PWYLLGOR CYNLLUNIO, 08.04.13

Yn bresennol: Y Cynghorydd Gwen Griffith (Cadeirydd)
Y Cynghorydd Michael Sol Owen (Is-gadeirydd).

Y Cynghorwyr: Elwyn Edwards, Louise Hughes, Anne T.Lloyd Jones, Dyfrig Jones, Dilwyn Lloyd, June Marshall, Dafydd Meurig, Gruffydd Williams (eilydd), Hefin Williams, Owain Williams ac Eurig Wyn.

Eraill a wahoddwyd: Y Cynghorwyr Anwen Davies a Chris Hughes (aelodau lleol).

Hefyd yn bresennol: Gareth Jones (Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio), Rhun ap Gareth (Uwch Gyfreithiwr), Cara Owen (Rheolwr Rheolaeth Datblygu Dros Dro) ac Eirian Roberts (Swyddog Cefnogi Aelodau a Chraffu).

Ymddiheuriadau:- Y Cynghorwyr Endaf Cooke a W.Tudor Owen.

Ar gychwyn y cyfarfod, nododd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio fod y Llywodraeth yn gweithredu ar nifer o argymhellion yn sgil adolygiad a gynhaliwyd o'r system gynllunio yng Nghymru'n ddiweddar. 'Roedd yr argymhellion yn cynnwys edrych ar drefniadau pwyllgorau cynllunio ar draws Cymru ac 'roedd y Llywodraeth wedi comisiynu darn o waith ar gyfer gweithredu ar hyn. Fel rhan o'r gwaith yma, byddai ymgynghorwyr yn bresennol fel arsylwyr yng nghyfarfod nesaf y pwyllgor hwn ar 29 Ebrill. Byddent hefyd yn awyddus i gael sgwrs gyda'r Cadeirydd, un neu ddau o'r aelodau eraill ac ambell swyddog ynglŷn â threfniadau'r pwyllgor.

1. DATGAN BUDDIANT PERSONOL

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

- Y Cynghorydd Anwen Davies (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn) yn eitem 5 ar y rhaglen, cais cynllunio rhif 1 (C12/1659/33/LL);
- Y Cynghorydd Chris Hughes (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn) yn eitem 5 ar y rhaglen, cais cynllunio rhif 2 (C13/0146/19/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.

2. COFNODION

Llofnododd y Cadeirydd gofnodion y cyfarfod diwethaf o'r pwyllgor hwn a gynhaliwyd ar 18 Mawrth, 2013 fel rhai cywir, yn amodol ar nodi bod y Cynghorydd June Marshall wedi cyflwyno ymddiheuriad.

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 C12/1659/33/LL – Bodvel Hall, Llannor, Pwllheli. LL53 6DW

Cais llawn i godi tyrbin gwynt gyda cholofn 50m, 74m i frig y llafn ynghyd â thrac mynediad, ardal craen a chaban offer.

Ymhelaethodd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio ar gefndir y cais ynghyd ag argymhelliad y swyddogion i wrthod ar y sail y byddai gosod un tyrbin 74m, y trac a'r offer cysylltiol yn y lleoliad hwn yn cael effaith andwyol sylweddol ar yr ardal a'r golygfeydd arbennig ac amlwg i mewn, allan ac ar draws yr AHNE drwy greu nodwedd estron yng nghefn gwlad agored sydd o werth mwynderol uchel.

Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr asiant:-

- Bod yr ymgeiswyr yn gwmni bychan sy'n arbenigo mewn darparu ynni adnewyddol o dyrbinau gwynt llai.
- Y ffurfiwyd y cwmni i ymgymryd â phrosiectau o'r fath oherwydd bod cyfarwyddyd y Llywodraeth yn gefnogol iddynt mewn egwyddor, gan gynnwys Cyfarwyddyd Cynllunio Llywodraeth Cynulliad Cymru, Polisi Cynllunio Cymru a TAN 8.
- Bod Polisi C26 o'r CDU hefyd yn cefnogi tyrbinau gwynt y tu allan i AHNE Llŷn, yn ddarostyngedig i rai meini prawf.
- Y byddai'r datblygiad yn cynhyrchu 800kw o drydan, sef digon ar gyfer 447 o dai.
- Yr ymgymerir â phrosesau manwl er mwyn dod o hyd i safleoedd fydd o gymorth i gyrraedd targedau ynni adnewyddol tra ar yr un pryd yn osgoi cyfyngiadau cynllunio, megis tai, adeiladau rhestredig a thirweddau sensitif.
- Wrth ddewis y safle yma, rhoddwyd ystyriaeth ofalus i'r ffaith nad oes yna lawer o dai yn agos at y safle. Mae hefyd y tu allan i ddynodiadau tirwedd sensitif a derbynyddion treftadaeth ddiwylliannol ac felly nid oes yna unrhyw faterion o safbwynt ecoleg.
- Y deellir bod yna wrthwynebiadau i'r cais, ond nad oedd y mwyafrif tawel sy'n gefnogol i ynni adnewyddol yn dueddol o ymateb i geisiadau am dyrbinau unigol.
- Bod gwerthusiad tirwedd a gweledol a baratowyd gan bensaer tirwedd proffesiynol wedi dod i'r casgliad, er y byddai'r tyrbin yn weladwy o'r ardal gadwraeth tirwedd a'r AHNE, na fyddai'r effeithiau yn sylweddol niweidiol.
- Bod y pensaer wedi paratoi gwrthbrawf 5 tudalen i wrthwynebiad y Cyngor Cefn Gwlad ac y gobeithiai y byddai hynny'n cael ei gyflwyno i'r aelodau fel gwybodaeth hwyr. 'Roedd y ddogfen yn dod i'r casgliad na fyddai'r tyrbin yn cael effaith niweidiol sylweddol nac eang ar fwynderau gweledol na chymeriad y dirwedd.

Nododd yr aelod lleol (nad oedd yn aelod o'r pwyllgor hwn):-

- Bod y trigolion lleol yn anfodlon iawn ynglŷn â'r tyrbin gwynt 35 metr o uchder a godwyd yn Sarn, ond 'roedd hwn yn fwy na dwbl hynny.
- Y byddai'r tyrbin i'w weld yn blaen o lwybrau cerdded yn yr ardal, yr AHNE ac o briffordd yr A497, sy'n cael ei defnyddio gan bobl leol ac ymwelwyr â'r ardal.

- Y byddai'r datblygiad yn cael effaith negyddol ar dwristiaeth gan fod pobl yn dod i Ben Llŷn i fwynhau'r tirlun a'r safleoedd hanesyddol.
- Y dylai'r ymgeiswyr fod wedi cyfarfod â'r cymunedau. Gofynnwyd i bobl ar y stryd ym Mhwllheli arwyddo deiseb o blaid y tyrbin, ond dywedwyd wrth y bobl hynny nad oedd y tyrbin lawer mwy nag un domestig. Cafodd y bobl hynny eu camarwain ac 'roedd llawer yn flin bellach eu bod wedi arwyddo'r ddeiseb yma.
- Bod y ddau gyngor cymuned lleol a rhai cynghorau eraill o gwmpas Pen Llŷn yn gwrthwynebu'r tyrbin.
- Y byddai'r datblygiad yn creu cynsail ar gyfer datblygiadau tebyg mewn ardaloedd eraill.
- Pe na fyddai yna arian sylweddol yn gysylltiedig â thyrbinau gwynt, tybed a fyddai'r cwmnïau yma, sy'n cymryd cefn gwlad drosodd, yn meddwl ddwywaith cyn dod yma?
- Bod y cymunedau yn gweld eu milltir sgwâr yn newid am byth.
- Bod yna ddigon o ffyrdd eraill o gynhyrchu ynni, a hynny o'r golwg.

Cynigiwyd ac eiliwyd bod y cais yn cael ei wrthod, yn unol â'r argymhelliad.

Nodwyd y sylwadau a ganlyn o blaid yr argymhelliad:-

- Y byddai'r tyrbin yn ymwthiol gan ei fod yn uwch na'r bryniau cyfagos ac yn weladwy uwchben y tirlun o bellter eang.
- Y byddai'n cael effaith ar bobl leol ac ar y diwydiant twristiaeth, sy'n gonglfaen i economi Pen Llŷn.
- Y byddai'n gynsail peryglus iawn yn yr ardal.
- O safbwynt cymhariaeth, byddai'r tyrbin fwy na dwywaith uchder Twr yr Eryr ar Gastell Caernarfon.
- Y byddai adlewyrchiad y llafnau enfawr, sy'n mesur 48m ar draws, yn sylweddol ar y tirlun.
- Y byddai'r datblygiad, oherwydd ei faint, yn cael effaith ar yr ANHE gyfagos.
- Nad oedd y ffotogyfosodiad yn cyfleu'r dinistr y byddai'r mast yn ei greu i'r ardal yma ac y byddai'n well petai'r Cyngor yn darparu ei ffotogyfosodiadau ei hun.
- Mai'r broblem bennaf gyda'r cais penodol hwn oedd maint y tyrbin.
- Petai'r strwythur yn llai a bod yna elfen gymunedol i'r datblygiad, efallai y gellid edrych arno'n wahanol.

Nodwyd y sylwadau a ganlyn yn groes i'r argymhelliad:-

- Tra'n derbyn na ellid codi tyrbin o fewn yr AHNE ei hun, byddai gwrthod cais ar safle oedd 2.2km y tu allan i'w ffiniau yn codi'r cwestiwn a ellid codi unrhyw dyrbin ym Mhen Llŷn o gwbl o ystyried bod oddeutu 75% o'r ardal naill ai o fewn yr ANHE neu o fewn tua 2.2km iddi.
- Bod y ddadl bod y datblygiad yn mynd i gael effaith sylweddol yn wan iawn, yn enwedig o ystyried nad oedd gan fudiadau, megis CADW, bryderon ynglŷn ag effaith y datblygiad ar yr amgylchedd.

Yn unol â rheol gweithdrefn 22(6), cofnodwyd y bleidlais ganlynol ar y cynnig i wrthod y cais.

<u>O blaid y cynnig (12)</u>

Y Cynghorwyr:- Elwyn Edwards, Gwen Griffith, Louise Hughes, Anne T.Lloyd Jones, Dilwyn Lloyd, June Marshall, Dafydd Meurig, Michael Sol Owen, Gruffydd Williams, Owain Williams, Hefin Williams ac Eurig Wyn.

Ymatal (0)

Yn erbyn y cynnig (1)

Y Cynghorydd Dyfrig Jones.

PENDERFYNWYD gwrthod y cais.

Rhesymau – Fe ystyrir natur a graddfa'r bwriad yn estron ac amhriodol i'w leoliad sensitif gan greu nodwedd annerbyniol a fyddai'n cael effaith andwyol annerbyniol ar ffurf a chymeriad y dirwedd o gwmpas, gan gynnwys golygfeydd i mewn ac allan o Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llyn a'r Ardal Gwarchod y Dirwedd, tra hefyd yn cael effaith andwyol annerbyniol ar olygfeydd amlwg sydd gan y cyhoedd i mewn i, allan o ac ar draws cefn gwlad agored yn groes i Bolisi Strategol 2 a Pholisïau B8, B10, B22, B23 a C26 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009, Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 5, Tachwedd 2012) a Nodyn Cyngor Technegol 8: Ynni Adnewyddol (2005).

2. Cais rhif C13/0146/19/LL – Tir ger Cae'r Efail Bach, Llanfaglan, Caernarfon. LL54 5RE

Cais llawn i adeiladu tŷ fforddiadwy a gwelliannau i'r fynedfa bresennol (ail-gyflwyniad o'r cais a dynnwyd yn ôl o dan gyfeirnod C12/1271/19/LL) "Tir ger Cae'r Efail Bach".

Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu Dros Dro ar gefndir y cais ynghyd ag argymhelliad y swyddogion i wrthod ar y sail nad yw'r bwriad yn dderbyniol ar sail ei egwyddor, lleoliad, gosodiad yn y tirlun, mwynderau gweledol a phreswyl a diogelwch ffyrdd. Pwysleisiodd fod y cais yn gwbl groes i'r Cynllun Datblygu Unedol.

Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd cynrychiolydd yr ymgeisydd:-

- Mai cais syml oedd hwn am dŷ fforddiadwy i berson lleol sydd wedi byw yn yr ardal ar hyd ei hoes.
- Bod yr ymgeisydd yn fodlon arwyddo Cytundeb 106 ac felly bod yr honiad bod hwn yn ddatblygiad sbeciannol yn anghywir ac yn gamarweiniol.
- Y byddai caniatáu'r datblygiad yn arwain at lai o fynd a dod ar hyd y lôn oherwydd bod yr ymgeisydd yn mynd i'r safle'n ddyddiol ar hyn o bryd i edrych ar ôl ei cheffyl.
- Bod y tŷ yn cydymffurfio ag ysbryd y polisi tai fforddiadwy gyda'r llawr daear yn mesur 109 metr sgwâr, gydag un ystafell wely i fyny'r grisiau. 'Roedd y mesuriadau yn adroddiad y swyddogion braidd yn gamarweiniol oherwydd eu bod hefyd yn cynnwys mannau agored a mannau gwag, yn hytrach na'r ystafelloedd byw yn unig.
- Bod y tŷ wedi'i leoli ar ochr lôn ac nad oedd mewn lleoliad fyddai'n ymyrryd ar fwynderau unrhyw gymydog agos.
- Y byddai'r tŷ yn gweddu gyda'r stabl sydd ar y safle'n barod a'i fod wedi'i ddylunio i sicrhau na fyddai yna unrhyw effaith syfrdanol ar y tirlun.

Nododd yr aelod lleol (nad oedd yn aelod o'r pwyllgor hwn):-

- Bod yr ymgeisydd yn berson lleol sy'n gweithio yn yr ardal a bod ei theulu a'i ffrindiau yn byw ym Montnewydd.
- Bod yr ymgeisydd wedi datgan o'r cychwyn y byddai'n fodlon arwyddo Cytundeb 106 er mwyn profi bod hwn yn gais am gartref lleol iddi hi'n bersonol.
- Diau fod yr asiant, fel pensaer profiadol, yn ymwybodol o'r diffiniad o dŷ fforddiadwy.
- Mai un ystafell wely'n unig fyddai yna i fyny'r grisiau.
- Mai tŷ bychan oedd hwn a bod y cyfeiriad ym mharagraff 5.7 o'r adroddiad at godi '*strwythur o'r maint a'r raddfa yma*' yn gamarweiniol gan ei fod yn awgrymu bod y datblygiad yn llawer mwy nag ydyw mewn gwirionedd.
- Na ddeellid pam fod yr Uned Drafnidiaeth yn gwrthwynebu ar sail gwelededd gan fod yr ymgeisydd yn troi i mewn ac allan o'r safle'n ddyddiol eisoes.
- Er cydnabod bod y lôn yn sengl a chul, ac wedi'i hochri gan ffosydd a heb fannau pasio rheolaidd, 'roedd yna hyd at 7 tŷ arall yn defnyddio'r un lôn, a chan fod yr ymgeisydd yn mynd i'r safle'n ddyddiol, ni fyddai caniatáu'r cais yn arwain at gynnydd mewn traffig ar y lôn honno.
- Bod y pwyllgor wedi caniatáu'r un math o gais yn Llaniestyn yn ddiweddar.

Cynigiwyd ac eiliwyd bod y pwyllgor yn ymweld â'r safle.

Cyn cychwyn trafod y cais, nododd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio:-

- Bod rhaid bod yn ofalus gan fod yna faterion sylfaenol yma o ran egwyddor y datblygiad.
- Mai tŷ yng nghefn gwlad agored oedd hwn. 'Roedd polisïau cynllunio'r Cyngor yn nodi'r eithriadau lle gallai'r math hwn o ddatblygiad fod yn dderbyniol ac nid oedd y cais hwn yn dod yn agos at yr eithriadau hynny. 'Roedd y safle bron i 400 metr i ffwrdd o'r pentref gwledig agosaf ac 'roedd ceisiadau ar safleoedd agosach at ffin datblygu na hwn wedi'u galw i mewn gan y Llywodraeth yn y gorffennol.
- Nad oedd yna gyfiawnhad bod angen yr eiddo ar gyfer amaethyddiaeth, coedwigaeth na menter wledig.
- Petai'r pwyllgor yn penderfynu mynd yn groes i'r argymhelliad i wrthod, y byddai'n cyfeirio'r cais i gyfnod cnoi cil.
- Bod amgylchiadau'r cais yn Llaniestyn yn gwbl wahanol i amgylchiadau'r cais hwn a bod rhaid delio gyda phob cais ar ei haeddiant.
- Na fyddai ymweld â'r safle yn newid y sefyllfa o ran yr egwyddorion polisi.

Yna eglurodd yr Uwch Gyfreithiwr nad oedd gwerth i Gytundeb 106 oni bai ei fod yn dod o fewn y polisi sydd yna i'w reoli ac nad oedd sail dros roi Cytundeb 106 tai fforddiadwy ar safle nad oedd yn dod o fewn y polisïau. Gan hynny, ni fyddai Cytundeb 106 yn goresgyn unrhyw beth o ran y materion polisi.

Nodwyd y sylwadau a ganlyn yn groes i'r cynnig i ymweld â'r safle:-

- Nad oedd diben ymweld â'r safle gan y byddai hynny'n creu cyfnod o oedi diangen ac yn gwneud cam â'r ymgeiswyr drwy godi eu gobeithion.
- Bod y canllawiau yn ddigon eglur. Mater o bolisi oedd hyn ac nad oedd diben mynd ar y safle.

Pleidleisiwyd ar y cynnig i ymweld â'r safle ac fe ddisgynnodd.

Cynigiwyd ac eiliwyd bod y cais yn cael ei wrthod, yn unol â'r argymhelliad.

Nodwyd y sylwadau a ganlyn o blaid yr argymhelliad:-

- Bod y rhesymau dros wrthod y cais yn ddigon eglur.
- Y cafwyd cyngor cyfreithiol na fyddai Cytundeb 106 o unrhyw werth yn yr achos hwn.
- Bod y safle y tu allan i'r ffiniau datblygu.
- Y byddai caniatáu'r cais yn creu cynsail peryglus.
- Er bod y Cyngor yn agored iawn i geisio darganfod ffyrdd o ganiatáu i bobl adeiladu yn eu cymunedau lle mae hynny'n bosib', na ellid gweld sut y byddai modd caniatáu'r cais penodol hwn heb iddo gael ei alw i mewn.
- Bod ymgeiswyr yn talu arian mawr am gynlluniau a chyngor proffesiynol a dylent gael gwybod nad oes gobaith cael caniatâd cynllunio cyn iddynt fynd i gostau.
- Nad oedd y datblygiad yn agos at ddod o fewn y polisi cynllunio.
- Nad oedd yna unrhyw rinweddau i'r cais hwn yn nhermau lleoliad, maint na materion priffyrdd.
- Bod perygl mewn gosod amgylchiadau personol ymgeisydd uwchlaw'r polisïau cynllunio.

Nodwyd y sylwadau a ganlyn yn erbyn yr argymhelliad:-

- Mai rôl cynghorwyr oedd cefnogi teuluoedd lleol.
- Bod ymlynu'n gaeth at y polisïau yn lladd y cymunedau.
- Bod amaethwyr a choedwigwyr yn cael adeiladu yng nghefn gwlad ond bod rhaid i bawb arall symud i'r trefi oherwydd na allent fforddio byw yng nghefn gwlad mwyach.
- Y dylid bod yn fwy hyblyg pan mae rhywun eisiau byw yn ei gynefin ei hun.

Mewn ymateb i ymholiad, cadarnhaodd yr Uwch Gyfreithiwr fod yr iaith Gymraeg yn ystyriaeth faterol cynllunio, ond er mwyn defnyddio'r iaith fel mater i bwyso a mesur cais, bod rhaid cael tystiolaeth o'r effaith. Yn yr achos hwn, nid oedd yna dystiolaeth o effaith y cais ar yr iaith Gymraeg. Lluniwyd y ffiniau datblygu o dan y polisïau cynllunio gyda'r iaith mewn golwg, ond 'roedd safle'r cais hwn y tu allan i'r ffiniau hynny.

Yn unol â rheol gweithdrefn 22(6), cofnodwyd y bleidlais ganlynol ar y cynnig i wrthod y cais.

<u>O blaid y cynnig (10)</u>
Y Cynghorwyr:- Elwyn Edwards, Gwen Griffith, Anne T.Lloyd Jones, Dyfrig Jones, June Marshall, Dafydd Meurig, Michael Sol Owen, Owain Williams, Hefin Williams ac Eurig Wyn.

<u>Ymatal (0)</u>

<u>Yn erbyn y cynnig (3)</u>

Y Cynghorwyr Louise Hughes, Dilwyn Lloyd a Gruffydd Williams.

PENDERFYNWYD gwrthod y cais.

Rhesymau –

(1) Mae'r bwriad yn annerbyniol ar sail egwyddor ac yn groes i ofynion Polisi C1 (lleoli datblygiad newydd), CH5 (tai newydd mewn pentrefi gwledig) a CH9 (tai newydd yng nghefn gwlad) o Gynllun Mabwysiedig Datblygu Unedol Gwynedd ac i ganllawiau cynllunio atodol y Cyngor a Nodyn Cyngor Technegol 2 yn ymwneud â thai fforddiadwy a Nodyn Cyngor Technegol 6 ar gynllunio ar gyfer cymunedau gwledig cynaliadwy ynghyd â Pholisi Cynllunio Cymru, Pennod 9 ar dai gan ei fod yn golygu codi tŷ newydd yng nghefn gwlad agored heb unrhyw gyfiawnhad. Ymhellach i hyn, ni fuasai'r tŷ, oherwydd ei faint, yn dŷ fforddiadwy.

(2) Mae'r bwriad yn groes i ofynion Polisi B23 (mwynderau) a C1 (lleoli datblygiad newydd) o Gynllun Mabwysiedig Datblygu Unedol Gwynedd, canllaw, canllaw cynllunio atodol y Cyngor yn ymwneud ag adeiladu tai yng nghefn gwlad, Nodyn Cyngor Technegol 12 ar Ddylunio a Pholisi Cynllunio Cymru, Pennod 9 ar Dai gan ei fod yn creu nodwedd anghydnaws yn y dirwedd agored.

(3) Mae'r bwriad yn groes i ofynion Polisi CH33 (diogelwch ar ffyrdd a strydoedd) a CH34 (lonydd bach cefn gwlad) o Gynllun Mabwysiedig Datblygu Unedol Gwynedd gan y buasai yn effeithio'n andwyol ar lif traffig lleol a cherddwyr ar hyd ffordd gul ynghyd â chreu lleiniau gweld anaddas i'r fynedfa.

Dechreuodd y cyfarfod am 1.00pm a daeth i ben am 2.15pm.