PWYLLGOR CYNLLUNIO 10-01-22

Yn bresennol: Cadeirydd: Cynghorydd Eric M Jones
Is-gadeirydd: Cynghorydd Gareth A Roberts

Y Cynghorwyr: Stephen Churchman, Elwyn Edwards, Simon Glyn, Anne Lloyd Jones, Berwyn Parry Jones, Gareth T Jones, Huw Wyn Jones, Louise Hughes, Dilwyn Lloyd, 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), Glyn Gruffudd (Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu), Iwan Ap Trefor (Uwch Beiriannydd Rheolaeth Datblygu) a Lowri Haf Evans (Swyddog Gwasanaethau Democratiaeth)

Eraill a wahoddwyd:

Aelodau Lleol: Cynghorwyr Selwyn Griffiths, Cemlyn Williams, Gareth Williams, John Brynmor Hughes

1. YMDDIHEURIADAU

Dim i'w nodi

2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

a) Y Cynghorydd Berwyn Parry Jones yn eitem 5.3 (C21/0767/14/LL) ar y rhaglen, oherwydd ei fod yn aelod o Fwrdd Adra
b) Y Cynghorydd Owain Williams yn eitem 5.8 (C21/0988/39/LL) ar y rhaglen, oherwydd ei fod yn berchen maes carafanau

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.

c) Datganodd yr aelodau canlynol eu bod yn aelodau lleol mewn perthynas â'r eitem a nodir:
- Y Cynghorydd E Selwyn Griffiths (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.1 (C20/0649/44/LL) ar y rhaglen
- Y Cynghorydd Berwyn P Jones (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.2 (C21/0934/15/AC) ar y rhaglen
- Y Cynghorydd Cemlyn Williams (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.3 (C21/0767/14/LL) ar y rhaglen
- Y Cynghorydd Gareth Williams (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.6 (C21/1010/32/LL) ar y rhaglen
- Y Cynghorydd Gareth T M Jones (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.7 (C21/0859/42/DT) ar y rhaglen
- Y Cynghorydd John Brynmor Hughes (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.8 (C21/0988/39/LL) ar y rhaglen

3. MATERION BRYS

Dim i'w nodi

4. COFNODION

Derbyniodd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd 13eg o Ragfyr 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 C20/0649/44/LL TIR GER GELERT, PENAMSER, PORTHMADOG

Cais ar gyfer gosod pwerdy ~5MWe nwy wrth gefn gydag isadeiledd cysylltiol

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

a) Ymhelaethodd Arweinydd Tîm Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi mai cais llawn ydoedd ar gyfer lleoli cyfleuster gorsaf cynhyrchu trydan yn gyflym ac hyblyg hyd at 5MWe ynghyd a gwaith cysylltiedig i gynnwys camerâu cylch-cyfyng, cabanau amwynder, ciosg nwy, tanciau, ffensio ac adeiladwaith amrywiol ar dir wrth ochr safle Gelert, Parc Busnes Penamser ar gyrion Porthmadog. Ategwyd bod y safle o fewn parth llifogi C1 ac yn safle Cyflogaeth i'w warchod fel y diffinnir o fewn y Cynllun Datblygu Lleol (CDLl)

   Byddai'r bwriad, o'i ganiatáu, yn galluogi cynhyrchu trydan mewn amser byr pe byddai ei angen a phan na all y rhwydwaith lleol ei gynhyrchu. Eglurwyd y byddai'r cyfleuster yn rhedeg (er yn achlysurol) oddi ar nwy, ac felly yn ddibynadwy ar danwydd ffosil. Cydnabuwyd fod ceisiadau tebyg wedi eu cymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol mewn lleoliadau eraill ar y sail y byddent yn ffurfio rhan o'r rhwydwaith cefnogol a gellid ei ddefnyddio pan nad yw'r cyflenwad adnewyddol yn ddigonol o fewn y rhwydwaith lleol. Erbyn hyn, mae cynigion tebyg wedi cael eu gwrthod ar apêl oherwydd eu dibyniaeth ar danwydd ffosil mewn amgylchiadau ble mae cynghorau wedi datgan argyfwng hinsawdd a ble mae diffyg tystiolaeth am yr angen i greu egni trwy losgi tanwydd ffosil. Nodwyd bod Cyngor Gwynedd wedi cydnabod a datgan argyfwng hinsawdd ym mis Mawrth 2019 ac yn hyrwyddo lleihau defnydd o garbon fel rhan o'u strategaeth.

   I leddfu effeithiau newid hinsawdd, caniateir cynigion ar yr amod y gellid dangos bod ystyriaeth ac ymateb lawn i'r meini prawf sy'n cynnwys yr hierarchaeth ynni sy'n hyrwyddo lleihau'r galw am ynni, effeithlonrwydd ynni a defnyddio technolegau ynni carbon isel neu ynni di garbon lle bo hynny'n ymarferol manteisio i'r eithaf cyfraniad o dechnoleg ynni adnewyddadwy neu garbon isel i fodloni gofynion y cynnig am drydan a gwres. Amlygwyd bod datganiadau wedi eu cyflwyno gan yr asiant ond nad oedd tystiolaeth am angen penodol i'r ddarpariaeth yma, nac y byddai modd darparu'r cyflenwad drwy fodd arall carbon isel neu adnewyddadwy. Nid oedd y bwriad gerbron yn cynnig defnydd cyflogaeth, heibio'r cyfnod o osod y cyfarpar, ac er y cydnabuwyd bod y safle bwriedig yn fychan a lletchwith, ac unedau gwag o fewn y parc busnes, nid oedd cyfiawnhad penodol ar gyfer y bwriad ac na ellid cadarnhau bod colled o dir cyflogaeth yn dderbyniol yn nhermau polisïau PS13, CYF 1 na CYF 3 o'r CDLl.

Ategwyd bod y safle wedi ei leoli o fewn parth llifogi C1 a’r bwriad yn un ar gyfer darparu pwerdy nwy ar gyfer creu trydan, sydd yn ôl diffiniadau a gynhwysir o fewn Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Pherygl Llifogydd yn ddatblygiad sy’n agored iawn i niwed.

Yn gryno, ystyriwyd nad oedd y bwriad yn dderbyniol ar sail diffyg cyfiawnhad ar ei gyfer, bod ei leoliad o fewn tir sydd wedi ei ddynodi ar gyfer defnydd cyflogaeth ac o fewn parth llifogi, a’i fod yn defnyddio tanwydd ffosil pan mae’r Cyngor wedi datgan argyfwng hinsawdd ac yn hyrwyddo defnyddio llai o garbon.

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

- Ei fod yn cyfeirio at lythyr a ddosbarthwyd i’r aelodau mewn ymateb i’r 3 rheswm gwrthod
- 1. *Nid oes digon o dystiolaeth wedi ei gyflwyno yn dangos yr angen am y datblygiad na'i ddefnydd o danwydd ffosil a fyddai'n tanseilio datganiad Cyngor Gwynedd o argyfwng hinsawdd, a pholisïau'r CDLl.*
  Bod yr ymgeisydd yn anghytuno â hyn gan nodi bod y Datganiad Cynllunio a Dylunio a Mynediad yn darparu tystiolaeth glir o'r angen am ddatblygiad yn erbyn Polisi Cynllunio Cymru, CDLl a Phenderfyniadau Apêl Gweinidogion Cymru. Yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn ymwybodol bod yr Angen am Ddatblygu wedi’i egluro gan Weinidogion Cymru yn eu penderfyniad ym mis Tachwedd 2020 i gadarnhau Apêl ar gyfer prosiect ym Mhen-y-bont ar Ogwr. Penderfynwyd hyn ar ôl i Pen-y-bont ar Ogwr a Gwynedd ddatgan eu Hargyfwng Hinsawdd. Canfu Gweinidogion Cymru fod defnyddio Safleoedd Brigo Nwy (*Gas Peaking Plants)* yn dechnoleg allweddol wrth gyflawni’r targedau Sero Net gan sicrhau bod cyflenwad diogel ar yr un pryd.
- 2. *Colli tir cyflogaeth*
  Bod yr ymgeisydd yn dadlau gyda’r sylw na ddarparwyd digon o dystiolaeth i'r defnydd o dir cyflogaeth. Mae'r Datganiad Cynllunio a Dylunio a Mynediad yn cynghori y bydd cyflogaeth tymor byr a hir yn cael ei sicrhau, sydd hefyd yn cael ei gadarnhau yn y Ffurflenni Cais Cynllunio. Disgrifir defnydd cyflogaeth y tir yn ogystal â'r math o gyflog uchel ei werth a fydd yn cael ei sicrhau ac amcangyfrifir bod hyn yn cynnwys dwy swydd cyflogaeth tymor hir (cyfwerth ag amser llawn) yn ystod y cam gweithredo a bod y gyflogaeth yma yn ychwanegol at gyflogaeth y safle presennol
- 3. *Mae’r cynnig yn dod o fewn y diffiniad o ddatblygiad hynod fregus, ac nid oedd digon o dystiolaeth wedi’i chyflwyno i sicrhau bod y cynnig yn cydymffurfio â strategaeth y Cyngor, ynghyd a rhai’r CDLl a TAN 15.*
  Bod adrannau o’r TAN 15 y mae'r Adroddiad yn cyfeirio atynt yn ymwneud â Gorsafoedd Pŵer. Yn aml, ystyriwyd bod TAN 15 yn cael ei gamddehongli yng nghyd -destun prosiectau cyflenwad trydan graddfa fach sy'n wahanol i faint Gorsaf Bŵer. Eglurwyd bod gorsaf bŵer yn gweithredu i ddosbarthu trydan yn ganolog i'r Grid Cenedlaethol ac nid felly yn ddatblygiad sy'n cynhyrchu trydan ambell waith.
  Bod yr ymgeisydd wedi dibynnu ar Benderfyniad Apêl Gweinidogion Cymru ar eu penderfyniad ynghylch y gwaith brigo nwy yng Nghasnewydd lle caniatawyd ar apêl. Derbyn bod y datblygiad ar gyfer fferm solar a chyfleuster uned BESS 200, ond yn debyg ym mhob ffordd i’r ddatblygiad brigo nwy cyfyngedig yma
  “Diffinnir datblygiad hynod agored i niwed fel datblygiad lle mae gallu preswylwyr i benderfynu a ydynt am dderbyn y risgiau i fywyd ac eiddo sy’n gysylltiedig â llifogydd, neu allu rheoli canlyniadau risg o’r fath. Cynhwysir hefyd y defnyddiau diwydiannol hynny lle byddai risg i’r cyhoedd a’r amgylchedd dŵr pe bai’r safle’n cael ei foddi.”
  Nid yw'r disgrifiadau hyn yn berthnasol i'r datblygiad hwn ac mae'n anodd deall sut gellid ystyried gwaith brigo nwy di-griw (unmanned) fel “datblygiad hynod

agored i niwed” yng nghyd-destun diffiniad TAN 15 - ym mis Hydref dywedodd yr ACLl eu bod yn cytuno â'r dehongliad hwn.

- Bod yr ymgeisydd yn dibynnu ar benderfyniad Gweinidogion Cymru yn eu penderfyniad ar gyfer y prosiect yng Nghasnewydd (qA 1364896) “……*Er bod TAN 15 yn nodi bod gorsafoedd pŵer yn enghraifft o “ddatblygiad diwydiannol arbennig o agored i niwed”, mae’n amlwg nad yw’r datblygiad arfaethedig yn disgyn i’r categori hwn ac nid yw’n ddatblygiad hynod fregus at ddibenion TAN 15.”.* Ni ddylid felly cymhwyso TAN 15 i'r prosiect brigo nwy hwn.
- Disgwyli’r i’r Pwyllgor wneud eu hasesiad cadarnhaol eu hunain o’r cais a gyflwynwyd a chymeradwyo’r cais yn unol â’u CDLl, Cynlluniau Cynllunio Cenedlaethol eu Datganiad Hinsawdd, a chadarnhad ysgrifenedig yr ACLl ei hun bod y cais yn gynaliadwy ac yn garbon isel.
- Os gwrthodir y cais bydd yr ymgeisydd yn symud ymlaen i apêl.

c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr Aelod Lleol y pwyntiau canlynol:
- Ei fod yn cefnogi'r argymhelliad i wrthod y cais
- Bod y cais yn groes i egwyddorion Cyngor Gwynedd o ran tanwydd ffosil
- Cyngor Tref yn ceisio gwerthusiad ychwanegol i lifogydd yn yr ardal – graddfa yn codi
- Ymgynghoriad cyhoeddus yn nodi nad oedd angen am y ddarpariaeth ac nad oedd y bwriad yn cydymffurfio a pholisïau
- Nad oedd y bwriad yn cynnig gwaith tu hwnt i’r cyfnod gweithredol
- Y bwriad yn cynnig defnydd achlysurol yn unig
- Sŵn o’r orsaf yn achosi pryder
- Nad oedd y bwriad o werth i’r ardal

ch) Cynigwyd ac eiliwyd gwrthod y cais

d) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylwadau canlynol gan aelodau:
- Pryder nad oedd y Cyngor Tref wedi cyflwyno sylwadau
- Cais anghywir yn y lleoliad anghywir

PENDERFYNWYD Gwrthod

Rhesymau

1. **Nid oes tystiolaeth ddigonol wedi ei gyflwyno ar gyfer yr angen am y datblygiad na’i ddef-nydd o danwydd ffosil a fyddai’n tanseilio datganiad Cyngor Gwynedd o argyfwng hinsawdd. I'r perwyl hyn, ystyrir fod y bwriad yn groes i amcanion cyffredinol y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2017, ynghyd â pholisiau PS7 ac ADN3 yn be-nodol sy’n hyrwyddo darpariaeth ynni adnewyddadwy neu garbon isel, polisiau PS 5, PS6 ac PCYFF 5 ran lliniaru effeithiau hinsawdd a rheoli carbon, a Polisi Cynllunio Cymru, Ar-graffiad 11, 2021, paragraffau 5.7.2, 5.7.6 a 5.7.11.**

2. **Nid oes cyfiawnhad penodol wedi ei gyflwyno fel rhan o’r cais ar gyfer y bwriad ar y safle yma ac felly ni ellir cadarnhau fod y golled o dir cyflogaeth yn dderbyniol ac mae’r bwriad felly yn groes i ofynion polisïau PS5, PS13, CYF, CYF 3 na CYF 5 o’r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2017 sy’n rheoli datblygiadau ar diroedd wedi eu dynodi ar gyfer defnydd cyflogaeth.**

3. **Mae’r bwriad yn disgyn o fewn dosbarthiad datblygiad sy’n agored iawn i niwed, ac nid oes tystiolaeth ddigonol wedi ei gyflwyno er mwyn sicrhau fod y bwriad yn cydymffurfio a strategaeth y Cyngor, ac felly nid yw’r bwriad yn dderbyniol o ran llifogydd ac nid yw’n cydymffurfio a gofynion polisi PS 6 o’r Cynllun Datblygu Lleol**

ar y Cyd Gwynedd a Môn 2017 ynghyd a maen prawf (i) o baragraff 6.2 o Nodyn Cyngor Technegol 15 Datblygu a Pherygl Llifogydd.

5.2 CAIS RHIF C21/0934/15/AC Glyn Rhonwy Pumped Storage Glyn Rhonwy, Llanberis

Cais ar gyfer diwygio amod 1 o ganiatâd cynllunio cyfeirnod C16/0886/15/LL ar gyfer gosod llinell cyswllt grid 132KV tanddaearol rhwng safle storio pwmp Glyn Rhonwy ac Is-orsaf Pentir er mwyn ymestyn y cyfnod dechreuad y datblygiad o 2 flynedd ychwanegol

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

a) Amlygodd Arweinydd Tîm Rheolaeth Datblygu bod hyd y cysylltiad yn mesur oddeutu 9km ac yn gwbl danddaearol - yn rhedeg o fewn safle Glyn Rhonwy tuag at yr is-orsaf ym Mhentir. Eglurwyd bod y ceblau yn cael eu gosod o fewn dwythell wedi ei warchod mewn dyfnder o 1.7m yn y ffos.

   Atgoffwyd yr Aelodau mai cais i newid amod 1 o ganiatâd cynllunio C16/0886/15/LL er mwyn ymestyn cyfnod cychwyn y datblygiad o 2 flynedd ychwanegol oedd gerbron, heb newid i'r cynllun gwreiddiol. O ganlyniad, roedd egwyddor y bwriad eisoes wedi ei dderbyn a'i sefydlu gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol drwy ganiatâd cynllunio C16/0886/15/LL. Er hynny, amlygwyd yr angen i ystyried os oedd amgylchiadau neu'r sefyllfa polisi cynllunio wedi newid ers caniatáu'r cais yn wreiddiol. Ategwyd pwysigrwydd asesu a chadarnhau os yw'r sefyllfa, yn nhermau cydymffurfio â'r Polisïau Cynllunio, yn parhau i fod yr un fath.

   Yn sgil polisïau lleol, penderfynodd yr Awdurdod Cynllunio Lleol y cais gwreiddiol ar sail polisïau Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd ond sydd bellach wedi ei ddisodli gan y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, felly, rhaid oedd ystyried unrhyw newidiadau materol yn y polisïau ers penderfynu'r cais blaenorol. Eglurwyd mai'r polisïau perthnasol oedd yn ymwneud a derbynioldeb egwyddor y cais diweddarafoedd Polisi ISA 1 'Darpariaeth Isadeiledd' a PS 7 'Technoleg Adnewyddadwy'.

   Nodwyd bod rhan o'r bwriad yn arwain drwy'r Ardal Tirwedd Arbennig 'Ymylon Gogledd-orllewin Eryri', yn gyfan gwbl o fewn tirwedd hanesyddol eithriadol 'Dinorwig' ac union gyferbyn Ardal Treftadaeth y Byd 'Ardal y Llechi'. Drwy hynny, ystyriwyd fod y bwriad i osod y llinell gyswllt tan ddaearol yn cyd fynd ag arweiniad ym mholisi PS 7 ac yn parhau i gydymffurfio gyda pholisïau perthnasol

b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd Aelod Lleol ward Cwm y Glo, y Cynghorydd Berwyn P Jones nad oedd ganddo wrthwynebiad i'r cais.
c) Cynigwyd ac eiliwyd caniatáu'r cais

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

1. **5 mlynedd**

2. **Cwblheir y diwygiad/au a ganiateir drwy hyn yn llwyr unol â'r manylion a ddangosir ar gynlluniau a gyflwynwyd i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ar 22/10/2021, 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 C16/0886/15/LL.**

5.3 CAIS RHIF C21/0767/14/LL Cyn rhandiroedd Cae'r Glyn, Ffordd Bethel, Caernarfon

Adeiladu 17 o dai fforddiadwy, mynedfa, llefydd parcio, tirlunio a gwaith cysylltiol

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio mai cais llawn ydoedd ar gyfer adeiladu 17 o dai fforddiadwy fyddai'n cynnwys 6 tŷ deulawr 4 person, 6 tŷ deulawr 5 person, 2 dŷ deulawr 7 person a 3 byngalo 3 person ynghyd ag adeiladu mynedfa a ffordd mynediad, llefydd parcio, tirlunio a phantiau draenio tir (swales) yng nghornel de ddwyreiniol y safle ar gyfer dal dŵr wyneb. Lleolir y safle ymysg tai o fewn tref Caernarfon, gyferbyn ac Ysgol Uwchradd Syr Hugh Owen gyda'r safle oddeutu 0.55ha - mae 17 uned yn golygu dwysedd o 30.9 tŷ i'r hectar sydd yn cydymffurfio efo Polisi PCYFF 2 yn y Cynllun.

Eglurwyd bod yr egwyddor o godi tai ar y safle hwn wedi ei selio ym Mholisi PCYFF 1, TAI 1, TAI 15 a PS 5 o'r CDLL lle nodir y caniateir cynigion tu mewn i ffiniau datblygu yn unol â pholisïau a chynigion eraill y Cynllun, polisïau cynllunio cenedlaethol ac ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill.

Yn ôl Polisi ISA 5, disgwylir i gynigion ar gyfer 10 tŷ neu fwy mewn ardaloedd ble na all llecynnau agored presennol fodloni anghenion y datblygiad tai arfaethedig gynnig darpariaeth addas o fannau agored yn unol â safonau meincod *Fields in Trust (FiT).* Mae'r wybodaeth gyfredol a dderbyniwyd gan yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd yn dangos bod diffyg llecynnau chwarae gyda chyfarpar offer i blant yn lleol fel rhan o'r bwriad ac i'r perwyl hyn, felly, bydd angen gwneud cyfraniad ariannol ar gyfer cyfarfod a'r diffyg darpariaeth yma. Derbyniwyd cadarnhad gan yr ymgeisydd yn datgan y byddai yn fodlon gwneud cyfraniad o £3346.16 a gellir sicrhau hynny trwy gytundeb cyfreithiol 106. Ni ystyriwyd bod y bwriad yn groes i ofynion Polisi ISA 5 o'r CDLL ynghyd a'r CCA: Llecynnau Agored mewn Datblygiadau Tai Newydd.

Nodwyd bod Uned Trafnidiaeth y Cyngor wedi cyflwyno sylwadau yn datgan na fyddai'r bwriad yn amharu ar ddiogelwch ffyrdd er cydnabuwyd sylwadau a dderbyniwyd yn gwrthwynebu'r cais ar sail diogelwch ffyrdd. Gydag amodau a chyfraniad ariannol i sicrhau gwelliannau i'r ffordd trwy gytundeb 106, ystyriwyd y bwriad yn unol â'r polisïau trafnidiaeth.

Adroddwyd bod y Cyngor wedi derbyn gohebiaeth gan drigolion lleol yn datgan bod rhan isaf o'r safle yn gorlifo yn ystod cyfnod o law trwm ac yn pryderu y byddai'r datblygiad yn gwaethygu'r sefyllfa yn hytrach na datrys y broblem gorlifo ar y safle. Er hynny, derbyniwyd gwybodaeth gyda'r cais i ddangos gellid dylunio system draenio gynaliadwy effeithiol ar gyfer y safle a fyddai'n gwella'r sefyllfa bresennol.

b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr ymgeisydd y sylwadau canlynol:
- Bod y safle tir glas yn wag ers i'r defnydd rhandiroedd ddod i ben ac nad oedd dyraniad tir penodol na chyfyngiad datblygiad iddo
- Nad yw'r tir yn fan agored hygyrch i'r cyhoedd felly does neb yn cael defnydd ohono ar hyn o bryd.
- Gan fod y safle yn wag ac wedi'i amgylchynu gan ddatblygiadau, mae tai cyfagos wedi cal eu heffeithio gan ddŵr yn draenio o'r safle. Nid oes seilwaith draenio ar y safle ar hyn o bryd sydd wedi arwain at orlifo gerddi Cae Berllan ar ol glaw trwm
- Bod y datblygiad yn cynnwys cynllun seilwaith draenio cynhwysfawr a fydd yn gwella'r sefyllfa bresennol sy'n cynnwys soakaways fydd yn sicrhau y bydd unrhyw ddŵr yn aros ar y safle gan amddiffyn yr anheddau preswyl cyfagos.
- Bod Adra yn cynnig pwynt mynediad lle mae'r giât bresennol.

- Bod canllawiau dylunio priffyrdd yn argymell o leiaf 20m rhwng mynediad newydd a chroesfannau – byddai'r fynedfa newydd dros 50m i ffwrdd o'r groesfan reoledig a mynedfa Ysgol Syr Hugh, sydd yn llawer mwy na'r gofynion. Mae croesfannau presennol yn galluogi disgyblion i groesi Ffordd Bethel yn saff i gael mynediad diogel i'r ysgolion lleol. Nid yw'r datblygiad yn amharu ar y croesfannau hyn.
- Mae'r arbenigwyr priffyrdd wedi cadarnhau na fyddai'r datblygiad yn cael effaith ar draffig lleol. Fodd bynnag, mae Adra'n cydnabod bod pryderon gan drigolion ac o ganlyniad wedi cytuno i gyfraniad ariannol fyddai'n galluogi Cyngor Gwynedd i wella'r sefyllfa bresennol. Bydd Cyngor Tref Caernarfon a'r trigolion lleol yn rhan o'r drafodaeth ar sut i ddefnyddio'r cyfraniad ariannol yma.
- Y cais yn cynnig adeiladu 17 o dai fforddiadwy a fydd ar gael ar lefelau rhent cymdeithasol a canolraddol. Mae 440 o ymgeiswyr am dŷ 2, 3 neu 4 ystafell wely ar restr aros ward Cadnant yn unig gyda ffigwr o 1582 o ymgeiswyr yng Nghaernarfon - y ffigyrau yma yn dangos yr angen am dai fforddiadwy fydd yn galluogi teuluoedd i aros yn lleol
- Dywedodd yr Aelod Cabinet Tai yn ddiweddar, bod 'na argyfwng tai yng Ngwynedd sydd yn amlwg yng Nghaernarfon.
- Pa mor fforddiadwy ydi tai? Mae prisiau yng Ngwynedd wedi cynyddu dros 16% yn ystod y 12 mis diwethaf....gyda chynnydd uwch am eiddo 2, 3 a 4 ystafell wely yng Nghaernarfon. Nid oes gan deuluoedd lleol siawns o brynu tai yn lleol.
- Bydd y datblygiad o ddeiliadaeth rhent cymysg yn cyfrannu'n aruthrol at ddechrau datrys yr argyfwng tai
- Bod pob ymgynghorwr arbenigol yn gefnogol i'r datblygiad ac nad oedd rheswm technegol i wrthod y cais.
- Petai'r cais yn cael ei ganiatáu, bydd y tai yn barod ymhen 15 mis ar gyfer pobl leol. Gyda'r mannau agored sydd yn rhan o'r cais, bydd hyn yn caniatáu i drigolion cyfagos gael defnydd o'r safle unwaith eto. Dylai'r ffactorau hyn fod yn arwyddocaol o blaid y cynnig yn nhermau polisi cynllunio

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

- Ei fod yn derbyn yr angen am dai ond yn cwestiynu nad oedd mwy o ofyn am adeiladau un llawr fyddai'n rhyddhau tai i deuluoedd
- Ei fod yn gwrthwynebu y cais ar sail materion diogelwch a llifogydd
- Y tir heb ei ddynodi oherwydd problemau mynediad – nid yw'n addas felly fel lle i'w ddatblygu. Dau gais amlinellol wedi eu cyflwyno yn y gorffennol ond heb eu datblygu oherwydd rhesymau mynediad
- Bod diffyg ymateb i bryderon Cyngor Tref
- Syndod nad yw'r Uned Drafnidiaeth yn rhagweld problemau trafnidiaeth - 6 tŷ yn unig a adeiladwyd ar stad gyfagos Llwyn Ceirios oherwydd problemau mynediad - pam bod y sefyllfa yn dderbyniol erbyn hyn?
- Yn dilyn archwiliad i broblemau trafnidiaeth yn yr ardal gosodwyd llinellau melyn yng Nghae Berllan a'r Glyn - hyn yn cydnabod problemau
- Nid oedd y lluniau a gyflwynwyd yn adlewyrchu'r sefyllfa
- Uned Trafnidiaeth wedi cynnal astudiaeth ym mis Medi - yn ystod y cyfnod clo a Ffordd Bethel wedi cau i drafnidiaeth oherwydd gwaith ar y ffordd osgoi - hyn yn awgrymu llai o ddefnydd ac felly ddim yn adlewyrchiad teg o'r sefyllfa
- Siomedig nad oedd lluniau llifogydd mis Tachwedd wedi eu cynnwys yn y cyflwyniad - problemau llifogydd hanesyddol yma
- Diogelwch plant yn flaenoriaeth - mynediad i'r stad gyferbyn a mynediad i'r Ysgol sydd yn cael ei defnyddio gan rhan fwyaf o'r plant, yn hytrach na'r fynedfa gerbydol
- Llywodraethwyr yr Ysgol wedi amlygu pryder
- Awgrymu i'r Pwyllgor ymweld â'r safle er mwyn deall y sefyllfa

ch) Cynigwyd ac eiliwyd gohirio'r cais fel bod modd derbyn sylwadau pellach am ddiogelwch ffyrdd yn dilyn awgrym yr Aelod Lleol a'r Cyngor Tref ac ymweld â'r safle

d) Mewn ymateb i'r awgrym o gynnal ymweliad safle nododd y Pennaeth Cyfreithiol bod asesiad trafnidiaeth arbenigol wedi ei gynnal a bod hyn yn fwy priodol na chynnal un ymweliad safle. Ategodd yr Uwch Beiriannydd Rheolaeth Datblygu bod yr asesiad wedi ei gynnal gan yr ymgeisydd a bod y datblygwr wedi cynnig cynnal trafodaethau gyda'r gymuned.

Nododd y Pennaeth Cynorthwyol bod y cais yn gais 100% am dai fforddiadwy o fewn y ffin datblygu gyda mewnbwn arbenigol gan arbenigwyr trafnidiaeth. Awgrymodd y byddai modd cyflwyno fideo yn rhoi gwell cyd-destun o'r lleoliad. Ategodd bod yr ymgeisydd hefyd yn cynnig mesurau ychwanegol mewn ymateb i'r pryderon rheoli traffig ac yn barod i drafod gyda'r gymuned.

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

- Yr ardal tu allan i'r Ysgol (900+ o ddisgyblion) yn le prysur iawn – y lluniau ddim yn dangos hyn
- A yw' rhandiroedd wedi eu hail leoli?
- Pam gorfod defnyddio safle tir glas? A oes ardal tir llwyd ar gael?
- O blaid tai fforddiadwy - awgrym i osod arwyddion 20mya tu alla i'r Ysgol (fel y mae Llywodraeth Cymru yn awgrymu)
- Mynedfa yn anaddas - angen asesiad pellach o'r sefyllfa ar adegau prysur
- Bod angen mwy o wybodaeth ac ail asesiad trafnidiaeth
- Nid yw mynedfa'r Ysgol wedi ei amlygu yn y cynlluniau / lluniau - angen ystyried llwybrau cerddwyr
- Y cais yn ymateb i'r angen am dai fforddiadwy yng Nghaernarfon

PENDERFYNWYD gohirio'r cais er mwyn derbyn asesiad trafnidiaeth pellach ynghyd a mwy o luniau / fideo o'r safle a'i berthnasedd i'r ysgol uwchradd gyfagos

5.4 CAIS RHIF C21/0431/45/LL Y Llew Du, Lôn Abererch, Pwllheli, Gwynedd

Dymchwel tŷ tafarn presennol a chodi chwech tŷ

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio mai cais llawn ydoedd ar gyfer dymchwel tŷ tafarn deulawr presennol ac adeiladu chwe thŷ dau neu dri llofft mewn rhes.

Eglurwyd bod y safle y tu mewn i ffin ddatblygu tref Pwllheli fel y'i nodir yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd ac Ynys Môn a bod egwyddor y datblygiad yn cael ei ystyried yn erbyn Polisi PCYFF 1 ('Ffiniau Datblygu'), Polisi PS 5 (Datblygu cynaliadwy), Polisi TAI 1 (Tai yn y ganolfan isranbarthol a'r canolfannau gwasanaeth trefol), a Pholisi TAI 15 ('Trothwy a Dosbarthiad Tai Fforddiadwy'). Yng nghyd-destun polisi PCYFF 1, ystyriwyd fod y bwriad yn dderbyniol mewn egwyddor oherwydd lleoliad y safle o fewn y ffin ddatblygu gyfredol ac yn yr un modd, bod polisi PS 5 yn annog datblygiadau ar safleoedd a ddatblygwyd o'r blaen.

Er hynny, gan fod yr anheddle wedi gweld ei lefel twf disgwyliedig, trwy unedau wedi eu cwblhau yn y cyfnod 2011 i 2021, datblygu'r unedau yn y banc tir presennol a datblygu'r safleoedd wedi eu dynodi am dai, roedd angen cyfiawnhad ar gyfer y cais yn amlinellu sut byddai'r bwriad arfaethedig yn cyfarch anghenion y gymuned leol. Disgwylid i bob ymgeisydd sy'n cyflwyno cais cynllunio ar gyfer 5 neu fwy o unedau tai, gyflwyno Datganiad Tai i gefnogi cais cynllunio yn unol â'r fethedoleg a amlinellir yn Atodiad 2 o'r

CCA Cymysgedd Tai: Ni ystyriwyd bod y wybodaeth a gyflwynwyd fel rhan o'r cais hwn yn ddigonol i ddangos yn eglur bod y datblygiad dan sylw yn cwrdd gydag angen penodol o fewn y gymuned leol.

Eglurwyd bod Polisi TAI 15 o'r CDLl yn datgan y bydd Cynghorau'n ceisio sicrhau lefel briodol o dai fforddiadwy yn ardal y cynllun, a nodwyd ym Mhwllheli, mai dau neu fwy o unedau tai yw'r trothwy ar gyfer angen darpariaeth o'r fath. Gan fod y datblygiad arfaethedig yn cynnig cynnydd o 6 uned, mae'n cyd-fynd â throthwy Polisi TAI 15 ar gyfer gwneud cyfraniad at dai fforddiadwy. Gan fod Pwllheli y tu mewn i ardal pris tai 'Aneddleoedd Arfordirol Mwy' yn y CDLl nodwyd bod darparu 30% o dai fforddiadwy yn hyfyw - mae hyn yn gyfystyr â 1.8 uned yn y datblygiad yma. Amlygwyd mai un uned a gynigir yn y cais fel uned fforddiadwy ac felly byddai disgwyl swm cymunedol sy'n werth 0.8 o dŷ i gwrdd â'r gofyniad polisi. Ategwyd, petai'r ymgeisydd o'r farn nad yw'n hyfyw darparu'r elfen fforddiadwy ddisgwyliedig yma, yna eu cyfrifoldeb hwy fydd i amlygu'n glir ar bro-fforma asesiad hyfywdra'r amgylchiadau sydd yn cyfiawnhau darpariaeth tai fforddiadwy is. Er hynny, adroddwyd nad oedd yr ymgeisydd wedi cyflwyno gwybodaeth o ran ystyriaethau oedd yn ymwneud a hyfywdra'r datblygiad a phe byddai darparu'r elfen fforddiadwy ddisgwyliedig yn effeithio ar ystyriaethau o safbwynt yr elfen yma.

Yn ogystal, ac o safbwynt asesu egwyddor y bwriad, rhaid ystyried defnydd presennol a sefydledig yr adeilad fel tŷ tafarn. Eglurwyd bod y wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais yn nodi fod y perchnogion wedi cael trafferth i gael tenantiaid i weithredu'r dafarn neu berchnogion newydd a bod y dafarn wedi cau ers dechrau cyfnod pandemig Covid-19 ym Mawrth 2020. Ategwyd nad oedd gwybodaeth fanwl wedi ei gyflwyno oedd yn cyfiawnhau colli'r cyfleuster ar sail y dystiolaeth angenrheidiol dan Bolisi ISA 2 - 'Newid defnydd cyfleusterau a gwasanaethau cymunedol, safleoedd cyflogaeth ac unedau manwerthu' sy'n nodi y byddai angen tystiolaeth bod ymdrechion wedi bod i farchnata'r eiddo'n addas am gyfnod o flwyddyn.

Amlygwyd nad oedd unrhyw addasiadau wedi eu cyflwyno i resymau gwrthod materion gweledol na phreswyl y cais blaenorol, ond bod yr Uned Bioamrywiaeth yn cadarnhau, bod cynnwys yr Asesiad Rhywogaethau Gwarchodedig yn dderbyniol a'u bod yn cytuno gyda'r mesurau lliniaru a gynigiwyd. Ategwyd bod yr Uned Draenio Tir wedi nodi yn eu hymateb i'r ymgynghoriad fod y safle yn gorwedd o fewn parth A o safbwynt perygl llifogydd ac ystyriwyd ei fod yn wynebu ychydig neu ddim risg o lifogydd. Fodd bynnag, dangoswyd bod y safle mewn perygl o risg llifogydd yn y mapiau llifogydd wyneb diweddaraf sydd bellach yn cyflwyno rheswm gwrthod ychwanegol.

Yn unol â maen prawf (1c) o Bolisi PS 1, gan fod y cais am 6 uned rhaid oedd ystyried yr angen am ddatganiad ieithyddol os nad yw'r math o unedau yn mynd i'r afael â thystiolaeth o'r angen ar alw am dai o fewn Asesiad Marchnad Tai a ffynonellau perthnasol eraill. Nodwyd fod Datganiad Ieithyddol wedi ei gyflwyno gyda'r cais, fodd bynnag, ymddengys nad oedd y datganiad yn dilyn y fethodoleg i ymgymryd â datganiad o'r fath sydd wedi ei gynnwys yn y Canllaw Cynllunio Atodol mabwysiedig ac felly amhosib fyddai ymgymryd ag asesiad cyflawn o effaith ieithyddol y datblygiad ar sail yr wybodaeth a gyflwynwyd.

Er bod gwybodaeth ychwanegol wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais hwn yn ymateb i ddau o resymau gwrthod y cais blaenorol, roedd y pryderon a fu'n sail i'r pedwar rheswm gwrthod arall yn parhau ac felly ni ystyriwyd bod y bwriad yn dderbyniol.

b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr ymgeisydd y sylwadau canlynol:
- Bod y datblygiad dan sylw yn cael ei weld yn anffafriol yn rhannol oherwydd:
    1. Graddfa, dyluniad a nifer yr anheddau arfaethedig
    2. Cymysgedd Tai a Thai Fforddiadwy
    3. Effaith ar yr Iaith Gymraeg

    4. Colli cyfleuster cymunedol

- Mewn ymateb i'r pryderon - Graddfa, dyluniad a nifer yr anheddau arfaethedig:
    - Bod y dyluniad ar gyfer chwe annedd ar gyfer teuluoedd sydd angen uwchraddio i adeiladau mwy ffafriol
    - Nid yw'r dyluniad yn annhebyg i ddatblygiadau eraill yn y dref sydd gyda gofod tynn sy'n arwain at golli lle parcio a gardd. Mae'r dyluniad arfaethedig yn debyg i brosiectau tebyg a ganiatawyd. Y nod yw darparu tai sydd wir eu hangen.
    - Bod hyfywedd masnachol y datblygiad angen lleiafswm o bum eiddo i fod yn hyfyw - o ystyried y farchnad darged a'r cynnydd presennol mewn prisiau ac argaeledd deunyddiau
    - Nid yw'n anghyffredin cael gardd fechan yng nghanol tref
- Mewn ymateb i wrthwynebiad - Cymysgedd tai a Thai Fforddiadwy:
    - Nid yw Pwllheli yn ddewis poblogaidd ar gyfer prynu ail gartref ond eto mae galw am dai fforddiadwy o safon i deuluoedd lleol neu rai sydd angen uwchraddio. Nodwyd bod y dyluniad yn anelu at y farchnad yma ac yn ymateb i'r canllawiau a drafodwyd yn yr adroddiad 'Ail gartrefi: Datblygu polisïau newydd yng Nghymru' awdur Dr. Simon Brooks (2021)
- Mewn ymateb i wrthwynebiad - Yr Iaith Gymraeg:
    - Bod llawer o'r genhedlaeth iau yn ei chael hi'n anodd dod o hyd i anheddle addas gyda rhai yn symud allan o'r ardal ac yn mynd ar iaith gyda nhw.
    - Heb dai ar gyfer y genhedlaeth iau a theuluoedd sy'n ehangu, mae risg o golli cyfranwyr sylweddol i'r gymuned leol
    - Bod nifer sylweddol o gartrefi lleol ar draws Llŷn yn ail gartrefi. Nid yw Pwllheli yn leoliad dymunol ar gyfer prynu ail gartrefi, ac mae'r bwriad yn cynnig cyfle ardderchog ar gyfer pobl leol sydd angen tai
    - Bod y prosiect yn cael cefnogaeth y Cynghorwyr lleol
    - Bod pobl leol yn cefnogi'r bwriad
    - Byddai'r bwriad yn helpu i leihau'r broblem a achoswyd gan ddiffyg tai lleol
    - Os am warchod y Gymraeg, rhaid darparu mwy o gartrefi i bobl leol
- Mewn ymateb i wrthwynebiad - Colli cyfleuster cymunedol:
    - Nid yw'r Llew Du, bellach yn gynaliadwy fel Tŷ Tafarn
    - Y Tafarndy, er wedi ei atgyweirio dro ar ôl tro mae wedi dod i derfyn ei ddefnydd ymarferol. Nid yw cynigion a adolygwyd ar gyfer adnewyddu yn ariannol hyfyw.
    - Bod y tenantiaid blaenorol a deiliaid prydles wedi buddsoddi cryn amser ac adnoddau ariannol yn ceisio adfywio'r Dafarn, ond hyn yn ofer. Hyn yn duedd sy'n nodweddiadol ledled y wlad, erbyn hyn - mewn dinasoedd a threfi
    - Ymdrechion wedi eu gwneud i werthu a/ neu osod yr eiddo ond neb wedi dangos diddordeb.
    - Y diwylliant 'yfed' wedi lleihau'n sylweddol dros y degawdau diwethaf ac nid yw tafarndai bellach yn ganolbwynt neu'n hwb i gymdeithas
- Byddai'r cais, pe byddai'n cael ei ganiatáu, o fudd i'r gymuned leol - yn darparu tai lleol sydd wir eu hangen.
- Y gobaith yw i'r Pwyllgor gytuno bod y datblygiad arfaethedig yn ymateb i'r angen yn gadarnhaol gan gynnig:
    1. Llety lleol i deuluoedd yng nghanol y dref – hyn yn lleihau'r angen am gerbydau fyddai o ganlynaid yn lleihau ôl troed carbon
    2. Yn helpu i gyflawni'r anghenion a nodir yn y polisi ail gartrefi
    3. Gwell defnydd cymunedol o'r safle yn weledol yn ogystal ag yn ariannol
    4. Tacluso'r ardal

c) Cynigwyd ac eiliwyd gwrthod y cais

d) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylw canlynol gan aelod:

- Bod tref Pwllheli eisoes wedi cyrraedd y nod

Mewn ymateb i sylw nad oedd yr ymgeisydd, wrth ail gyflwyno ei gais, wedi cwrdd â rhesymau gwrthod y cais blaenorol, nodwyd bod y swyddog achos wedi ail egluro'r rhesymau gwrthod, ond bod yr ymgeisydd wedi ail gyflwyno cais heb addasiadau - ategwyd bod dewis a phenderfyniad yr asiant tu hwnt i reolaeth yr Adran Cynllunio.

PENDERFYNWYD Gwrthod

Rhesymau:

1. **Wrth ystyried graddfa, dyluniad a nifer yr anheddau arfaethedig, ni chredir y byddai'r datblygiad yn gweddu i'r safle ac ni fyddai ei ymddangosiad yn dderbyniol o fewn yr ardal leol. Yn ogystal, o ystyried natur gyfyng y safle, nifer yr unedau sy'n rhan o'r cynllun a'r diffyg gofod amwynder ynghlwm a'r tai unigol, credir y byddai'r cynnig yn or-ddatblygiad o'r safle ac yn niweidiol i fwynderau preswyl. Fe ystyrir felly bod y cynnig yn groes i ofynion perthnasol polisïau PCYFF 2 a PCYFF 3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.**

2. **Ar sail diffyg cymysgedd briodol o dai ynghyd â'r ddarpariaeth annigonol o dai fforddiadwy fe gredi'r bod y bwriad yn methu cyfarfod gofynion polisïau TAI 8 a THAI 15 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, ynghyd a'r cyngor perthnasol a roddir o fewn Canllawiau Cynllunio Atodol "Tai Fforddiadwy" a "Cymysgedd Tai".**

3. **Ni chredir fod digon o wybodaeth wedi ei chyflwyno i asesu os yw'r bwriad yn cwrdd â gofynion maen prawf 1c o Bolisi PS1 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn sydd yn gofyn am ddatganiad iaith Gymraeg fyddai'n dangos sut byddai datblygiadau arfaethedig yn gwarchod, hyrwyddo a chryfhau'r iaith Gymraeg. Ar y sail yma, nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi ei argyhoeddi na fyddai'r bwriad yn cael effaith negyddol ar yr Iaith Gymraeg yn ardal y cynllun**

4. **Ni chredir fod gwybodaeth ddigonol wedi ei chyflwyno i gyfiawnhau colli'r cyfleuster tafarn i gwrdd gyda'r gofynion perthnasol a nodir ym Mholisi ISA 2 C Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn ynghyd a Chanllaw Cynllunio Atodol: "Newid defnydd cyfleusterau a gwasanaethau cymunedol,safleoedd cyflogaeth ac unedau manwerthu"; sy'n nodi'r angen i gadarnhau, trwy dystiolaeth, bod ymdrechion wedi bod i farchnata'r safle**

5. **Mae'r safle yn gorwedd o fewn ardal mewn risg o lifogydd dŵr wyneb ac nid oes wybodaeth ddigonol yn yr Asesiad Canlyniadau Llifogydd a gyflwynwyd i ddangos y gellir rheoli'r risg llifogydd yn dderbyniol dros oes y datblygiad ac felly mae'r cais yn groes i faen prawf 8 polisi PS 5 a maen prawf 4 polisi PS 6 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn ynghyd a chyfarwyddyd a roddir yn mharagraff 11.1 o Nodyn Cyngor Technegol 15.'**

5.5 CAIS RHIF C21/0820/30/LL Cwrt, Uwchmynydd, Pwllheli, Gwynedd, LL53 8DA

Codi estyniad i'r sied wartheg bresennol ac addasiadau i greu storfa dail ac iard fwydo dan do.

a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio mai bwriad y cais oedd codi estyniad i sied wartheg bresennol er mwyn creu storfa dail ac iard fwydo dan do. Eglurwyd y byddai'r estyniad yn 36.3m o hyd a 10.9m o led ac yn 4.7m o uchder at frig y to ac wedi ei ffurfio gan baneli cladin lliw llwyd ar wal isel o goncrid gyda'r to o ddeunydd proffil lliw llwyd.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio gan i'r ymgeisydd fod yn Aeod Etholedig o'r Cyngor

Eglurwyd na ystyriwyd fod y bwriad yn groes i unrhyw bolisi cynllunio perthnasol o fewn y CDLl a bod y datblygiad a gynigiwyd yn briodol ar gyfer y safle ac na fyddai'n debygol o achosi effeithiau andwyol annerbyniol ar fwynderau lleol, bioamrywiaeth nag asedau treftadaeth.

b) Cynigwyd ac eiliwyd caniatáu'r cais

PENDERFYNWYD: Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i dderbyn canlyniad boddhaol i'r Prawf Effaith Arwyddocaol Tebygol ar y safleoedd dynodedig cyfagos.

Amodau
1. 5 mlynedd
2. Datblygiad yn cydymffurfio gyda'r cynlluniau a gymeradwywyd
3. Dim gwaith clirio safle yn ystod y tymor nythu adar heb gytundeb ymlaen llaw.

Nodiadau : Cyfoeth Naturiol Cymru
Uned Draenio Tir
Angen gwarchod y llwybr cyhoeddus

5.6 CAIS RHIF C21/1010/32/LL Caerau, Llangwnnadl, Pwllheli

Trosi adeilad allanol i ddarparu annedd fforddiadwy, ynghyd ag addasiadau i'r fynedfa gerbydol bresennol, gosod gwaith trin pecyn a gwaith cysylltiedig.

a) Amlygodd Arweinydd Tîm Rheolaeth Datblygu mai cais ydoedd ar gyfer trosi adeilad allanol presennol (a fu gynt yn dŷ annedd) yn dŷ fforddiadwy gyda dwy lofft, ystafell fyw ac ystafell fwyta / cegin ynghyd a chreu gardd gerllaw'r adeilad. Eglurwyd bod bwriad cadw prif strwythur yr adeilad ond dymchwel waliau adeiladau allanol cysylltiedig â chodi estyniadau unllawr ar ochr a chefn y prif strwythur. Adroddwyd bod y safle mewn ardal wledig (ymhell o unrhyw ffin ddatblygu a'i diffinnir gan CDLl) , o fewn Ardal Tirwedd Arbennig a thirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llŷn ac Enlli ac yn rhannol o fewn Safle Bywyd Gwyllt Rhanbarthol Caerau.

Cyflwynwyd y cais gerbron y pwyllgor ar gais yr aelod lleol.

Ymhelaethodd y swyddog bod y safle tu allan i unrhyw ffin ddatblygu a'i hadnabyddir dan bolisi PCYFF 1 y CDLl lle nodi'r, y tu allan i ffiniau datblygu bydd cynigion yn cael eu gwrthod oni bai eu bod yn unol â pholisi penodol yn y Cynllun. Yn yr achos yma, er i'r cais fod am drosi adeilad allanol presennol, bod amheuaeth os gellid ystyried y strwythur hwn fel "adeilad" yn hytrach nag adfail cyn eiddo anheddol.

Amlygwyd bod adroddiad strwythurol wedi ei gyflwyno gyda'r cais yn honni i'r waliau presennol fod yn strwythurol gadarn ac yn addas i'w cadw heb yr angen am ail-

adeiladu sylweddol, ac yn ogystal, na fyddai angen ail-godi mwy na 10% o gyfanswm arwynebedd y waliau gwreiddiol. Wrth asesu'r adroddiad, adroddwyd bod cryn amheuaeth yn parhau ynglŷn âg addasrwydd strwythur yr adeilad i'w drosi neu a fyddai'r gwaith fyddai ynghlwm a'r datblygiad yn gyfystyr a chodi tŷ newydd yng nghefn-gwlad yn groes i ofynion polisi PCYFF 1 y CDLl.

Ar sail yr asesiad, hyd yn oed pe derbynnir bod yr adeilad traddodiadol yng nghefn gwlad yn addas i'w drosi yn dŷ annedd, ni ystyriwyd fod y bwriad yn cydymffurfio gydag un o'r meini prawf penodol ar gyfer datblygiadau o'r fath a restrir ym mholisi TAI 7 CDLl Er yn cydnabod bod yr ymgeisydd mewn angen tŷ fforddiadwy a bod dyluniad cyffredinol yr adeilad o ansawdd safonol, oherwydd y lleoliad gweledig, natur anghyfannedd y safle presennol a'r nifer newidiadau a fwriedir eu gwneud i'r strwythur, nid oedd dewis ond argymell gwrthod y cais.

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

- Ei bod eisiau parhau i fyw yn Llangwnnadl ond bod prisiau tai lleol a chyfagos yn rhy bell o'i gafael.
- Nad oedd tŷ fforddiadwy yn ei milltir sgwâr ac felly'r opsiynau yn gyfyngedig.
- Yn lwcus iawn bod gan ei rhieni dir gyda hen dŷ arno fyddai'n rhoi cyfle i aros yn lleol gan fagu teulu, parhau i weithio yn ei swydd a pharhau i helpu ei rhieni ar y fferm a'i Nain gyda'r maes carafanau.
- Bod yr hen dŷ wedi bod yn gartref i nifer o deuluoedd yn Llangwnnadl hyd nes y 60au cynnar.
- Nad oedd bwriad i wneud newidiadau mawr i'r safle - dim ond ei wneud yn dŷ fforddiadwy addas i fyw ynddo a'i wneud yn gartref cyntaf
- Nifer fwyaf o'r tai yn Llangwnnadl yn dai haf a thai gwyliau.
- Yn bechod mawr bod hi mor anodd i berson lleol gael cartref ar dir ei theulu lle mae tŷ wedi bod yno o'r blaen.

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

- Anghytuno gyda'r datganiad mai adeilad allanol sydd yma - nid beudy na modurdy mohono, ond tŷ sydd wedi bod yn aelwyd a chartref hyd nes dod yn wag yn y 60au
- Gwaith sylweddol ei angen a'r to wedi disgyn, ond y waliau a'r cyrn yn amlygu siâp ty
- Bod 90% o waliau'r strwythur yn addas
- Bod cais (2 filltir o'r safle) wedi cael caniatâd i ddymchwel ac adeiladu o'r newydd - adnewyddu sydd ei angen yma a chreu tŷ dwy stafell wely - cartref perffaith i unigolyn
- Byddai dymchwel y strwythur yn colli cymeriad - dim dyna'r bwriad yma er y byddai'r opsiwn yn rhatach! Y nod yw cadw cymeriad, adfer y waliau, codi estyniad i'r cefn ac i'r ochr a darparu gofod mewnol sylfaenol
- Wrth drosi rhaid gweithio gyda'r hyn sydd ar gael ac yma mae trwch y waliau yn lleihau maint y gofod
- Nid yw Caerau yn weladwy o'r ffordd - cloddiau aeddfed naturiol o'i gwmpas
- Nid yw hwn yn fenter busnes - cais am dŷ fforddiadwy sydd yma
- Sefyllfa ddifrifol os gofyn am dystiolaeth o'i farchnata fel uned gwyliau - byddai hyn yn caniatáu ail gartref i rywun
- Angen tai i bobl leol
- Aros yn lleol yn gwireddu breuddwyd i ferch leol – sy'n cyfarch yr angen am dŷ fforddiadwy ac o reidrwydd yn barod i dderbyn amod 106
- Y tad yn berchen ar y tir ac yn adeiladwr
- Yn wyneb yr argyfwng tai, dyletswydd ar y Cyngor i gefnogi pobl leol

d) Cynigwyd ac eiliwyd caniatáu'r cais

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

- Mai cartref oedd yr adeilad hyd y 60au – nid cwt
- Cyfle i adnewyddu tŷ i fod yn gartref yn wyneb argyfwng prinder tai i bobl lleol
- 'Tystiolaeth economaidd' – yr ymgeisydd a hawl i fyw yn ei bro
- 90% o'r waliau yn hyfyw ar gyfer adfer yr adeilad
- Angen chwilio am gyfleoedd i ail adfer bro a chyfoethogi tirlun Penllŷn
- Bod awydd cadw cymeriad y tŷ - nid menter busnes sydd yma ond ceisio tŷ fforddiadwy i ferch ifanc
- Bod y cais yn gwarchod cymeriad, iaith a chadw pobl ifanc yn lleol
- Bod y tŷ yn rhan o'r fferm - hyn yn ymateb i'r elfen 'economaidd'
- Bod y cais yn deilwng o sylw – a yw'r polisïau yn addas i bwrpas?
- Y cais yn annog trafodaeth

Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn â chytundeb 106, nododd y Rheolwr Cynllunio, er bod y cais yn un am dŷ fforddiadwy nad oedd gwerth marchnad agored i bennu disgownt wedi ei dderbyn. Ategwyd bod yr arwynebedd llawr yn fwy na'r hyn a ganiateir yn y CDLl ac er yn derbyn y sylw am waliau trwchus, maint y tu mewn sydd yn cael ei fesur.

Mewn ymateb i'r sylw am 'adeilad allanol', nododd y Pennaeth Cyfreithiol bod hwn yn statws cyfreithiol ar adeilad sydd wedi colli ei hawliau defnydd fel tŷ. Gyda'r tŷ wedi bod yn wag ers y 60au rhaid derbyn bod 'defnydd tŷ wedi dod i ben'. Mewn ymateb, awgrymwyd y gellid bod yn hyblyg gyda'r disgrifiad ac y dylai pob cais gael ei drafod ar ei rinwedd ei hun.

Mewn ymateb i sylw bod diffyg tystiolaeth am hyfywdra'r bwriad fel tŷ fforddiadwy a'r angen am y wybodaeth yma cyn symud ymlaen, nododd y Pennaeth Cynorthwyol bod rhaid cael gwerth marchnad agored yr eiddo i gyfarch egwyddorion tŷ fforddiadwy. Mewn ymateb i sylw ategol, o fod angen gwerth marchnad agored yn hytrach na gwerth llafur (o ystyried bod yr adeilad wedi ei leoli ar dir y teulu), cadarnhawyd mai gwerth marchnad agored oedd ei angen. Petai penderfyniad i ganiatáu, byddai rhaid cael cytundeb 106 ar y bwriad, ac er bod yr ymgeisydd wedi cytuno i hynny, rhaid ystyried y disgownt.

PENDERFYNWYD: Caniatáu yn ddarostyngedig i dderbyn adroddiad pellach am fforddiadwyedd y tŷ

5.7 CAIS RHIF C21/0859/42/DT Môn Arfon Lôn Pen Rhos, Morfa Nefyn, Pwllheli,

Dymchwel garej presennol ac adeiladu garej newydd

a) Amlygodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu mai cais llawn ydoedd ar gyfer dymchwel modurdy presennol a chodi modurdy newydd yn ei le.
.
Eglurwyd bod y safle wedi ei leoli oddi fewn i ffin ddatblygu gyfredol Morfa Nefyn ac o fewn ardal breswyl sydd yn gymysg o ran math a ffurf. Ategwyd bod y safle a'r ardal oddi amgylch wedi ei leoli oddi fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llŷn ac Enlli.

Cyflwynwyd y cais i'r pwyllgor ar gais yr aelod lleol ar sail gôr ddatblygiad o'r safle.

Cydnabuwyd bod pryderon wedi eu hamlygu gan gymydog, yr aelod lleol a'r Cyngor Cymuned ynglŷn â'r bwriad, ac yn benodol am ddefnydd yr adeilad i'r dyfodol. Eglurwyd na ellid rhagweld yr hyn a allai ddigwydd yn y dyfodol, ond bod rhaid ystyried yr hyn sydd gerbron, sef cais i ddymchwel modurdy presennol a chodi modurdy newydd yn ei le. Nodwyd fod gofod to'r adeilad newydd i'w ddefnyddio fel swyddfa, ond nad oedd unrhyw awgrymiad y byddai defnydd gwahanol i'r hyn a gyflwynwyd. Er hynny, ystyriwyd y byddai'n rhesymol cynnwys amod i sicrhau na ddefnyddir yr adeilad ar gyfer unrhyw reswm nad yw yn ddefnydd atodol i'r tŷ gan gynnwys ei osod fel uned gwyliau.

b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd asiant yr ymgeisydd y sylwadau canlynol gan gyflwyno fideo yn egluro'r rhesymeg y tu ôl i'r cais cynllunio ar gyfer adnewyddu'r adeilad allanol yn eu gardd

- Eu bod wedi byw yn y tŷ ers 2016 a chyn hynny yn berchen Bodfan gerllaw
- Y teulu wedi bod yn yr ardal ers y 1960au - ei Nain a'i Daid a'i rieni yn berchen eiddo yn yr ardal ac felly wedi ymrwymo'n fawr i'r ardal – nid ydynt yn bwriadu gwerthu unrhyw eiddo, sy'n destun trafod y dyddiau hyn
- Bod yr adeilad mewn cyflwr gwael ac angen gosod rhywbeth yn ei le sy'n ddiogel, yn fwy modern ac yn addas i'r pwrpas.
- Bod bwriad i'w ddefnyddio ar gyfer storio cychod a thractorau
- Y to yn sigo sy'n awgrymu bod y distiau yn rhoi. Ystyriwyd bod y distiau yn wreiddiol [o'r adeg y codwyd yr adeilad dros 100 mlynedd yn ôl]. Y landeri bellach wedi disgyn a holltau yn y waliau i gyd.
- Yn ddiolchgar pe byddai'r Pwyllgor yn edrych yn ffafriol ar y cais.

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

- Bod gofod yn y to yn cael ei addasu yn swyddfa
- Trigolion lleol a Chyngor Tref yn gwrthwynebu ar sail gorddatblygiad - bod y bwriad yn sylweddol fwy na'r un presennol
- Bod 6 tŷ yn ffinio gyda'r safle
- Y tŷ hefyd wedi ei ymestyn yn ddiweddar
- Digon o le parcio heb fod angen modurdy mwy
- Bod Morfa Nefyn yn prysur droi yn bentref tai gwyliau - Môn Arfon yn dŷ haf - defnydd busnes fydd i'r modurdy i'r dyfodol.
- Nad yw amod berthnasol yn ddigon clir i rwystro addasiad i'r dyfodol - angen cryfhau'r amod fel ei fod yn llai amwys

Mewn ymateb i bryder am ddefnydd y bwriad i'r dyfodol, nododd y Rheolwr Cynllunio nad yw hyn yn ystyriaeth cynllunio ac na ellid gwrthod be all fod. Er hynny, nodwyd bod geriad yr amod yn cyfeirio at yr adeilad i gyd

ch) Cynigwyd ac eiliwyd i wrthod y cais ar sail gorddatblygiad a materion gweledol

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

- Bod yr adeilad i weld o safon dderbyniol
- Tystiolaeth o'r angen? Dymunol sydd yma ac nid hanfodol
- Bod gwagle yn y tŷ ar gyfer swyddfa

dd) Mewn ymateb i sylw bod gan yr ymgeisydd hawl adeiladu heb ganiatâd, nododd Aelod, bod gosod amod yn sicrhau rheolaeth, ond bod rhaid derbyn cadarnhad o eiriad ac ystyr yr amod.

e) Cyngiwyd ac eiliwyd gwelliant i ganiatáu gydag amodau

PENDERFYNWYD Caniatáu gydag amodau

- **Cychwyn o fewn 5 mlynedd.**
- **Unol a'r cynlluniau**
- **Deunyddiau a lliwiau i'w cytuno**
- **Defnydd modurdy yn atodol i'r tŷ yn unig a dim defnydd busnes**
- **Cyfnod dymchwel i osgoi cyfnod nythu adar**

Nodyn :
Rhywogaethau Gwarchodedig
Dŵr Cymru
Cytundeb Wal rhannol

5.8 CAIS RHIF C21/0988/39/LL Maes Carafanau Tŷ Newydd Sarn Bach, Pwllheli,

Ymestyn tymor gwyliau o 8 mis i 10.5 mis i bwrpas gwyliau

a) Amlygodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu mai cais llawn ydoedd i ymestyn y cyfnod y gellid defnyddio'r unedau ar safle carafanau sefydlog presennol o 8 mis (rhwng y 1af o Fawrth hyd y 31ain o Hydref) i 10.5 mis (rhwng y 1af o Fawrth hyd y 15fed o Ionawr y flwyddyn ganlynol). Byddai'r bwriad yn cynyddu'r cyfnod meddiannu am 3.5 mis yn y flwyddyn yn unig ac nad oedd bwriad ychwanegu at y nifer presennol o garafanau sefydlog megis 32. Ni fydd ychwaith newidiadau nac ychwanegiadau i'r cyfleusterau presennol sydd ar y safle. Fel rhan o'r cais cyflwynwyd Datganiad Dyluniad a Mynediad yn egluro cefndir i'r cais gan nodi bod cynnydd sylweddol wedi bod yn y galw am wyliau dros y Nadolig a'r Flwyddyn Newydd. Nodwyd hefyd bod y safle yn un parhaol sydd wedi ei sefydlu ers cyfnod hir gydag unedau o ansawdd uchel sy'n addas ar gyfer defnydd gaeaf.

Daw'r cais hwn gerbron y Pwyllgor yn unol â'r cynllun dirprwyo gan i arwynebedd y safle fod yn fwy na 0.5ha.

Ystyriwyd na fyddai'r bwriad yn gwaethygu'r sefyllfa bresennol parthed ardrawiad y carafanau sefydlog ar yr amgylchedd, gan eu bod eisoes wedi eu gosod ar y safle trwy'r flwyddyn ac nid oedd bwriad ymestyn eu niferoedd. Gan na fydd unrhyw newid i fwynderau gweledol yr AHNE ystyriwyd y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi AMG 1 y CDLL. Ystyriwyd hefyd bod diwygio'r cyfnod meddiannaeth yn dderbyniol dan bolisïau'r Awdurdod Cynllunio Lleol drwy osod amodau priodol er gosod cyfnod y tymor newydd a sicrhau y defnyddir y carafanau sefydlog ar gyfer defnydd gwyliau yn unig gyda chofrestr gyflawn o holl ddefnyddwyr yr unedau yn cael ei gadw.

b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr Aelod Lleol
- Bod y cais yn cael ei gyflwyno oherwydd i berchnogion y carafanau wneud cais i'r ymgeisydd i gael mynychu eu carafanau tu allan i'r tymor
- Bod y cais yn un teg
- Bod y carafanau o ansawdd ac yn addas ar gyfer pob tywydd
- Bod y maes mewn cyflwr da, yn drefnus ac yn lan
- Bod polisïau yn cefnogi mewnbwn ymwelwyr dros y gaeaf - creu gwaith yn lleol
- Ei fod yn gefnogol i'r cais

c) Cynigwyd ac eiliwyd caniatáu y cais

d) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylwadau canlynol gan aelodau:
- Bod angen cadw cofrestr

- Bod hawl gan y perchennog i fod yn agored am 12 mis

PENDERFYNWYD: Caniatáu gydag amodau

1. **Cyfyngu ar y defnydd o'r safle i'r cyfnod rhwng y 1af o Fawrth hyd y 15fed o Ionawr y flwyddyn ganlynol**
2. **Defnydd gwyliau yn unig a rhaid cadw cofrestr o'r holl ddefnyddwyr.**
3. **Yr holl arwyddion mewnol ac allanol i fod yn Gymraeg yn unig neu yn ddwyieithog gyda'r flaenoriaeth i'r iaith Gymraeg.**

Nodyn - Swyddog Trwyddedu

Dechreuodd y cyfarfod am 10.00 a daeth i ben am 13:40

____

CADEIRYDD