PWYLLGOR CYNLLUNIO 16/4/18

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

Y Cynghorwyr: Stephen Churchman, Simon Glyn, Sian Wyn Hughes, Berwyn Parry Jones, Huw G. Wyn Jones, Dilwyn Lloyd, Edgar Wyn Owen, Catrin Wager, Eirwyn Williams, Gruffydd Williams ac Owain Williams.

Eraill a wahoddwyd: Y Cynghorwyr John Brynmor Hughes, Dafydd Owen, Peter Read, (Aelodau Lleol).

Hefyd yn bresennol: Gareth Jones (Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio), Cara Owen (Rheolwr Cynllunio), Dafydd Gareth Jones (Uwch Swyddog Cynllunio Mwynau a Gwastraff), Medi Emlyn Davies (Swyddog Rheolaeth Datblygu), Gareth Roberts (Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu Trafnidiaeth), Rhun ap Gareth (Uwch Gyfreithiwr) a Glynda O'Brien (Swyddog Cefnogi Aelodau).

Ymddiheuriadau: Y Cynghorwyr Louise Hughes, Eric Merfyn Jones, E. Selwyn Griffiths (Aelod Lleol).

1. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

(a) Datganodd y Cynghorydd Stephen Churchman fuddiant personol, yn eitem 5.4 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C17/1094/36/LL) oherwydd ei fod yn gymydog a ffrind i'r ymgeisydd.

Roedd yr aelod o'r farn ei fod yn fuddiant a oedd yn rhagfarnu a gadawodd y Siambr yn ystod y drafodaeth ar y cais.

(b) Datganodd yr Uwch Gyfreithiwr fuddiant personol yn eitem 5.6 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C16/1430/44/LL) oherwydd ei fod yn adnabod yr ymgeisydd a'i deulu.

Roedd y swyddog o'r farn ei fod yn fuddiant a oedd yn rhagfarnu a gadawodd y Siambr yn ystod y drafodaeth ar y cais.

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

- Y Cynghorydd John Brynmor Hughes, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitemau 5.3 a 5.7 ar y rhaglen, (ceisiadau cynllunio rhifau C17/1056/39/LL a C17/0967/39/LL);
- Y Cynghorydd Stephen Churchman, (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.4 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C17/1094/36/LL);
- Y Cynghorydd Dafydd Owen, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.5 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C17/1266/16/LL);
- Y Cynghorydd Peter Read, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.9 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C17/1181/38/LL).

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

(c) Ni fu i aelodau ddatgan eu bod wedi eu lobio gan unigolion yng nghyswllt unrhyw eitem.

2. COFNODION

Llofnododd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd ar 19 Mawrth 2018, fel rhai cywir.

3. CEISIADAU CYNLLUNIO

Rhoddodd y Pwyllgor ystyriaeth i'r ceisiadau canlynol i ddatblygu.

Ymhelaethwyd ar fanylion y ceisiadau ac ymatebwyd i gwestiynau mewn perthynas â'r cynlluniau ac agweddau o'r polisïau.

PENDERFYNWYD

1. Cais rhif C17/0198/30/LL - Pwll Melyn, Rhiw, Pwllheli

Cais i gadw gwaith o adeiladu modurdy / storfa.

(a) Ymhelaethodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi y gohiriwyd y cais yng nghyfarfod y Pwyllgor a gynhaliwyd ar 5 Mehefin 2017 er mwyn ail-asesu'r cais o ran dyluniad ac angen a'r disgrifiad bellach wedi newid i "adeiladu mordurdy/storfa" yn hytrach nag adeiladu adeilad amaethyddol. 'Roedd rhai o'r aelodau wedi ymweld â'r safle cyn y cyfarfod ac felly yn gyfarwydd o gyd-destun y cais o fewn y tirwedd a'r AHNE. Derbyniwyd cynlluniau diwygiedig ar 9 Chwefror sy'n dangos yr adeilad wedi ei wthio ymhellach yn ôl o'r tŷ rhestredig a'r dyluniad wedi newid i fod yn do brig yn hytrach na "mono pitch", a'r gorffeniad yn bren ynghyd â lleihad yn yr uchder.

Cyfeiriwyd at y polisiau lleol a chenedlaethol perthnasol ynghyd a'r ymatebion i'r ail-ymgynghoriad o fewn yr adroddiad. Ni dderbyniwyd gwrthwynebiad i'r cynllun diwygiedig.

O safbwynt yr asesiad, noda'r ymgeisydd bod yr adeilad yn angenrheidiol ar gyfer defnydd amlbwrpas i gynnwys storio, lle i gysgodi anifeiliad yn ystod tywydd garw achlysurol.

Yng nghyd-destun mwynderau gweledol, ni ystyrir y byddai'r datblygiad arfaethedig yn ei ffurf diwygiedig yn amharu ar yr AHNE.

Nodwyd bod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt mwynderau cyffredinol a phreswyl, materion bioamrywiaeth, priffyrdd, cadwraeth/adeilad rhestredig a'i fod yn dderbyniol o safbwynt polisïau lleol a chenedlaethol perthnasol am y rhesymau a roddwyd yn yr adroddiad. O ran y pryderon a godwyd ynglyn â'r adeilad rhestredig Bwthyn Pwll Melyn, cynhaliwyd cyfarfod gyda Swyddog Cadwraeth a Swyddog Gorfodaeth yn dilyn penderfyniad y Pwyllgor blaenorol ac fe nodwyd bod y cynlluniau diwygiedig yn cydymffurfio â sylwadau y swyddogion hynny, a pholisi PS20 o'r CDLl ynghyd â Pholisi Cynllunio Cymru.

Argymhelliad y swyddogion ydoedd caniatau'r cais yn unol â'r amodau a restrir yn yr adroddiad.

(b) Cynigwyd ac eiliwyd i ganiatáu'r cais.

(c) Nododd Aelod bod y pryderon oedd ganddo ynglyn â bwthyn rhestredig wedi eu lleddfu yn dilyn iddo fynychu'r ymweliad safle wrth weld bod yr adeilad arfaethedig wedi ei leihau mewn maint ac wedi ei osod ymhellach yn ôl.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais.

Amodau:
1. Unol a'r cynllun diwygiedig dyddiedig 9 Chwefror 2018;
2. Dim carafan i'w lleoli o fewn y cwrtil estynedig;
3. Staenio'r gorchudd bordiau pren allanol yn lliw brown tywyll;
4. To'r adeilad i fod o liw llwyd tywyll BS 18 B 29;
5. Tynnu strwythur presennol i lawr yn ei gyfanrwydd ac adfer y tir i'w gyflwr gwrieddiol cyn dechrau gwaith ar yr adeilad a ganiateir yma.

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

Adeiladu tŷ fforddiadwy.

(a) Adroddodd y Rheolwr Cynllunio bod yr Adran wedi derbyn cynlluniau diwygiedig yn ymwneud ag edrychiad a dyluniad y tŷ arfaethedig uchod ac o ganlyniad felly gofynnwyd i'r Pwyllgor Cynllunio ohirio ymdrin â'r cais er mwyn cynnal ail-asesiad.

PENDERFYNWYD gohirio'r cais.

3. Cais rhif C17/1056/39/LL - Frondeg, Llanengan, Pwllheli

Cais ar gyfer lleoli 10 carafan deithiol ac un carafan sefydlog ar gyfer rheolwr, codi bloc cawodydd a thoiled, ffens atal sŵn, clawdd, ffordd mynediad newydd a llefydd parcio i gapel gerllaw.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi y gohiriwyd y cais yng nghyfarfod y Pwyllgor a gynhaliwyd ar 26 Chwefror 2018 er mwyn cynnal ymweliad safle. 'Roedd rhai o'r aelodau wedi ymweld â'r safle cyn y cyfarfod ac fe welwyd y safle o dri lle gwahanol sef o'r fynedfa bresennol, y fynedfa arfaethedig a heibio'r tŷ presennol. Nodwyd bod yr asiant wedi cadarnhau nad yw'r garafan sefydlog ar gyfer rheolwr yn rhan o'r cais. Bwriedir creu llecyn parcio ar gyfer 25 o gerbydau ymwelwyr i'r fynwent a defnyddwyr y capel cyfagos.

Nodwyd bod y safle o fewn Ardal Cadwraeth a'r AHNE a'r swyddogion wedi datgan pryder y byddai'n amharu ar y tirlun ac ni fyddai tirlunio yn lleihau ardrawiad y bwriad ar y tirlun mewn modd digonol a fyddai'n goresgyn pryderon am amlygrwydd y safle yn y dirwedd. Tynnwyd sylw hefyd at y diwygiadau a'r eglurhad pellach a dderbyniwyd gan yr asiant a oedd ar y ffurflen sylwadau hwyr, ond yr unig fater a oedd yn faterol i'r cais gerbron ydoedd diddymu'r garafan statig ar gyfer warden o'r cais.

O safbwynt egwyddor y datblygiad, nodwyd bod y safle o faint cyfyng gyda charafanau wedi eu lleoli o amgylch y terfynau a nodir nad oedd ardal amwynder wedi ei ddangos ac ni fyddai digon o le ar gyfer darpariaeth o'r fath oherwydd maint y llecyn.

Lleolir y safle ar lethr gyda gwrychoedd o gwmpas y safle ond nid yw'r tirlunio presennol yn ddigonol i guddio nac integreiddio'r unedau arfaethedig i'r tirlun. Tra nodir bod y cynllun yn datgan y bwriedir adeiladu gwrych newydd ar gyrion rhan o'r trac newydd ni fyddai hynny'n ddigonol ar gyfer creu datblygiad derbyniol.

Datgan yr ymgeisydd bod y fynedfa bresennol yn beryglus ac anhwylus ac felly fod rhan o'r bwriad yn ymwneud gyda gwaith sylweddol i greu trac newydd ynghyd â llefydd parcio ar gyfer ymwelwyr i'r fynwent a'r capel cyfagos. Ystyrir y byddai'r elfen yma yn cael effaith sylweddol niweidiol ar y tirlun, ac yn ystod yr ymweliad safle, gwelwyd y lle parcio a maint y trac ac y byddai'r gwaith arfaethedig yn creu elfen drefol iawn. Tra'n nodi bod lle parcio gerllaw ar gyfer ymwelwyr y capel a'r fynwent ni dderbyniwyd unrhyw gwir dystiolaeth i ddangos beth ydoedd natur a graddfa'r broblem. Ystyrir bod y lôn yn ddigon llydan ar gyfer

defnydd achlysurol o barcio ac mae'n debyg mai achlysurol iawn fyddai'r defnydd gan y capel a'r fynwent ond byddai effaith o greu man parcio mor fawr yn un parhaol.

Tynnwyd sylw bod nifer o feysydd carafanau wedi eu lleoli yn yr ardal ac nad ydynt yn weladwy o safle'r cais a rhaid nodi pryder ynglyn â'r effaith gronnol safleoedd presennol yn yr achos hwn. Ystyrir nad oedd y cais yn cydymffurfio â maen prawf TWR 5 sy'n ymwneud â charafanau teithiol.

Golyga'r cais greu maes carafanau teithiol o'r newydd ond datgan yr ymgeisydd bod y safle wedi ei ddefnyddio ers blynyddoedd a chyflwynwyd tystiolaeth ar ffurf un datganiad statudol, datganiad trethi 2017 a lluniau i gefnogi hynny. Er hyn, ni dderbyniwyd cais i gyfreithloni'r elfen yma drwy Dystysgrif Cyfreithloni yn unol â'r drefn arferol ac fel sydd wedi ei wneud ar safleoedd eraill yn y Sir yn y gorffennol.

Ystyrir nad oedd y bwriad yn dderbyniol o safbwynt egwyddor nac ychwaith yn seiliedig ar bolisiau a chanllawiau lleol a chenedlaethol, effaith niweidiol sylweddol ar drigolion cyfagos yn ogystal a phryderon dioglewch ffyrdd. Argymhellwyd i wrthod y cais yn unol a rhesymau 1-4 a restrir yn yr adroddiad gan bod y pumed rheswm wedi cael ei gyfarch fel amlinellir uchod.

(b) Cefnogwyd y cais gan yr aelod lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), ac fe amlygodd y prif bwyntiau canlynol:-
- Bod maes carafanau wedi bod ar y safle ers 1957 a chefnogir hyn gan lythyr o ddatganiad statudol a bod y swyddogion cynllunio wedi ei dderbyn
- Yn seiliedig ar yr uchod nad oedd raid i'r ymgeisydd gyflwyno Tystysgrif Cyfreithloni
- Bod y maes presennol mewn dau gae a phwrpas bellach ydoedd sefydlu un maes mewn un cae
- Bod sawl llythyr wedi eu hanfon gan deuluoedd sydd wedi defnyddio'r safle ac yn parhau i wneud hynny
- Bod gan yr ymgeisydd anfoneb treth i'r safle ar gyfer 2017/18 yn nodi "Campsite and premises"
- Roedd y lôn yn gul a serth ac ddim mewn cyflwr da – byddai lôn newydd o Llanengan o fantais ac yn enwedig i'r gwasanaethau brys. Hefyd byddai'n cynnwys lôn i'r maes parcio y capel a'r fynwent mewn ardal lle mae'r lôn yn brysur yn yr haf
- Nid oedd gwrthwynebiad i'r cais yn lleol ond cefnogaeth gadarn
- Gwelir maintais o'r cynllun
- Ni fyddai'r lôn newydd na'r maes carafanau yn amlwg gyda chynllun i blannu coed wedi ei ddechrau

(c) Mewn ymateb, nododd yr Uwch Gyfreithiwr, nad oedd y wybodaeth hanesyddol wedi ei asesu ar sail y cais gerbron. I wneud hyn rhaid i'r ymgeisydd gyflwyno cais er ystyriaeth defnydd cyfreithlon y safle a phe byddai'n llwyddiannus gallasai cynnwys yr adroddiad newid. Ond ar hyn o bryd roedd yn amhosibl rhoi pwysau ar fater lle nad oedd prawf wedi ei wneud o'r dystiolaeth.

(ch) Cynigwyd ac eiliwyd i wrthod y cais.

Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y prif sylwadau canlynol gan aelodau:
- Tra'n cydnabod yr hyn a ddywed y swyddogion, ac er gwaethaf yr effaith gronnol a gaiff ar gymdogion a golygfeydd yr AHNE, gofynnwyd oni fyddai yn bosibl caniatau neu ohirio'r cais a gofyn i'r ymgeisydd gyflwyno'r dystiolaeth berthnasol a grybwyllwyd uchod.
- Bod yr Adran Briffyrdd wedi datgan bod y mynediad yn mynd i greu problemau ac y dylid cymryd hyn i ystyriaeth

- Tra'n derbyn bod pryderon a dim tystysgrif cyfreithloni, eto roedd yr Aelod Lleol o'r farn bod y safle mewn bodolaeth ers dros 61 o flynyddoedd.

(d) Mewn ymateb, esboniodd y Rheolwr Cynllunio bod y Pwyllgor Cynllunio yn ei gyfarfod ar 26 Chwefror 2018 wedi trafod yr elfen tystysgrif cyfreithloni ac ategwyd nad oedd yr Adran Gynllunio yn ymwybodol fod unrhyw dystiolaeth bellach wedi ei gyflwyno na chais am dystysgrif cyfreithloni defnydd. Nodwyd ymhellach bod rhaid i'r cais am dystysgrif cyreithloni dderbyn ystyriaeth ar wahan, ac bod cymhlethdodau yn deillio o'r dystiolaeth i'w ddatrys megis gwybodaeth ynglyn â safle ardystiedig sydd yn safle nad yw angen caniatad cynllunio. Tra'n cydnabod datganiad yr asiant ei fod yn gae gwahanol ac ar raddfa llai, ac hyd yn oed os yw hyn yn gywir, roedd y cais yn parhau i gael effaith niweidiol mwynderol ar ddau dŷ yn ogystal a'r AHNE a'r Ardal Gadwraeth oherwydd graddfa a natur y trac arfaethedig.

Ychwanegodd yr Uwch Gyfreithiwr bod peryg i'r Pwyllgor Cynllunio ganiatau'r cais yn seiliedig ar amheuaeth o dystiolaeth a phwysleiswyd yr angen i dderbyn tystiolaeth gadarn cyn rhoi pwys ar yr elfen tystiolaeth cyfreithloni.

Esboniodd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio mai ymdrin â defnydd y tir ydoedd y dystysgrif cyfreithloni ac nad oedd yn goresgyn y pryderon ffisegol o safbwynt y rhesymau am wrthod y cais. Pwysleisiodd nad oedd cyfiawnhad i'w ganiatau o safbwynt y dystiolaeth oedd gerbon ac awgrymodd i'r Pwyllgor Cynllunio i wrthod y cais a'u cynghori i ofyn i swyddogion roi cyngor priodol i'r ymgeisydd i gyflwyno cais am dystysgrif cyfreithloni.

(dd) Pleidleiswyd ar y cynnig i'w wrthod gan ychwanegu y dylid gwahodd yr ymgeisydd i drafod ymhellach gyda'r swyddogion cynllunio yr elfen tystysgrif cyfreithloni.

PENDERFYNWYD gwrthod y cais.

Rhesymau:

1. Byddai'r bwriad, oherwydd ei leoliad, gosodiad a gwedd yn y dirwedd, yn sefyll fel nodwedd amlwg ac ymwthiol o fewn cefn gwlad gan gael effaith niweidiol ar y dirwedd a mwynderau gweledol yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Mae'r bwriad felly yn groes i bolisi AMG 1, PS 19 a TWR 5 CDLl a Chanllaw Cynllunio Atodol: Llety Gwyliau, Cyngor Gwynedd.

2. Byddai'r bwriad, oherwydd ei leoliad a gosodiad, yn sefyll fel nodwedd amlwg ac ymwthiol o fewn cefn gwlad gan gael effaith niweidiol ar Ardal Cadwraeth Llanengan yn groes i bolisi AT 1 a PS 20 CDLl.

3. Mae'r bwriad yn groes i ofynion Polisi PCYFF 2 CDLl gan ystyrir ei fod yn amharu'n andwyol ar fwynderau preswyl a chyffredinol trigolion cyfagos ar sail aflonyddwch sŵn a chynnydd cyffredinol mewn gweithgareddau cyffredinol.

4. Byddai'r bwriad yn cynyddu'r defnydd o fynedfa amaethyddol bresennol sydd gyda lleiniau gweledol is-safonol a ble byddai symudiadau cyfyngedig i fynd ar ac oddi ar y briffordd yn achosi perygl sylweddol ffyrdd a hynny yn groes i bolisi Polisi TRA 4 o CDLl

4. Cais rhif C17/1094/36/LL - The Cross Foxes, Garndolbenmaen

Newid defnydd o dŷ tafarn i dŷ preswyl.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi y gohiriwyd y cais yng nghyfarfod y Pwyllgor a gynhaliwyd ar 26 Chwefror 2018 er mwyn rhoi cyfle i grŵp cymunedol lleol gyflwyno tystiolaeth o'u bwriad i brynu'r adeilad er mwyn cadw ei ddefnydd fel tŷ tafarn.

Tynnwyd sylw'r Pwyllgor Cynllunio na fyddai'r bwriad yn golygu unrhyw newid strwythurol allanol a chyfeirwyd at weddill manylion y datblygiad o fewn yr adroddiad ynghyd â'r sylwadau hwyr ar y ffurflen a gyflwynwyd i'r Pwyllgor. O safbwynt egwyddor y datblygiad, tynnwyd sylw at baragraffau 5.1 a 5.2 a oedd yn asesu meini prawf y polisi ISA2 ac wedi pwyso a mesur y dystiolaeth a gyflwynwyd yn erbyn y polisi a'r ffaith ei bod yn bur anhebygol ar sail y wybodaeth ddaeth i law bod y defnydd fel tafarn am ailsefydlu yn yr adeilad oherwydd costau a natur cymdeithasol, ystyrir bod cyfiawnhad wedi ei ddangos dros newid y defnydd.

Derbyniwyd sylw gan y Gwasanaeth Datblygu Economaidd yn cadarnhau bod sawl her yn wynebu busnesau tafarn gwledig fel yma a bod y wybodaeth a gyflwynwyd wedi ei asesu ac yn cadarnhau nad oedd y dafarn yn hyfyw yn ei ffurf bresennol.

Nodwyd bod y gofynion perthnasol o fewn y polisiau wedi eu dilyn megis marchnata'r adeilad fel tafarn ers 2010 a bod cyfiawnhad dros y newid fel amlinellir yn yr asesiad o'r adroddiad. Yn ychwanegol, nodwyd bod y Grwp Gymunedol yn Garndolbenmaen wedi cyflwyno gwybodaeth ac fe gyfeirwyd at y wybodaeth yn mhwynt 5.14 o'r adroddiad parthed eu bwriad i ddatblygu'r dafarn. Nodwyd nad oedd amheuaeth bod bwriad y Grwp yn ddiffuant ond rhaid i'r swyddogion cynllunio benderfynu ar gais yn unol â pholisiau cyfredol ar yr amser y cyflwynir y cais ac o fewn amser penodedig. Ni ellir gwrthod cais yn seiliedig ar ddyhead 3ydd parti yn hytrach na chynllun gwirioneddol y gellir ei gyflawni, h.y. ni ellir cadw penderfyniad yn agored hyd nes fo dymuniad o'r fath yn cael ei wireddu.

Esboniwyd bod y wybodaeth a gyflwynwyd yn cyfeirio at wybodaeth gyffredinol am y sefyllfa bresennol, hanes y safle a dyhead y Grwp i'r dyfodol. Er bod y dyhead yn ganmoladwy nodwyd nad oedd tystiolaeth ddi-amheuol fod hyn yn mynd i ddigwydd yn y dyfodol agos.

Yn dilyn ystyriaeth o'r holl wybodaeth perthnasol a gyflwynwyd, argymhellwyd i ganiatau'r cais hefo amodau a restrir yn yr adroddiad.

(b) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatau'r cais.

Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y prif sylwadau canlynol gan aelodau:

- Nad oedd neb wedi ei nodi i lawr ar y ffurflen ar gyfer siarad a bod llefarydd y Grwp Gymunedol yn bresennol ac oni fyddai'n briodol i dderbyn diweddariad?
- Bod y wybodaeth a dderbyniwyd gan y Grwp Cymunedol yn ddigon o dystiolaeth eu bod yn datgan diddordeb yn yr adeilad a'r addewid o £10,000 sydd yn swm sylweddol i bentref fel Garndolbenmaen
- Bod yr ymgyrch gan y Grwp Cymunedol i'w weld yn eithaf da a'i fod yn biti i'r dafarn gau, a gofynnwyd pa bryd y byddai'r gwaith o'i newid i dŷ yn dechrau?
- Pryderwyd na fydd adnoddau ar ôl yng nghefn gwlad o weld tafarndai, ysgolion yn cau, ac y dylid brwydro i helpu'r Grwp Cymunedol
- Bod gan y Pwyllgor ddyletswydd i'r Grwp Cymunedol ac awgrymwyd gohirio cymryd penderfyniad ar y cais am 6 wythnos er mwyn galluogi'r Grwp wneud datganiad i gyfarfod o'r Pwyllgor Cynllunio o gofio hefyd nad oes ganddynt Aelod Lleol i'w cefnogi oherwydd ei fod yn datgan diddordeb, ac yn sgil hyn gofynnwyd a oedd modd enwebu aelod o ward cyfagos i'w cynorthwyo?

(c) Mewn ymateb i'r sylwadau uchod, nododd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio:

- Mai mater rhwng y perchennog a'r Grwp Cymunedol fyddai trafod amseriad trosi'r dafarn i dŷ pe byddir yn caniatau'r cais
- Bod yr eiddo wedi bod ar werth fel tafarn ers 2011
- O safbwynt tystiolaeth gan y Grwp Cymunedol, ymgais a gyflwynwyd i gychwyn trafodaethau ac nad oedd cynnig cadarn gerbron
- Yn seiliedig ar y dystiolaeth oedd gerbron anodd fyddai i'r Pwyllgor Cynllunio gyfiawnhau gwrthod argymhelliad y swyddogion i'w ganiatau a rhaid cadw mewn cof

y posibilrwydd i'r ymgeisydd gyflwyno apêl ar ddiffyg cymryd penderfyniad a fyddai yn y pendraw yn benderfyniad i'r Arolygiaeth

- Bod y Grwp Cymunedol eisoes wedi derbyn cyfnod i gyflwyno gwybodaeth

(ch) O safbwynt siarad mewn Pwyllgor Cynllunio, esboniodd yr Uwch Gyfreithiwr bod trefn wedi ei sefydlu a phe byddir yn caniatau cais o'r fath byddai'n rhaid newid y trefniadau ac yn berygl o osod cynsail i'r dyfodol. Fodd bynnag, eglurwyd bod opsiwn i'r Pwyllgor newid y trefniadau i'r dyfodol pe dymunent ond yn unol â'r sefyllfa bresennol nid oedd y trefniadau yn caniatau.

Yng nghyd-destun enwebu Aelod Lleol, awgrymwyd y byddai'r Uwch Gyfreithiwr yn ymdrin â'r mater hwn.

Awgrymwyd ymhellach, pe byddai'r Pwyllgor Cynllunio yn penderfynu gohirio'r cais, pwysleiswyd yr angen iddynt dderbyn canfyddiadau gan y Grwp Cymunedol sef:

- Eu bod yn cyflwyno gwybodaeth am becyn ariannol realistig i ddangos fod modd ariannu'r fenter

(d) Cynigwyd ac eilwyd gwelliant i ohirio cymryd penderfyniad ar y cais am 9 wythnos er mwyn rhoi amser i'r Grwp Gymunedol gyflwyno tystiolaeth a gwybodaeth pellach fel awgrymir yn (ch) uchod, i'r Pwyllgor Cynllunio ym mis Mehefin. Pleidleiswyd ar y gwelliant a'r cynnig gwreiddiol ac fe syrthiodd y cynnig gwreiddiol i'w ganiatau gyda'r gwelliant i ohirio am 9 wythnos yn cario.

PENDERFYNWYD gohirio cymryd penderfyniad ar y cais am 9 wythnos er mwyn rhoi amser i'r Grwp Cymunedol gyflwyno tystiolaeth a gwybodaeth bellach ynglyn â'u bwriadau i ariannu'r fenter.

5. Cais rhif C17/1266/16/LL - Tir yn Bryn Cul, 2 Tal Gae, Tregarth, Bangor

Gosod mast telathrebu 17.5 medr o uchder gan gynnwys 3 antenna a 2 ddysgl darlledu ynghyd â 2 gaban offer a 1 cabinet mesurydd a gwaith atodol.

(a) Adroddodd y Rheolwr Cynllunio yn seiliedig ar bryderon sydd wedi eu codi yn lleol am ddryswch yr ymweliad safle a'r tywydd garw ar ddiwrnod yr ymweliad, awgrymwyd i'r Pwyllgor Cynllunio ohirio cymryd penderfyniad ar y cais er mwyn cynnal ail-ymweliad safle, er galluogi'r Aelod Lleol i fod yn rhan ohono.

(b) Gwnaed y sylwadau canlynol gan yr Aelod Lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn):-

- Nad oedd y Pwyllgor Cynllunio wedi bod ar y safle cywir sef ar dir fferm a sut felly ellir trafod y cais
- Dylai'r Pwyllgor Cynllunio gael eu harwain gan swyddogion ar hyd Llwybr rhif 12 tuag at safle'r ffynnon sydd ddim yn dir i Bryn Cul
- Bod y safle lle bwriedir gosod y polyn yn llawer uwch na lle roedd yr aelodau yn sefyll yn ystod yr ymweliad safle, ac o'r herwydd yn gamarweiniol i'r lygaid oherwydd bod y coed a'r mieri yn derfyn rhwng y ddau safle

(c) Cynigwyd ac eilwyd i ail-ymweld â'r safle.

PENDERFYNWYD gohirio cymryd penderfyniad ar y cais a gofyn i'r Uwch Reolwr Gwasnaeth Cynllunio drefnu ail-ymweliad â'r safle.

6. Cais rhif C16/1430/44/LL - Tir hen Laethdy Moelwyn, Ffordd Penamser, Porthmadog

Codi tŷ preswyl deulawr pedair ystafell wely yng nghefn gwlad agored ynghyd â gosod tanc septig, a chreu mynediad gerbydol a ffordd fynediad newydd.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi y gohiriwyd y cais yng nghyfarfod y Pwyllgor a gynhaliwyd ar 13 Mawrth 2017 er mwyn rhoi cyfle i'r ymgeisydd gyflwyno mwy o wybodaeth ynglyn a rhai agweddau penodol o'r cais.

Eglurwyd y gofynnwd i'r ymgeisydd am wybodaeth yn gysylltiedg â menter gwledig yn unol â gofynion Nodyn Cyngor Technegol ar dri achlysur sef mis Mawrth, Mai a Hydref 2017 ond ni gyflwynwyd unrhyw wybodaeth ychwanegol ar gyfer ei asesu.

Ers cyflwyno'r cais, nodwyd bod newid amlwg wedi digwydd yn nhermau polisi o ganlyniad i fabwysiadu Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn sydd wedi disodli'r cynllun datblygu blaenorol.

Cyfeirwyd at y ffurflen sylwadau hwyr a oedd yn nodi cais gan yr ymgeisydd i ohirio trafod a phenderfynu'r cais oherwydd prinder amser er mwyn cael cyngor arbenigol a chael cyfle i gyflwyno tystiolaeth newydd.

Nododd y Rheolwr Cynllunio nad oedd yr Adran yn gefnogol i'r cais o ohirio oherwydd ystyrir bod blwyddyn yn amser derbyniol i gyflwyno gwybodaeth.

Nodwyd bod y safle wedi ei leoli tu allan i'r ffin datblygu ddiffiniedig ar gyfer ardal Porthmadog ac oherwydd hynny fe'i ystyrir fel safle yng nghefn gwlad. Nodwyd bod paragraff 4.3.1 o Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 6 'Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy' yn nodi mai un o'r ychydig sefyllfaoedd ble gellir cyfiawnhau datblygiad preswyl newydd ar ei ben ei hun yng nghefn gwlad agored oedd pan fod angen llety i alluogi gweithwyr amaethyddol neu fenter wledig i fyw yn eu man gwaith neu'n agos ato. Ymhelaethwyd y byddai p'un a yw hyn yn hanfodol ai peidio mewn unrhyw achos penodol yn dibynnu ar anghenion y fenter wledig dan sylw, ac nid ar ddewis nac amgylchiadau personol unrhyw un o'r unigolion cysylltiedig. Noda NCT 6 y dylai Awdurdodau Cynllunio Lleol asesu ceisiadau am ganiatad cynllunio ar gyfer anheddau amaethyddol neu fentrau gwledig newydd yn ofalus i sicrhau y gellir cyfiawnhau gwyro oddi wrth y polisi arferol o gyfyngu ar ddatblygiad yng nghefn gwlad agored drwy gyfeirio at dystiolaeth ategol gadarn.

Amlygwyd bod cyfeiriad yn y cais, yn benodol o fewn y Datganiad Dylunio a Mynediad yn ogystal â llythyrau o gefnogaeth, at ddefnydd amaethyddol presennol y tir yn ogystal â chynllun busnes arfaethedig i newid defnydd y tir ar gyfer busnes cynaliadwy newydd a defnydd o ran o'r tir gan wasanaeth achub mynydd lleol. Nodwyd ni chyflwynwyd gwybodaeth yn cadarnhau yn union sut fath o fusnes a fwriedir i'r Gwasanaeth Cynllunio.
Tynnwyd sylw at bryder ynglyn â maint yr annedd (225m^2) sy'n sylweddol fwy na tai menter wledig arferol sydd yn eithaf tebyg fel arfer i dai fforddiadwy.

Cyfeiriwyd at yr asesiad cyflawn a oedd wedi ei nodi yn yr adroddiad, ac ategwyd mai'r prif fater ydoedd na dderbyniwyd unrhyw wybodaeth pellach i gefnogi ty menter wledig er gwaethaf gwneud cais amdano ers blwyddyn ac fod hyn yn hanfodol er mwyn ystyried cais am dy yng nghefn gwlad. Yn dilyn ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol roedd y swyddogion cynllunio o'r farn nad oedd y bwriad yn dderbyniol am y rhesymau a nodwyd yn yr adroddiad.

(b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, amlygwyd y prif bwyntiau canlynol gan yr ymeisydd:

- Gwnaed cais i ohirio oherwydd nad oedd wedi derbyn rhybudd digonol bod y cais gerbron y Pwyllgor heddiw sef 4 diwrnod gwaith yn ôl a hynny drwy ddamwain ac nad oedd wedi derbyn gohebiaeth uniongyrchol
- Tra'n derbyn bod cyfathrebu wedi digwydd rhyngddo â'r Adran Gynllunio ers trafod y cais yn flaenorol ond ar bob achlysur gofynnwyd am gyfarfod gyda'r swyddogion a gwnaed cais am rifau ffôn uniongyrchol i fedru trafod ymhellach
- Yn dilyn cwrdd â'r swyddogion ei ganfyddiad ydoedd y byddai'n ofynnol iddo gryfhau ac efallai addasu'r cynlluniau / dyluniad y tŷ er cyflwyno cais gwell yn unol â pholisiau eraill
- Bwriad ydoedd trafod syniadau gyda'r swyddogion ar gyfer addasu'r cais a fyddai'n dderbyniol i'r Adran Gynllunio a hyd yn oed i'w dynnu'n ôl yn hytrach na chario ymlaen a chael y cais wedi ei wrthod
- Pan drafodwyd y cais yn y cyfarfod blaenorol gwnaed ddatganiadau ynglyn â pholisi yn benodol TAN6 sydd yn annog pobl iau i reoli busnesau fferm ac arall gyfeirio

(c) Cynigwyd ac eiliwyd i ohirio yn unol â chais yr ymgeisydd.

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

- Deallir bod nifer o unigolion yn methu cysylltu yn uniongyrchol â'r swyddogion cynllunio ond tybir bod canllawiau clir ar gael i ymgeiswyr ar gyfer trafod ceisiadau gyda swyddogion. Fodd bynnag, er bod blwyddyn wedi mynd heibio, deallwyd nad oedd bai ar y swyddogion cynllunio am hyn. Ond teimlwyd y byddai o fudd i ganfod barn yr Aelod Lleol
- Pe byddir yn gwrthod y cais, gall yr ymgeisydd gyflwyno cais o'r newydd
- Y dylid gwrthod y cais oherwydd ei fod tu allan i'r ffin datblygu
- Bod y safle yn ymylu ar stâd ddiwydiannol
- y dylid gohirio cymryd penderfyniad oherwydd bod yr ymgeisydd wedi nodi nad oedd wedi derbyn chwarae teg oherwydd diffyg cyfathrebu a phe byddir yn ei ohirio o leiaf byddir yn rhoi cyfle i'r ymgeisydd yn unol â'i ddymuniad

(ch) Mewn ymateb i'r sylwadau uchod, nododd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio:

- bod y swyddogion cynllunio wedi ceisio eu gorau i fod yn rhesymol o ran yr amser a'r Pwyllgor Cynllunio ofynnwyd am y wybodaeth ychwanegol ac ni dderbyniwyd ymateb yn hyn o beth
- bod y cais yn gwbl groes i'r polisiau cynllunio ac yn dŷ marchnad agored pedair llofft
- pe byddir yn gwrthod y cais bod modd i'r ymgeisydd gyflwyno cais newydd

(d) Nododd y Cadeirydd bod yr Aelod Lleol wedi ymddiheuro am ei absenoldeb o'r Pwyllgor ond yn gefnogol i'r cais, fel a nodir ar y ffurflen sylwadau hwyr.

(dd) Pleidleiswyd ar y cynnig i ohirio'r cais ond fe syrthiodd y cynnig hwn. Pleidleiswyd ar gynnig i wrthod y cais am y rhesymau a nodir yn adroddiad y swyddogion cynllunio. Fe gariwyd y cynnig hwn.

PENDERFYNWYD gwrthod y cais.

Rhesymau:

1. Nid oes unrhyw gyfiawnhad ar gyfer y bwriad yma i godi adeilad annedd newydd yng nghefn gwlad agored ac felly mae'r cais yn annerbyniol ar sail egwyddor ac yn groes i ofynion Polisiau PCYFF 1 a PCYFF 2 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn ynghyd a'r canllawiau a geir yng Nghanllaw Cynllunio Atodol: Adeiladu Tai Newydd yng Nghefn Gwlad, Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar Gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy ynghyd â Pholisi Cynllunio Cymru, Pennod 9 ar Dai.

2. Nid yw'r ymgeisydd wedi cyflwyno tystiolaeth digonol a phriodol i brofi fod angen am dy amaethyddol/menter wledig ar y safle hwn tu allan i ffiniau datblygu Porthmadog. Ystyrir felly fod y bwriad yn groes i'r hyn a nodir ym mharagraff 4.3.1 o Nodyn Cyngor Technegol 6 a pharagraff 9.3.6 o Bolisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 9, 2016).

7. Cais rhif C17/0967/39/LL - Tir yn Tyn y Cae, Llangian, Pwllheli, Gwynedd

Creu safle ar gyfer 12 pabell saffari

(a) Ymhelaethodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi y gohiriwyd y cais yng nghyfarfod y Pwyllgor a gynhaliwyd ar 19 Mawrth 2018 er mwyn cynnal ymweliad safle. 'Roedd rhai o'r aelodau wedi ymweld â'r safle cyn y cyfarfod.

Tynnwyd sylw at y bwriad ynghyd â'r ystyriaethau a'r ymatebion i'r ymgynhgoriad cyhoeddus o fewn yr adroddiad, ac ni dderbyniwyd gwybodaeth hwyr yn yr achos hwn.

O ran asesu'r cais y prif ystyriaeth ydoedd polisi TWR5 o'r Cynllun Datblygu Lleol sy'n gofyn bod safleoedd gwersylla o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad, wedi eu lleoli mewn lleoliad anymwthiol ac wedi eu cuddio yn dda gan nodweddion presennol y dirwedd. Tynnwyd sylw bod y pebyll o faint sylweddol ac yn fwy gyda'r llwyfan pren. O'r ymweliad safle, gwelwyd bod y safle yn agored yng nghefn gwlad ac o fewn tirlun sensitif yr AHNE. Er bod y cais wedi cynnig tirlunio ystyrir nad oedd wedi ei guddio yn dda ar hyn o bryd. Ni chytunir hefo'r adroddiad asesiad effaith weledol a gyflwynwyd gyda'r cais sy'n honni bod effaith y bwriad yn gyfyngedig. Nodwyd bod y safle i'w weld yn glir o'r ffordd gyfochrog, o'r llwybr cyhoeddus cyfagos ac y byddai golygfeydd o'r pebyll ar draws yr AHNE. Er nad ydoedd yn groes i holl ofynion polisi TWR5 nid oedd yn cwrdd â phrif amcan y polisi sy'n gofyn bod safleoedd yn anymwthiol yn y tirlun. Hefyd, nodwyd bod y bwriad yn groes i bolisi AMG1 ac fod Swyddog yr AHNE yn bryderus am ymyrraeth y datblygiad ar leoliad gwledig. Er bod perthynas gyda'r adeilad rhestredig Gradd II, ni ystyrir y gellir gwrthod ar sail hyn.

Er bod materion trafnidiaeth a bioamrywiaeth yn dderbyniol, roedd y swyddogion cynllunio yn argymell ei wrthod oherwydd ei fod yn groes i bolisiau TWR5, PS19 ac AMG1 gan y byddai yn creu nodwedd ymwthiol yn y dirwedd ac yn cael effaith annerbyniol ar yr AHNE.

(b) Cefnogwyd y cais gan yr aelod lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), ac fe amlygodd y prif bwyntiau canlynol:

- Mai pebyll saffari ydoedd testun y cais a fyddai'n cael eu tynnu lawr ar ddiwedd y tymor gwyliau
- Tynnwyd sylw bod un i fyny ar y safle gyda lliw y cynfas yn gweddu i'r cefndir
- Bod y cais yn fenter newydd gwahanol
- Pe edrychir o'r lôn gellir gweld rhesi o garafanau yn yr AHNE ac y byddai'r pebyll yn gweddu i'r tirlun
- O safbwynt bioamrywiaeth, bod yr ymgeisydd wedi mynd i lawer o gostau i dirlunio yn broffesiynol gyda thyfiant coed a fyddai'n addas i'r ardal
- Byddai'r tirlunio yn cael ei wneud yn yr Hydref flwyddyn yma a'r bwriad fyddai rhoi y pebyll saffari i fyny flwyddyn nesaf
- Yn sgil yr uchod derbyniodd yr ymgeisydd ddatganiad o ymarfer da

(c) Cynigwyd ac eiliwyd i wrthod y cais.

Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y prif sylwadau canlynol gan aelodau:

- Ni ellir gweld unrhyw reswm i'w wrthod gan bod y pebyll yn lai o faint na charafanau
- Pryderu bod Swyddog yr AHNE a'r Cyngor Cymuned yn gwrthwynebu

- Pryderu bod yr economi yn ddibynnol ar dwristiaeth i'r AHNE ac o'r ymweliad safle gwelwyd y byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael ardrawiad ar harddwch yr ardal

(ch) Mewn ymateb i'r sylwadau uchod, nododd y swyddogion:
- Bod y pabelli yn sylweddol eu mhaint, mewn lliw brown / gwyrdd tywyll
- Bod yr argymhelliad yn gadarn o safbwynt ardal yr AHNE gan ei fod mewn lleoliad eithriadol o sensitif
- Tra'n derbyn bod achosion lle cefnogwyd menter o'r fath yn y gorffennol roedd lleoliadau rheiny yn dderbyniol

PENDERFYNWYD gwrthod y cais.

Rheswm:
Byddai'r safle arfaethedig, oherwydd ei leoliad, gosodiad a gwedd yn y dirwedd, yn sefyll fel nodwedd amlwg ac ymwthiol o fewn cefn gwlad agored gan gael effaith niweidiol ar y dirwedd a mwynderau gweledol yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Ymhellach ni fyddai'r bwriad wedi ei leoli mewn lleoliad anymwthiol ac sydd wedi'i guddio'n dda gan nodweddion presennol y dirwedd. Mae'r bwriad felly yn groes i bolisi PS 19, AMG 1 a TWR 5 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (Gorffennaf 2017) a Chanllaw Cynllunio Atodol: Llety Gwyliau, Cyngor Gwynedd.

8. Cais rhif C16/1385/05/MW - Chwarel Garth, Minffordd, Penrhyndeudraeth

Cais o dan Ddeddf yr Amgylchedd 1995 i benderfynu ar amodau o dan Adolygiad Cyfnodol. Caniatâd IDO Cyf 538, yn ddarostyngedig i Adolygiad Cychwynnol Cyf. 5/76/198C/IDO a Caniatadau Cyf: 5/76/198A & C10M/0116/05/MW.

(a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Cynllunio Mwynau a Gwastraff ar gefndir y cais, gan nodi mai diben yr adolygiad cyfnodol ydoedd sicrhau nad oedd amodau'n mynd yn amherthnasol a rhoi cyfle i ymateb i safonau a gofynion sydd newydd eu cyflwyno os yw'r amodau ynghylch gweithio'r chwarel i fod i gael eu hadolygu'n ffurfiol bob 15 mlynedd. Cyfrifoldeb y gweithredydd mwynau ydoedd cyflwyno, i'w gymeradwyo gan yr awdurdod cynllunio mwynau, gynllun gwaith manwl a rhestr o amodau cynllunio sy'n dangos sut y gellir gweithredu'r datblygiad mewn ffordd amgylcheddol dderbyniol a chadw at safonau ac ymarferon gwaith amgylcheddol, modern.

Nodwyd ymhellach bod y chwarel yn cynhyrchu deunydd wynebu ffordd ac yn bwysig i'r ardal gan gyflogi 16 o unigolion lleol ac yn cyfrannu at yr economi lleol.

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

(b) Cynigwyd ac eiliwyd i ganiatáu'r cais.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais gan awdurdodi'r Uwch Reolwr Gwasanaethau Cynllunio a Gwarchod y Cyhoedd i benderfynu ar gynllun o amodau o dan ddirprwyaeth.

- Cyfnod gweithio a gweithgareddau cysylltiedig, hyd at 21 Chwefror 2042, gorffen adfer y safle erbyn 2044
- Yr holl adeiladau a pheriannau i'w symud oddi ar y safle ar ôl cau'r chwarel
- Gwaith a Ganiateir a Chydymffurfiad gyda'r Manylion / Cynlluniau a gyflwynwyd
- Adolygu'r gwaith a'r cynllun o adfer cynyddol bob 5 mlynedd.
- Oriau Gweithio

- Cynllun monitro dŵr daear o fewn 12 mis o benderfynu, i'w weithredu cyn cychwyn ar waith Cyfnod 3.
- Cynllun rheoli dŵr ar gyfer y chwarel o fewn 12 mis o benderfynu,
- Olew, tanwydd ac ireidiau i'w cadw ar loriau anhreiddiadwy ac mewn mannau caeedig,
- Cynllun o fesurau gwarchod ar gyfer cynefinoedd cyfagos o fewn 12 o benderfynu,
- Arolygu a monitro rhywogaethau ymledol,
- Diweddaru arolygon cynefinoedd a rhywogaethau gwarchodedig 12 mis cyn cychwyn ar waith cloddio Cyfnod 3,
- Gwahardd clirio llystyfiant rhwng Mawrth a Gorffennaf oni bai y gellir profi'n ysgrifenedig na fydd y gwaith yn amharu ar adar yn nythu,
- Rheoli cyfyngiadau sŵn yn ystod y dydd a'r nos a gwaith dros dro a dim mwy o sŵn na 67dB LAeq am 8 wythnos mewn unrhyw gyfnod o 12 mis,
- Monitro sŵn,
- Larymau bacio sŵn gwyn a gosod sgriniau lladd sŵn addas ar beiriannau ac adeiladau,
- Cyfyngu ar chwythu a gofynion ar gyfer monitro dirgryniadau chwythu,
- Rheoli llwch ffo yn unol â'r manylion yn y cais a chadw cofnod o gwynion ar gael i'w archwilio,
- Gorchuddio cerbydau a defnyddio golchwyr olwynion,
- Cofnodi a gwaith lliniaru archeolegol,
- Adfer ac ôl ofal cynyddol yn unol â'r cynlluniau a gymeradwywyd a chyflwyno cynllun terfynol i'w gymeradwyo cyn ei weithredu,
- Cynllun adfer ar gyfer safle'r peiriannau erbyn 31 Rhagfyr 2030,
- Cadw pridd a chyfryngau adfer.

9. Cais rhif C14/0999/40/AM - Tir ger Cyn Ysgol Hafod Lon, Lôn Caernarfon, Y Ffôr, Pwllheli

Adeiladu 10 tŷ annedd ar wahan (gyda 20% yn fforddiadwy), gosod allan ffordd fynediad a chreu mynedfa, a man parcio a chodi ar gyfer Ysgol Gynradd Y Ffôr.

(a) Ymhelaethodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi bod yr edrychiad a'r tirweddu wedi eu cadw'n ôl er bod cynllun dangosol o edrychiad y tai wedi ei gynnwys. Cyflwynwyd y cais yn wreiddiol am 40 tŷ yn 2014 a bryd hynny yn seiliedig ar Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd ac fe ddaeth i'r amlwg bod diffyg capasiti gan Dŵr Cymru i ddelio gyda charthffosiaeth o'r bwriad. Diwrnod cyn mabwysiadu'r Cynllun Datblygu Lleol presennol derbyniwyd gwybodaeth gan yr ymgeisydd y byddai'n bosibl trwy gyfraniad ariannol ganddo i Dŵr Cymru i gael cysylltiad i'r garthffos cyhoeddus. Bellach y Cynllun Lleol ydoedd yr ystyriaeth sy'n dangos y safle tu allan i ffin datblygu. Yn sgil hyn, diwygiwyd y cais gan yr ymgeisydd i fod ar gyfer 10 o dai yn hytrach na 40 a bod 20% o'r tai yn rhai fforddiadwy.

Cyfeirwyd at y polisiau perthnasol ynghyd â'r ymatebion i'r ymgynghoriadau cyhoeddus o fewn yr adroddiad a'r sylwadau ar y ffurflen hwyr.

O ran asesiad y cais, nodwyd bod y safle yn gorwedd tu allan i ffin ddatblygu'r pentref sydd gyfystyr â chodi tŷ newydd yng nghefn gwlad. Cyfeiriwyd at bolisi TAI16 sydd yn ymwneud â chynigion am dai fforddiadwy ar safleoedd eithrio gwledig ac nad oedd y bwriad yn cydymffurfio â'r polisi sydd yn gofyn am 100% ar gyfer tai fforddiadwy. Gofynna'r polisi hefyd i'r angen lleol gael ei brofi am dai fforddiadwy. Erbyn hyn, nodwyd bod 3 safle wedi eu nodi o fewn y ffin ar gyfer datblygu a bod ffigyrau Polisi Tai 13 yn amcangyfrif y byddai'n bosibl cael 37 o dai ar y safleoedd dan sylw. Yn ogystal, nodwyd nad oedd angen tai ar hap ym mhentref Y Ffôr. Yn elfennol, roedd y bwriad yn groes i Bolisi TAI 16.

Petae'r Pwyllgor Cynllunio yn penderfynu caniatau'r cais, byddai gofyn sicrhau, fel rhan o'r cais materion a gadwyd yn ôl, bod maint y tai yn rhai fforddiadwy a hefyd angen cael

diweddariad am gapasiti Ysgol y Ffôr i ddelio hefo cynnydd posibl mewn disgyblion. Yn ogystal, nodwyd bod diffyg darpariaeth llecynnau agored yn y Ffôr a olygai byddai angen cyfraniad ariannol tuag at ddarpariaeth ychwanegol o'r fath.

O ran materion ffyrdd, byddai'r fynedfa yn addas ond gofynnir am droedffordd i gysylltu'r datblygiad gyda'r pentref ynghyd â llecyn bws newydd.

Awgrymodd yr Uned Bioamrywiaeth amodau perthnasol.

Er bod elfennau o'r bwriad yn dderbyniol, argymhelliad y swyddogion cynllunio ydoedd gwrthod y cais oherwydd ei fod yn groes i bolisiau cynllunio perthnasol a'r rhesymau a nodir yn yr adroddiad.

(b) Cefnogwyd y cais gan yr aelod lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), ac fe amlygodd y prif bwyntiau canlynol:

- Ei fod yn gefnogol i'r cais o 40 tai ym mhentref y Ffôr o dan y cyn Gynllun Unedol o ystyried bod niferoedd disgyblion wedi gostwng yn yr ysgol leol ond fe newidiwyd y ffin a profwyd problemau gyda'r garthffosiaeth
- gwrthodwyd i roi tanciau preifat ar eu cyfer
- Cauwyd Ysgol Hafon Lon ac fe gytunwyd i 9 / 10 o dai
- Bod y lôn yn berygl a'r cais hwn yn rhoddi cyfle ar gyfer mynediad diogel
- Tra'n derbyn yr angen am 100% o dai fforddiadwy, 'roedd angen tai ychydig mwy ar adegau er mwyn i unigolion fedru symud i fyny yn y farchnad dai a rhyddau tai fforddiadwy i eraill

(ch) Cynigwyd ac eiliwyd i wrthod y cais.

Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y prif sylwadau canlynol gan aelodau:

- Bod y groesffordd yn hynod beryglus, dim gwelededd, a cherbydau yn parcio ar ochr lôn
- Byddai'n or-ddatblygiad gyda llawer o dai wedi mynd i fyny yn y Ffôr yn ddiweddar a chwestiynwyd a oedd angen 10 o dai ychwanegol
- Bod tri safle arall wedi cael eu dynodi yn y Cynllun Datblygu Lleol
- Dylai'r tai fod yn 100% fforddiadwy
- Cytuno hefo'r argymhelliad ond byddir yn gefnogol pe byddai'r cais yn 100% o dai fforddiadwy
- Rhaid bod yn hynod ofalus a deall y gwahaniaeth rhwng y cyn Gynllun Datblygu a'r un presennol. Derbyniwyd bod rhai unigolion yn ennill a rhai eraill yn colli ond roedd y Pwyllgor wedi gwneud gwaith ymchwil trwyadl ac wedi adnabod 37 o dai ar gyfer Y Ffôr ac ar gael i ddiwallu anghenion yr ysgol. Rhaid cymryd i ystyriaeth y ffigwr ar gyfer adeiladu tai yn y cynllun datblygu newydd a'r cyn gynllun a bod yn wyliadwrus rhag peryg i gael mwy o dai na'r angen
- Ei bod yn anffodus bod y ffin wedi newid

PENDERFYNWYD gwrthod y cais.

Rhesymau:

1. Byddai'r bwriad yn golygu adeiladu tai newydd yng nghefn gwlad ble nad oes ei angen ar gyfer menter wledig. Mae'r bwriad felly yn groes i Bolisi Strategol PS 17 a Pholisi PCYFF 1 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 (31 Gorffennaf 2017) ynghyd a Pholisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 9 Tachwedd 2016) a Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy.

2. Nid yw'r bwriad ar gyfer 100% tai fforddiadwy, nid yw'r angen lleol am dai fforddiadwy wedi ei brofi ac nid oes manylion wedi ei gyflwyno i ddangos na fyddai'n bosibl darparu'r ddarpariaeth tu mewn i ffin ddatblygu. Ystyrir y bwriad yn groes i ofynion Polisi TAI 16 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 (31 Gorffennaf 2017).

10. Cais rhif C17/1181/38/LL - Bryniau, Llanbedrog, Pwllheli

Cais ôl-weithredol i ymestyn safle carafanau teithiol ynghyd â chadw adeilad toiledau, llwyfan pren ac ymgymeryd a chynllun tirlunio.

(a) Adroddodd y Rheolwr Cynllunio bod yr Adran wedi derbyn cynlluniau diwygiedig yn hwyr ac o'r herwydd byddai'n ofynnol ail-asesu'r cais a gofynnwyd i'r Pwyllgor Cynllunio ohirio'r cais.

PENDERFYNWYD gohirio'r cais oherwydd derbyniwyd cynlluniau diwygiedig ac yn ofynnol i ail-asesu ac ail-ymgynghori.

Dechreuodd y cyfarfod am 1.00pm a daeth i ben am 3.00 pm.

____
CADEIRYDD