
PWYLLGOR CYNLLUNIO 7fed o Fedi 2026

Presennol:

Y Cynghorwyr: Cadeirydd: Cynghorydd Huw Rowlands
Is-gadeirydd: Cynghorydd Edgar Owen

Elwyn Edwards, Delyth Lloyd Griffiths, Louise Hughes, Elin Hywel, Berwyn Parry Jones, Gareth T Jones, Anne Lloyd Jones, Cai Larsen, Dafydd Meurig, Gareth Coj Parry, John Pughe Roberts, Dyfrig Siencyn a Gruffydd Williams

Swyddogion: Gareth Jones (Pennaeth Cynorthwyol Amgylchedd), Gwawr Hughes (Rheolwr Cynllunio), Rebeca Siân Dafydd (Uwch Swyddog Cynllunio), Iwan Evans (Pennaeth Gwasanaethau Cyfreithiol – Swyddog Monitro), a Lowri Haf Evans (Swyddog Gwasanaethau Democratiaeth).

Eraill a wahoddwyd i'r cyfarfod: Aelodau Lleol - Cynghorydd Gareth Williams a'r Cynghorydd Rhys Tudur

1. YMDDIHEURIADAU

Dim i'w nodi

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 Rhys Tudur (nad oedd yn Aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.1 (C25/0710/41/LL) ar y rhaglen

Y Cynghorydd Gareth Williams (nad oedd yn Aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.2 (C26/0216/30/LL) ar y rhaglen

Y Cynghorydd Elwyn Edwards (oedd yn Aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.3 (C25/0273/04/LL) ar y rhaglen

b) Amlygodd y Cadeirydd bod Aelodau'r Pwyllgor a'r Swyddogion Cynllunio wedi derbyn llythyr gan ymgeisydd cais 5.1 (C25/0710/41/LL) ar y rhaglen

3. MATERION BRYD

Dim i'w nodi

4. COFNODION

Derbyniodd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd 13eg o Orffennaf 2026 fel rhai cywir

5. CEISIADAU CYNLLUNIO

Rhoddodd y Pwyllgor ystyriaeth i'r ceisiadau canlynol i'w datblygu. Ymhelaethwyd ar fanylion y ceisiadau ac ymatebwyd i gwestiynau mewn perthynas â'r cynlluniau ac agweddau o'r polisïau.

5.1 CAIS RHIF: C25/0710/41/LL
Tir ger Brynhyfryd / Cae Capel, Chwilog, LL53 6SF

Codi 20 o dai fforddiadwy, creu mynedfa newydd i gerbydau o'r B4354 ynghyd â gwaith cysylltiedig

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

- a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio mai cais llawn oedd yma i godi 20 tŷ fforddiadwy ynghyd a chreu mynedfa gerbydol newydd ynghyd a datblygiadau cysylltiedig. Adroddwyd bod y safle bellach wedi ei ddiwygio ac wedi ei leoli yn ei gyfanrwydd o fewn safle sydd wedi ei ddynodi yn benodol ar gyfer datblygiad tai T64 o fewn ffin ddatblygu Chwilog, gyda'r nifer tai a gynigiwyd wedi lleihau o 25 i 20 i alluogi hyn.

Eglurwyd bod plotiau rhifau 16-19 (2 dŷ 3 gwely, 1 tŷ 2 wely ac un byngalo 2 wely) o'r cynllun gwreiddiol wedi eu dileu, a bod plotiau 24 - 25 wedi ei amnewid o ddau fflat 1 gwely i 1 tŷ 2 wely. Nid oedd y bwriad yn darparu unedau y tu allan i'r ffin ddatblygu; yn darparu 100% o dai fforddiadwy gyda chymysgedd o ran deiliadaeth. Roedd y cynllun arfaethedig yn cynnwys darparu man agored cyhoeddus ac ardal draenio gynaliadwy.

Atgoffwyd yr Aelodau bod y cais wedi ei gyflwyno i Bwyllgor Cynllunio 27ain o Ebrill 2026, lle penderfynwyd gwrthod y cais ar sail un rheswm *sef ei fod yn groes i Polisi TAI 16 Safleoedd Eithrio o'r CDLI oherwydd nad oedd posib dangos angen am y tir eithrio hyd nes bod y safle dynodedig T64 wedi ei ddatblygu*, ac felly cyfeiriwyd y cais i gyfnod cnoi cil. Ers hynny, cafodd y cais ei ddiwygio yn benodol mewn ymateb i'r rheswm gwrthod uchod. Amlygwyd bod nifer o ddogfennau a chynlluniau diwygiedig wedi eu cyflwyno er mwyn adlewyrchu'r newid, gyda chyfnod o ail-ymgyngchori llawn, gan gynnwys ymgynghoriad cyhoeddus, wedi cymryd lle. Gyda'r bwriad wedi ei ddiwygio mewn ymateb i wrthwynebiad y Pwyllgor Cynllunio, roedd y cais yn cael ei ail-gyflwyno am benderfyniad ar sail y diwygiadau.

Cyfeiriwyd at ymatebion yr ail ymgynghoriad ac at y niferoedd hynny oedd â chysylltiad 5 mlynedd gyda Gwynedd ac yn dymuno byw yn Chwilog, ynghyd a diweddariad i ffigyrau angen Gwynedd gyfan sy'n cadarnhau bod 2103 o bobl ar gofrestr Opsiynau Tai am Eiddo cymdeithasol gyda chysylltiad 5 mlynedd gyda Gwynedd ac 882 ar gofrestr Tai Teg. Cadarnhawyd bod yr Adroddiad Anghenion Tai wedi ei gwblhau gan yr Hwylusydd Tai Gwledig ac wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais.

Nodwyd y byddai'r bwriad yn cynnig 100% o dai fforddiadwy gyda statws pentref Chwilog yn y CDLI yn golygu mai unedau fforddiadwy ar gyfer gwasanaethu angen fforddiadwy Gwynedd yn ei gyfarwydd oedd yn ddisgwyliedig (fel yn achosion safleoedd cyffelyb eraill sydd wedi eu dynodi drwy'r Sir). Ategwyd bod yr angen wedi ei brofi a bod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion polisïau TAI 3, TAI 8 a TAI 15 o'r CDLI. Pwysleisiwyd nad oedd y bwriad yn cynnwys darparu tai y tu allan i'r ffin ddatblygu, ac felly nid oedd polisi TAI 16 Safleoedd Eithrio Bellach yn berthnasol i'r cais.

Ni ystyriwyd y byddai'r tai yn achosi niwed arwyddocaol i ansawdd adeiledig y safle na'r gymdogaeth leol ac felly ystyriwyd bod y datblygiad yn dderbyniol dan Bolisiau PCYFF 2 a PCYFF 3 y CDLI

Nodwyd fod yr Uned Iaith wedi cadarnhau bod y datganiad iaith wedi cynnwys rhagdybiaethau rhuglder darpar denantiaid, a'r effaith ieithyddol posib. Er bod eu sylwadau diweddaraf yn gofyn am gadarnhad o'r angen lleol, roedd eu sylwadau blaenorol ar gyfer datblygiad mwy o faint yn cadarnhau eu bod yn fodlon fod yr asesiad wedi cadarnhau'r angen yn lleol. I'r perwyl hynny, ni ystyriwyd fod y bwriad yn groes i ofynion polisi PS1 o'r CDLI.

Yng nghyd-destun Llecynnau Agored, adroddwyd y byddai'r datblygiad arfaethedig yn cynnig ardal agored o faint 955m² ar y safle, ond nad oedd cyfarpar chwarae yn cael ei gynnig. Ystyriwyd mewn achos o'r fath, ac fel sydd wedi ei gytuno eisoes gyda datblygiadau cyffelyb, y bwriad fydd sicrhau cyfraniad ariannol trwy gytundeb 106 neu gytundeb unochrog gan sicrhau fod y bwriad yn dderbyniol yn unol â gofynion perthnasol polisi ISA 5.

Derbyniwyd cadarnhad gan yr Adran Addysg fod capasiti o fewn yr ysgolion lleol, ond o ystyried sefyllfa Chwilog yn ei gyfanrwydd o ran y dynodiadau eraill, ystyriwyd mai rhesymol fyddai sicrhau cyfraniad ariannol drwy gytundeb 106 neu gytundeb unochrog yn yr achos yma, fel sydd wedi ei wneud gyda'r dynodiadau eraill. I'r perwyl hyn, ystyriwyd bod yn y bwriad yn dderbyniol ac yn cydymffurfio gyda gofynion polisi ISA 1.

Cyfeiriwyd at faterion priffyrdd, bioamrywiaeth, archeolegol a draenio tir gan nodi eu bod yn dderbyniol.

Wrth gloi, nododd yr Uwch Reolwr bod hwn yn gynnig am ddatblygiad tai fforddiadwy sydd wedi ei lunio i gwrdd ag angen penodol sydd wedi ei brofi ac sydd wedi ei leoli yn ei gyfanrwydd ar safle sydd wedi ei ddynodi ar gyfer tai o fewn ffin ddatblygu'r pentref ac sydd wedi derbyn cymeradwyaeth yn y gorffennol am ddatblygiadau preswyl cyffelyb. O ganlyniad, ystyriwyd bod y cynllun yn dderbyniol ar sail egwyddor a'i fod yn cydymffurfio â gofynion polisiâu a chanllawiau cynllunio lleol a chenedlaethol perthnasol. Yr argymhelliad oedd caniatáu'r cais yn unol ag amodau priodol.

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

- Bod cais ar ei newydd wedd wedi ei gyflwyno gyda nifer unedau wedi lleihau o 25 i 20
- Er hynny, ystyrioedd bod 20 uned newydd mewn pentref bach fel Chwilog yn parhau yn ormod ac felly yn gwrthwynebu'r cais
- Bod y Cyngor Cymuned yn unfrydol wedi gwrthod y cais - sylwadau estynedig y Cyngor Cymuned wedi eu cynnwys yn yr adroddiad a'r rhesymau dros wrthwynebu yn glir a niferus
- Bod bron pawb o'r pentref yn erbyn y datblygiad - deiseb wedi ei llofnodi gan 160 o drigolion (nifer sylweddol mewn pentref o faint Chwilog). Bod seiliau clir, priodol dros wrthwynebu ar y ddeiseb - y bwriad yn ddatblygiad mawr fyddai yn newid cymeriad y pentref; Chwilog yn bentref Cymraeg ac y byddai'r datblygiad yn debygol o arwain at ostyngiad canran poblogaeth sy'n siarad Cymraeg; dim tystiolaeth o'r angen yn lleol am dai o'r raddfa yma yn y ward, cynnydd yn lefelau traffig a phwysau isadeiledd, capasiti y system carthffosiaeth a gwasanaethau lleol, megis yr ysgol leol. Siomedig nad oedd y ddeiseb wedi ei chynnwys fel atodiad i'r adroddiad - byddai hyn yn rhoi chwarae teg i lais lleol.
- Bod sawl sail gwrthod:
- Yn groes i bolisi ISA2 ac ISA 1 - nid oes cyfleusterau cyfredol priodol yn Chwilog i ymdopi gyda datblygiad; nid yw'r isadeiledd priodol yn ei le, dim llawer o wasanaethau a dim lle digonol yn yr ysgol leol.

- Cyflenwad dangosol Chwilog yw 40 - 35 eisoes wedi eu hadeiladu o fewn cyfnod cyfredol y CDLI. Byddai 20 ychwanegol ymhell dros y dynodiad o 40 uned fyddai'n arwain at or-ddatblygu ac yn newid pentref gwledig Chwilog. Dwy stad o 15 o dai eisoes wedi eu hadeiladu yn y pentref - hwn yn gais am 20 yn fwy
- Methiant bodloni PS1 Is-gymal 4 – 'achosi niwed i strwythur ieithyddol y pentref'. Byddai codi 20 uned ychwanegol yn ormod o newid i'r pentref allu ymdopi, ac yn newid cydbwysedd ieithyddol y gymuned; bod maint y datblygiad yn anghymesur â maint y pentref ac yn newid rhy fawr, yn rhy fuan; yn bygwth capasiti ieithyddol yr ysgol a'r gymuned i gymhathu'r datblygiad yn ieithyddol - nid yw'r asesiad iaith wedi asesu hyn
- Yr asesiad iaith yn un sydd wedi ei gomisiynu / dalu gan y datblygwr - nid yw'n ystyried bod % siaradwyr Cymraeg Tai Cymdeithasol pob ardal wedi cwmpo yn sylweddol dros amser yn sgil newid meddiannaeth
- Nid yw'r asesiad iaith yn ystyried ystadegau ar gyfer stadau newydd mewn mannau eraill o Wynedd nac yn canfod iaith aelwydydd na defnydd iaith . Nid yw yn rhoi darlun sydd yn cyfateb i'r cyfrifiad o ostyngiad o siaradwyr Cymraeg ymhob cymuned ers cyfnod y CDLI
- Nid yw'r asesiad iaith yn ystyried y niwed ieithyddol o beidio cael trefn polisi gosod lleol yn ei le, na defnydd o drefn bod % o dai yn cael eu gosod i siaradwyr Cymraeg; Polisi Gosod Lleol yn angenrheidiol yn yr achos yma i liniaru niwed ieithyddol
- Yn cyfeirio at Compendiwm Prosiect Bro sydd yn nodi bod Chwilog ymysg y 4 ardal gryfaf yn Nwyfor o ran cadarnle ieithyddol y Gymraeg (siaradwyr ac aelwydydd); byddai niwed ieithyddol i'r pentref os daw meddianwyr y tai o ardaloedd ehangach - dyma ddaw o drefn o ddewis meddianwyr i dai cymdeithasol.
- Sefyllfa o godi stadau mawr heb ddiwallu'r angen lleol
- Bod y datblygiad yn anghymesur i faint y pentref. Dim o'i le â thai cymdeithasol, ond y nifer yn yr achos yma yn peri cwestiynau. Byddai 20 yn dyblu nifer tai cymdeithasol y pentref mewn un achos
- Bod y data yn groes i'r hyn sy'n cael ei argymhell gan Polisi Cynllunio Cymru – sef yr angen am ddata lleol wedi ei berthnasu yn lleol - yma ceir data o ddiddordeb rhanbarthol eang sydd yn rhoi cam argraff o wir angen y pentref – bod yr un rhai wedi 'dewis' Chwilog ac ardaloedd agos, ac eraill wedi amlygu 'diddordeb' yn hytrach na gwir angen – nid yw hyn yn rhoi darlun o'r gwir angen yn lleol
- Bod sawl sail i wrthod y cais. Yn y cyfarfod diwethaf lleisiwyd barn gan aelodau i wrthod y cais ac roedd yn eu hannog i wneud yr un peth eto

c) Cynigiwyd ac eiliwyd gwrthod y cais yn groes i'r argymhelliad

Rheswm: Gwrthod ar sail Polisi Strategol 1: Is-gymal 4 - Byddai'r datblygiad yn achosi niwed o sylwedd i gymeriad a chydbwysedd iaith cymuned Chwilog

Mewn ymateb nododd y Swyddog Monitro bod y cais gerbron yn llai na'r un blaenorol, er yn gais cyffelyb o ran nodweddion ac ardrawiad. Ym mhwyllgor Ebrill 2026, gwrthodwyd y cais gydag un rheswm gwrthod - y rheswm gwrthod hwnnw bellach wedi derbyn sylw ac ymateb gan yr ymgeisydd. O ran priodoldeb, y rheswm gwrthod uchod yn un ychwanegol fydd angen tystiolaeth fyddai'n cyfiawnhau gwrthod ar sail asesiad iaith.

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

- Bod y tir 'eithriedig' bellach wedi ei ddileu a gweddill y safle wedi ei gynnwys yn y CDLI
- Bod canran siaradwyr Cymraeg yn ymddangos yn uwch mewn stadau tai cymdeithasol o gymharu â chanran y pentref - pryder yma o amddifadu pobl Cymraeg o dai cymdeithasol

- Nifer dynodiadau yn Chwilog efallai yn ganlyniad i ddiffyg tir ar gyfer adeiladu ym Mhwlheli - hyn yn diwallu angen sydd yn 'weddol leol'
- Yn cydymdeimlo gyda'r Aelod Lleol - 20 yn ormod i gefn gwlad, ond rhwym i bolisiau lleol, i'r CDLI ac i Arolygwyr Cynllunio. Y dynodiad yn ormod i bentref
- Yr egwyddor eisoes wedi ei gymeradwyo
- Y tai yn 100% fforddiadwy
- Yr angen wedi ei amlygu – bod rhaid adeiladu tai cymdeithasol digonol
- Os yw pobl lleol yn dymuno aros yn lleol mewn tai cymdeithasol, eu dewis hwy ydy hynny, ac felly rhaid darparu tai ar eu cyfer. Drwy wrthod bydd pobl leol yn symud i ffwrdd
- Yn deall y pryder lleol, ond y tir wedi ei glustnodi ar gyfer 21 o dai a rhai o'r rheiny yn dai marchnad agored
- Bod y datblygiad o fewn y ffin datblygu. Byddai gwrthod yn arwain at gostau apêl.
- Croesawu bod Adroddiad Anghenion Tai wedi ei gwblhau gan yr Hwylsydd Tai Gwledig ac wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais.
- Er cymysgedd yn y math o dŷ, nid yw yn cyfateb yn union i ofynion lleol : er bod 15 tŷ 2/3 llofft, 13 yw'r angen lleol; dim diddordeb i'r byngalo a gosod fflatiau un person yn anodd
- Yn gais cryf ar safle wedi ei ddynodi, ond 20 o dai cymdeithasol yn ormod i bentref, gwledig, bychan Chwilog
- Angen ystyried yr effaith ar gymeriad Chwilog - pentref o arwyddocâd ieithyddol
- Byddai 10 tŷ yn nifer derbyniol ar y safle gyda man chwarae i blant
- Yr asesiad iaith yn nodi 'gyda'r tystiolaeth gyfyngedig sydd a'r gael, rydym o'r farn y bydd caniatáu'r cais yn cael effaith gadarnhaol sylweddol ar wydnwch ieithyddol Chwilog'. Hwn yn ddatganiad cyfforddus, hyderus a hynny ar sail 'tystiolaeth gyfyngedig'
- Pwysau i ganiatáu'r cais drwy awgrymu costau apêl uchel, ac y daw arolygydd o Gaerdydd i gyflwyno barn er nad yn lleol i'r ardal nac yn ymwybodol o sefyllfa'r Gymraeg yn Chwilog.
- Bod cais cynllunio byw ar y safle - cais cynllunio am 21 o dai (7 tŷ fforddiadwy ar gweddill yn dai marchnad agored), beth felly yw'r dadleuon dros gael 20 o dai fforddiadwy? Hapus i ganiatáu tai marchnad agored, ond dim i ganiatáu tai i bobl sydd wir angen tai yng Ngwynedd?
- Y tai sydd eisoes wedi ei hadeiladu yn Chwilog wedi cael effaith gadarnhaol ar yr iaith yno ac felly sylw yn yr asesiad iaith yn cadarnhau be sydd wedi digwydd yn barod. Ysgol Chwilog wedi ei hadnabod fel un o gadarnleoedd y Gymraeg
- Yn ddatblygiad cadarnhaol sydd yn unol â pholisiau Cyngor Gwynedd
- Datblygiad diweddar yn Nefyn - 3 tŷ allan o 14 sydd wedi eu gosod i bobl o Nefyn. Dim byd yma i rwystro pobl / teuluoedd di-gymraeg rhag cael tai yn Chwilog
- Os caniatáu, cais am amod i ddefnyddio Polisi Gosod Tai Lleol i roi blaenoriaeth i bobl leol a gwarchod y Gymraeg

Mewn ymateb i'r cais i osod amod cynllunio am ddefnydd Polisi Gosod Tai Lleol, nododd y Swyddog Monitro nad oedd gosod amod o'r fath o fewn grym y Pwyllgor.

Ategodd y Pennaeth Cynorthwyol, pe byddai'r cais yn cael ei wrthod yn groes i'r argymhelliad, byddai rhaid ei gyfeirio at gyfnod o gnoi cil oherwydd risgiau cysylltiedig.

d) Gwnaed cais am bleidlais gofrestredig:

Yn unol â'r Rheolau Gweithdrefn, cofnodwyd y bleidlais ganlynol ar y cynnig i wrthod y cais:-

O blaid: 6 - Cynghorwyr Huw Rowlands, Elwyn Edwards, Gareth T Jones, Elin Hywel. John Pughe Roberts, Gruffydd Williams

Yn erbyn: 9 - Cynghorwyr Delyth Griffiths, Berwyn Parry Jones, Edgar Owen, Dafydd Meurig, Cai Larsen, Dyfrig Siencyn, Louise Hughes, Anne Lloyd Jones, Gareth Coj Parry

Yn atal: 0

Disgynnodd y cynnig.

dd) Cynigwyd ac eiliwyd caniatáu y cais yn unol â'r argymhelliad

PENDERFYNWYD: Dirprwyo'r hawl i'r Pennaeth Amgylchedd ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i gytundeb 106 neu gytundeb unochrog ar gyfer cyfraniad addysgol a chyfarpar chwarae ar lecyn agored ynghyd a'r amodau canlynol :

1. Amser
2. Datblygiad yn cydymffurfio gyda chynlluniau a gymeradwywyd
3. Rhaid cyflwyno a chytuno ar raglen ddarparu tai fforddiadwy
4. Rhaid cytuno'r deunyddiau allanol gan gynnwys y llechi to
5. Tynnu'r Hawliau Datblygu a Ganiateir
6. Amod Dŵr Cymru / Draenio
7. Amodau Priffyrdd
8. Amodau Bioamrywiaeth / CNC
9. Cynllun Rheolaeth Adeiladu
10. Rhoi enw Cymraeg i'r stad a'r tai unigol.
11. Cyfyngu'r defnydd i ddosbarth defnydd C3 yn unig
12. Cwblhau tirlunio

Nodyn: Trwydded Ystlumod

5.2 CAIS RHIF C26/0216/30/LL

Parc Carafanau, Tir Glyn, Uwchmynydd, Pwllheli, Gwynedd, LL53 8DA

Cais llawn i newid defnydd cae amaethyddol i gynnwys 10 llain carafán deithiol dymhorol yn ychwanegol i'r prif safle ynghyd a chodi adeilad toiledau/cawodydd, gwelliannau tirlunio meddal, creu mynedfa/allanfa bwriedig a gosod offer trin.

- a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio mai cais llawn ydoedd yn ymwneud ag ymestyn safle carafanau presennol i dir amaethyddol gerllaw. Eglurwyd bod caniatâd cynllunio ar gyfer safle ar wahân i 39 carafanau teithiol ar gaeau i'r gogledd a'r gogledd ddwyrain o safle'r cais ynghyd â llecyn i'r gogledd o safle'r cais presennol wedi ei ganiatáu o dan gyfeirnod C16/0878/30/LL i storio hyd at 15 o garafanau teithiol trwy gydol y flwyddyn; gweddill y safle yn cynnwys adeiladau amaethyddol, adeiladau allanol a dau dŷ preswyl.

Nodwyd bod y safle cyfan wedi ei leoli yng nghefn gwlad agored ac o fewn Ardal Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE) Llŷn, ac oddi fewn i Dirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llŷn ac Enlli, ac yn rhannol o fewn Parth Llifogydd 2/3 (Dŵr Wyneb a Chyrsiau Dŵr Bach) fel y dangosir yn y Map Llifogydd ar gyfer Cynllunio. Gwasanaethir y safle gan ffordd di ddosbarth

sy'n rhedeg yn gyfochrog a'r fferm a'r safle carafanau presennol. Byddai safle'r datblygiad yn rhannol oddi mewn i safle bywyd gwyllt Porth Meudwy.

Tynnwyd sylw bod gwrychoedd sefydledig ar rai o ymylon y safle yn arbennig felly'r ffin orllewinol gyda'r ffordd gyhoeddus. Disgrifiwyd y tir ble lleolir y datblygiad yn dir amaethyddol presennol sydd wedi ei gynnwys o fewn dosbarth 3a yn ôl mapiau Llywodraeth Cymru sy'n golygu bod tiroedd 3a ynghyd a thiroedd dosbarth 1 a 3 yn cael eu nodi fel y tiroedd amaethyddol gorau a mwyaf amlbwrras. Yn yr achos yma, fe'i nodir fel "tir amaethyddol o ansawdd da i gymedrol".

Cyflwynwyd y cais i Bwyllgor gan fod y safle yn fwy o ran maint na'r hyn a ellid ei benderfynu trwy'r drefn ddirprwyedig. Ategwyd bod y bwriad wedi bod yn destun cais cynllunio o dan gyfeirnod C24/0413/30/LL, ond bu i'r ymgeisydd dynnu'n cais yn ôl cyn iddo gyrraedd Pwyllgor Cynllunio 30.09.2024.

Adroddwyd bod bwriad creu lleiniau ffurfiol ychwanegol i safle presennol ar gyfer 10 carafán deithiol dymhorol ynghyd a chodi adeilad toiledau/cawodydd, gwelliannau tirlunio meddal, creu mynedfa/allanfa bwriedig a gosod offer trin. Byddai tirlunio ar ffurf plannu coedlan fechan wrth ochr isaf yr ail fynedfa i'r cae yn rhan ddeheuol y safle tra byddai gwrych newydd i'w blannu tu cefn i'r adeilad toiled arfaethedig. Amlygwyd bod y gwrych presennol ar hyd ffin y cae gyda'r ffordd gyhoeddus gyfochrog, a'r bwriad fydd rheoli'r gwrych yma a chreu ardal o wair hir rhwng y gwrych a lleoliad y 10 llain newydd o fewn y cae.

Yng nghyd-destun egwyddor y datblygiad, nodwyd bod Polisi TWR 5 y CDLI yn gofyn i unrhyw ddatblygiad carafanau teithiol gydweddu'n briodol gyda'r dirwedd mewn modd nad ydyw'n peri niwed i'w hansawdd gweledol. Byddai'r datblygiad yn anorfod yn niweidiol i'r tirlun o fewn yr AHNE, a hynny yn cael ei gefnogi gan sylwadau'r Uned AHNE.

Er yn cydnabod y pwyntiau a wnaethpwyd gan yr ymgeisydd oedd yn cynnwys gwerthusiad tirlun a gyflwynwyd, nid oedd y wybodaeth yn newid y ffaith bod y safle yn weledol yn y dirwedd ac y byddai'r estyniad dan sylw mewn lleoliad cwbl ar wahân i'r safle carafanau teithiol presennol ger y fferm. Ni ystyriwyd y byddai'r estyniad wedi'i guddio'n llwyr gan nodweddion presennol y dirwedd ac ni ystyriwyd y byddai'n integreiddio yn dda gyda'r hyn sydd o'i amgylch. Yn sgîl hyn ni ystyriwyd y byddai'r bwriad yn gwneud dim i gynnal, gwella neu adfer cymeriad cydnabyddedig yr AHNE a bod y bwriad felly yn groes i ofynion Polisi TWR 5, PCYFF 4 ac AMG 1 y CDLI.

Yng nghyd-destun materion bioamrywiaeth, amlygwyd nad oedd gwybodaeth ddigonol wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais i alluogi'r Awdurdod Cynllunio Lleol fel yr awdurdod cymwys o dan Reoliadau Gwarchod Cynefinoedd a Rhywogaethau 2017 (fel y'u diwygiwyd), i wneud asesiad priodol o oblygiadau'r prosiect ar gyfer Ardal Cadwraeth Arbennig Pen Llŷn a'r Sarnau. Nid oedd y cynnig felly'n dangos y byddai'r bwriad yn gwarchod na gwella'r amgylchedd naturiol ac felly'r cais yn groes i ofynion Polisi PS 19 a AMG 5 y CDLI.

Yn ychwanegol, ni chyflwynwyd tystiolaeth ddigonol fel rhan o'r cais cynllunio i ddangos fod ystyriaeth lawn wedi ei roi i'r effaith o golli 'tir amaethyddol gorau a mwyaf aml bwrras'. Ystyriwyd fod y cais yn groes i ofynion maen prawf 6 Polisi PS 6 y CDLI ynghyd a'r cyngor sy'n ymddangos ym mharagraffau 3.58 a 3.59 Polisi Cynllunio Cymru.

Yng nghyd-destun materion trafnidiaeth a mynediad, amlygwyd bod pryderon wedi codi mewn perthynas â'r brif fynedfa i'r safle arfaethedig a hynny yn benodol oherwydd bod potensial i fwd a deunydd rhydd gael eu cludo i'r briffordd gyhoeddus, ynghyd â'r posibilrwydd o ddifrod

i ymylon y ffordd o ganlyniad i'r cynnydd mewn traffig fyddai'n defnyddio'r fynedfa. Er mwyn lliniaru'r effeithiau hyn ac er budd diogelwch y briffordd, roedd sylwadau'r Uned Priffyrdd wedi gwneud cais i'r ymgeisydd uwchraddio'r fynedfa i safon briodol a boddhaol a darparu manylion y gwaith arfaethedig, yn ogystal â chyfyngu'r ail fynedfa i ddefnydd cerddwyr a cherbydau'r gwasanaethau brys yn unig. Ystyriwyd y byddai hyn yn fodd o reoli symudiadau traffig i mewn ac allan o'r safle, gan sicrhau bod pob traffig arferol yn defnyddio'r brif fynedfa sydd wedi'i huwchraddio i safon dderbyniol. Ystyriwyd fod y bwriad yn annerbyniol ac yn groes i ofynion polisi TRA 4 o'r CDLI sy'n cadarnhau bydd cynigion a fyddai'n peri niwed annerbyniol i weithrediad diogel ac effeithlon y briffordd yn cael eu gwrthod.

Amlygwyd nad oedd datganiad draenio wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais, ac eto nid oedd gwybodaeth ddigonol wedi ei gyflwyno er mwyn sicrhau fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion rhan 7 o Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 15: Datblygu, llifogydd ac erydu arfordirol; y cais yn groes i'r polisi yma. Eglurwyd bod safle'r datblygiad arfaethedig wedi'i leoli'n rhannol o fewn Parth Llifogydd 2/3 (Dŵr Wyneb a Chyrsiau Dŵr Bach) fel y dangosir yn y Map Llifogydd ar gyfer Cynllunio. Unwaith eto, ni chyflwynwyd Asesiad Risg Llifogydd fel rhan o'r cais ac felly ni ellid bod yn sicr na fydd y bwriad mewn perygl annerbyniol o lifogydd dwr wyneb ac felly'r cais fel y cyflwynwyd yn groes i ofynion Adran 6.1 NCT 15: Datblygu, llifogydd ac erydu arfordirol.

Yn ogystal, mae'r cyngor a roddir o fewn NCT 15 yn nodi na ddylid neilltuo safleoedd ar gyfer datblygiadau newydd bregus iawn (sy'n cynnwys datblygiadau preswyl gan gynnwys carafanau teithiol) oherwydd ni ystyrir bod perygl a chanlyniadau llifogydd yn dderbyniol ar gyfer y mathau hyn o ddatblygiadau o fewn parth llifogydd 3. Mewn sefyllfa ble mae'r bwriad yn dderbyniol yn nhermau holl bolisiau perthnasol y CDLI a lle nad yw'n darparu defnydd preswyl ar lawr cyntaf, y gall datblygiadau fod yn addas o fewn parth llifogydd 2. I'r perwyl hyn, nid yw'r bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion NCT 15.

Cydnabuwyd bod sefyllfa economaidd cefn gwlad ac un sydd ynghlwm ag amaethyddiaeth yn gwbl wybyddus o ran difrifoldeb sicrhau hyfywdra economaidd. Nodwyd bod yr egwyddor o ddatblygiad newydd fyddai'n cyfrannu tuag at wella'r economi yn lleol yn cael ei gefnogi yn llwyr. Er hynny, nid yw hyn yn golygu y gellid caniatáu unrhyw gynnig a gyflwynir, a bod rhaid i gynigion gydymffurfio yn llwyr gyda gofynion perthnasol polisiau sydd yn gwarchod ardal hynod sensitif fel sydd yma rhag datblygiadau newydd annerbyniol.

Roedd y swyddogion yn argymhell gwrthod y cais.

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

- Nid yw'r fenter yn cael ei hadnabod fel menter fawr o garafanau teithiol nac yn ceisio bod yn un
- Yn deulu lleol, trydedd genhedlaeth yn gofalu am y tir sydd wedi darparu gwasanaeth gwersylla ers y 60au ac yn dymuno parhau i wasanaethu cenedlaethau'r dyfodol
- Penodwyd penseiri lleol, ecolegwyr a phenseiri tirwedd lleol i baratoi y cais ar eu rhan fel ei fod yn bodloni gofynion.
- Wedi cysylltu gyda'r Cyngor am awgrymiadau i sicrhau bod y cais yn bodloni gofynion – nid oedd yn broses cyflym, hawdd na rhad ond wedi dilyn cyngor
- Yn gae bach cul sy'n anodd ei gynnal a'i weithredu yn llawn i safonau amaethyddol modern
- Yn safle yn guddiedig ac eisoes wedi ei sgrinio yn dda, ac yn breifat. Nid yw'n amlwg nac yn effeithio yn negyddol ar ansawdd tirwedd genedlaethol gydnabyddedig yr ardal.

Does dim angen sgrinio gan fod y safle mewn lleoliad isel naturiol - yn gorwedd yn is na'r ffordd

- Er mwyn cydymffurfio gyda pholisïau'r Cyngor ac ecolegwyr, bod cynnig wedi ei wneud i blannu coed i gryfhau'r gwrychoedd presennol
- Bod bwriad defnyddio mynedfa bresennol y safle ac felly dim angen addasiadau pellach i'r briffordd
- Bloc toiled arddull amaethyddol wedi ei gynnwys yn y cais
- Bod carafanau teithiol ar y safle yn sicrhau y byddai'r tir yn cyfrannu at gynhyrchiant cyffredinol y fferm
- Byddai cymeradwyo'r cais yn fudd i'r teulu - mewn cyfnod o ansicrwydd economaidd byddai'n arall gyfeirio yn rhoi sefydlogrwydd ariannol iddynt
- Byddai'r bwriad yn cyfrannu at yr economi leol, ehangach.

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

- Bod y fferm yn un 70 acer; yn drydedd genhedlaeth o deulu sydd wedi bod yn ffermio a godro 50 o wartheg
- Fel nifer o ffermydd yn Aberdaron (mawr a bach), un elfen gyffredin yw eu gweld i gyd yn arall gyfeirio gyda safleoedd carafanau
- Yn 1950 cafodd y fferm ganiatâd cynllunio ar gyfer cadw carafannau; yn 1994 cafwyd caniatâd ar gyfer adeiladau cyfleusterau; rhoddwyd hawl ar gyfer 30 o unedau teithiol yn 1996; cynyddu'r hawl i 39 yn 2016.
- Bod rhai o'r teuluoedd sydd yn aros wedi bod yn dychwelyd ers 40 mlynedd, gyda rhai yn drydedd genhedlaeth
- Nad oedd llain wag ar y safle – bod 8 teulu ar y rhestr aros – hyn yn brawf bod Tîr Glyn yn safle sydd yn cael ei redeg yn effeithiol gyda galw clir am leiniau yno
- Bod y tir yn cael ei ddisgrifio fel 'tir dosbarth 3a yn ôl mapiau Llywodraeth Cymru. Tir 3a yn cael ei ddisgrifio fel tir amaethyddol gorau a mwyaf, amlbwrpas ac yn yr achos yma yn 'dir o ansawdd da i gymedrol'. Er nad yn dadleu'r categori, rhimyn tenau o dir sydd yma wedi ei leoli rhwng y briff ffordd a Phorth Meudwy - pori yn unig sydd yn bosib ac anodd yw ei drin gyda pheiriannau mawr - byddai taenu slyri arno yn peri risg o lygredd gyda nant fechan yn rhedeg ar hyd ochr y cae i lawr i Porth Meudwy.
- Pe byddai'n dir amaethyddol da, defnyddiol, ni fyddai'r ffermwr yn ei ystyried ar gyfer carafanau gan ei fod yn llawer rhy werthfawr ar gyfer ffermio
- Yn cadarnhau bod y Cyngor Cymuned wedi cyflwyno sylwadau ac yn cefnogi'r cais - ni dderbyniwyd sylwadau na chwynion gan drigolion lleol, cyfagos yn ystod yr ymgynghoriad cyhoeddus a hynny oherwydd na fyddai'r estyniad yn effeithio ar lawer o neb
- Bod y safle 1m yn is na'r ffordd gyda chlawdd drain, trwchus, naturiol yn sgrinio'r cae
- Siom bod y swyddogion yn gofyn am fwy o wybodaeth a bod diffyg tystiolaeth - yr ymgeisydd o dan yr argraff bod yr holl wybodaeth wedi ei gyflwyno gan yr asiant
- 'Gwarchod a gwella'r amgylchedd naturiol' - y tir o leiaf 1m yn is na'r ffordd fawr ac yn cael ei sgrinio yn naturiol. Gofyn sydd yma am 10 uned - byddai hawl gan gymydog osod 5 uned heb gais cynllunio o dan reolau Clwb Carafanau
- 'Effaith colli defnydd tir gorau' - Tebyg bod y ffarmwr yn adnabod ansawdd y tir yn well na swyddogion? - sribyn tenau sydd yma rhwng ffordd a dibyn. Nid ydynt yn elwa ohono fel tir amaethyddol ac felly'n berffaith ar gyfer ymestyn maes carafanau
- Bod cyfeiriad at ddwy fynedfa yn anghywir – un fynedfa fydd yn cael ei defnyddio, sef y brif fynedfa i'r cae; yr ymgeisydd yn fodlon cau yr ail fynedfa arall yn llwyr neu osod ffens os bydd angen cadw hanner y cae ar gyfer tir pori
- 'Pryder am fwd a defnydd rhydd yn cael ei gludo i'r briffordd a phosiblirwydd i ddifrod i ymylon y ffordd oherwydd cynnydd mewn traffig' - hyn yn siomedig. Ffordd goncrid i

lawr i'r safle sydd fel pin mewn papur. Bydd y brif fynedfa hefyd yn goncrit. Pryder am ymylon y ffordd yn wan - tymhorol yw'r defnydd o Fawrth tan fis Medi.

- Bod yr ymgeisydd eisoes wedi rhoi darn o dir i Cyngor Gwynedd i ledu'r ffordd a chreu man pasio – hyn yn union gyferbyn a'r fynedfa, sydd bellach y fynedfa gydag ymlediad a gwelediad clir i'r ddwy ochr
- Yn derbyn y sylwadau ynglŷn a diffyg ymateb draenio – yr ymgeisydd yn hapus i gomisiynu arolwg draenio, ac yn cynnig modd o osod amod ar gyfer hyn os penderfynu caniatáu'r cais.
- Argyfwng tai yn taro yn galed yn yr ardal. Onid gwell fyddai i ymwelwyr aros mewn carafán dros fisoedd yr Haf yn hytrach na phrynu tŷ yn y pentref a'i adael yn wag am hanner blwyddyn?
- Ymwelwyr nid yn unig yn cefnogi'r fferm – maent hefyd yn cyfrannu a chefnogi'r economi leol - y bwytai, y cigydd a'r becws lleol
- Bod Ward Pen Draw Llyn yn un o'r ardaloedd mwyaf gwledig yn y Sir; sefyllfa byd amaeth yn fregus ac ansicr ac felly dyma'r amser i'r Cyngor wneud popeth o fewn eu gallu i gefnogi amaethwyr
- Yn gofyn i'r Pwyllgor gefnogi'r cais am ymestyn safle carafanau symudol ar gyfer 10 uned ychwanegol; 10 uned fydd yn anweladwy oherwydd natur y cae sydd yn is na'r ffordd fawr ac wedi ei sgrinio yn dda. 10 uned fydd yn cael eu gosod ar y lleiniau o fis Mawrth tan ddiwedd Medi a'r cae yn dychwelyd i dir porfa dros fisoedd y Gaeaf. Nid Haven neu Warren sydd yma!
- Yn erfyn ar y Pwyllgor i gefnogi'r cais ac i gefnogi teulu fferm lleol o Uwchmynydd sydd yn gweithio yn galed i gadw'r fferm ac i roi dyfodol i'r genhedlaeth nesaf ffermio Ti'r Glyn.

ch) Cynigiwyd ac eiliwyd gwrthod y cais yn unol â'r argymhelliad

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

- Nad oedd y cais yn gais cyflawn - gwybodaeth ar goll ac efallai yn y dyfodol bydd modd ymweld â'r safle
- Bod y safle tu allan i'r ffin datblygu
- Yn dir amaethyddol da
- Bod angen ystyried pwyntiau cryf yr Aelod Lleol o ran cefnogi ffermwyr

Mewn ymateb i awgrym i ohirio fel bod modd i'r ymgeisydd gyflwyno'r wybodaeth, nodwyd bod cais tebyg wedi ei gyflwyno gan yr ymgeisydd ddwy flynedd yn ôl gydag argymhelliad i wrthod, ond tynnwyd y cais yn ôl ar y funud olaf gan yr ymgeisydd. Amlygwyd mai'r un rhesymau gwrthod oedd wedi eu rhestru ar gyfer y cais hwnnw (ar wahân i ofynion draenio sydd wedi newid oherwydd newidiadau cenedlaethol), ac felly awgrymwyd bod yr ymgeisydd a'r asiant yn ymwybodol o'r wybodaeth oedd ei angen.

Mewn ymateb i awgrym y dylid ymweld a'r safle, nododd y Pennaeth Cynorthwyol bod chwech rheswm gwrthod wedi eu rhestru, ac mai dim ond un oedd yn ymwneud â materion gweledol (yn benodol oherwydd yr AHNE). Ategodd y Swyddog Monitro, bod bylchau yn y wybodeth a gyflwynwyd, a hyd nes bydd y materion hynny wedi eu cydnabod, cynamserol fyddai cynnal ymweliad safle.

Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn â'r rhesymau gwrthod, amlygodd y Pennaeth Cynorthwyol y rhesymau yn gryno;

- yr effaith weledol ar yr AHNE (a fydd y datblygiad yn niweidiol i ansawdd y dirwedd?)

- diffyg gwybodaeth o safbwynt materion amgylcheddol (a fydd effaith neu beidio ar yr Ardal Cadwraeth gerllaw ?)
- yr agwedd amaethyddol o golli tir amaethyddol da (er yn derbyn sylwadau'r Aelod Lleol)
- bod y fynedfa yn israddol (Uned Priffyrdd ddim yn fodlon gyda'r fynedfa bresennol, ond derbyn sylw'r Aelod Lleol bod posibilrwydd o ddatrysiad, er nad oedd gwybodaeth wedi dod i law)
- datganiad draenio yn ofyn ychwanegol newydd
- nad oedd asesiad effaith llifogydd wedi ei gyflwyno.

Ategodd bod y rhesymau gwrthod yn faterion sydd angen deall eu heffaith yn llawn cyn gosod amodau priodol. Petai materion gweledol yn cynnig ei hun fel yr unig reswm dros wrthod y cais, yna byddai cyfiawnhad dros gynnal ymweliad safle. O ystyried bod pump pwynt technegol arall i'w hystyried fel rhesymau gwrthod, nid oedd sail digonol i gynnal ymweliad safle.

PENDERFYNWYD: Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i wrthod – rhesymau:

1. Ni fyddai'r datblygiad hwn wedi ei leoli o fewn lleoliad anymwthiol fyddai wedi'i guddio'n llwyr gan nodweddion presennol y dirwedd a'r cynnig tirlunio, fe fyddai'n niweidiol i ansawdd y dirwedd ac ni fyddai'n integreiddio'n briodol gyda'i leoliad mewn cefn gwlad agored. Ni fyddai'r bwriad ychwaith yn ychwanegu at gynnal, gwella neu adfer cymeriad cydnabyddedig Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llŷn. Fe ystyrir felly fod y bwriad yn groes i ofynion Polisiâu TWR 5, PCYFF 4 ac AMG 1 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.
2. Nid oes gwybodaeth ddigonol wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais cynllunio i alluogi'r Awdurdod Cynllunio Lleol fel yr awdurdod cymwys o dan Reoliadau Gwarchod Cynefinoedd a Rhywogaethau 2017 (fel y'u diwygiwyd), i wneud asesiad priodol o oblygiadau'r prosiect ar gyfer Ardal Cadwraeth Arbennig Pen Llŷn a'r Sarnau. Nid yw'r cynnig felly'n dangos y byddai'r bwriad yn gwarchod na gwella'r amgylchedd naturiol ac felly mae'r cais yn groes i ofynion Polisi PS 19 a AMG 5 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026.
3. Ni chyflwynwyd tystiolaeth ddigonol fel rhan o'r cais cynllunio i ddangos fod ystyriaeth lawn wedi ei roi i'r effaith o golli tir amaethyddol gorau a mwyaf aml bwrpas. Ystyrir felly fod y cais yn groes i ofynion maen prawf 6 Polisi PS 6 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 ynghyd a'r cyngor a roddir ym mharagraffau 3.58 a 3.59 Polisi Cynllunio Cymru.
4. Mae'r bwriad fel y cyflwynwyd yn golygu defnyddio mynedfa israddol a defnydd o ail fynedfa heb ei gyfyngu. Ystyrir fod y bwriad yn annerbyniol ac yn groes i ofynion polisi TRA 4 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 sy'n cadarnhau y gwrthodir cynigion a fyddai'n peri niwed annerbyniol i weithrediad diogel ac effeithlon y briffordd.
5. Nid oes datganiad draenio wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais, ac felly nid oes gwybodaeth ddigonol wedi ei gyflwyno er mwyn sicrhau fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion rhan 7 o NCT 15: Datblygu, llifogydd ac erydu arfordirol (2025) o ran darparu system draenio gynaliadwy.

6. Mae'r safle wedi ei leoli yn rhannol o fewn Parth Llifogydd 2 a 3 ar gyfer dwr wyneb a chysiau dwr bychain fel y nodir gan y 'Map Llifogydd ar gyfer Cynllunio'. Nid oes Asesiad o Ganlyniad Llifogydd wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais ac mae'r cais yn golygu darparu datblygiad newydd bregus iawn ar lefel llawr gwaelod ac felly nid yw'r bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion paragraffau 6.1, 10.19 na 10.20 o Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu, Llifogydd ac erydu arfordirol (2025) sy'n sicrhau nad yw datblygiadau bregus iawn yn cael eu lleoli o fewn parthau llifogydd ble byddai'n achosi risg i fywyd.

5.3 CAIS RHIF C25/0273/04/LL Gwesty Pale Hall, Llandderfel, Y Bala, Gwynedd, LL23 7PS

Codi 8 o gytiau bugail, gosod cynhwysydd dŵr budr a suddfan dŵr a seilwaith i wasanaethu'r cytiau bugail

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

- a) Amlygodd yr Uwch Swyddog Cynllunio bod bwriad codi 8 o gytiau bugail fel rhan o fusnes Gwesty Palé Hall. Gostyngwyd y nifer cytiau bugail o'r cynnig gwreiddiol o 10 i 8 yn dilyn diwygiadau i'r cais.

Byddai tri cwt bugail wedi eu lleoli mewn rhan ogleddol o'r safle yn agosach at y gwesty, gyda phump arall wedi eu lleoli ymhellach i'r de-orllewin o amgylch llyn bach presennol. Eglurwyd bod y safle wedi ei leoli o fewn tiroedd Gwesty Palé Hall, tŷ gwledig Fictoraidd rhestredig Gradd II*, sydd oddeutu 1km o Landderfel a thua 5.5km o'r Bala; y safle tu allan i unrhyw ffin ddatblygu ac felly o fewn cefn gwlad agored.

O ran cyfyngiadau cynllunio perthnasol, lleoli'r y safle o fewn Tirwedd Hanesyddol Dyffryn Afon Dyfrdwy ac Ardal Tirwedd Arbennig Cefnwlad y Bala; o fewn dalgylch Ardal Cadwraeth Arbennig (ACA) Afon Dyfrdwy a Llyn Tegid; yn agos at Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig SoDdGA) Afon Dyfrdwy, yn rhannol o fewn Safle Bywyd Gwyllt Wern Dywyll ac mae'r safle cyfan o fewn Gorchymyn Cadw Coed Parcdir Palé Hall; rhan o'r safle hefyd o fewn Parthau Llifogydd 2 a 3 ar gyfer dŵr wyneb a chysiau dŵr bychain ar Map Llifogydd ar gyfer Cynllunio.

Cyflwynwyd y cais i Bwyllgor gan fod y safle yn fwy o ran maint na'r hyn y gellid ei benderfynu trwy drefn ddirprwyedig.

Yng nghyd-destun asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol nodwyd bod y bwriad, o greu safle llety gwersylla amgen parhaol newydd o fewn Ardal Tirwedd Arbennig, wedi cael ei ystyried o dan Bolisi TWR 3 y CDLI. Nodwyd bod maen prawf 1 Polisi TWR 3 yn datgan y gwrthodir cynigion ar gyfer safleoedd newydd o'r fath mewn Ardaloedd Tirwedd Arbennig, ac felly ystyriwyd bod y cynnig yn sylfaenol groes i'r polisi ac i ofynion Polisi PCYFF 1.

Cyfeiriwyd at bryderon Cyfoeth Naturiol Cymru ynghylch yr effaith bosibl ar ACA Afon Dyfrdwy a Llyn Tegid. Er bod gwybodaeth wedi ei gyflwyno ynglŷn â'r trefniadau draenio budr, nid oedd yr ymgeisydd wedi darparu tystiolaeth hydrodaeareg nac Asesiad Risg Dŵr Daear, yn unol â'r gofyn. O ganlyniad, ni ellid diystyru effaith andwyol ar yr ACA ac nid oedd gwybodaeth ddigonol wedi ei dderbyn fel bod yr Awdurdod yn gallu cwblhau Asesiad priodol.

Yng nghyd-destun materion llifogydd a draenio, er bod y safle wedi ei leoli'n rhannol o fewn Parthau Llifogydd 2 a 3, nid oedd Asesiad o Ganlyniad Llifogydd wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais. Gyda'r cynnig yn cynnwys datblygiad sy'n cael ei ystyried yn ddatblygiad bregus iawn, ystyriwyd ei fod yn groes i ofynion perthnasol NCT 15: Datblygu, Llifogydd ac Erydu Arfordirol. Yn ogystal, nid oedd Datganiad Draenio wedi ei gyflwyno i ddangos sut y bydd dŵr wyneb yn cael ei reoli ar y safle ac felly nid oedd gwybodaeth ddigonol i amlygu cydymffurfiaeth â gofynion Rhan 7 o NCT 15.

Cydnabuwyd bod rhai elfennau o'r datblygiad yn dderbyniol. Nid oedd gan yr Uned Drafnidiaeth wrthwynebiad i'r cais ac ystyriwyd bod effaith y datblygiad ar fwynderau gweledol, mwynderau preswyl ac ar osodiad yr adeilad rhestredig yn dderbyniol yn yr achos hwn.

Roedd y swyddogion yn argymhell i'r Pwyllgor wrthod y cais.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr Aelod Lleol ei fod yn cytuno gyda'r argymhelliad.
- c) Cynigiwyd ac eiliwyd gwrthod y cais yn unol â'r argymhelliad
- ch) Yn ystod y drafodaeth ddilynol, nodwyd y sylwadau canlynol gan Aelodau:
 - Bod y datblygiad yn rhy agos i'r adeilad rhestredig
 - Bod diffyg gwybodaeth
 - Siomedig bod argymhelliad i wrthod menter fyddai'n cefnogi busnes presennol a chreu gwaith yn yr ardal

Mewn ymateb i gais am eglurhad dros reswm gwrthod 1, sef 'byddai'r bwriad yn creu safle llety gwersylla amgen parhaol newydd o fewn Ardal Tirwedd Arbennig ac felly yn groes i bwynt 1 o bolisi TWR 3 a PCYFF 1 o'r CDLI sy'n diogelu'r Ardal Tirwedd Arbennig rhag y math yma o ddatblygiad'; er cydnabyddiaeth bod effaith y datblygiad ar fwynderau gweledol, mwynderau preswyl a'i osodiad ger adeilad rhestredig yn dderbyniol, nodwyd bod y cais yn un am lety gwersylla parhaol oedd felly yn groes i bolisi.

Mewn ymateb i sylw ategol bod y cais yn un am lety gwersylla parhaol, ond bod y cytiau bugail gydag olwynion ac felly bod modd eu symud, nodwyd mai'r ymgeisydd oedd wedi nodi bwriad o adael y cytiau ar y safle drwy'r flwyddyn.

PENDERFYNWYD: Gwrthod

- 1. Byddai'r bwriad yn creu safle llety gwersylla amgen parhaol newydd o fewn Ardal Tirwedd Arbennig ac felly yn groes i bwynt 1 o bolisi TWR 3 a PCYFF 1 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2011-2026) sy'n diogelu'r Ardal Tirwedd Arbennig rhag y math yma o ddatblygiad.**
- 2. Mae'r prawf o effaith tebygol sylweddol yn awgrymu y gall fod yna effaith sylweddol ar rinweddau ACA Afon Dyfrdwy a Llyn Tegid o ganlyniad i'r gwaith trin carthion newydd a fwriedir a'r agosatrwydd at yr ACA. Golygai hyn fod angen Asesiad Priodol, ond nid oes gwybodaeth ddigonol wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais er mwyn i'r Awdurdod Cynllunio Lleol allu cwblhau Asesiad Priodol yn yr achos yma yn unol â gofynion yr Awdurdod o dan Reoliadau Cadwraeth Cynefinoedd a Rhywogaethau**

2017. Cesglir felly na ellir cael unrhyw sicrwydd na fydd y bwriad yn cael effaith sylweddol neu andwyol ar yr ACA oherwydd y diffyg gwybodaeth, ac felly nid yw'r bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion Rheoliadau Cadwraeth Cynefinoedd a Rhywogaethau 2017 na gofynion polisïau PS19 ac AMG 5 o'r CDLI na phennod 6 o'r PCC sy'n ymdrin â seilwaith gwyrdd, budd net i fioamrywiaeth, yr amddiffyniad a roddir i Safleoedd o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig a choed a choetiroedd.

3. Mae'r safle wedi ei leoli yn rhannol o fewn Parth Llifogydd 2 a 3 ar gyfer dŵr wyneb a chysiau dŵr bychain fel y nodir gan y 'Map Llifogydd ar gyfer Cynllunio'. Nid oes Asesiad o Ganlyniad Llifogydd wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais ac mae'r cais yn golygu darparu datblygiad newydd bregus iawn ar lefel llawr gwaelod ac felly nid yw'r bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion paragraffau 6.1, 10.19 na 10.20 o Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu, llifogydd ac erydu arfordirol (2025) sy'n sicrhau nad yw datblygiadau bregus iawn yn cael eu lleoli o fewn parthau llifogydd ble byddai'n achosi risg i fywyd.
4. Nid oes datganiad draenio wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais, ac felly nid oes gwybodaeth ddigonol wedi ei gyflwyno er mwyn sicrhau fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion rhan 7 o NCT 15: Datblygu, llifogydd ac erydu arfordirol (2025) o ran darparu system draenio gynaliadwy.

Dechreuodd y cyfarfod am 13.00 a daeth i ben am 14:45

CADEIRYDD