

PWYLLGOR CYNLLUNIO Medi 30ain 2024

Yn bresennol: Cynghorydd Elwyn Edwards (Cadeirydd)

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

Erail a wahoddwyd - Aelodau Lleol: Cynghorydd Angela Russell a'r Cynghorydd Jina Gwyrfai

Swyddogion: Gareth Jones (Pennaeth Cynorthwyol Cynllunio ac Amgylchedd), Keira Sweenie (Rheolwr Cynllunio), Miriam Williams (Gwasanaethau Cyfreithiol) a Lowri Haf Evans (Swyddog Gwasanaethau Democratiaeth).

1. YMDDIHEURIADAU

Derbyniwyd ymddiheuriadau gan y Cynghorydd Huw Rowlands

2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

a) Y Cynghorydd Gruffydd Williams (oedd yn Aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.3 C23/0883/43/LL ar y rhaglen, oherwydd ei fod yn fab i'r ymgeisydd

Roedd yr Aelod o'r farn ei fod yn fuddiant a oedd yn rhagfarnu ac ni fu iddo gymryd rhan yn ystod y drafodaeth na phleidleisio ar y cais.

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

- Y Cynghorydd Angela Russell (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.3 C24/0413/30/LL ar y rhaglen
- Y Cynghorydd Jina Gwyrfai (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.4 C23/0883/43/LL ar y rhaglen

3. MATERION BRYD

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 9fed o Fedi 2024 fel rhai cywir.

5. CEISIADAU CYNLLUNIO

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

5.1 Cais Rhif 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

- a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio bod y swyddogion cynllunio yn argymhell fod y pwyllgor yn gohirio trafodaeth ar y cais er mwyn rhoi cyfle i'r ymgeisydd gywiro'r cynlluniau gan fod y trefniadau parcio a mynediad fel y gwelir hwy ar y safle yn wahanol i beth sy'n cael ei arddangos ar y cynlluniau. Nodwyd bod yr asiant yn ymwybodol o hyn ac yn y broses o gywiro'r cynlluniau.
- b) Cynigiwyd ac eiliwyd gohirio'r cais

PENDERFYNWYD:

Gohirio'r cais er mwyn rhoi cyfle i'r ymgeisydd cywiro'r cynlluniau gan fod y trefniadau parcio a mynediad fel y gwelir ar y safle yn wahanol i beth sy'n cael ei arddangos ar y cynlluniau

5.2 Cais Rhif C24/0413/30/LL PARC CARAFANAU TIR GLYN, UWCHMYNYDD, PWLLHELI, GWYNEDD, LL53 8DA

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

Amlygodd y Rheolwr Cynllunio bod yr ymgeisydd, yn wirfoddol, wedi tynnu'r cais yn ôl.

5.3 Cais Rhif C23/0883/43/LL GWYNUS, LLITHFAEN, PWLLHELI, GWYNEDD, LL53 6LY

Cais llawn i drosi stablau presennol i eiddo preswyl ynghyd a chodi estyniad unllawr

- a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio mai cais ydoedd ar gyfer trosi adeilad allanol presennol ynghyd a'i ymestyn er mwyn creu tŷ annedd unllawr newydd gyda thair llofft ar gyfer gweithiwr amaethyddol/busnes twristiaeth. Ategwyd bod y bwriad hefyd yn cynnwys addasu adeilad arall er mwyn darparu clwydfan ystlumod parhaol.

Eglurwyd bod y cais yn cael ei gyflwyno i bwyllgor gan fod gan yr ymgeisydd berthynas teuluol agos gyda Aelod Etholedig o'r Cyngor.

Yng nghyd-destun egwyddor y bwriad, amlygwyd bod polisi PCYFF 1 yn gofyn am gyfiawnhad dros ddatblygiadau newydd yng nghefn gwlad ynghyd a pholisi PS17 sy'n esbonio bod angen i geisiadau am dai menter wledig gydymffurfio a Pholisi Cynllunio Cymru a Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy gyda rhan 4.5 o NCT 6 yn ymwneud gydag ail anheddau ar ffermydd sefydledig. Nodwyd bod y polisi yn annog pobl iau i reoli busnesau fferm a hybu arallgyfeirio ar ffermydd sefydledig ac i gefnogi'r amcan polisi hwn gall fod yn briodol caniatáu ail annedd ar ffermydd sefydledig.

Adroddwyd, er mwyn gallu asesu'r bwriad yn erbyn gofynion y canllaw, derbyniwyd asesiad tŷ menter gwledig, cynllun busnes a chopi o gyfrifon y busnes. Mynegwyd bod yr ymgeisydd yn byw gyda'i wraig a dau o blant mewn tŷ teras oddeutu milltir a hanner o safle'r cais. Derbyniwyd tystiolaeth yn dangos fod angen 1.95 o weithwyr amaethyddol ar y daliad a bod y mab eisoes gyda phrif gyfrifoldebau o redeg y ffarm. Ystyriwyd y byddai'r bwriad yn dderbyniol yng nghyd-destun egwyddor y bwriad a bod trefniadau eisoes mewn lle i'r person ifancach fod yn rhedeg y busnes.

Cyfeiriwyd at y'r asesiad a'r manylion a gyflwynwyd gyda'r cais oedd yn datgan bod y busnes fferm bresennol yn hyfyw; wedi ei sefydlu'n gadarn, yn ariannol gadarn a bod tebygolrwydd o aros felly. Amlygwyd nad oedd gan y busnes dai neillog ar gael ac nad oes llefydd addas yn yr ardal leol ar gyfer yr ymgeisydd o ystyried ei rôl fel prif weithiwr amaethyddol y daliad. Ystyriwyd hefyd fod maint yr annedd yn rhesymol o ystyried angen yr ymgeisydd a maint y daliad. O ganlyniad, roedd yr Awdurdo Cynllunio Lleol yn mynegi'r farn bod egwyddor y datblygiad yn dderbyniol ac yn unol â pholisi PCYFF 1, PS 17 a'r Nodyn Cyngor Technegol 6.

Yng nghyd-destun mwynderau gweledol, cyffredinol a phreswyl ynghyd a dyluniad ac effaith weledol y bwriad, ystyriwyd bod yr addasiadau i'r adeilad yn sympathetig ac yn addas ar gyfer cyn adeilad ffarm ac na fyddai'n cael effaith niweidiol ar yr adeilad rhestredig gerllaw. O ystyried lleoliad y ffarm ymysg adeiladau arall, ni ystyriwyd y bydd yn cael effaith negyddol ar fwynderau gweledol yr ardal na'r AHNE.

Amlygwyd bod ystyriaeth lawn wedi ei roi i faterion archeolegol, trafndiaeth, ieithyddol a bioamrywiaeth ac ni ddarganfuwyd unrhyw faterion o bwys. Wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol yn llawn gan gynnwys polisiau a chanllawiau lleol a chenedlaethol, ystyriwyd fod y bwriad yn dderbyniol ac argymhellwyd caniatáu gydag amodau.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr ymgeisydd y sylwadau canlynol:
- Eu bod eisoes wedi dechrau gweithredu ar y mesurau lliniaru yn dilyn cwblhau arolwg ystlumod trylwyr
 - Nad oedd gwrthwynebiadau wedi ei derbyn
 - Nad oedd Swyddogion AHNE yn gwrthwynebu'r bwriad
 - Na fydd effaith ar y tirwedd nac i drigolion cyfagos
 - Ni fydd yn creu mwy o draffig
 - Bod yr addasiad yn rhan o'r busnes teuluol - yn fuddsoddiad cynaliadwy
 - Er rhai pryderom, bod septig tanc eisoes ar yr eiddo a bod bwriad cysylltu iddo
 - Bod cefnogaeth leol i'r cais
- c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr Aelod Lleol y sylwadau canlynol:
- Yn diolch am y gwaith paratoi a sylwadau'r ymgynghoriad
 - Yn gefnogol i'r cais – cais gan deulu ifanc lleol i ddatblygu busnes
 - Gofynion y busnes yn gofyn am bresenoldeb 24/7 – yn golygu bod angen rhywun ar y safle. Gofynion y polisi yn nodi caniatáu mewn amgylchiadau arbennig – y cais yma yn cwrdd â'r gofyn
 - Nad oedd gan yr AHNE achos i wrthod – y cynlluniau yn addas ac yn parchu a gweddu'r tirlun
 - Yn dŷ addas i deulu o bump – dim yn rhy uchelgeisiol ei faint
 - Yn cwrdd â gofynion Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol - yn ddatblygiad cynaliadwy yng nghefn gwlad
 - Yn ymateb i ofynion Strategaeth Aneddleoedd - yn fusnes lleol

- Bod hanes cynllunio i'r safle - hyn yn arwydd da bod y teulu o ddifrif am y busnes ac yn arall gyfeirio
- Bod y gefnogaeth leol yn unfrydol
- Materion bioamrywiaeth – cludfan bwrpasol wedi ei ei glustnodi ar gyfer ystlumod
- Yn gais syml ar gyfer teulu Cymraeg lleol sydd eisiau creu bywoliaeth yn eu cynefin
- Yn cyd-fynd â pholisïau lleol a chenedlaethol
- Yn annog y Pwyllgor ganiatáu'r cais

ch) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais yn unol â'r argymhelliad. Roedd nifer o'r Aelodau yn gyfarwydd â'r safle ac ystyriwyd bod y cynllun yn un da

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

1. Amser
2. Cydymffurfio gyda chynlluniau
3. Deunyddiau/gorffeniadau allanol
4. Cyfyngu meddiannaeth i fenter wledig
5. Tynnu hawliau datblygiadau a ganiateir
6. Cynllun draenio tir
7. Tirlunio
8. Materion Bioamrywiaeth
9. Enw Cymraeg i'r eiddo

Nodiadau:

**Materion draenio Dŵr Cymru / CNC.
Trwydded rhywogaethau gwarchoddedig**

Dechreuodd y cyfarfod am 13.00 a daeth i ben am 13:30

CADEIRYDD