iddo
- Hen gwt ieir ar y fferm oedd canllaw'r cytiau gwyliau.
- Bydd y cytiau o wneuthuriad lliw pren golau - yn toddi i'r cefndir yn naturiol.
- Uchder crib to'r cytiau fydd 3.6m sydd yn gyffelyb ag uchder y clawdd. Ni fydd y cytiau yn weladwy o gyfeiriad y Gorllewin a'r goedwig yn eu gorchuddio o'r Gogledd.
- O gyfeiriad y De a'r Dwyrain, nid yw'r safle'n weladwy oherwydd lefel y tirwedd - gwelir ambell dop polyn trydan a golygfeydd gwledig i'r pellter.
- Dyfodol amaeth yn ddryslyd a phryderus ar hyn o bryd oherwydd Brexit a Covid - argymhelliad Llywodraeth Cymru yw arall gyfeirio at y maes yma.
- Ei fod yn awyddus i sicrhau dyfodol yn ei fro.
- Yn bwriadu cyflenwi hamperi brecwast gan ddefnyddio cynnyrch lleol Cymraeg o ardal Llwyndyrys - Jam 'Welsh Lady' drws nesaf, llysiau 'Cefn Pentre', drws nesaf, llaeth a chaws Hufenfa De Arfon, cig ac wyau Llwyndyrys a'r gobaith o dyfu gwenith i bobi bara ei hun.
- Heb y cytiau gwyliau nid yw'r freuddwyd yn gynaliadwy. Petai'r cais yn llwyddiannus gall sicrhau dyfodol iddo'i hun yn ei fro, addysgu ymwelwyr o bwysigrwydd 'Farm to Fork', creu gwaith paratoi'r cynnyrch, hyrwyddo cynnyrch safonol Cymreig a datblygu a chefnogi'r iaith.
- Yn ôl swyddog, 'mater of farn yw graddfa effaith weledol y datblygiad'.
- Ei fod yn erfyn ar y Pwyllgor i gefnogi'r fenter newydd yma.

ch) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr Aelodau Lleol y pwyntiau canlynol:

- Ei fod yn gefnogol i'r cais
- Bod pryderon Brexit a thaliadau i ffermwyr yn rhoi pwysau arnynt i arall gyfeirio
- Y cytiau gwyliau yn cael ei hadeiladu yng Ngogledd Cymru
- Y cytiau yn weladwy efallai o ben Tre Ceiri ond dim o'r lôn fawr

- Y cytiau yn debygol o ddenu ymwelwyr ‘gwahanol’ sydd yn hoffi’r awyr agored - llwybr beics 47 yn rhedeg gerllaw'r safle
- CDLl heb ystyried cyd-destun / effeithiau Brexit, Covid a Thaliadau Ffermwyr
- Posib codi waliau fel awgrymodd y gwrthwynebydd

d) Cynigwyd ac eiliwyd gwrthod y cais

dd) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylwadau canlynol gan aelodau:

- Byddai gwrthod y cais yn annheg - anodd gwneud bywoliaeth o ffermio - derbyn cyngor i arallgyfeirio
- Bod twristiaeth yn cynnal cymunedau
- Mater o farn yw ei fod yn anghynaladwy - lonydd cul a throellog yn nodweddiadol o lonydd Llŷn
- Bod y safle yn guddiedig - gwrychoedd aeddfed
- Cytiau pren yn gyson gyda chymeriad - yn well na charafanau
- Y cytiau yn safonol, chwaethus ac yn gweddu i’r amgylchedd gwledig
- Cyngor Cymuned yn gefnogol i’r cais

Mewn ymateb i sylw a fyddai modd gosod y cytiau yn agosach i’r fferm i gyd-fynd a pholisïau perthnasol, nodwyd bod hyn yn bosib ond petai newid sylweddol byddai angen cyflwyno cais o’r newydd. Er hynny, byddai materion yn ymwneud â safle anghynaladwy yn parhau.

e) Pleidleisiwyd ar y cynnig i wrthod y cais

Disgynnodd y cynnig

Pleidleisiwyd ar y cynnig i ganiatáu y cais

PENDERFYNWYD Caniatáu

Amodau:

5 mlynedd
yn unol â’r cynlluniau
cwblhau tirweddu
defnydd gwyliau yn unig,
gosod unedau o’r fath sy’n cael ei ddangos ar y cynlluniau,
creu llecynnau pasio

5.2 CAIS RHIF C21/0430/22/LL Tir gyferbyn a Oxton Villa Ffordd Haearn Bach, Penygroes

Cais ar gyfer codi tŷ fforddiadwy gyda mynedfa a pharcio a thirweddu cysylltiol

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

a) Amlygodd Arweinydd Tîm Rheolaeth Datblygu mai cais llawn ydoedd ar gyfer codi un tŷ fforddiadwy unllawr gyda mynedfa a llecyn parcio ynghyd a thirweddu cysylltiol a chwrtil sylweddol. Y safle wedi ei leoli o fewn cae amaethyddol ar gyrion pentref Penygroes ar hyd ffordd gul sy’n troi’n lwybr cyhoeddus yn y pen draw – y llwybr cyhoeddus yn rhedeg rhwng y cae sy’n destun y cais a’r tŷ diwethaf yn y pentref (Glaslyn).

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio ar y 12.07.2021, ble penderfynwyd gohirio'r cais fel bod modd derbyn gwybodaeth bellach ynglŷn â'r isod:

- Prisiad o'r bwriad
- Cadarnhad o angen cyfredol yr ymgeisydd o ran nifer o ystafelloedd gwely a sefyllfa'r ymgeisydd
- Cadarnhad os yw'r ymgeisydd wedi cysidro darparu uned fforddiadwy arall ar y safle, gan ei fod yn sylweddol.
- Cadarnhad os byddai'r ymgeisydd yn fodlon arwyddo cytundeb 106 person lleol fforddiadwy petai'r Pwyllgor Cynllunio yn penderfynu caniatáu'r cais.

Eglurwyd bod yr ymgeisydd wedi darparu ymateb i'r uchod

Nodwyd bod bwlch rhwng y safle ar ffin datblygu (sydd yn ymddangos fel llwybr cyhoeddus) ac yn nhermau polisi cynllunio mae'r safle wedi ei ddiffinio fel un yng nghefn gwlad agored ac fe'i ystyriwyd o dan Polisi Tai 16 'Safleoedd Eithrio' sy'n cael ei ategu yn y Canllaw Cynllunio Atodol 'Tai Fforddiadwy'

Adroddwyd fod y tŷ arfaethedig yn cael ei gynnig fel tŷ fforddiadwy gyda chadarnhad gan Tai Teg fod yr ymgeisydd yn addas ar gyfer eiddo fforddiadwy. Ategwyd bod asiant y cais wedi cadarnhau mai angen ar gyfer dwy ystafell wely oedd gan yr ymgeisydd ar hyn o bryd, gyda bwriad o gael teulu o fewn arwynebedd llawr yr eiddo gerbron. Amlygwyd bod arwynebedd llawr mewnol y tŷ unllawr dwy lofft oddeutu 50m sgwâr yn fwy na'r uchafswm a nodir yn y Canllaw Cynllunio Atodol ar gyfer tŷ unllawr 2 ystafell wely fforddiadwy, gyda uchder y prif do yn golygu bod potensial darparu llawr ychwanegol uwchben rhan o'r tŷ yn y dyfodol. Nodwyd bwriad yr ymgeisydd o gael teulu o fewn yr eiddo heb angen ar gyfer estyniad, ond nid yw'n glir beth yw'r bwriad gwirioneddol gan mai dwy ystafell wely yn unig a gynigiwyd.

Cafwyd prisiad ar ffurf llyfr coch ar gyfer yr eiddo a chadarnhaodd yr Uned Strategol Tai o ran fforddiadwyedd y byddai disgownt o 45% yn dod ar lefel i lawr yn rhesymol ar gyfer eiddo newydd sengl ganolradd. Serch hynny amlygwyd pryder ynglŷn â phrisiau tai a / neu dir a all gynyddu yn sylweddol yn y dyfodol i lefel lle gellid dadlau na fyddai'r eiddo yn fforddiadwy beth bynnag y lefel disgownt a'r posibilrwydd o dderbyn cais i godi'r cytundeb 106. Nodwyd mai cefnogi cynigion am unedau fforddiadwy ble gellid sicrhau eu bod yn aros yn fforddiadawy am byth y mae'r CDLl.

Ystyriwyd y bwriad arfaethedig ar gyfer codi un annedd fforddiadwy yn annerbyniol, a'i fod yn groes i ofynion polisïau PCYFF 1, TAI 15, TAI 16, CCA Tai Fforddiadwy a NCT 6 o ran priodoldeb y safle fel safle eithrio a'r angen am dy newydd yng nghefn gwlad agored, maint y cwrtil ynghyd a diffyg cadarnhad am nifer y llofftydd fyddai'n diwallu angen/maint yr eiddo.

b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr Aelod Lleol y pwyntiau canlynol:
- Ei bod yn gefnogol i'r cais
- Bod y cyfle yn un arbennig i'r ymgeisydd adeiladu cartref ar ddarn o dir sydd yn berchen i'w deulu - cartref cynaliadwy, tafliad carreg o'i gartref genedigol
- Ei fod yn gweithio yn lleol – lleoliad y cartref yn gyfleus
- Bod lled y llwybr cyhoeddus yn hanner medr - A yw hyn yn sail resymol dros nodi 'tu allan i'r ffin' ac atal cyfle i berson lleol gael cartref yn lleol?
- Nad oedd gwrthwynebiad lleol i'r bwriad
- Bod y cais yn ymateb i ofynion Polisi TAI16
- Bod Tai Teg wedi cadarnhau bod yr unigolyn yn gymwys
- Nad oedd y datblygiad yn sefyll ar ben ei hun – yn ffinio gyda rhes o dai

- Bod yr ymgeisydd yn fodlon arwyddo cytundeb 106
- Bod adroddiad prisiad wedi ei gyflwyno yn unol â’r meini prawf
- Cyfle i gynorthwyo a chefnogi person ifanc i ymgartrefu yn ei gymuned leol

c) Cynigwyd ac eiliwyd caniatáu’r cais

ch) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylwadau canlynol gan aelodau:

- Nid yw’r datblygiad yng nghefn gwlad – tai eraill gerllaw
- Bod maint y tŷ yn cynrychioli tŷ fforddiadwy
- Er yn byw ar ben ei hun ar o bryd, yn cynllunio i’r dyfodol

- Derbyn yr angen am dai lleol i bobl leol ond y tŷ yn rhy fawr i unigolyn
- Digon o le ar y safle i adeiladu tri thŷ fforddiadwy

Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn â lleihau maint y tŷ a’r cwrtil i oresgyn yr elfen fforddiadwyedd, nododd y Pennaeth Cynorthwyol bod y tŷ dan sylw wedi ei ystyried fel tŷ ar gyfer teulu ac felly’n amlygu’r angen i ystyried fforddiadwyedd oherwydd mai un person fydd yn byw yn y tŷ. Ategodd y Swyddog Monitro mai ‘cais unigolyn' oedd gerbron ac nid ‘cais teulu’

d) Pleidleisiwyd ar y cynnig i ganiatáu y cais

Disgynnodd y cynnig

Pleidleisiwyd ar y cynnig i wrthod y cais

PENDERFYNWYD gwrthod y cais

RHESYMAU

1. **Nid yw’r bwriad yn briodol fel estyniad rhesymegol i’r anheddle oherwydd ei leoliad a’r ffiniau presennol sy’n gwahanu’r anheddle oddi wrth gefn gwlad yn y lleoliad yma. Mae’r datblygiad felly yn groes i ofynion polisïau PCYFF 1, TAI 15 ac 16 o’r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 a’r Canllaw Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy sy’n sicrhau datblygiadau tai fforddiadwy addas fel eithriad ar gyrion ffiniau datblygu.**

2. **Mae maint yr eiddo a’r cwrtil bwriedig yn rhy fawr i alluogi’r eiddo fod yn fforddiadwy yn y dyfodol a chydymffurfio a graddfa dwysedd datblygu. Yn ogystal, mae angen yr ymgeisydd ar gyfer eiddo dau lofft, ac mae’r arwynebedd llawr a gynigir yn ormodol ar gyfer yr angen yma. Mae’r datblygiad felly yn groes i ofynion polisïau TAI 15 a PCYFF 2 o’r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 a’r Canllaw Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy sy’n sicrhau datblygiad o raddfa dderbyniol ac a fyddai’n fforddiadwy i’r dyfodol.**

3. **Mae’r datblygiad yn gyfystyr a chodi tŷ newydd yng nghefn gwlad agored heb unrhyw gyfiawnhad ac yn groes i ofynion polisïau PCYFF 1 a pharagraff 6.4.36 o’r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 a Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer cymunedau gwledig cynaliadwy.**

5.3 CAIS RHIF C21/0257/03/LL Maes Parcio, Tanygrisiau

Newid defnydd maes parcio presennol yn depo bws

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio bod cais wedi dod i law gan yr ymgeisydd i ohirio'r penderfyniad.

Mewn ymateb i gwestiwn pam gohirio'r cais (gohiriwyd cyfarfod Pwyllgor 21/06/21) nodwyd bod yr ymgeisydd eisiau adolygu sylwadau ymgynghoriad cyhoeddus i'r bwriad ynghyd ag ystyried yr angen i'r dyfodol.

b) Cynigiwyd ac eiliwyd gohirio'r cais

PENDERFYNWYD gohirio'r cais

Rhesymau:

1. **Angen mwy o amser i adolygu sylwadau sydd wedi ei derbyn yn ystod yr ymgynghoriad**
2. **Bod angen ail adolygu addasrwydd y lleoliad presennol gan na fydd bws trydan yn cael ei weithredu ar wasanaeth T19 rhwng Blaenau Ffestiniog a Llandudno**

5.4 CAIS RHIF C21/0979/11/AC Tir ger Pen y Ffridd Road, Pen y Ffridd Road, Penrhosgarnedd, Bangor

Rhyddhau a diwygio amod rhif 2 (man newidiadau i edrychiadau allanol a mewnol i rai o'r tai ynghyd a chodi ffens preifatrwydd ychwanegol) o ganiatâd apêl APP/Q6810/A/20/3264389.

a) Amlygodd y Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu mai cais cynllunio o dan Adran 73 o'r Ddeddf Gynllunio Gwlad a Thref, 1990 ydoedd ar gyfer diwygio amod rhif 2 o ganiatâd apêl APP/Q618/A/20/3264389 i godi 30 tŷ ar safle Pen y Ffridd ym Mangor. Cyflwynwyd y cais i Bwyllgor ar sail bod maint y safle yn fwy na 0.5ha mewn arwynebedd ac yn ymwneud ac ymgymryd â'r newidiadau canlynol:
   - Codi ffens coedyn hit and miss 1.8m o uchder rhwng gerddi ochr llain rhif 26 a 27 a chefn rhif 1 a 2 Bythynnod Pen y Ffridd er mwyn sicrhau preifatrwydd i ddeiliaid y bythynnod.
   - Disodli to gwastad gyda tho llechi ar gyntedd blaen tai lleiniau rhif 23 i 26; 27 i 30; 5 i 14 a 21 i 22.

Eglurwyd bod yr egwyddor o ddatblygu'r safle ar gyfer datblygiad preswyl eisoes wedi ei dderbyn gan yr Arolygiaeth Gynllunio yn Ebrill 2021 ac felly byddai ystyriaeth o'r cais diweddaraf yma yn cael ei gyfyngu i effaith y bwriad ar fwynderau gweledol a mwynderau preswyl deiliad cyfagos. Golygai'r bwriad ddisodli toeau gwastad ar gyfer cynteddau blaen 20 tŷ gyda thoeau o lechi naturiol i gyd-weddu a'r brîf doeau. O ystyried gofynion Polisi PCYFF 3 ble disgwylid i ddatblygiadau arddangos dyluniad o ansawdd uchel, ystyriwyd bod y bwriad o ddisodli toeau gwastad mewn mannau amlwg ar du blaen y tai yn welliant i'r hyn a ganiatawyd yn flaenorol ar gyfer toeau gwastad.

Nodwyd hefyd y byddai gosod ffens coedyn 1.8m o uchder yn dderbyniol rhwng gerddi ochr llain rhif 26 a 27 a chefnau rhif 1 a 2 Bythynnod Pen y Ffridd ar sail ei effaith ar fwynderau gweledol. Byddai'r ffens yn sicrhau preifatrwydd i ddeiliaid y bythynnod ac ar yr un pryd, yn cydymffurfio ag amod a gynhwysid ym mhenderfyniad yr Arolygydd Cynllunio parthed cyflwyno manylion triniaeth ffiniau. Ystyriwyd y byddai'r cais yn dderbyniol ar sail diogelu mwynderau gweledol yr ardal leol a mwynderau preswyl deiliaid cyfagos.

b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd asiant yr ymgeisydd y sylwadau canlynol:
- Nad oedd diwygiadau arfaethedig i'r cynlluniau yn arwyddocaol - yn ymwneud â mân newidiadau i'r cynllun yn unig
- Y diwygiadau arfaethedig yn gysylltiedig â disodli to gwastad y cyntedd gyda tho llechi, yn ogystal â mân newidiadau i'r cynllun mewnol ar y tai fforddiadwy math 4P2B a 5P3B ac eiddo preifat math 5P3B. Bydd y newidiadau arfaethedig yn gwella ymddangosiad yr eiddo.
- Bod y mân welliannau yn ymddangos ar gynllun safle diwygiedig
- Bod diwygiadau arfaethedig i'r Cynllun Trin Ffiniau yn ymwneud a chodi ffens bren 'hit and miss' 1.8m o uchder ar y ffin rhwng Bythynnod Pen y Ffridd (rhif 1 a 2) a lleiniau 26 a 27. Bydd hyn yn sicrhau preifatrwydd i ddeiliaid y bythynnod.
- Bod y newidiadau arfaethedig yn cydymffurfio â pholisi cynllunio lleol a chenedlaethol ac felly dylid eu cymeradwyo

c) Cynigwyd ac eiliwyd caniatáu'r cais

PENDERFYNWYD dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r amod isod: -

Cwblheir y diwygiad/au a ganiateir drwy hyn yn llwyr unol â'r manylion a gyflwynwyd i'r Awdurdod Cynllunio Lleol, ac a gynhwysir yn y ffurflen gais ac mewn unrhyw ddogfennau eraill gyda'r cais, os nad oes amod(au) sy'n ei diwygio wedi ei gynnwys ar y dyfarniad hwn. Er gwaethaf y diwygiadau a ganiateir drwy hyn rhaid cwblhau gweddill y datblygiad mewn cydymffurfiad gyda'r manylion ac amodau a gynhwysir o fewn caniatâd cynllunio rhif C19/1072/11/LL

5.5 CAIS RHIF C21/0668/43/LL Tir Ger Uwch Y Don, Bwlch Gwynt, Pistyll, Pwllheli

Adeiladu tŷ fforddiadwy

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

a) Amlygodd Arweinydd Tîm Rheolaeth Datblygu mai cais llawn ydoedd ar gyfer adeiladu tŷ fforddiadwy (4 ystafell wely) ar dir ger Uwch y Dôn, Pistyll. Gwasanaethir y safle gan ffordd sirol ddi-ddosbarth serth sy'n arwain o ganol y pentref sydd o fewn dynodiad Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llyn a Thirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llyn ac Ynys Enlli. Caiff y tir ei adnabod fel Safle Bywyd Gwyllt Lleol Dolydd Pistyll.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio ar gais yr Aelod Lleol.

Ymddengys Pistyll fel 'pentref clwstwr' yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn ac mai'r polisi perthnasol a ystyriwyd oedd Polisi TAI 6 Tai mewn Clystyrau. Amlygwyd mai tai fforddiadwy yn unig a ganiateir mewn pentrefi clwstwr a hynny ar safleoedd addas

cyfochrog ac adeiladau sydd wedi eu lliwio yn goch ar y Mapiau Mewnosod ac yn ddibynnol ar gydymffurfio â meini prawf y polisi.

Amlygwyd bod y bwriad yn gallu cydymffurfio gyda meini prawf 2,3 a 4 o'r polisi ond yng nghyd-destun maen prawf 1, tra nad oedd amheuaeth bod yr ymgeisydd yn cydymffurfio yn yr ystyr ei fod yn berson lleol, rhaid oedd ystyried os oedd yr ymgeisydd mewn gwir angen am dŷ fforddiadwy gan ei fod eisoes yn berchen ar dŷ. Ni dderbyniwyd unrhyw dystiolaeth i ddangos nad yw'n bosib ehangu neu ymestyn y tŷ presennol i gwrdd â'u hanghenion ac nad yw'n glir faint o ecwiti fyddai'n cael ei ryddhau o werthu'r tŷ presennol. O ganlyniad, nid yw Tai Teg mewn sefyllfa i asesu os yw'r ymgeisydd mewn angen gwirioneddol am dŷ fforddiadwy. Fel eithriad i bolisi caniateir tai newydd yng nghefn gwlad, fel yr opsiwn olaf posib ac felly rhaid bod yn argyhoeddedig bod yr elfen fforddiadwy yn un dilys. Wrth werthfawrogi sefyllfa'r ymgeisydd, ar sail y wybodaeth ddaeth i law, nid oedd y cais yn cyrraedd gofynion maen prawf 1 y polisi.

Yn dilyn cyhoeddi'r rhaglen amlygwyd anghysondeb yng ngraddfa'r cynlluniau a argraffwyd a derbyniwyd cynlluniau diwygiedig 6/12/21. Disgwylid i dŷ 6 person 4 ystafell wely fod oddeutu 110m mewn arwynebedd llawr mewnol. Ymddengys y cynlluniau diwygiedig gyfanswm mewnol o 115m a gellid derbyn bod gan yr ymgeisydd angen gofod ychwanegol pwrpasol i swyddfa. Nid oedd gwrthwynebiad i faint y tŷ bellach, ond peth pryder yn parhau am faint y llain a gwerth yr eiddo gan na dderbyniwyd prisiad marchnad agored arno. Nid oedd y bwriad felly yn cydymffurfio gyda meini prawf 5, 6 a 7 o'r polisi.

Yn ogystal, amlygwyd diffyg gwybodaeth ynglŷn ag effaith y bwriad ar fwynderau trigolion cyfagos ac ar y safle bywyd gwyllt, ond gan nad oedd y bwriad yn cydymffurfio â rhai meini prawf ni ofynnwyd i'r ymgeisydd fynd i gostau o gyflwyno'r wybodaeth yma

Wedi pwyso a mesur y bwriad yn erbyn y polisïau perthnasol ystyriwyd y bwriad yn annerbyniol oherwydd diffyg prawf am eiddo fforddiadwy ynghyd a phryder am faint y llain a'i werth. Ategwyd nad oedd y bwriad yn cadw nodweddion naturiol y safle yn y ffordd gorau posib i leoliad gwledig o'r fath ac ni dderbyniwyd asesiad bywyd gwyllt. Er yn addas i bentref clwstwr, nid yw'n cwrdd â holl feini prawf Polisi TAI6

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

- Ei fod yn byw yn bresennol mewn hen dŷ Cyngor yn Nefyn
- Byw mewn stryd cyngor gan ddioddef ymddygiad gwrthgymdeithasol gan gymdogion sydd yn rhegi a gweiddi pethau anaddas arno ef a'i deulu wrth iddynt dreulio amser yn yr ardd neu wrth fynd i'r car
- Yn teimlo ofn yn ei eiddo ei hun gyda sŵn mawr ar y stryd ar adegau, sydd yn effeithio patrwm cysgu a datblygiad ei fab 3 oed. Y pryderon wedi eu cyfeirio at Adra ac i'r Heddlu ar fwy nag un achlysur. Y sefyllfa yn cael effaith ar fab arall 9 oed sydd yn dioddef anhwylder gan wneud ei hun yn sâl pan mae unrhyw gynnwrf.
- Yn poeni yn ofnadwy am iechyd meddwl ei blant ac yn dymuno gadel y stryd ond aros o fewn ei gynefin fel na fyddai effaith negyddol ar y plant o orfod symud ysgol.
- Yn enedigol o Pistyll ac yn ysu am yr hawl i fyw adra gan gyfrannu i'w fro a chael rhoi bywyd hapus i'w deulu fel y cafodd yntau.
- Ei deulu yn byw yno ers 5 cenhedlaeth – ei rieni yn ffermio a'i dad, sydd bellach yn agosáu at oed ymddeol angen mwy o gymorth ar y fferm ac yn dioddef o effaith llawdriniaeth ar ei ben-glin. Fel unig fab, yn teimlo bod dyletswydd i barhau traddodiad teuluol.

- Petai'n cael eu gorfodi i werthu ni fyddai'n bosib aros yn lleol gan iddynt gael eu prisio allan o'r farchnad dai (tai 4 llofft addas yn Nefyn dros £400,000 a dim tai rhent yn yr ardal). Nid yw'r pris yma yn realistig i gyflog un person - ei bartner yn astudio cwrs Iechyd Meddwl ac felly ddim yn ennill cyflog.
- Yn ddibynnol ar ei fam i warchod y plant - cefnogaeth wrth gefn ym Mhistyll.
- Tai Teg wedi dweud mai'r unig ffordd i gyfarch y maen prawf yw gwneud ei deulu yn ddigartref ond nad oedd sicrwydd ganddynt.
- Bod ei dŷ presennol gyda chytundeb adran 157 arno ac felly mewn trafodaethau gyda Chyngor Gwynedd i werthu'r tŷ presennol yn ôl iddynt
- Byddai caniatáu'r datblygiad yn rhyddhau 2 dŷ i bobl leol yr ardal ac yn helpu adfer pentref Pistyll sydd yn prysur droi yn bentref gwyliau.
- Yn erfyn ar y Pwyllgor i roi hawl i deulu lleol sydd yn fwy na bodlon cyfaddawdu gael yr hawl i fyw adra.

c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr Aelod Lleol y pwyntiau canlynol:
- Bod y cais gerbron yn un unigryw
- Bod yr ymgeisydd yn byw mewn cyn dŷ Cyngor yn Nefyn ond problemau ymddygiad gwrth cymdeithasol yn y stryd yn cael effaith sylweddol arno ef a'i deulu ac felly'n dymuno dychwelyd i Pistyll, ei bentref genedigol
- Yr ymgeisydd wedi cael cynnig llain o dir gan ei dad i adeiladu tŷ i'r teulu - bydd hyn hefyd yn caniatáu iddo helpu allan ar y fferm
- Amod 157 ar eiddo presennol yr ymgeisydd yn cyfyngu i un o Wynedd yn unig brynu'r tŷ. Yr ymgeisydd wedi cysylltu gydag Adran Tai ac Eiddo'r Cyngor i holi os oes diddordeb ganddynt brynu'r tŷ yn ôl - bydd hyn yn golygu dau deulu yn cael tŷ fforddiadwy
- Cyngor Tai Teg yw i'r teulu wneud eu hunain yn ddigartref !
- Nifer o'r agweddau yn cydymffurfio gyda meini prawf PTAI6 gyda'r ymgeisydd yn fodlon cyfaddawdu ymhellach gyda'r gofynion
- Y gobaith yw sefydlu cartref am oes - nid palas o dy haf, ond tŷ fforddiadwy i deulu lleol
- Nifer yn cefnogi'r cais - dim gwrthwynebiad - llythyrau wedi eu cyflwyno yn cefnogi'r cais
- Gweledigaeth Strategaeth Tai Gwynedd yw cefnogi holl bobl Gwynedd i ffynnu ac i fyw bywyd cyflawn yn eu cymunedau ynghyd a gwella ansawdd bywyd - cyfle yma i wneud hyn - teulu yn cyfarch y gofynion, pam felly gwrthod? Cais haeddiannol
- Cais i'r Pwyllgor feddu ar ddoethineb a gwarchod trigolion Gwynedd

ch) Cynigwyd ac eiliwyd caniatáu'r cais

d) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylwadau canlynol gan aelodau:
- Y cais yn gais anarferol - y maint yn dderbyniol ond angen sicrhau cysondeb gyda gofynion tai fforddiadwy
- Bod yr ymgeisydd yn frodor o Pistyll ac yn weithgar iawn yn ei gymuned - cyfle euraidd yma i ddangos cefnogaeth i deulu lleol
- Y bwriad yn gweddu yn dda i'r ardal a'r bythynnod cyfagos
- Dim gwrthwynebiad lleol – Cyngor Cymuned yn erfyn ar y Pwyllgor i dderbyn y cais
- Yr AHNE yn cyfeirio at y tŷ fel un o ddyluniad eithaf syml
- Bod nifer o bwyntiau arwyddocaol wedi eu cynnwys yn yr ymgynghoriadau cyhoeddus
- Prif fantra Strategaeth Tai Gwynedd yw rhoi tai i bobl leol

- Lleoliad a maint y tŷ yn addas - yr unig wrthwynebiad yw'r angen i dystiolaethu bod yr ymgeisydd yn gymwys
- Cytundeb 157 ar eiddo'r ymgeisydd fyddai'n rhyddhau tŷ yn Nefyn - hyn yn ateb problemau ardal gwledig
- Bod tystiolaeth ddigonol yma i ganiatáu - ni fydd eiddo'r ymgeisydd yn cael ei werthu ar y farchnad agored - yn gaeedig i drigolion Gwynedd yn unig - tybiwyd na fydd o werth uchel
- Bod angen cymorth ar bobl i brynu yn lleol ac i aros yn eu cymunedau

Mewn ymateb i'r sylwadau nododd y Pennaeth Cynorthwyol, er yn cydymdeimlo gyda'r ymgeisydd, nad yw dioddef ymddygiad gwrthgymdeithasol yn tystiolaethu bod yr ymgeisydd yn gymwys am dŷ fforddiadwy. Nodwyd na dderbyniwyd unrhyw dystiolaeth yn dangos nad yw'n bosib ehangu neu ymestyn y tŷ presennol i gwrdd â'u hanghenion ac nad yw'n glir faint o ecwiti fyddai'n cael ei ryddhau o werthu'r tŷ presennol. O ganlyniad, nid yw Tai Teg mewn sefyllfa i asesu os yw'r ymgeisydd mewn angen gwirioneddol am dŷ fforddiadwy. Wrth werthfawrogi sefyllfa'r ymgeisydd, ar sail y wybodaeth ddaeth i law, nid oedd y cais yn cyrraedd gofynion maen prawf 1 polisi TAI 6.

dd) Cynigwyd ac eiliwyd gwelliant i ohirio'r cais fel bod modd cael mwy o wybodaeth

PENDERFYNWYD: Gohirio – cais i'r ymgeisydd gyflwyno mwy o wybodaeth a thystiolaeth ei fod yn gymwys am dŷ fforddiadwy

5.6 CAIS RHIF C21/0835/19/LL Llain Meddygon, Caeathro, Caernarfon, Gwynedd

Codi adeilad yn lle adeilad presennol (rhannol ôl-weithredol) ar gyfer defnydd fel gweithdy masnachol, storfa, a modurdy, a hawl ôl weithredol ar gyfer ffurfio mynedfa newydd ynghyd a ffordd mynediad ynghyd a dymchwel modurdy a sied

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

a) Amlygodd yr Rheolwr Cynllunio mai cais rhannol ôl weithredol ydoedd ar gyfer codi gweithdy diwydiannol (dosbarth defnydd B2) ar leoliad adeilad amaethyddol blaenorol. Adroddwyd y byddai'r gweithdy newydd yn mesur 20 medr o hyd, 12 medr o led a 5.2 medr i'r crib ac yn cael ei adeiladu o fframwaith ddur (sydd eisoes mewn lle) wedi ei orchuddio gyda sitiau dur gyda'r tai preswyl agosaf wedi eu lleoli tua 200 medr oddi wrth y safle

Pwrpas y gweithdy yw ar gyfer busnes yr ymgeisydd. Ategwyd bod bwriad codi modurdy domestig ar safle modurdy blaenorol ynghyd a chadw mynedfa newydd i'r ffordd sirol di ddosbarth cyfochrog.

Aseswyd egwyddor y bwriad yn ôl Polisi CYF 6 o'r Cynllun lle nodir y gellid caniatáu cynigion ar gyfer adeiladau er diben cyflogaeth/busnes newydd cyn belled fod posib cydymffurfio a meini prawf y polisi. Nodwyd bod y polisi yn annog datblygiadau ar raddfa fach sy'n gwneud defnydd priodol o adeiladau sy'n bodoli yn barod ac sy'n gweddu a'r ardaloedd gweledig. Er hynny, nid yw Polisi presennol yn diffinio graddfa, ac felly bu rhaid pwyso a mesur yr achos yn sgil pwrpas ac amcanion y Polisi ac anodd oedd gweld sut y byddai adeilad diwydiannol dosbarth defnydd B2 o'r maint yma yn cydymffurfio a'r Polisi.

Eglurwyd bod yr ymgeisydd yn rhedeg ei fusnes o Ystâd Ddiwydiannol Peblig yng Nghaernarfon ond bod y safle hwnnw yn rhy fach ar gyfer gweithrediadau'r busnes ac felly bwriad yw ymestyn y busnes i eiddo arall ym Mhenygroes. Byddai'r trefniant yma yn caniatáu i staff y cwmni i weithio o'r Ystâd Ddiwydiannol Penygroes ac i'r ymgeisydd weithio o'i gartref am resymau personol. Nodwyd hefyd na fyddai angen i'r ymgeisydd weithio o fewn unedau diwydiannol presennol oherwydd natur ei waith o fewn y busnes ac felly ymddengys mai'r bwriad yw sefydlu'r busnes yn Llain Meddygon oherwydd anghenion personol. Ystyriwyd felly, nid yw lleoliad cefn gwlad wedi ei ddangos yn hanfodol i'r busnes y gellid ei reoli o leoliad arall ac nad oedd cyfiawnhad cynllunio wedi dangos dros ganiatáu'r gweithdy ar safle y tu allan i ffin datblygu.

Ni ystyriwyd bod maint, graddfa na natur y bwriad yn cydymffurfio gydag amcanion polisi PCYFF1, PCYFF2, PCYFF3 na CYF6 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn ac felly'r argymhelliad oedd gwrthod y cais

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

- Ef oedd perchennog Axis Precision sydd yn cyflogi a hyfforddi pobl leol - yn cyflogi wyth aelod o staff gyda saith ohonynt yn siarad Cymraeg.
- Y busnes ar hyn o bryd ar ystâd Peblig ond ar fin symud i ystâd Penygroes oherwydd bod y to yn gollwng a'r peiriannau'n rhydu - nid yw'n lle da i weithio, mae'n oer a llaith.
- Ei wraig yn dioddef o MS a'r salwch yn cael effaith mawr ar ei blant sydd wedi gofalu amdani ers yn blant bach tra roedd yntau yn gweithio. Er yn anhapus gyda'r sefyllfa, ei wraig yn deall bod rhaid rhoi amser i'r busnes ar y pryd
- Wedi prynu Llain Meddygon oherwydd gweld cyfle iddo allu rhedeg y busnes o'r cartref a gofalu am ei wraig - hyn yn bwysig iddo gan nad yw'n deg rhoi'r cyfrifoldeb ar y plant sydd bellach angen canolbwyntio ar eu bywydau eu hunain.
- Gwaith wedi ei wneud ar y tŷ yn Llain Meddygon i'w wneud yn addas i berson anabl - y gobaith yw symud i mewn yn y gwanwyn.
- Nid oedd yr adeiladau allanol gwreiddiol mewn cyflwr da, ac felly penderfynodd brynu sied newydd. Derbyniodd gyngor gwael ynghylch ceisiadau cynllunio ac roedd yn edifarhau am hyn
- Petai y cais yn cael ei wrthod, mwy na thebyg bydd swyddi yn cael eu colli a'r busnes efallai yn cau yn gyfan gwbl.

c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr Aelod Lleol y pwyntiau canlynol:

- Ei fod yn cefnogi'r cais ac yn derbyn fod y cais yn un anarferol
- Y bwriad yw hwyluso patrwm byw a gwaith yr ymgeisydd drwy roi cyfle iddo ef a'i fab weithio o adre a gofalu am ei wraig
- Cadarnhau mai symud oedd y busnes o Peblig i Penygroes - nid oedd dau safle
- Bod fframwaith y datblygiad eisoes wedi ei godi ac yn debyg i'r sied wreiddiol ac er efallai yn hirach, bod crib y to 1m yn llai. Derbyn bod yr ymgeisydd wedi dechrau ar y gwaith ond hyn oherwydd iddo gael ei gamarwain
- Bydd y sied yn cael ei pheintio yn wyrdd sydd yn debyg i adeiladau cyfagos ac yn plethu i mewn i'r amgylchedd - dim yn niweidiol - o well safon na'r adeilad gwreiddiol
- Y CDLl yn ffafrio cefnogi busnesau fel yr un sydd yma
- Cyngor Cymuned Bontnewydd wedi trafod y cais yn fanwl – dim gwrthwynebiad ar wahân i beth fydd yn gynwysedig yn yr adeilad - erbyn hyn deallir y bydd sied a garej - nid yw'r adeilad ar gyfer busnes yn unig
- Bod bwriad plannu coed a thirweddu a chreu un fynedfa newydd ddiogel

- Gwelir unedau mwy mewn ardaloedd gwledig
- Cyfle yma i gefnogi Cymry lleol

d) Cynigwyd ac eiliwyd i ohirio’r cais

e) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylwadau canlynol gan aelodau:
- Bod y bwriad yn ymddangos yn well na’r adeilad blaenorol
- Angen gwell asesiad ar yr effaith o ystyried bod yr adeilad yn llai na’r un blaenorol
- Bod eglurhad wedi ei dderbyn am y fynedfa
- Y bwriad yn cynnig gwaith a chyfleoedd yn lleol
- Pam yr angen i gynnal safle ym Mhenygroes a Bontnewydd?

Mewn ymateb i sylw am y fynedfa a’r cwrtil, nododd y Rheolwr Cynllunio nad oedd gan y Swyddogion bryder ynglŷn â pharcio a maint y cwrtil gan mai dau yn unig oedd yn bwriadu gweithio yn yr adeilad. Cydymffurfiaeth gyda pholisi CYF6 oedd yn amlygu’r pryder mwyaf i swyddogion.

PENDERFYNWYD Gohirio.

**Cais am asesiad manylach o’r effaith weledol ac ateb i’r cwestiwn
Pam bod angen safle gwaith ym Mhenygroes a Bontnewydd ?**

5.7 CAIS RHIF C20/0669/11/LL Blenheim House Ffordd Caergybi, Bangor, Gwynedd

Cais i ddymchwel adeiladau presennol a chodi adeilad 4 llawr i greu 36 uned breswyl, creu llecynnau parcio cerbydol cysylltiedig, diwygiadau i'r fynedfa gerbydol bresennol ynghyd chreu mynedfa gerbydol ychwanegol

a) Amlygodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu mai cais llawn ydoedd ar gyfer datblygu safle gyferbyn a Ffordd Caergybi a Llwybr Cwfaint/Convent Lane o fewn ffin datblygu Dinas Bangor fel y’i cynhwysir yn CDLL - nid yw wedi ei ddynodi neu ei warchod ar gyfer unrhyw ddefnydd penodol. Ystyriwyd yr egwyddor o ddatblygu’r safle yn erbyn Polisi PCYFF 1 a Pholisi TAI 1 o’r CDLL.

Eglurwyd mai lefel cyflenwad dangosol tai i Fangor dros gyfnod y Cynllun yw 969 uned ac yn Ebrill 2021 roedd y banc tir ar hap yn 1883 gyda chaniatâd pellach am 70 uned ar safleoedd sydd wedi eu dynodi ar gyfer tai yn y CDLl. Mewn amgylchiadau o’r fath bydd ystyriaeth yn cael ei roi i’r unedau sydd wedi eu cwblhau hyd yma o fewn haen y Prif Ganolfannau gyda Pholisi PS 17 y CDLL yn nodi bydd 53% o’r twf tai yn cael ei leoli o fewn y Prif Ganolfannau. Yn ôl arolwg o’r sefyllfa mewn perthynas â’r ddarpariaeth o fewn yr holl Brif Ganolfannau yn Ebrill 2021 ymddengys bod 1,647 uned o’r cyfanswm o 4,194 uned wedi eu cwblhau, a bod 943 yn y banc tir (ac yn debygol o gael eu cwblhau). O ystyried y sefyllfa bresennol gellid cefnogi cymeradwyo’r safle yma yn erbyn darpariaeth gyffredinol (yn seiliedig ar y gyfradd gwblhau hyd yma) o fewn y categori Prif Ganolfannau ond yng ngoleuni sefyllfa safleoedd ar hap ym Mangor, dylid adolygu unrhyw gyfiawnhad sydd wedi ei gyflwyno gyda’r cais yn amlinellu sut fydd y bwriad arfaethedig yn cyfarch anghenion y gymuned leol

Mewn ymateb i'r gofyniad, cyflwynodd yr ymgeisydd Asesiad Effaith Tai ynghyd a gwybodaeth gefndirol. Mewn ymateb i'r wybodaeth nododd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn isod:

- Tra bod Cofrestr Tai Teg yn amlygu'r angen am dai canolradd, mae'r angen ar gyfer fflatiau yn eithaf isel yn enwedig fflatiau 1 ystafell wely - 3% ar gyfer fflatiau 1 llofft a 7% ar gyfer fflatiau dwy lofft).
- Ni cheir tystiolaeth benodol gan werthwyr tai lleol ar gyfer unrhyw restrau aros
- Nid yw'r Asesiad yn cyfeirio at gyn safle Jewsons (caniatâd ar gyfer 77 fflat 1 a 2 lofft marchnad agored gan gynnwys 13 fflat fforddiadwy canolradd)
- Rhaid ystyried, felly, os yw'r dystiolaeth a gyflwynwyd gan yr ymgeisydd am angen cyffredinol ar gyfer unedau llai o ran maint yn ddigonol i gyfiawnhau rhoi caniatâd am 36 fflat ychwanegol yn y ddinas a fyddai'n golygu cynyddu'r banc tir o fflatiau o 178 i 214 ar gyfer Bangor.

Mewn ymateb i'r sylwadau uchod, cyflwynwyd gwybodaeth ychwanegol gan yr ymgeisydd yn datgan: -

- Bod gwerthwyr tai lleol mewn sefyllfa fwy gwybodus na'r Cyngor parthed asesu'r angen masnachol am unedau preswyl ym Mangor.
- Gan fod yr ymgeisydd yn y busnes o adeiladu a gwerthu tai, ni fyddai'n gwneud synnwyr i adeiladu unedau ble nad oes llawer o angen amdanynt.
- Bod yr Asesiad Effaith Tai yn dangos yn glir bod angen am unedau 1 a 2 lofft cymdeithasol a chanolradd ym Mangor
- Bod hi'n amhosib i'r ymgeisydd gadarnhau gydag unrhyw sicrwydd amser adeiladau ar gyfer datblygiadau preswyl ym Mangor sydd y tu allan i'w rheolaeth. Er bod gan yr ymgeisydd ddiddordeb yn cyn safle Jewsons ni ellid datblygu'r safle yn bresennol ar gyfer 77 fflat oherwydd bod cais i ryddhau amod manylion tai fforddiadwy i mewn gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol. Petai datblygiad Jewsons (C17/0835/11/MG ar gyfer 70 fflat) ddim yn mynd yn ei flaen (gan nad oes gwarant bydd y caniatâd hwn yn cael ei wireddu), byddai gostyngiad o 34 uned o fewn y banc unedau preswyl a ganiatawyd (gan gynnwys safle Llys Ioan).
- Byddai caniatáu mwy o unedau 1 a 2 lofft ym Mangor yn cael effaith bositif ar fforddiadwyedd
- Ystyriwyd y byddai datblygu'r safle amlwg a diolwg yma (sydd hefyd yn dir llwyd) mewn lleoliad cynaliadwy o fewn y ddinas yn ystyriaeth faterol o'r fath raddfa byddai'n gorbwyso unrhyw bryderon/gwrthdrawiad polisi.

Dadleuwyd mai'r mater allweddol yma yw bod y bwriad, yn gronnol gyda banc tir presennol a dynodiadau tir ar gyfer datblygu tai yn y ddinas, yn golygu lefel o ddatblygiad byddai uwchlaw'r galw dangosol am unedau preswyl yn ystod cyfnod y CDLl. Byddai rhaid felly i'r Awdurdod Cynllunio Lleol fod yn argyhoeddedig byddai'r bwriad yn gymorth i gyfarfod ag anghenion y gymuned leol. Er hynny, wedi asesu'r holl wybodaeth, nid oedd yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi eu hargyhoeddi'n ddiamheuol bod yr ymgeisydd wedi cyfiawnhau darparu 36 unedau preswyl ar ffurf fflatiau 1 a 2 lofft sy'n ychwanegol i'r 177 o fflatiau sydd eisoes o fewn y banc tir ym Mangor. O ganlyniad, nid oedd y bwriad arfaethedig yn cyfarch anghenion y gymuned leol yn unol â Pholisi TAI8.

Yng nghyd-destun mwynderau gweledol ystyriwyd graddfa, dyluniad, gosodiad a thirlunio a daethpwyd i'r canlyniad bod y bwriad yn dderbyniol ar sail effaith mwynderau gweledol y rhan yma o'r treflun.

Yng nghyd-destun mwynderau cyffredinol a phreswyl amlygwyd bod anheddau preswyl wedi eu lleoli i'r gogledd, dwyrain ac i'r gorllewin o'r safle a derbyniwyd nifer o wrthwynebiadau yn dilyn ymgynghori cyhoeddus statudol yn ymwneud ag aflonyddwch sŵn, llygredd golau, llygredd aer, sbwriel a chreu strwythur gormesol. Er hynny, ystyriwyd oherwydd natur drefol y safle ni fyddai aflonyddwch sŵn neu lygredd/sbwriel a all deillio o'r datblygiad arfaethedig hwn fod yn gwbl wahanol mewn natur i unrhyw fath arall o ddatblygiad sydd wedi ei leoli mewn ardal breswyl.

Cyflwynwyd pryder hefyd ynglŷn ag effaith gormesol yr adeilad ar fwynderau trigolion lleol er bod yr adeilad arfaethedig wedi cael ei ddylunio er mwyn lleihau ei effaith ac adrawiad ffisegol o fewn y strydlun lleol. Wedi ystyried y lefelau tir, gosodiad yr anheddau preswyl mewn perthynas â'r adeilad arfaethedig ynghyd a'r gwagle sydd rhyngddynt, ni ystyriwyd y byddai'r adeilad yn creu mwgwd neu strwythur gormesol sylweddol ar draul mwynderau cyffredinol deiliaid yr anheddau hyn gan fod yr adeilad wedi ei ddylunio i leihau unrhyw or-edrych uniongyrchol sylweddol.

Yng nghyd-destun materion trafnidiaeth a mynediad cyflwynwyd Datganiad Trafnidiaeth gyda'r cais a daw'r Datganiad i'r canlyniad byddai lefelau trafnidiaeth a all ddeillio o'r datblygiad fod yn dderbyniol ar sail diogelwch ffyrdd ynghyd a diogelwch defnyddwyr y ffyrdd. Mewn ymateb i'r broses ymgynghori statudol nid oedd gan yr Uned Drafnidiaeth wrthwynebiad i'r cais ar sail diogelwch ffyrdd a hygyrchedd y safle yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau/nodiadau perthnasol.

Cyflwynwyd Asesiad Effaith Iaith Gymraeg gyda'r cais yn unol â gofynion Polisi PS1 o'r CDLL ynghyd a'r cyngor a gynhwysir yn y ddogfen CCA: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy.

Nodwyd, gyda'r bwriad yn darparu 7 uned fforddiadwy, byddai'n cydymffurfio â gofynion Polisi TAI 15 o'r CDLL parthed trothwyon tai fforddiadwy a'u dosbarthiad. Ategwyd bod yr ymgeisydd wedi derbyn prisiad ar gyfer yr unedau fforddiadwy canolradd gan ddau gwmni gwerthu tai lleol cymwysedig a byddai angen 20% disgownt i'r prisiad ar gyfer yr unedau 1 llofft a 30% disgownt i'r prisiad ar gyfer yr unedau 2 lofft er mwyn eu gwneud yn fforddiadwy ar lefel canolradd.

Ystyriwyd na fyddai'r bwriad i ddatblygu 36 uned breswyl ar y safle hwn yn dderbyniol mewn egwyddor yn seiliedig ar ddiffyg tystiolaeth fod wir angen ym Mangor ar gyfer unedau bach 1 a 2 lofft yn ychwanegol i'r 177 uned/fflat cyffelyb sydd eisoes o fewn y banc tir ar gyfer y ddinas. Byddai caniatáu'r cais yn arwain at anghydbwysedd yn y math yma o ddarpariaeth llety preswyl ym Mangor ac ni fyddai'n ymateb yn bositif i anghenion tai sydd wedi cael eu hadnabod yn y Ddinas ac felly ystyriwyd yn annerbyniol

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

- Bod y safle yn dirnod diffaith yn sefyll yn amlwg gyferbyn a'r rheilffordd drenau. Yn cael effaith negyddol ar osodiad y rhan yma o'r Ddinas. Nid yw'n creu argraff gyntaf wych i ymwelwyr sy'n cyrraedd yr orsaf
- Byddai'r cynnig yn trawsnewid y safle a'i osodiad yn llwyr gan wneud cyfraniad cadarnhaol at adfywio'r Ddinas.
- Nad oedd gan y Swyddogion unrhyw broblem gyda dyluniad yr adeilad ac maent yn cytuno ei fod yn gyfystyr ag ailddatblygiad o ansawdd uchel ar safle tir llwyd mewn lleoliad cynaliadwy.

- Bod yr unig bryder yn ymwneud â mater cyflenwad tai damcaniaethol. Y swyddogion o'r farn, gan ystyried caniatadau eraill ar gyfer datblygiadau preswyl ym Mangor, y byddai'r cynllun yma yn arwain at orgyflenwad o dai a ddarperir gan safleoedd ar hap. Y pryder yn deillio o dargedau tai a gyfrifwyd sawl blwyddyn yn ôl. Erbyn hyn mae digwyddiadau sylweddol megis Brexit a Covid wedi cael effaith sylweddol ar y ffordd o fyw a lle i fyw. Ar y sail yma, awgrymwyd bod y cyfrifiad wedi dyddio ac nad yw bellach yn gwbl berthnasol.
- Nad oedd unrhyw sicrwydd y byddai'r holl ganiatadau yn cael eu gweithredu. Gofynnodd y swyddogion am werthusiad o ganiatâdau cynllunio presennol a'r tebygolrwydd y gellid eu cyflawni. Nid oedd hyn yn bosibl oherwydd ni ellid rhagweld bwriad tirfeddianwyr a datblygwyr annibynnol neu amharod fyddent i ddatgelu'r wybodaeth yma yn gywir
- Ei gleientiaid yn berchen cyn safle Jewsons yn y Ddinas sydd â chaniatâd cynllunio hen ond mewn bodolaeth ar gyfer 70 o fflatiau. Annhebygol y bydd y safle yn cael ei ddatblygu yn unol â'r caniatâd presennol oherwydd bod yr ymchwil marchnad ddiweddaraf yn dangos y byddai cymysgedd o dai tref a fflatiau yn fwy addas ar ei gyfer. Byddai cymysgedd o'r fath yn haneru nifer yr unedau tai y bwriedir eu datblygu.
- Yr hen safle Jewsons yn safle gwahanol iawn i leoliad y cais gerbron sy'n ddelfrydol ar gyfer datblygiad fflatiau. Petai caniatâd safle Jewsons yn cael ei ail gyflwyno a'r cais gerbron yn cael ei gymeradwyo, ni fyddai cynnydd net yn nifer yr unedau yn y banc tir. Nid oes sicrwydd chwaith y byddai'r caniatadau eraill sy'n cyfrannu at y banc tir yn cael eu gweithredu.
- Pryder yn codi yn aml ynghylch fforddiadwyedd tai ym Mangor - y pris yn cael ei osod gan angen a chyflenwad. Byddai atal datblygiadau fel hyn yn gwaethygu'r bwlch rhwng yr angen a'r cyflenwad gan gynyddu prisiau ymhellach.
- Swyddogion o'r farn bod hwn yn gynllun o ansawdd uchel ac wedi ei ystyried yn dda. Byddai'r cam adeiladu yn rhoi hwb enfawr i fasnachwyr lleol a'r gadwyn gyflenwi. Yn y tymor hir, byddai deiliaid y fflatiau yn debygol o wario rhywfaint o'u hincwm yn y Ddinas fydd i'w groesawu.
- Bod buddion y cynllun yn gorbwyso unrhyw faterion gorgyflenwi damcaniaethol ac anogir rhoi caniatâd.
- Beth yw dyfodol y safle tirnod yma os na ystyrir cynllun tai sydd wedi'i ddylunio'n dda yn dderbyniol? Pe bai'r safle'n parhau i fod yn ddiffaith, beth fyddai hyn yn ei ddweud am uchelgeisiau adfywio'r Cyngor?

c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd y Cynghorydd Catrin Wager y sylwadau canlynol. Cyflwynwyd hefyd sylwadau cyd Aelod Lleol, y Cynghorydd Mair Rowlands

Cynghorydd Mair Rowlands

- Yn dilyn trafodaethau, pobl leol yn gwrthwynebu'r cais. Er yn gefnogol o'r bwriad o geisio cyfarch anghenion tai lleol a datblygu unedau fforddiadwy, mae gwahanol resymau dros wrthwynebu'r datblygiad yma.
- Yr adeilad arfaethedig allan o gymeriad - nid yn unig o fewn y strydlun lleol ond hefyd o fewn y ddinas. Nid yw'r dyluniad yn cyd-fynd â'r ardal, yn enwedig o gofio bod hwn yn safle strategol pwysig, yn edrych dros yr orsaf reilffordd. Yr adeilad pedwar llawr yn dominyddu ac yn meddiannu'r holl dir sydd ar gael ar y safle ac mae'n ormodol o ran graddfa ac uchder. Nid yw'r cysyniad a'r dyluniad yn cydymdeimlo â chymeriad Bangor fel dinas hynafol a hanesyddol.

- Pryderon wedi codi am y traffig a diogelwch ffordd - ystyriwyd y byddai'r bwriad yn cynyddu'r drafnidiaeth ar hyd ffordd sengl ar draul diogelwch cerddwyr gan gynnwys plant ysgol a myfyrwyr coleg sydd hefyd yn llwybr beics o fewn y ddinas.
- Yn or-ddatblygiad o'r math yma o unedau heb dystiolaeth am yr angen am fwy o fflatiau ym Mangor. Nifer iawn o ddatblygiadau tai a fflatiau wedi ei cymeradwyo a'u datblygu ym Mangor yn ddiweddar gan gynnwys datblygiad Adra o Plas Farrar - fflatiau un a dwy stafell wely ym Mangor fyddai dros y ffordd i'r datblygiad arfaethedig yma.
- Nid yw'r ymgeiswyr yn gallu cyfiawnhau'r angen i ddarparu 36 unedau preswyl ar ffurf fflatiau 1 a 2 lofft sy'n ychwanegol i'r 177 o fflatiau sydd eisoes o fewn y banc tir ym Mangor ac nid yw felly yn cyfarch anghenion y gymuned leol yn unol â Pholisi TAI8.
- Byddai caniatáu'r cais yma yn golygu y byddai'r cyflenwad yn mynd uwchben lefel twf dangosol Bangor a fyddai'n arwain at anghydbwysedd yn y math yma o ddarpariaeth llety preswyl ym Mangor. Ni fyddai'n ymateb yn bositif i anghenion tai ym Mangor.

Cynghorydd Catrin Wager

- Yn cefnogi'r argymhelliad – nid yw'r datblygiad yn cyfarch yr angen lleol
- Cyngor Dinas Bangor a'r Gymdeithas Ddinesig wedi nodi gwrthwynebiad er nad yw'r sylwadau wedi eu cynnwys yn yr adroddiad
- Anghytuno gyda'r datganiad 'bod y bwriad yn dderbyniol ar sail effaith mwynderau gweledol' - y datblygiad 3m uwchlaw'r ffordd ac yn 4 llawr - byddai'n ymddangos yn ormesol ac yn eithafol
- Y safle yn strategol bwysig i Fangor - yn safle sydd angen ei ddatblygu ac yn rhan o gynlluniau adfywio Bangor
- Nid yw'r dyluniad yn gweddu gydag adeiladau hanesyddol y rheilffordd
- Adeilad y rheilffordd wedi ei gofrestru – oni ddylai'r adeilad yma gael ei gofrestru hefyd? Cysylltiad hanesyddol dim eisiau ei golli - angen gwarchod treftadaeth y Ddinas
- Yr ardal yn cynnig adeiladau sydd yn gweddu gyda nodweddion arbennig – angen cadw hyn
- Y safle yn wag ac yn broblemus – angen cael yn ôl i ddefnydd ond nid hwn yw'r datblygiad cywir i'r safle yma

d) Cynigwyd ac eiliwyd i wrthod y cais

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

- Byddai'r datblygiad yn cael effaith sylweddol ar y strydlun
- Angen gwarchod adeilad hanesyddol
- Angen dyluniad gwell i'r safle - y dyluniad yma yn ormesol mewn safle amlwg
- Dim cyfiawnhad dros yr angen – datblygiad Jewsons heb symud yn ei flaen Pam? Dim galw am y math yma o fflatiau?
- Cynlluniau estronol
- Cannoedd o fflatiau wedi eu hadeiladu ym Mangor – dim angen mwy
- Bechod troi lawr buddsoddiad o'r fath ond datblygiad anghywir yn y lle anghywir sydd yma
- Awgrym sail gwrthod ychwanegol o effaith gweledol – graddfa a dwysedd

Mewn ymateb i awgrym am sail gwrthod ychwanegol, nodwyd yr angen i'r cynigydd gefnogi'r awgrym petai'r cais yn mynd i apêl. Derbyniodd y Cynghorydd Stephen Churchman y cyngor ac fe gytunodd i'r sail gwrthod ychwanegol gael ei gyflwyno.

PENDERFYNWYD dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i wrthod y cais yn seiliedig ar y rhesymau canlynol:

1. **Mae'r bwriad yn groes i ofynion Polisi PS 17 a TAI 1 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017) gan ystyrir nad yw'r ymgeisydd wedi cyflwyno digon o dystiolaeth gyda'r cais i ddarbwyllo'r Awdurdod Cynllunio Lleol bod angen am fflatiau 1 a 2 lofft ychwanegol ym Mangor gan ystyried bod y bwriad hwn yn mynd uwchben lefel twf tai dangosol Bangor ar gyfer safleoedd ar hap. O ganlyniad, mae'r bwriad hefyd yn groes i feini prawf 2, 3 4 a 5 o Bolisi TAI 8 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017) gan y credir byddai'n creu anghydbwysedd yn y math a chymysgedd o unedau bach o fewn y ddinas ac nid oes tystiolaeth wedi ei dderbyn bod y bwriad yn ymateb yn bositif i anghenion y gymuned leol.**

2. **Bod y bwriad yn groes i PCYFF 3 a 4 – effaith ar fwynderau gweledol – graddfa, dwysedd, effaith ar y strydlun – yn adeilad gormesol**

5.8 CAIS RHIF C21/0569/35/AC George IV Hotel, 23 - 25 Stryd Fawr, Criccieth, Gwynedd

Tynnu amod 4 ar ganiatâd C16/0292/35/LL sydd yn cyfyngu meddiant o'r unedau (ar wahân i lety wardeiniaid a staff) i bobl dros 55 oed yn unig neu rai sy'n ffurfio cartref unigol gyda pherson o'r fath

CAIS WEDI EI DYNNU YN ÔL

5.9 CAIS RHIF C21/0411/46/LL Tir Tyddyn Du, Dinas, Pwllheli, LL53 8SU

Codi adeilad i gadw cyfarpar a phorthiant amaethyddol gan gynnwys dwy stabl a storfa tac.

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

Amlygodd yr Aelod Lleol ei ddymuniad i'r Pwyllgor ohirio'r cais fel bod modd i'r swyddogion asesu gwybodaeth ychwanegol a gyflwynwyd gan yr ymgeisydd

PENDERFYNWYD: Gohirio'r penderfyniad yn unol â chais yr Aelod Lleol, fel bod modd asesu gwybodaeth ychwanegol

5.10 CAIS RHIF C21/0768/42/LL Tyn Y Cae Caravan Park Tai Lôn, Nefyn, Pwllheli,

Ymestyn parc carafanau i'r cae cyfagos gan ychwanegu 8 Plot Carafanau Statig yn cynyddu cyfanswm y lleiniau o 17 o Garafanau Statig i 25.

a) Amlygodd y Swyddog Gorfodaeth bod y cais yn un ar gyfer ymestyn parc carafanau sefydlog presennol mewn cae amaethyddol gerllaw gan gynyddu'r nifer o garafanau sefydlog ar y safle o 17 i 25. Eglurwyd mai'r prif bolisi sy'n ymwneud â safleoedd carafanau sefydlog y Polisi TWR 3 y CDLl "Safleoedd Carafanau Sefydlog, Siale a Llety Gwersylla Amgen Parhaol" gyda Rhan

4 o’r polisi’n datgan bydd cynigion i wella safleoedd carafanau sefydlog yn gorfod cydymffurfio gyda meini prawf perthnasol.

Nodwyd nad oedd y bwriad yn cyflwyno gwelliannau i’r parc ac ni chyflwynwyd cynlluniau tirweddu. Ategwyd bod y safle mewn lleoliad gweledol amlwg ac y byddai effaith cronnus ar y dirwedd o ganiatáu rhagor o lecynnau gwyliau sefydlog yn y lleoliad. Mynegodd Cyfoeth Naturiol Cymru bryder ynghylch effaith weledol y cynllun yn enwedig o ystyried ei agosatrwydd at ffin yr AHNE.

Ni ystyriwyd fod y bwriad yn dderbyniol oherwydd ei fod yn groes i feini prawf y polisi TWR 3 ac yn ogystal byddai’r datblygiad yn niweidiol i’r dirwedd wledig gerllaw’r AHNE (yn groes i ofynion polisi PCYFF 2, PCYFF 3 PCYFF 4 ac AMG 1 y CDLl).

b) Cynigiwyd ac eiliwyd gwrthod y cais

PENDERFYNWYD: Gwrthod

Ni ystyrir y byddai’r estyniad i’r safle carafanau yn un bychan o safbwynt arwynebedd y safle na nifer y carafanau, ni fyddai ychwaith unrhyw welliannau i’r safle presennol yn rhan o’r cynllun ac fe fyddai estyniad i’r safle’n creu niwed gweledol i’r dirwedd, mewn lleoliad sydd gerllaw Ardal o Harddwch Naturiol Llŷn. Am y rhesymau hyn mae’r cais yn groes i Feini Prawf I, III, IV, V a VII Rhan 4 o bolisi TWR 3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 ynghyd a pholisïau PCYFF 2, PCYFF 3, PCYFF 4 ac AMG 1 fel y maent yn ymwneud ag amddiffyn ansawdd y dirwedd wledig mewn lleoliad sydd gerllaw ffin Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llŷn.

Dechreuodd y cyfarfod am 10.00 a daeth i ben am 13:20

CADEIRYDD