PWYLLGOR CYNLLUNIO Tachwedd 18 2024

Presenoldeb

Cadeirydd: Cyng. Elwyn Edwards
Is-gadeirydd: Cyng. Huw Rowlands

Cynghorwyr

Delyth Lloyd Griffiths, Louise Hughes, Elin Hywel, Huw Wyn Jones, Anne Lloyd Jones, Cai Larsen, Edgar Owen, Gareth Coj Parry, John Pughe, John Pughe Roberts, Gareth A Roberts a Gruffydd Williams

Eraill a wahoddwyd - Aelodau Lleol: Cynghorydd Gareth Williams a'r Cynghorydd Elfed Williams

Swyddogion: Keira Sweenie (Rheolwr Cynllunio), Gwawr Hughes (Arweinydd Tîm Rheolaeth Datblygol), Miriam Williams (Gwasanaethau Cyfreithiol) a Lowri Haf Evans (Swyddog Gwasanaethau Democratiaeth

1. YMDDIHEURIADAU

Derbyniwyd ymddiheuriadau gan y Cyng. Gareth Tudor Jones a Gareth Jones (Pennaeth Cynllunio ac Amgylchedd)

2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

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

- Y Cynghorydd Elin Hywel (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.3 – cais rhif C24/0346/45/LL ar y rhaglen
- Y Cynghorydd Elfed Williams (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.4 – cais rhif C24/0385/18/AC ar y rhaglen
- Y Cynghorydd Gareth Williams (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.5 – cais rhif C22/0637/32/LL ar y rhaglen

3. MATERION BRYS

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

4. COFNODION

Derbyniodd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd 21ain o Hydref 2024 fel rhai cywir yn ddarostyngedig i'r addasiadau / ychwanegiadau canlynol:

5.1 Cais Rhif C24/0205/32/LL Tŷ Ger Cae Capel, Botwnnog, Pwllheli, LL53 8RE

a) Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr oedd yn cynnwys crynodeb o sylwadau a dderbyniwyd gan Cyngor Cymuned Botwnnog; bod tystiolaeth newydd y Prosiect

Perthyn wedi ei gyflwyno yn ei gyfanrwydd i'r holl aelodau yn ogystal â chrynodeb gan y swyddogion ohono.

b) Pwynt bwled 9 o sylwadau'r Aelod Lleol i ddarllen fel a ganlyn; '*Bod y Comisiynydd Iaith wedi cadarnhau fod Cyngor Gwynedd wedi methu cydymffurfio a safonau'r Gymraeg wrth gynnal asesiad o effeithiau'r Polisi Gosod Tai Cyffredin Gwynedd yn 2019. O dan adran 4 Mesur y Gymraeg 2011 mae Comisiynydd y Gymraeg wedi argymell i'r Cyngor gynnal asesiad effaith cynhwysfawr wrth adolygu a diwygio'r polisi hwn.'*

c) Cynigiwyd ac eiliwyd gwrthod y cais. Rheswm: Ei fod yn groes i bolisi PS1 – niwed arwyddocaol i'r Iaith Gymraeg. Nododd y cynigydd, ar sail tystiolaeth newydd a dderbyniwyd, bod argymhelliad y swyddogion yn groes i PS1. *Ategodd bod eu penderfyniad yn cael ei wneud ar sail yr effaith mae'r Polisi Gosod Tai Cyffredin yn ei gael ar y Gymraeg - nid yw hwn yn gofyn nac yn ystyried pa iaith mae'r tenantiaid yn ei siarad. Mae Comisiynydd y Gymraeg wedi cadarnhau fod Cyngor Gwynedd wedi methu cydymffurfio a safonau'r Gymraeg wrth asesu effaith hyn ar y Gymraeg.'*

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.

5.1 Cais Rhif C24/0640/42/LL Glascoed Lôn Cae Glas, Edern, Pwllheli

Cais llawn i godi eiddo preswyl 3 ystafell wely deulawr (defnydd C3) ynghyd a chreu mynedfa gerbydol newydd

Gohiriwyd penderfyniad ar y cais yng nghyfarfod pwyllgor mis Hydref fel bod modd cynnal ymweliad safle. Roedd rhai o'r Aelodau wedi ymweld â'r safle 8fed Tachwedd 2024

a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio mai cais llawn ydoedd ar gyfer codi eiddo preswyl deulawr o fewn rhan o ardd tŷ presennol ym mhentref Edern; y safle wedi ei leoli oddi fewn i ffin datblygu Edern a'r pentref wedi ei adnabod fel Pentref Gwledig yn y CDLl. Polisi TAI 4 oedd felly'n berthnasol. Adroddwyd mai'r lefel cyflenwad dangosol o dai i Edern oedd 12 uned gyda chyfanswm o 3 uned wedi eu cwblhau a 4 uned yn y banc tir ar hap. Ar sail y wybodaeth yma, byddai caniatáu datblygiad ar y raddfa yma yn gwbl dderbyniol ar sail lefel twf dangosol i'r Pentref a gan mai 1 tŷ a fwriedir, nid yw'n cyrraedd y trothwy o fod angen cyfraniad tŷ fforddiadwy.

Eglurwyd bod caniatâd cynllunio yn bodoli am yr un datblygiad ar y safle hyd ddiwedd Ionawr 2024 a bod y caniatâd hwnnw wedi ei benderfynu o dan y CDLl presennol ac felly'r un ystyriaethau polisi yn parhau. Gan nad oedd newid yn nhermau polisi, nac yn ddaearol wrth ymweld â'r safle, nodwyd y byddai gwrthod y cais yn gwbl afresymol ac yn debygol o fod yn destun costau apêl petai'r cais yn cael ei wrthod. Tynnwyd sylw at hanes cynllunio hynach yng nghyd-destun y safle ble gwrthodwyd ceisiadau yn y gorffennol a hynny oherwydd bod y polisïau yn wahanol ac ar y sail y byddai'r bwriad yn ychwanegu at y nifer o ail gartrefi. Yn y penderfyniadau hynny roedd pryder am faint y safle a'r gallu i ddarparu mynediad a pharcio, ac nad oedd gwybodaeth i'r Cyngor i'r gwrthwyneb (yn y gorffennol byddai ceisiadau cynllunio amlinellol yn gorfod amlinellu'r safle mewn coch yn unig ac nid

oedd unrhyw angen i ddangos gosodiad dangosol). Yn y cais dan sylw, amlygwyd y byddai modd darparu mynedfa i safon gyda digon o le troi a pharcio o fewn y cwrtil. Nid oedd gwrthwynebiad gan yr Uned Trafnidiaeth.

Nodwyd bod yr ymgeisydd wedi cadarnhau fod y bwriad ar gyfer tŷ parhaol dosbarth C3. Byddai hyn yn golygu bod modd rheoli defnydd y safle drwy amod – hyn yn sicrhau mai defnydd preswyl parhaol a wneir o’r eiddo ac nid defnydd gwyliau na defnydd fel ail gartref.

Yng nghyd-destun effaith gweledol, eglurwyd bod amrywiaeth i faint a dyluniad tai cyfagos ac er bod peth pryder wedi ei fynegi am effaith y tŷ ar gymdogion, ystyriwyd bod yr annedd wedi cael ei ddylunio’n ofalus er mwyn gwarchod mwynderau. Adroddwyd nad oedd bwriad gosod ffenestr llawr cyntaf ar ochr dde orllewinol o’r eiddo fyddai’n wynebu’r gerddi gerllaw ond bod bwriad gosod balconi gyda sgrin wydr afloyw ar uchder o 1.8 medr ar ochr de gorllewinol y balconi. Ni ystyriwyd bod unrhyw sail i wrthod y cais ar sail effaith mwynderol - y cais yn unol gyda pholisi PCYFF 2.

Mynegwyd nad oedd rheswm cynllunio dilys i wrthod y cais. Roedd y swyddogion yn argymell caniatáu yn unol â’r amodau.

b) Er bod yr Aelod Lleol wedi ymddiheuro, cyflwynwyd y sylwadau canlynol mewn e-bost ganddo:
- Er yn gyfarwydd â'r safle yn Edern roedd cael mynd i mewn i'r ardd a gweld yr union leoliad a derbyn gwybodaeth gan Keira Sweenie am y cais yn help garw. Mi welais pam ei fod yn gais am dŷ deulawr gan nad oes digon o le i adeiladu byngalo yno.
- Rwy'n parhau i wrthwynebu y cais hwn ar gyfri 1- Mynedfa anaddas i'r maes parcio ger y tŷ i lôn di balmant eithriadol o gul ac eithriadol o beryglus.
- Tŷ rhy fawr a rhy amlwg. Nid yw'n gweddu'r ardal ar ben rhes o dai teras bychan twt.
- Byddai'r tŷ oherwydd mai ar y llawr uchaf y mae'r ystafelloedd byw, y gegin a'r balconi yn goredrych dros dai cymdogion. Pe bai amod clir gyda'r cais i sicrhau cadw'r coed presennol ar y ffin byddai hynny yn rhwystro gor edrych ac yn llai o fygythiad i breifatrwydd a mwynderau preswylwyr sy'n byw yn barhaol yn y tai cyfagos.

c) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais

ch) Yn ystod y drafodaeth ddilynol, nodwyd y sylwadau canlynol gan yr aelodau:
- Defnydd C3 yn unig
- Afresymol fyddai gwrthod
- Bod y cais wedi ei ganiatáu yn 2019 – yr unig newid ers hynny yw bod lleihad mewn cyfyngiad cyflymder (o 30mya i 20mya) wedi ei osod ar y ffordd fydd yn ei gwneud yn fwy diogel
- Cynnwys amod ynglŷn â gwarchod a chadw'r coed / gwrych ar y ffin i osgoi goredrych

Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn ag adolygiad o’r Cynllun Datblygu Lleol a’r amod amser 5 mlynedd, nodwyd na fydd caniatau plot un tŷ yn debygol o gael effaith ar ffigyrau tai Edern i’r dyfodol, pan fydd y cynllun newydd yn cael ei gyflwyno (2027)

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

1. Amser
2. Cydymffurfio gyda chynlluniau

3. **Deunyddiau/gorffeniadau allanol**
4. **Angen sicrhau fod sgrin o wydr afloyw 1.8 medr o uchel yn cael ei osod ar ochr de orllewin y balconi ar bob adeg.**
5. **Wal derfyn ger y fynedfa dim uwch na 1 medr.**
6. **Llefydd parcio a throi i fod yn weithredol yn unol gyda'r cynllun cyn i'r eiddo gael ei feddiannu am y tro cyntaf.**
7. **Dim clirio gwrychoedd a thyfiant rhwng 1 Mawrth a 31 Awst.**
8. **Codi'r clawdd pridd cyn i'r eiddo gael ei feddiannu am y tro cyntaf.**
9. **Cytuno cynllun tirlunio.**
10. **Gweithredu'r cynllun tirlunio.**
11. **Cyfyngu meddiannaeth yr eiddo i dŷ preswyl parhaol**
12. **Tynnu hawliau PD**
13. **Datganiad Seilwaith Gwyrdd**
14. **Cytuno ar gynllun rheoli adeiladu**
15. **Enw Cymraeg**
16. **Gwarchod a chadw'r gwrych ar y ffin**

5.2 CAIS RHIF C24/0362/38/AC Woodcroft, Llanbedrog, Pwllheli, Gwynedd, LL53 7UA

Cais i ddiwygio amod 2 o ganiatâd cynllunio C21/1210/38/LL er mwyn cyfeirio at gynlluniau diwygiedig fel rhan o'r cais s73 yma yn hytrach na'r cynlluniau a gyflwynwyd ar 14/12/21 fel y cyfeiriwyd atynt yn amod 2

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr. Nodwyd bod Cyngor Cymuned wedi cyflwyno sylwadau a bu i'r Rheolwr Cynllunio eu darllen allan yn llawn.

Roedd rhai o'r Aelodau wedi ymweld â'r safle Tachwedd 8fed 2024

a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio mai cais ôl-weithredol ydoedd i ddiwygio amod ar ganiatâd cynllunio a roddwyd yn flaenorol er mwyn cadw'r datblygiad fel y'i hadeiladwyd. Yn dilyn ymchwiliad i honiadau nad oedd y datblygiad wedi cael ei adeiladau yn unol â'r hyn a ganiatawyd, daeth i'r amlwg bod anghysondebau ar gynlluniau cynharach a ganiatawyd yn nhermau uchder y tŷ gwreiddiol â'r eiddo bwriadol er bod gweddill y cynlluniau o safbwynt dyluniad yn gywir. O ganlyniad, ac i reoleiddio'r sefyllfa, cyflwynwyd cais pellach er mwyn diwygio'r amod oedd yn ymwneud a chynnal y datblygiad yn unol â chynlluniau a ganiatawyd.

Adroddwyd bod y cais wedi ei gyflwyno i bwyllgor ar gais yr Aelod Lleol mewn ymateb i bryderon lleol.

Gohiriwyd trafodaeth ar y cais mewn pwyllgor blaenorol er mwyn cywiro'r cynlluniau o safbwynt ffurf a threfniant mynediad a man parcio i flaen y safle ac i adlewyrchu beth sydd i'w weld ar y safle. Eglurwyd bod y llwybr troed wedi ei newid i ramp mynediad troellog yn hytrach na rhes o risiau syth fel a ddangoswyd yn wreiddiol ar y cynlluniau a ganiatawyd. Yn sgil hyn, cynhaliwyd ail ymgynghoriad gyda'r Cyngor Cymuned, yr Aelod Lleol, cymdogion, gwrthwynebwyr a'r Uned Drafnidiaeth. Nodwyd gyda chaniatâd Cadeirydd y Pwyllgor , cynhaliwyd ymweliad safle i roi cyfle i aelodau'r Pwyllgor weld yr eiddo a'r ardal o'i gwmpas.

Tynnwyd sylw at hanes cynllunio maith i'r safle gan fanylu bod gwrthodiad i gais i ddymchwel byngalo a chodi annedd o'r newydd. Amlygwyd bod y cais wedi ei wrthod

oherwydd edrychiad a dyluniad, polisi tai marchnad leol a'r effaith ar fwynderau cymdogion. Yn dilyn hyn, caniatawyd cais i godi tŷ unllawr ar y safle.

Amlygwyd bod honiadau fod y perchennog wedi adeiladu'r tŷ a gafodd ei wrthod, ond nodwyd nad oedd hyn yn gywir a chyfeiriwyd at y cynlluniau a'r lluniau a gyflwynwyd fel rhan o'r adroddiad pwyllgor oedd yn dangos bod y datblygiad sydd i weld ar y safle yn hollol wahanol i'r cynllun a wrthodwyd. Ategwyd bod y cynllun hwnnw yn cynnwys tri llawr i'r eiddo (modurdy ar y llawr gwaelod, gofod byw ar y llawr cyntaf a lle byw o fewn gofod y to ynghyd a balconi). Nodwyd bod y datblygiad sydd bellach i'w weld ar y safle yn annedd unllawr - nid yw'n cynnwys balconi a gofod byw, gofod to na modurdy o dan yr eiddo. Fel nodyn ategol, nodwyd hefyd y caniatawyd man addasiadau i'r caniatâd gwreiddiol.

Yng nghyd-destun egwyddor y datblygiad, nodwyd bod y cais eisoes wedi ei dderbyn drwy ganiatâd blaenorol ac nad oedd newid wedi bod o safbwynt polisi. Ystyriwyd felly bod yr egwyddor yn parhau yn dderbyniol. O safbwynt dyluniad y bwriad, awgrymwyd bod yr edrychiad yr un peth a'r caniatâd blaenorol, ac er bod cynnydd yn yr uchder, nid yw uchder o'r fath yn anghyffredin mewn sefyllfaoedd adeiledig cymharol ddwys fel sydd yma ac nid yw'n sefyll allan fel yr adeilad uchaf yn y gymdogaeth. Ystyriwyd fod yr addasiadau i'r trefniadau mynediad yn cynnig gwelliant i'r dyluniad ac yn sicrhau mynediad i bawb.

Yng nghyd-destun mwynderau preswyl, rhoddwyd ystyriaeth i'r newidiadau a daethpwyd i'r casgliad na fydd effaith yr hyn sydd wedi ei adeiladu yn sylweddol fwy na'r hyn oedd eisoes wedi ei ganiatáu.

Adroddwyd, fel unrhyw gais ôl weithredol, bod rhaid ystyried y cais ar sail ei haeddiant ei hun ac er na ellid esgusodi unrhyw waith anawdurdodedig, nid oedd y ffaith fod y cais yn un ôl-weithredol yn reswm dilys dros ei wrthod, ac na ddylid defnyddio'r broses cynllunio fel proses o gosbi ymgeisydd. Ategwyd bod yr ymgeisydd wedi gwrando a derbyn cyngor gan swyddogion ac wedi cyflwyno cais i geisio rheoleiddio'r sefyllfa. Er yn cydnabod bod teimladau cryf yn erbyn y cais yn lleol, ni ystyriwyd fod y newidiadau yn sylweddol wahanol o ran effaith ac ymddangosiad o'u cymharu â'r caniatâd gwreiddiol ac ni ystyriwyd y byddai'r effaith yn creu effaith niweidiol sylweddol fwy na'r hyn a ystyriwyd yn dderbyniol yn y gorffennol.

Ystyriwyd bod y cais yn dderbyniol ac roedd y Swyddogion yn argymell caniatáu

b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd gwrthwynebydd i'r cais y sylwadau canlynol:
- Ei bod yn cynrychioli trigolion Penygraig a phobl drws nesaf Woodcroft
- Bod yr uchder adeilad presennol 2m yn uwch na'r cynlluniau
- Nad yw'r cynllun yn dilyn y datganiad dylunio mynediad
- Bod y cynlluniau yn anghywir - dim 'as built overlays' wedi eu dangos. Pensaer annibynnol wedi cymharu'r cynlluniau - posib cyflwyno copïau
- Nad oedd y cais yn cydymffurfio gyda pholisïau'r CDLl
- Yn creu nodwedd anghydnaws yn yr amgylchedd lleol; niweidiol ar fwynderau preswyl
- Y tŷ o faint tŷ marchnad agored, dim tŷ marchnad lleol
- Wedi ei adeiladu yn groes i gynlluniau - pryder gall hyn osod cynsail i fynd yn groes i gyngor yr adran cynllunio

- Bod yr adeilad yn orddatblygiad - dau lawr sydd yma, dim un fel cafodd ei gymeradwyo. Un ffenest, fawr dibwrpas ar yr ail lawr
- Ymgais gan y datblygwr am gymeradwyaeth sydd yma ac nid derbyn cyngor
- Pryder eto o osod adeiladau o fewn cymdeithas agos gyda chymdogion parhaol - safleoedd fel hyn yn mynd yn brin

c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd asiant yr ymgeisydd y sylwdau canlynol:
- Nad oedd yr uchder presennol 2m yn uwch na'r hyn a ganiatawyd – 25cm yn unig yw'r gwahaniaeth
- Y cynlluniau yn gywir - nid oedd yr ymgeisydd wedi anwybyddu'r broses cynllunio
- Bod y cynlluniau i gywiro camgymeriad a wnaed yn y cynllun strydlun gwreiddiol a man addasiadau eraill - y maint yn gywir - yr adeilad sydd yn cael ei adeiladu yn sylweddol llai na'r cynlluniau a gafodd eu gwrthod
- Dim bwriad i'r tŷ fod yn dŷ gwyliau – cartref llawn amser i'r ymgeisydd fydd yma
- Ni fydd yn creu effaith andwyol ar erddi cyfagos– sgôr llety gwyliau gerllaw yn canmol yr harddwch a'r llonyddwch - dim effaith sgôr
- Nad oedd llwybr yr haul yn creu cysgod dros fwthyn a gardd drws nesaf

d) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr Aelod Lleol y sylwadau canlynol:
- Yn anghytuno gyda chasgliadau'r swyddogion - yr adeilad yn nodwedd anghydnaws o fewn yr amgylchedd adeiledig lleol, yn groes i feini prawf PCYFF3 - nid yw'r dyluniad yn gweddu'r ardal; nid yw yn ychwanegu nac yn gwella cymeriad nac ymddangosiad y safle
- Tystiolaeth arbenigol cynllunio wedi amlygu bod yr adeilad wedi ei godi i uchder a wrthodwyd yn 2021 - cynlluniau wedi eu chwyddo
- Bod y safle o fewn ardal AHNE a Mynydd Tir y Cwmwd sydd o fewn SSSI - yn groes i ofynion polisi AMG 1
- Y datblygiad arfaethedig yn niweidiol i fwynderau preswyl meddianwyr eiddo cyfagos - yn creu elfen ormesol dros erddi cymdogion ac effaith goredrych - yn groes i PCYFF 2 - amddiffyn mwynderau trigolion lleol
- Tŷ tu hwnt i faint a glustnodir ar gyfer tŷ marchnad lleol ac felly'n groes i Polisi TAI 5 - creu annedd marchnad agored fydd yn eithrio rhan fwyaf o drigolion lleol - yn groes felly i amcanion Polisi TAI 5
- Bod y lefelau yn anghywir – angen cyfarch y pryderon
- Y bwriad wedi difethaf Bwthyn Begw
- Pryder gosod cynsail beryg o beidio derbyn cyngor a chyflwyno cais olweithredol
- Awgrym i ohirio fel bod modd gwirio'r mesuriadau gyda thrydydd parti neu wrthod oherwydd ei fod yn nodwedd weladwy o'r llan, o'r môr ac o'r mynydd. Angen gwarchod yr AHNE

e) Cynigwyd ac eiliwyd gwrthod y cais yn unol â rhesymau gwrthod 1 a 2 i gais C21/0452/38/LL (2021) :
- 'Byddai'r adeilad bwriedig yn creu nodwedd anghydnaws yn yr amgylchedd adeiledig lleol ac o'r herwydd y cynnig yn groes i ofynion Meini Prawf 1, 2 & 3 o bolisi PCYFF 3 o'r CDLl 2011-2026 gan nad yw'r bwriad yn ychwanegu at nac yn gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle neu'r ardal o ran y gosodiad, yr ymddangosiad, y raddfa, yr uchder, y mas a'r driniaeth i'r edrychiadau. Ni ystyriwyd y byddai'r datblygiad yn gweddu i'r ardal o ran dyluniad a gosodiad ac fe fyddai'n debygol o fod yn niweidiol i'r amgylchedd adeiledig yn y rhan hon o AHNE Llyn. Y cais felly yn groes i ofynion Polisi AMG 1 CDLl.

- Byddai'r datblygiad arfaethedig yn niweidiol i fwynderau preswyl meddianwyr eiddo cyfagos oherwydd y byddai'n creu elfen ormesol dros erddi cymdogion ac hefyd yn achosi effeithiau gor-edrych sylweddol fyddai'n niweidiol i fwynderau trigolion yr eiddo hynny. Y cais yn groes i bolisi PCYFF2 CDLl fel y mae'n ymwneud ag amddiffyn mwynderau trigolion lleol.'

f) Yn ystod y drafodaeth ddilynol, nodwyd y sylwadau canlynol gan yr aelodau:
- Bod y bwriad yn ymddangos yn ormesol - yn fwy na'r hyn a ganiatawyd
- Pryder gosod cynsail o anwybyddu rheolau cynllunio ac amodau – angen gwirio datblygiadau gam wrth gam
- Bod yr adeilad yn anaddas i'w amgylchedd
- Angen mesuriadau / ffeithiau penodol – beth sydd ar y safle o'r hyn a ganiatawyd yn wreiddiol?
- Y mesurau yn aneglur – adeilad i fyny, ac felly angen asesu'r bwriad ar yr hyn sydd i'w weld ar y safle.
- Bod tystiolaeth wedi ei gyflwyno yn amlygu gwallau yn y lefelau

PENDERFYNWYD: Gwrthod y cais

Rheswm:

- **Yn or-ddatblygiad. Pryder bod uchder a maint y bwriad yn creu elfen ormesol dros eiddo cyfagos ac yn aflonyddu ac effeithio mwynderau cymdogion yn groes i Polisi PCYFF 2**

5.3 CAIS RHIF C24/0346/45/LL Tir yn Allt Fawr, Lon Nant-stigallt, Pwllheli, LL53 5YY

Newid defnydd tir a datblygu llety gwyliau newydd ar ffurf a) 2 pod glampio parhaol a pharcio cysylltiedig; b) 33 llain ar gyfer carafanau teithiol a pharcio cysylltiedig; c) cyfleusterau lles yn cynnwys bloc toiledau, bloc cawod a storfa; a d) trefniadau mynediad cysylltiedig, cysylltiad llwybr cerdded i Ffordd Abererch, draenio a thirlunio

a) Amlygodd yr Arweinydd Tim Rheolaeth Datblygol bod y safle wedi ei leoli ar fryncyn yng nghefn gwlad agored ar gyrion Tref Pwllheli gyda thai preswyl wedi eu lleoli ar waelod y bryncyn; y safle wedi ei leoli o fewn Ardal o Ddiddordeb Hanesyddol, ac ar gyrion Safle Bywyd Gwyllt a gwaelod y bryncyn wedi ei ddynodi yn ardal llifogydd C2/ Parth 2 a 3.

Yng nghyd-destun egwyddor y datblygiad, a'r bwriad yn cynnwys unedau teithiol a pharhaol, eglurwyd mai polisïau perthnasol oedd TWR 3 a TWR 5 a'u meini prawf yn canolbwyntio ar effaith weledol a mynediad derbyniol i'r safle. Adroddwyd bod Arfarniad Tirwedd a Gweledol wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais oedd yn cynnwys safbwyntiau o'r safle o'r ardal gyfagos ac o bellter. Ategwyd bod yr Arfarniad yn un o safon ac yn cadarnhau na fyddai'r datblygiad yn weladwy o'r rhan fwyaf o'r safbwyntiau, a thra byddai'r datblygiad yn weladwy o rai safbwyntiau uchel neu o bellter, dim ond rhan o'r safle a fyddai'n weladwy neu byddai yn weladwy mewn cyd-destun golygfa ehangach o Bwllheli hefyd. Nodwyd bod bwriad tirweddu'r safle ymhellach ac felly ystyriwyd na fydd y bwriad yn cael effaith weledol annerbyniol.

Yng nghyd-destun trafnidiaeth a mynediad, adroddwyd bod bwriad gwella mynediad presennol i mewn i'r safle a'i ddefnyddio fel prif fynediad ar gyfer y datblygiad. Ategwyd bod Datganiad Trafnidiaeth wedi ei gyflwyno gyda'r cais ac er y cydnabuwyd bod Lôn

Nant Stigallt yn gyffredinol yn gul gyda rhai darnau serth, bod mynedfa'r safle ger y gyffordd gyda'r A499. Disgrifiwyd lled y lôn yn y fan yma yn fwy na'r cyfartaledd ar gyfer y ffordd, a'r Datganiad yn cadarnhau bod modd cyflawni traffig dwy ffordd ar gyfer y rhan yma. O ganlyniad, gyda'r bwriad i un ai darparu mannau pasio, neu gyflawni system unffordd ar hyd gweddill y ffordd roedd yr Uned Drafnidiaeth yn ystyried fod y defnydd o'r ffordd yn dderbyniol.

Yng nghyd-destun gosodiadau'r ddau pod parhaol sy'n cael ei gynnig, nodwyd nad oedd y safle wedi ei leoli o fewn yr AHNE nac Ardal Tirwedd Arbennig, ac yn unol â'r Astudiaeth Sensitifrwydd a Chapasiti y Dirwedd roedd y nifer unedau a gynigiwyd yn cael ei ddiffinio fel datblygiad bach iawn ac felly ni ellid ei ystyried fel gormodedd. Yng nghyd-destun yr unedau teithiol, eglurwyd bod posib sicrhau lleiniau caled, defnydd unedau teithiol yn unig a defnydd gwyliau drwy osod amodau cynllunio. Ystyriwyd bod yr adeilad cyfleusterau yn addas ac yn briodol ac yn parchu cyd-destun y safle a'i le yn y dirwedd.

Tynnwyd sylw at bryderon a gyflwynwyd ar yr effaith ar fwynderau trigolion cyfagos, ond ystyriwyd, ar sail y pellter a natur guddiedig y safle, ni fyddai'r bwriad yn cael effaith andwyol sylweddol ar unrhyw drigolion cyfagos. Nodwyd bod ystyriaeth wedi ei roi i bryderon ynglŷn â'r effaith ar wreiddiau coed gan amlygu bod rhai bellach wedi eu datrys gan gynlluniau a gyflwynwyd gan yr Uned Bioamrywiaeth fyddai'n golygu symud un o'r lleini teithiol, gwybodaeth bellach gan yr ymgeisydd ac amodau cynllunio. Ategwyd bod materion archeolegol, llifogydd ac ieithyddol wedi derbyn sylw a'r bwriad yn dderbyniol o ran y materion hynny.

Ystyriwyd fod y bwriad yn dderbyniol ac roedd y swyddogion yn argymell caniatáu'r cais gydag amodau perthnasol.

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

- Mai ef oedd perchennog y safle. Wedi ymddeol o'r Heddlu ac yn gobeithio sefydlu menter newydd i gefnogi ei deulu
- Bod y lleoliad wedi ei guddio gyda nodweddion tirweddol naturiol
- Ei fod yn croesawu bod rhai o'r aelodau wedi ymweld â'r safle a'u bod o ganlyniad yn rhannu ei weledigaeth
- Ei fod wedi derbyn cyngor cyn ymgeisio ac wedi cydweithio gyda'r swyddogion
- Bod y cais yn cefnogi'r ymgais i leihau'r galw am ddefnydd Air B&B fel bod modd rhyddhau tai i bobl lleol
- Nad oedd safleoedd teithiol yn yr ardal leol gyfagos
- Bod bwriad ganddo reoli'r tir yn effeithiol – wedi cysylltu gyda CNC i drafod planhigion prin
- Y byddai'n cyflogi busnesau lleol
- Bod y cais a gyflwynwyd yn cydymffurfio a pholisïau lleol

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

- Bod y cais yn un cymhleth gyda theimladau cryf yn lleol
- Pobl gyfagos i'r safle wedi cysylltu yn mynegi pryder am ddefnydd y lon gysylltiedig sydd yn gul a throellog, defnydd o'r lon wedi cynyddu yn sylweddol yn ddiweddar a cheg y lon yn beryg i garafanau teithiol

- Pryder gan drigolion sydd yn byw ar waelod y clogwyn ynglŷn â diogelwch / symudedd ar y bryncyn. Profiadau o ddefaid yn syrthio; y datblygiad yn debygol o gario sŵn fydd yn tarfu
- Bod yr ymgeisydd yn ddyn lleol sydd â bwriad creu datblygiad fydd yn cynnal ei deulu, gweithwyr lleol a busnesau lleol. Yn ystyried y busnes yn fusnes caredig sydd yn parchu nodweddion twristiaeth gynaliadwy ac yn parchu'r Gymraeg
- Y safle yn un hardd - gwaith tirweddu wedi ei gwblhau i wneud y gorau o'r safle

d) Mewn ymateb i'r sylwadau traffig, nododd y Rheolwr Cynllunio nad oedd y traffig presennol ar y lon yn cael eu hachosi gan fenter yr ymgeisydd. Ategodd bod cynlluniau gwelliannau i'r ffordd i'w gweithredu yn y dyfodol agos fydd yn cynnwys cynllun gyda chyfyngiadau unffordd neu osod llefydd pasio. Nododd bod modd gosod amod fyddai yn gofyn i'r ymgeisydd wrth hysbysebu'r safle, i annog defnyddwyr i ddefnyddio'r fynedfa o'r A499.

Yng nghyd-destun diogelwch y bryncyn, nodwyd na fyddai'n afresymol gosod amod i ffensio'r safle. Ategwyd bod yr Uned Bioamrywiaeth wedi awgrymu hyn i warchod y safle.

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

- Bod y safle yn guddiedig
- Angen cefnogi pobl lleol sydd eisiau aros yn lleol
- Os caniatáu, angen sicrwydd bydd y gwaith yn cael ei weithredu yn unol a'r gofynion

Mewn ymateb i sylw bod gwaith clirio'r safle wedi ei wneud cyn i'r cais gael ei ganiatáu, nododd y Rheolwr Cynllunio mai'r ymgeisydd oedd perchennog y safle a bod hawl, o dan reoliadau taliad fferm iddo weithredu gwaith clirio heb ganiatâd. Ategodd bod cwynion i'r gwaith clirio wedi eu hymchwilio.

f) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais

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

1. **Amser**
2. **Yn unol â'r cynlluniau diwygiedig.**
3. **Cyfyngu nifer o unedau teithiol i 33 carafán a 2 pod yn unig.**
4. **Defnydd gwyliau yn unig a chadw cofrestr.**
5. **Tymor gwyliau'r unedau teithiol - 1af Mawrth i 31 Hydref**
6. **Dim storio carafanau teithiol ar y safle.**
7. **Cwblhau'r cynllun tirweddu yn y tymor plannu cyntaf yn dilyn derbyn caniatâd.**
8. **Rhaid cadw coed a gwrychoedd ar hyd terfynau'r safle.**
9. **Cyfyngir unrhyw loriau caled i leiniau carafanau yn unig.**
10. **Cytuno llwybr gwasanaethau trydan a dŵr**
11. **Cyflwyno Cynllun Rheoli Eurinllyn Collddail**
12. **Cwblhau gwelliannau Bioamrywiaeth yn unol â'r wybodaeth sydd wedi ei gyflwyno**
13. **Amodau Priffyrdd**
14. **Oriau gwaith adeiladu**
15. **Enw Cymraeg**

16. **Hysbysiadau dwyieithog**
17. **Gwybodaeth hysbysu prif fynediad safle oddi ar y A499**
18. **Gosod ffens o amgylch y safle i sicrhau diogelwch defnyddwyr**

Nodiadau:
Nodyn Gwarchod y Cyhoedd
Nodiadau Priffyrdd
Nodyn llythyr CNC
Nodyn llythyr Dwr Cymru
Nodyn SUDS
Nodyn Trwyddedu

5.4 Cais Rhif C24/0385/18/AC Rhes Fictoria, Stryd Fawr, Deiniolen, Gwynedd, LL55 3LT

Diwygio amod 2 o ganiatâd cynllunio C20/0485/18/AC (diwygiad i ganiatâd cynllunio rhif C17/0438/18/LL ar gyfer datblygiad preswyl) er caniatáu tair blynedd arall ar gyfer cymeradwyo materion a gadwyd yn ôl.

a) Amlygodd yr Arweinydd Tim Rheolaeth Datblygol mai cais llawn ydoedd ar gyfer diwygio amod 2 o ganiatâd cynllunio blaenorol er mwyn ymestyn yr amser a roddwyd i gyflwyno cais materion a gadwyd yn ôl ar y caniatâd amlinellol gwreiddiol yn 2009. Eglurwyd nad oedd y cais yn ymdrin gyda'r materion a gadwyd yn ôl.

   Adroddwyd bod y bwriad yn parhau i olygu datblygu'r safle ar gyfer 27 o dai sy'n cynnwys 5 tŷ fforddiadwy ar gyfer angen lleol cyffredinol (cymysg o dai cymdeithasol a chanolradd), creu mynedfa newydd ynghyd a darparu llecyn amwynder. Ategwyd bod y cais gwreiddiol yn destun cytundeb cyfreithiol 106 er mwyn darparu'r elfen o dai fforddiadwy ac na fydd angen diweddaru'r agwedd yma gan fod ei gynnwys yn parhau i fod yn ddilys. Ategwyd bod egwyddor o ddatblygu'r safle ar gyfer datblygiad preswyl eisoes wedi ei dderbyn o dan y cais amlinellol gwreiddiol yn 2009 ynghyd a cheisiadau dilynol a ganiatawyd i ymestyn eu cyfnod o 3 mlynedd pob tro ac mae'r caniatâd diweddaraf yn parhau ar y safle ac yn sefydlu egwyddor y cais diweddaraf hwn. Amlinellwyd bwysigrwydd ystyried, os oedd yr amgylchiadau neu'r sefyllfa gynllunio wedi newid ers caniatáu'r ceisiadau blaenorol.

   Yng nghyd-destun safle'r cais, eglurwyd bod y cae yn gae amaethyddol 0.8 hectar sy'n cael ei wasanaethu gan fynedfa amaethyddol oddi ar ffordd sirol dosbarth 3, ac ers y caniatâd cynllunio diwethaf, y cais wedi ei gynnwys yn ffurfiol o fewn Safle Treftadaeth y Byd. Nodwyd bod y safle yn parhau i fod o fewn ffin datblygu Deiniolen ac wedi ei ddynodi ar gyfer tai; yn cyfrannu tuag at lefel cyflenwad dangosol ar gyfer y pentref a'r wybodaeth wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais. Cyflwynwyd Datganiad Cymysgedd Tai yn cadarnhau bod y cymysgedd o dai a gynhigir yn cyfarch yr angen a adnabyddir o fewn Asesiad Angen Tai Gwynedd ynghyd ag asesiad ar gyfer pentref Deiniolen. Eglurwyd y bydd rhan orllewinol y safle wedi ei glustnodi ar gyfer llecyn gwella bioamrywiaeth ac er mwyn lleihau rhediad dŵr wyneb er mwyn cyfiawnhau dwysedd is na'r arferol ar gyfer y safle yma.

   Tynnwyd sylw at y ffaith bod yr ymgeisydd wedi nodi nad oedd yn bosib datblygu'r safle o fewn cyfnod y caniatâd presennol a hynny o ganlyniad i Covid a'r hinsawdd economaidd. Amlygwyd nad oedd rhwystr hirdymor fyddai'n atal y datblygiad rhag mynd yn ei flaen, ac felly byddai derbyn y cais yn ymestyn y caniatâd cynllunio llai na blwyddyn heibio dyddiad terfynol y CDLl ac felly bod ymestyn y cyfnod yn rhesymol.

Atgoffwyd yr Aelodau mai bras gynllun o'r safle bwriedig oedd wedi ei gynnwys gyda'r cais ac y bydd dyluniad a gosodiad y tai yn derbyn sylw manwl yn ystod cais ar gyfer materion a gadwyd yn ôl.

Adroddwyd nad oedd gan yr Uned Drafnidiaeth, Cyfoeth Naturiol Cymru, Dwr Cymru nac Uned Dwr ac Amgylchedd y Cyngor unrhyw wrthwynebiad i'r bwriad yn ddarostyngedig i amodau priodol a thynnwyd sylw at y wybodaeth ychwanegol a gyflwynwyd fel rhan o'r cais ar faterion bioamrywiaeth yn cynnig mesurau lliniaru a gwelliannau eraill derbyniol.

Yng nghyd-destun materion yr Iaith Gymraeg ystyriwyd y posibilrwydd y byddai canran fechan o ddarpar ddeiliaid y tai farchnad agored yn siaradwyr di-Gymraeg, ond byddai'r bwriad yn destun amod i sicrhau bod y tai yn cael eu defnyddio fel unig breswylfa ac na fydd posib eu defnyddio fel ail dŷ neu uned wyliau heb ganiatâd cynllunio pellach. Yn ychwanegol, nodwyd y gellid codi ymwybyddiaeth o'r iaith drwy ymgymryd â mesurau lliniaru, a rhagwelwyd y byddai rhan helaeth o'r plant a fyddai'n deillio o'r datblygiad yn mynd i ysgolion lleol ble rhoddir pwyslais ar ddysgu drwy'r iaith Gymraeg.

Ystyriwyd bod y bwriad yn dderbyniol ac yn parhau i gydymffurfio gyda gofynion y polisïau lleol a chenedlaethol perthnasol. Roedd y swyddogion yn argymell caniatáu'r cais gyda'r amodau perthnasol.

b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr Aelod Lleol y sylwadau canlynol**;**
- 94 o bobl ar y rhestr cymdeithasol. Pwy ydynt? Faint mor lleol ydynt?
- Bod bwriad adeiladu 27 o dai yma. Faint fydd ar gyfer pobl leol?
- Y cais yn mynd yn ôl dros 10 mlynedd - dim byd wedi digwydd.
- Y farn lleol heb newid. Gwrthwynebu.
- Cyd-destun Dŵr ac Amgylchedd - oherwydd maint a natur y datblygiad, bydd angen cyflwyno cais i'r SAB i'w gymeradwyo. Pwy ydi SAB?
- Pwy fydd yn monitro y gwaith, pwy fydd yn sicrhau bydd y mesurau cywir yn cael eu dilyn?

c) Mewn ymateb i'r sylwadau nodd y Rheolwr Cynllunio mai 'Sustainable Drainage Body' oedd SAB - proses sydd yn broses ar wahân ond yn debyg i drefniant rheolaeth adeiladu. Ategodd bydd y gwaith monitro yn cael ei wneud gan swyddogion yn Adran Cynllunio, ac er bod adnoddau yn brin, bydd staff gorfodaeth yn gallu monitro'r safleoedd.

d) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais

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

- Bod y cynnig o fewn y ffin datblygu – cais am estyniad amser sydd yma
- Hen bryd dechrau adeiladu

- Yn orddatblygiad o dai cymdeithasol

PENDERFYNWYD: Caniatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r amodau canlynol :-

1. **Cyfnod dechrau'r gwaith.**
2. **Cyflwyno materion a gadwyd yn ôl.**
3. **Deunyddiau a gorffeniadau (gan gynnwys llechi naturiol i'r toeau).**

4. Mynediad a pharcio.
5. Tirweddu a thirlunio.
6. Tynnu hawliau a ganiateir oddi ar y tai fforddiadwy.
7. Amodau Dwr Cymru sy’n ymwneud a diogelu’r carthffosydd.
8. Amodau Cyfoeth Naturiol Cymru parthed draenio tir a dŵr wyneb.
9. Diweddaru’r amodau parthed mesuriadau lliniaru'r asesiad ecolegol.
10. Cytuno manylion enwau Cymraeg ar gyfer y datblygiad ynghyd ac arwyddion sy'n hysbysu ac yn hyrwyddo 'r datblygiad
11. Cyfyngu’r defnydd i anheddau o fewn dosbarth defnydd C3

Nodiadau: Angen cyflwyno cais system ddraenio gynaliadwy i’w gytuno gyda’r Cyngor.

5.5 Cais Rhif C22/0637/32/LL Tir ger Stad Congl Meinciau, Botwnnog, Pwllheli, LL53 8RA

Cais llawn ar gyfer datblygiad yn cynnwys 8 tŷ fforddiadwy ynghyd a gwaith cysylltiol ar safle eithrio gwledig (cam 1 o 2)

a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio bod gohebiaeth wedi ei dderbyn gan yr asiant yn gofyn i’r pwyllgor ohirio penderfyniad ar y cais fel bod modd ceisio ymateb i’r rhesymau gwrthod a chyflwyno rhagor o wybodaeth

b) Cynigwyd ac eiliwyd gohirio’r penderfyniad

PENDERFNWYD: Gohirio fel bod yr ymgeisydd yn cael cyfle i ymateb i’r rhesymau gwrthod a chyflwyno rhagor o wybodaeth

Dechreuodd y cyfarfod am 13.00 a daeth i ben am 14:40

CADEIRYDD