

PWYLLGOR CYNLLUNIO 22 Mai 2023

Yn bresennol:

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

Swyddogion: Gareth Jones (Pennaeth Cynorthwyol Cynllunio ac Amgylchedd), Iwan Evans (Pennaeth Gwasanaeth Cyfreithiol), Gwawr Teleri Hughes (Arweinydd Tîm Rheolaeth Datblygu), Glyn Llewelyn Gruffudd (Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu), Miriam Elen Roberts (Cyfreithiwr), Erin Lloyd (Cynllun Yfory - Cyfreithiol) a Lowri Haf Evans (Swyddog Gwasanaethau Democratiaeth).

Cydymdeimlwyd a Keira Sweeney (Rheolwr Cynllunio) a oedd wedi colli ei mham yn frawychus o sydyn yn ddiweddar.

Dymunwyd gwellhad buan i'r Cyng. John Pughe wedi cyfnod yn yr ysbyty.

1. ETHOL CADEIRYDD AR GYFER 2023 /24

PENDERFYNWYD AIL ETHOL Y CYNGHORYDD EDGAR OWEN YN GADEIRYDD AR GYFER 2023 / 2024

2. ETHOL IS-GADEIRYDD AR GYFER 2023 / 24

Cynigiwyd ac eiliwyd dau enw am yr is-gadeiryddiaeth, sef y Cynghorydd Elwyn Edwards a'r Cynghorydd Gruffydd Williams

Yn unol â'r Rheolau Gweithdrefn, cofnodwyd y bleidlais ganlynol ar y cynigion:-

O blaid y Cynghorydd Elwyn Edwards: (10) Y Cynghorwyr:- Elwyn Edwards, Elin Hywel, Huw Wyn Jones, Edgar Owen, Huw Rowlands, Delyth Lloyd Griffiths, Gareth Tudor Jones, Cai Larsen, Gareth A Roberts, Gareth Coj Parry

O blaid y Cynghorydd Gruffydd Williams: (4) Y Cynghorwyr:- Anne Lloyd-Jones, Gruffydd Williams, Elwyn Jones, John Pughe Roberts

Atal (0)

PENDERFYNWYD ethol y Cynghorydd Elwyn Edwards yn Is-gadeirydd ar gyfer 2023/24

3. YMDDIHEURIADAU

Derbyniwyd ymddiheuriadau gan y Cynghorydd John Pughe (Aelod Lleol)

4. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

a) Datganodd yr aelod canlynol ei fod gyda buddiant mewn perthynas â'r eitem a nodir:

Y Cynghorydd Huw Wyn Jones (oedd yn Aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 8.4 (C23/0148/17/LL) ar y rhaglen oherwydd ei fod yn adnabod y teulu

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

Y Cynghoyrdd John Pughe Roberts (oedd yn Aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn yn eitem 8.1 (C23/0116/09/LL) oherwydd bod ganddo gyfranddaliadau yng nghwmni Wynnstay.

Nododd y Swyddog Monitro nad oedd cyfeiriad at gwmni Wynnstay yn yr adroddiad ar gyfer cais Cynllunio 8.1 ac felly penderfynodd y Cynghorydd nad oedd y buddiant yn un a oedd yn rhagfarnu ac felly ni fu rhaid iddo adael y cyfarfod.

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

- Y Cynghorydd Dewi Jones yn eitem 7 ar y rhaglen
- Y Cynghorydd Anwen Davies (ar ran y Cyng Gareth Williams) ac nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn, yn eitem 8.2 (C23/0212/30/LL) ar y rhaglen
- Y Cynhorydd Arwyn Herald Roberts (nad oedd yn Aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 8.4 (C23/0148/17/LL) ar y rhaglen

5. MATERION BRYD

Dim i'w nodi

6. COFNODION

Derbyniodd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd 17 Ebrill 2023 fel rhai cywir.

7. CAIS AM ORCHYMYN DAN DDEDDF RHEOLI TRAFFIG Y FFYRDD 1984

GORCHYMYN CYNGOR GWYNEDD GWAHARDDIADAU, CYFYNGU AROS A MANNAU PARCIO AR Y STRYD A DIRYMU (ARDAL ARFON RHIF 20) (CAERNARFON) 2023

a) Amlygodd y Rheolwr Gwasanaeth Traffig a Phrosiectau bod y Gwasanaeth wedi derbyn cwyn gan berchnogion eiddo cyfagos parthed cerbydau yn parcio ar y palmant ac ar lecyn o wair gyferbyn ag eiddo Tanffordd, Ffordd Llanberis, Caernarfon. Yn dilyn archwiliad ac asesiad o'r sefyllfa, ymgynghorodd y Gwasanaeth ar gyflwyno argymhelliad i ymestyn y llinellau melyn dwbl i atal cerbydau rhag parcio ar y palmant a'r llecyn gwair. Yn ystod y cyfnod ymgynghori (Mawrth 2022) fe dderbyniwyd un gwrthwynebiad i'r cynllun arfaethedig. O ganlyniad, adolygwyd y cynllun yn Awst 2022 a phenderfynwyd peidio addasu'r bwriad gan fod cyfiawnhad derbyniol dros fwrw ymlaen a'r cynllun. Cafodd y cynllun arfaethedig i wahardd parcio ar Ffordd Llanberis ei gyflwyno fel rhan o'r gorchymyn 'Gwaharddiadau, cyfyngu aros a manau parcio ar y stryd a dirymu (ardal Arfon rhif 20) (Caernarfon) 2023' ac fe dderbyniwyd gwrthwynebiad am yr ail dro. Cyflwynwyd y gorchymyn i'r Pwyllgor am gymeradwyaeth.

Roedd y Swyddog o'r farn y byddai cyflwyno llinellau melyn yn y lleoliad yn atal cerbydau rhag gyrru dros y palmant i barcio ar y gwair ger eiddo Tanffordd. Byddai hynny yn ei dro yn lleihau'r nifer o achosion lle byddai mwd yn cael ei gario ar y palmant a'r ffordd, sy'n arwain at broblem diogelwch defnyddwyr y ffordd. Byddai llinellau melyn hefyd yn cadw'r llain welededd yn glir i drigolion Stad Llain y Felin yn ogystal â eiddo Tanffordd.

b) Amlygodd yr Aelod Lleol, y sylwadau canlynol:

- Ei fod yn cydymdeimlo gyda'r gwrthwynebydd gan fydd hyn yn creu anawsterau iddo, ond yn hyderus bod y buddion yn fwy na'r sgil effeithiau negyddol.
- Yn bwysig nodi bod yr adran wedi gwneud asesiad effaith cydraddoldeb a daeth hwnnw yn ei ôl yn glir.
- Yr hyn sydd dan sylw ydi mater iechyd a diogelwch. Bwriad y llinellau melyn yw atal faniau a cherbydau eraill rhag parcio ar lain o dir, fel sy'n digwydd ar hyn o bryd. Mae hyn yn broblem oherwydd:
 - Mae'n ffordd cymharol gyflym - mae'r cerbydau yn rhwystro traffig rhag gweld y ffordd o'u blaen.
 - Mae cerbydau sy'n parcio yma yn cario mwd i'r ffordd sy'n beryglus ac yn creu risg o lithro.
 - Mae parcio yma yn dinistrio'r llecyn o wair, mwd sydd yma nid gwair erbyn hyn.
- Mae hefyd yn bwysig nodi bod llawer o drigolion lleol wedi cefnogi'r camau hyn yn ystod y broses ymgynghori.

c) Cynigiwyd ac eiliwyd cymeradwyo'r gorchymyn

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

- Bod angen sicrhau diogelwch ar ddarn cyflym o ffordd
- Bod mwd ar y palmant ac felly gorfod cerdded ar y lôn
- Bod uchder camper van, wrth barcio ar y gwair, yn cuddio arwydd 40mya

e) Mewn ymateb i gwestiwn y byddai cerbydau yn parhau i barcio ar y gwair a'r palmant gan fod llinellau melyn ar y ffordd yn unig, nodwyd bod y llinellau melyn yn gwahardd parcio ar y ffordd, y palmant a'r gwair.

PENDERFYNWYD

Cymeradwyo cyflwyno gwaharddiadau dim aros ar unrhyw adeg, 'Llinellau Melyn Dwbl' ar Ffordd Dosbarth 1 A4086 - Ffordd Llanberis, Rhosbodrual, Caernarfon.

8. 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

**8.1 CAIS RHIF CAIS RHIF C23/0116/09/LL
1 Idris Villas, Tywyn, Gwynedd, LL36 9AW**

Ail- gyflwyniad: Newid defnydd tir i greu iard storio/ gwerthiant yn gysylltiedig â'r eiddo masnachol presennol, ynghyd â chodi ffens ddiogelwch, gosod ardal llawr caled ac addasiadau i'r fynedfa amaethyddol i greu mynedfa gerbydol i'r iard

Roedd rhai o'r Aelodau wedi ymweld ar safle 15-05-23

- a) Amlygodd Arweinydd Tîm Rheolaeth Datblygu mai cais llawn ydoedd ar gyfer newid defnydd tir i greu iard storio / gwerthiant ar dir gyferbyn ac Idris Villas, Tywyn fyddai'n

gysylltiedig ag eiddo masnachol presennol sydd wedi ei leoli ar y Stryd Fawr. Byddai'r bwriad yn cynnwys codi ffens diogelwch, gosod ardal llawr caled ac addasiadau i'r fynedfa amaethyddol bresennol i greu mynedfa gerbydol addas. Ategwyd bod Datganiad Cynllunio, Aseiad Canlyniadau Llifogydd ac Adroddiad Ecolegol Cychwynnol wedi eu cyflwyno fel rhan o'r cais ac yn ddiweddarach ar y 29 Mawrth 2023 cyflwynwyd Cynllun Tirlunio o amgylch y ffens derfyn. Yn dilyn y Pwyllgor diwethaf cyflwynwyd manylion llwybrau ymadawiad cerbydau trwm o'r safle ar y 28 Ebrill 2023.

Cyfeiriwyd at effaith gweledol ymysg y rhesymau gwrthod ar y cais blaenorol C22/1050/09/LL gyda'r swyddogion yn amlygu bod yr un pryderon yn parhau'n berthnasol. Er derbyn cynllun tirlunio oedd yn dangos bwriad i dirlunio ochr allanol y ffens ddiogelwch, ystyriwyd y byddai hyn yn lleddfu ychydig ar effaith gweledol y datblygiad, fodd bynnag, nid yw'n llwyr oresgyn y pryderon.

Yng nghyd-destun materion trafndiaeth a mynediad a sylwadau'r Uned Priffyrdd (ers y Pwyllgor diwethaf 17 Ebrill 2023) derbyniwyd cynlluniau o lwybrau ymadawiad cerbydau trwm o'r safle yn ogystal â manylion sut mae'r cerbydau yn troi o fewn y safle. Nodwyd bod y safle yn ganolog yn y dref a byddai'r fynedfa ar ochr allanol ym mwa'r ffordd. O'r archwiliad safle ystyriwyd fod gwelededd agored boddhaol i'r ddau gyfeiriad. Byddai parcio o fewn y safle i gwsmeriaid a ystyrir yn dderbyniol i fodloni gofynion TRA 2 y CDLI. Derbyniwyd sylwadau'r Uned Drafnidiaeth ar y wybodaeth ychwanegol ddiweddaraf, sy'n datgan eu bodlonrwydd gyda'r cynlluniau sy'n dangos symudiadau ymadawiaid cerbydau o'r safle ac nad oes ganddynt wrthwynebiad. Ar sail y sylwadau diweddaraf ystyriwyd fod y bwriad yn dderbyniol i sicrhau gweithrediad diogel o'r briffordd a chydymffurfio a pholisiau TRA 4, maen prawf 6 polisi MAN 6 y CDLI a NCT 18: Trafnidiaeth

Nodwyd bod y swyddogion yn ystyried fod y datblygiad yn parhau'n annerbyniol ar sail pryderon llifogydd, effaith ar fwynderau gweledol yr ardal a mwynderau'r preswylwyr cyfagos. Er bod elfennau yn dderbyniol, nid yw'n gorbwyso'r ffaith fod egwyddor y bwriad yn methu cyfarfod profion cyfiawnhad polisi Cenedlaethol Nodyn Cyngor Technegol 15. Cafodd y pryderon hyn eu codi mewn ymateb i Ymholiad Cyn Cais ble argymhellwyd yn erbyn cyflwyno cais, ar sail na ellid cyfiawnhau lleoli'r bwriad mewn parth llifogydd C1. Mae cynllun tirlunio wedi ei gyflwyno bellach sy'n golygu ychydig o welliant yn nhermau mwynderau gweledol, ond nid yw'n goresgyn ein pryderon yn llwyr. Mae'r wybodaeth ychwanegol ynglŷn â'r llwybrau mynediad ac ymadawiad cerbydau, wedi goresgyn ein pryderon gwreiddiol am ddiogelwch ffyrdd ac felly gellid diddymu rheswm 4 o'r rhesymau gwrthod. Fodd bynnag, ystyriwyd bod y bwriad yn ei hanfod yn parhau yn debyg o ran manylion i'r cais a wrthodwyd yn gynharach eleni o dan gais C22/1050/09/LL sydd yn ystyriaeth faterol.

- b) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais yn groes i'r argymhelliad, ar sail ardrawiad economaidd – yn cadw busnes yn yr ardal
- c) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylwadau canlynol gan Aelodau:
- Bod y safle presennol yn un peryglus - traffig trwm yng nghanol y dref
 - Bod yr Aelod Lleol, yn y cyfarfod blaenorol, wedi cynnig rhesymau da dros ganiatáu
 - Bod Cyngor Tref yn gefnogol i'r cais
 - Bod y cynlluniau yn welliant o ran gwelededd – posib plannu a gosod ffens fyddai'n cynnig golygfa well
 - Dim hanes llifogydd yn yr ardal yma
 - Dim gwrthwynebiadau i'r cais gan drigolion y dref
 - Bod ffordd i'r safle presennol yn brysur - hyn yn cynnig gwelliant i'r sefyllfa
 - Na fyddai hyn yn creu effaith andwylol ar drigolion Idris Villas

- Bod yr ymweliad safle wedi bod yn werthfawr iawn

Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn â chyfeiriad at iard 'storio' nwyddau a phetai angen i'r dyfodol am strwythur i storio nwyddau ac angen am ganiatâd cynllunio pellach ar gyfer hyn, nodwyd nad oedd gwybodaeth wedi ei gyflwyno gyda'r cais ynglŷn â gosodiad yr ardal storio ac felly, petai'r cais yn cael ei ganiatáu, byddai rhaid gosod amod i sicrhau rheolaeth o'r trefniant storio a'r uchder. Gyda chyfeiriad bod y fenter yn 'gysylltiedig ag eiddo presennol / masnachol', hanfodol fyddai cynnwys amod i gyfarch hyn.

- ch) Cynigiwyd gwelliant i ganiatáu y cais yn ddarostyngedig i gynnwys amodau fyddai yn cynnwys:
- Caniatâd yn gysylltiedig ag eiddo masnachol yn unig
 - Bod y cais yn cyd-fynd a'r hyn sydd yn cael ei nodi gan yr Uned Trafnidiaeth - mynedfa i ddilyn y cynlluniau a gyflwynwyd - yn saff a llydan
 - Bod plannu a ffensio digonol ar y ffin i leihau effaith weledol - sicrhau bod y plannu yn wyrdd a thal
 - Bod y safle yn is na'r tai ac felly angen ystyried bod uchder y nwyddau sydd yn cael eu storio yn cael ei gapio.

Mewn ymateb i'r gwelliant, nododd y Pennaeth Cynorthwyol bod cynnwys y 4 amod uchod yn dderbyniol ac atgoffwyd yr angen i amodi gweithredu ar faterion yn codi o'r asesiad llifogydd. Gwnaed sylw pellach gan Aelod bod angen cynnwys amod ynglŷn â rheoli amseroedd derbyn/ dosbarthu nwyddau.

PENDERFYNWYD Caniatáu yn groes i'r argymhelliad

1. Rhaid cychwyn ar y datblygiad y cyfeirir ato yn y caniatâd hwn dim hwyrach na PHUM mlynedd o ddyddiad y caniatâd.
2. Cwblheir y datblygiad a ganiateir drwy hyn yn llwyr unol â'r manylion a ddangosir ar gynllun(iau) rhif 80 1 - 22 - 0 5; 801 - 22 - 70; 22/115/P 09; 22/115/P 04 a 22/115/P 03 Amendment A a gyflwynwyd i'r Awdurdod Cynllunio Lleol, ac a gynhwysir yn y ffurflen gais ac mewn unrhyw ddogfennau eraill gyda'r cais, os nad oes amod(au) sy'n ei diwygio wedi ei gynnwys ar y dyfarniad cynllunio hwn.
3. Cyn i'r cyfleuster a ganiateir drwy hyn ddod yn weithredol fel iard storio/gwerthiant, rhaid yn gyntaf cyflwyno manylion i'w gytuno'n ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol o unrhyw adeilad a/neu strwythur bwriedir ei godi fel rhan o'r cyfleuster arfaethedig gan gynnwys dyluniad ac uchder.
4. Rhaid i'r cyfleuster a ganiateir drwy hyn fod yn gysylltiedig â defnydd bwriedir ei wneud gan yr ymgeisydd o'r adeilad masnachol ar y Stryd Fawr fel canolfan busnes cyflenwr nwyddau/deunyddiau amaethyddol ac sydd wedi ei amlinellu mewn glas yng nghynllun rhif 22/115/P 03 Amendment A.
5. Rhaid cyflawni'r cynllun plannu clawdd draenen gymysg a gynhwysir yng nghynllun rhif 22/115/P 03 Amendment A yn ystod y tymor plannu cyntaf ar ôl i'r defnydd ddod yn weithredol. Yn achos unrhyw rhan o'r clawdd a fydd o fewn cyfnod o 5 mlynedd o'r dyddiad plannu farw, a symudir neu a niweidir yn ddifrifol neu a ddaw'n heintus rhaid eu symud a phlannu yn eu lle yn ystod y tymor plannu nesaf eraill cyffelyb o ran maint a rhywogaeth oni bai i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ganiatáu ymrwymiad mewn ysgrifen.
6. Cyn i'r cyfleuster ddod yn weithredol, rhaid yn gyntaf cyflwyno manylion i'w gytuno'n ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol ar gyfer unrhyw arwyddion sydd i'w codi ar y safle a bydd yr arwyddion hyn yn y Gymraeg yn unig, neu'n ddwyieithog gyda blaenoriaeth i'r Gymraeg.

7. Rhaid cydymffurfio gyda Rhan 6.0 (Crynodeb a Chasgliadau) yr Aseiad Canlyniadau Llifogydd (cyf. KRS.0639.001.R001.A) dyddiedig Medi, 2022 gan KRS Environmental.
8. Rhaid i'r gwelliannau i'r fynedfa bresennol cael eu cario allan yn hollol unol a'r manylion a gynhwysir o fewn cynllun rhif 22/115/P 03 Amendment A.
9. Ni chaniateir derbyn nwyddau neu eu dosbarthu o'r safle a ganiateir drwy hyn y tu allan i'r oriau 08:00 i 18:00 Llun i Gwener; 08:00 i 12:00 dydd Sadwrn a dim o gwbl ar ddydd Sul.

Y rhesymau am ddyfarniad y Cyngor i ganiatáu'r datblygiad yn ddarostyngedig i'r amodau a nodwyd eisoes:

1. Cydymffurfio â Deddfau Cynllunio Gwlad a Thref.
2. Cydymffurfio a darpariaethau Deddfau Cynllunio Gwlad a Thref ac i sicrhau datblygiad boddhaol y safle, ac i ddiogelu mwynderau gweledol y cylch
3. I sicrhau datblygiad trefnus y safle ac i ddiogelu mwynderau gweledol.
4. I sicrhau datblygiad trefnus y safle.
5. I ddiogelu mwynderau gweledol ac i sicrhau gwelliannau bioamrywiaeth.
6. I ddiogelu ac i hybu'r iaith Gymraeg.
7. I gydymffurfio a gofynion Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Pherygl Llifogydd.
8. Er budd diogelwch y ffyrdd.
9. I ddiogelu mwynderau preswyl.

Nodiadau

1. Oherwydd maint a natur y datblygiad bydd angen darparu cais i'r Corff Cymeradwy Systemau Draenio Cynaliadwy i'w gymeradwyo cyn dechrau'r gwaith adeiladu. Rhaid i'r systemau hyn gael eu cymeradwyo gan Gyngor Gwynedd yn ei rôl fel Corff Cymeradwyo Systemau Draenio Cynaliadwy cyn y bydd gwaith adeiladu'n dechrau.
2. Tynnir sylw'r ymgeisydd i lythyr Dwr Cymru ddyddiedig 24.02.23 a'r angen i sicrhau bod y datblygiad yn cydymffurfio â'r cyngor a gynhwysir ynddo. Mae'r llythyr i'w weld o dan gyfeirnod y cais yma ar dudalennau dilyn a darganfod ar safle we'r Cyngor.
3. NODYN: Rhaid i ymyl y ffordd o flaen y fynedfa gael ei chryfhau gyda cyrbiau smwt 125 x 150mm wedi eu gosod yn unol â 'Dylunio Ffyrdd'.
4. NODYN: Na fydd yr Awdurdod Priffyrdd yn gyfrifol am unrhyw ddŵr wyneb o'r ffordd sy'n mynd i'r safle'n sgil y datblygiad.
5. NODYN: Cyfarwyddir yr ymgeisydd i ysgrifennu i'r Awdurdod Priffyrdd i gael hawl o dan Adran 278 o'r Ddeddf Priffyrdd, 1980, i gario allan unrhyw waith sydd yn golygu newidiadau i'r ffordd bresennol er mwyn creu mynedfa i'r safle.
6. NODYN: Ni ddylai dwr wyneb o gwrtil y safle arllwys i'r briffordd. Rhaid cwblhau draeniad y briffordd ar y fynedfa ac ar hyd y ffryntiad i gwrdd â gofynion yr Awdurdod Cynllunio Lleol cyn cychwyn ar unrhyw waith ar weddill y datblygiad.

Codi adeilad newydd i'w ddefnyddio fel storfa amaethyddol ynghyd a gwaith tirlunio cysylltiol (ail gyflwyniad)

- a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio mai cais ydoedd i godi sied fel storfa amaethyddol ar safle gwledig o fewn daliad tir eiddo a elwir yn *Pant Valley*, Rhydlios. Eglurwyd bod y cynlluniau yn dangos adeilad fyddai'n mesur 22.86m x 13.74m gan roi cyfanswm arwynebedd llawr mewnol o 314 m² ac yn 5.8m o uchder i'r crib. Roedd y cais yn ail gyflwyniad o gais llawn a wrthodwyd yn flaenorol. Amlygwyd bod maint, ffurf ac edrychiad y sied arfaethedig yn unol â'r manylion a wrthodwyd yn flaenorol. Lleolir y safle a'r ardal ehangach o fewn Ardal Tirwedd Arbennig Gorllewin Llŷn ynghyd a Thirlun o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llŷn ac Enlli gan CADW. Nid ydyw o fewn yr AHNE.

Gwrthodwyd y cais blaenorol oherwydd diffyg gwybodaeth a chyfiawnhad ar gyfer y datblygiad arfaethedig. Nodwyd ar y pryd nad oedd cynllun busnes wedi ei gyflwyno. Nid yw'n arferol gofyn am gynllun busnes gyda cheisiadau amaethyddol ble mae'r daliad amaethyddol wedi sefydlu, ond yn yr achos yma, nid yw'r ymgeisydd yn gweithredu daliad amaethyddol ac, felly, ystyriwyd ei fod yn gais gwbl rhesymol i ofyn am wybodaeth o'r fath er mwyn canfod sut fyddai'r menter yn debygol o weithredu i'r dyfodol. Fel rhan o'r cais presennol, roedd yr asiant wedi cyflwyno datganiad i gefnogi a chyfiawnhau'r bwriad.

Cyflwynwyd y cais i bwyllgor am benderfyniad ar gais yr Aelod Lleol

Nid bwriad yr Awdurdod Cynllunio Lleol yw atal dyhead unigolion i gynnal gweithgareddau amaethyddol i'r dyfodol, ond nid yw wedi ei argyhoeddi'n ddiamheuol bod angen gwirioneddol am sied amaethyddol newydd ar y safle hwn wedi ei brofi ac felly'r bwriad yn groes i egwyddor datblygu amaethyddol sylfaenol a Pholisi PCYFF 1 a PCYFF 2 y CDLI yn benodol gan nad oes cyfiawnhad ddigonol o fewn lleoliad gwledig ar gyfer y datblygiad arfaethedig. Yn ogystal, oherwydd ei faint, gorffeniad a'i leoliad ynysig, byddai'r adeilad yn ffurfio nodwedd anghydnaws yn y dirwedd gan niweidio mwynderau gweledol lleol yn groes i feini prawf perthnasol polisïau, PCYFF 2 a PCYFF 3 y CDLI.

Roedd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn argymhell gwrthod y cais

- b) Yn manteisio ar y cyfle i siarad nododd y Cyngorydd Anwen Davies (ar ran yr Aelod Lleol) y sylwadau canlynol.
- Bod gwir angen am sied i sicrhau lle i gadw defaid – ar gyfer porthi ac i wneud ymweliad gan y milfeddyg yn haws
 - Bod cynnig i leihau lefel y tir wedi ei gyflwyno a bod bwriad defnyddio'r pridd i godi cloddiau o amgylch y sied
 - Bod bwriad plannu coed ac ailgylchu dwr glaw
 - Bod yr ymgeisydd yn Gymro gweithgar ifanc gyda dymuniad o sefydlu menter amaethyddol yn *Pant Valley*
 - Bod y Cyngor Cymuned yn gefnogol i'r cais
 - Na fyddai'r sied ddim mwy gweledol nag eraill yn yr ardal
 - Bod y sied bresennol yn rhy agos i'r tŷ
 - Cynnig bod Aelodau'r Pwyllgor yn ymweld â'r safle

Mewn ymateb i'r sylwadau nododd y Pennaeth Cynorthwyol nad yw'n anarferol derbyn ceisiadau amaethyddol, ond bod gofyn am dystiolaethu'r angen amaethyddol (megis ystyried lefelau stoc a derbyn manylder am y busnes). Yn yr achos yma, cais am sied fawr ar gyfer 10 acer o dir, ystyriwyd hyn yn fuddsoddiad sylweddol lle nad oes busnes amaethyddol presennol yn bodoli. Y bwriad felly yn gwbl groes i bolisïau lleol a chenedlaethol.

- c) Cynigiwyd ac eiliwyd gwrthod y cais
- d) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylwadau canlynol gan Aelodau:
- Nad oes unrhyw addasiadau i'r cais blaenorol a wrthodwyd
 - Bod cais am fanylion pellach, megis cynllun busnes yn rhesymol
 - Bod y Cyngor Cymuned yn gefnogol i'r cais ac yn adnabod yr ymgeisydd yn dda i ddeall ei alw am adeiladu sied – rhaid cadw pobl ifanc yn lleol.

PENDERFYNWYD: GWRTHOD YN UNOL Â'R ARGYMHELLIAD

RHESYMAU:

1. **Ar sail yr wybodaeth a gyflwynwyd, nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi ei argyhoeddi yn ddiarnheul fod angen gwirioneddol i godi adeilad amaethyddol o'r maint a'r raddfa a fwriedir yn y lleoliad hwn wedi cael ei brofi'n ddiarnheul. Mae'r cais, felly'n, groes i ofynion Polisi PCYFF 1 a PCYFF 2 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, 2017 sy'n annog gwrthod cynigion y tu allan i ffiniau datblygu oni bai bod cyfiawnhad yn dangos bod lleoliad cefn gwlad yn hanfodol ac sydd ddim yn cydymffurfio gyda pholisïau eraill o fewn y Cynllun ei hun.**
2. **Byddai graddfa'r bwriad yn golygu codi adeilad sylweddol ei faint, wedi ei leoli mewn man amlwg, ynysig, gerllaw ffordd a llwybr cyhoeddus ac o fewn Ardal o Dirwedd Arbennig. Ni fyddai'r datblygiad hwn yn parchu cyd-destun y safle a'i le yn y dirwedd leol ac o'r herwydd fe fyddai'r datblygiad yn niweidiol i fwynderau gweledol yr ardal. Mae'r cais felly'n groes i ofynion meini prawf perthnasol polisïau PCYFF 2, PCYFF 3 ac AMG 2 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, 2017 ynghyd a'r cyngor a gynhwysir o fewn y ddogfen Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy a Nodyn Cyngor Technegol 12 : Dylunio sy'n ymwneud ag amddiffyn mwynderau gweledol lleol a'r amgylchedd.**

8.3 CAIS RHIF 8.3 C23/0089/39/AM Garej Mynytho, Mynytho, Pwllheli, Gwynedd, LL53 7RH

Cais amlinellol gyda rhai materion wedi eu cadw yn ôl i ddymchwel tŷ annedd a chyn fodurdy masnachol ynghyd ag adeiladau cysylltiol a chodi 5 tŷ deulawr marchnad leol, gosod 16 uned gwyliau hunan wasanaeth, adeiladu tafarn/tŷ bwyta, tirlunio, creu safleoedd parcio a gwaith i addasu mynedfa gerbydol bresennol.

CAIS WEDI EI DYNU YN OL

8.4 CAIS RHIF 8.4 C23/0148/17/LL Uwchlaw'r Rhos, Penygroes, Caernarfon, Gwynedd, LL54 7UE

Adeiladu tŷ menter wledig a gwaith cysylltiol

- a) **Amlygodd y Rheolwr Cynllunio mai cais llawn ydoedd i adeiladu tŷ menter wledig ynghyd a gwaith cysylltiol. Byddai'r tŷ ar ffurf byngalo gromen ac yn mesur 115 medr**

sgwâr ac yn cynnwys porth, swyddfa, toiled, ystafell amlbwrpas, ystafell eistedd ystafell fwyta a chegin ar lefel daear a 3 ystafell wely a baddon ar y llawr cyntaf.

Disgrifiwyd y fferm fel un sydd yn ymestyn i 84ha; yr ymgeisydd yn berchen ar 59ha ac yn rhentu 24.3 ar denantiaeth hir gyda 84ha yn cael ei ddefnyddio fel porfa, 20ha ar gyfer silwair (un toriad) a 8ha ar gyfer silwair (dau doriad) ac yn cael ei ddefnyddio fel porfa. Mae'r fferm yn cynnwys 118 o wartheg gyda lloeau, 120 o ddefaid, a 4 hwch a 12 bau a 27 o foch bach. Mae'r ymgeisydd hefyd mewn partneriaeth gyda Cyfoeth Naturiol Cymru ar gyfer pori 1,618ha dir comin.

Cyflwynwyd Datganiad Cynllunio, cyfrifon y busnes, fel rhan o'r cais.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio ar gais yr aelod Lleol

Amlygwyd y byddai'r safle y tu hwnt i iard y fferm a thu allan i unrhyw ffin datblygu fel y diffinnir gan Cynllun Datblygu Lleol (CDLI) gyda pholisi PCYFF 1 yn datgan, tu allan i ffiniau datblygu bydd cynigion yn cael ei gwrthod oni bai eu bod yn unol â pholisïau eraill o fewn y cynllun datblygu lleol, polisïau cenedlaethol neu fod y cynnig yn dangos bod ei lleoliad yng nghefn gwlad yn hanfodol. Ategwyd, yn sgil yr angen i gynnal a gwarchod cefn gwlad bod angen cyfiawnhad arbennig iawn dros ganiatáu adeiladu tai newydd yno ac felly dim ond mewn amgylchiadau arbennig y caniateir tai newydd yng nghefn gwlad. Bydd yr amgylchiadau arbennig hynny yn cael eu cynnwys yn Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy - Gorffennaf 2010 (NCT6) a baratowyd gan Lywodraeth Cynulliad Cymru, ynglŷn â'r ddogfen Arweiniad Ymarferol ar ei gyfer.

Cyfeiriwyd at baragraff 4.3.1 o TAN6, sy'n amlygu mai un o'r ychydig sefyllfaoedd lle gellir cyfiawnhau datblygiad preswyl newydd ar ei ben ei hun yng nghefn gwlad agored yw pan fo angen llety i alluogi gweithwyr menter wledig i fyw yn eu man gwaith neu'n agos ato. Bydd 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. Mae TAN 6 hefyd yn nodi y dylai Awdurdodau Cynllunio Lleol asesu ceisiadau am ganiatâd cynllunio ar gyfer anheddau mentrau gwledig newydd yn ofalus i sicrhau y gellir cyfiawnhau gwyro oddi wrth y polisi arferol o gyfyngu ar ddatblygiad nghefn gwlad agored drwy gyfeirio at dystiolaeth ategol gadarn.

Datgan yr ymgeisydd bod y busnes wedi ei bodoli ers dros 3 mlynedd. Cyflwynwyd cyfrifon busnes ar gyfer y 3 blynedd flaenorol i ddangos bod y busnes wedi gwneud elw o fewn 3 allan o'r 4 blynedd ddiwethaf. Serch hynny, ymddengys fod busnes sefydledig ar y tir, ac felly yn unol â gofynion TAN 6, mae angen cyflwyno gwybodaeth sy'n ymwneud a'r profion swyddogaethol, amser, ariannol ac anheddau amgen er mwyn profi angen a chyfiawnhad am godi tŷ yng nghefn gwlad agored

Yng nghyd-destun prawf ariannol, dylid asesu maint a chost yr annedd arfaethedig yn gymesur a gallu'r fenter i'w hariannu a'i chynnal heb niweidio hyfywedd parhaus y fenter, a dangos tebygolrwydd rhesymol y byddant yn cynnal enillion i'r llafur a gyflogir am o leiaf y pum mlynedd ddilynol. Yn ogystal, dylai'r ffigyrau a roddir ar gyfer y Prawf Ariannol ddangos fod y busnes yn gallu ymdopi a thalu cyflog i'r gweithwyr (1.5 yn yr achos yma) a bod enillion ar ôl i gynnal y busnes ac i adeiladu'r tŷ. Er bod cyfrifydd wedi darparu datganiad yn cyfeirio at elw'r busnes dros y 3 blynedd diwethaf, ni ystyriwyd bod yr ymgeisydd wedi darparu gwybodaeth digon grymus a fyddai yn dangos bod sefyllfa ariannol y busnes yn ddigonol ar gyfer codi tŷ ac felly ni ellid cefnogi'r cais o ganlyniad i fethu ar y prawf ariannol.

Yng nghyd-destun materion dylunio, nodwyd bod maint yr annedd arfaethedig yn cael ei ystyried mewn perthynas â gallu'r fenter i ariannu a chynnal yr annedd, ynghyd ac adlewyrchu anghenion y fenter, ond yn ogystal, gan fod meddiannaeth bosibl yr annedd yn cael ei ymestyn i'r rhai sy'n gymwys ar gyfer tai fforddiadwy, dylai maint yr annedd gydymffurfio a gofynion Tai Fforddiadwy. Amlygwyd bod arwynebedd llawr mewnol y bwriad oddeutu 115m sgwâr sydd yn fwy na gofynion Tai Fforddiadwy 93m sgwâr. Ystyriwyd felly, nad oedd maint yr eiddo yn cydymffurfio gyda gofynion Nodyn Cyngor Technegol 6, CDLI na'r Canllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy.

Wedi cynnal asesiad llawn, roedd yr Call o'r farn nad oedd y bwriad gerbron yn cydymffurfio a meini prawf penodol ar gyfer codi tŷ yng nghefn gwlad agored o fewn meini prawf a gynigir o fewn Nodyn Cyngor Technegol rhif 6: Cynllunio ar Gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy ar gyfer codi anheddau amaethyddol. Ystyriwyd nad oedd y bwriad yn cydymffurfio ag egwyddorion nac ysbryd y polisiau ac y buasai'r bwriad yn nodwedd ymwithiol o fewn y dirwedd sydd wedi ei leoli yn y cefn gwlad agored.

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

- Bod pedair cenhedlaeth o'r teulu wedi bod yn denantiaid ar y tir o fewn Stad Glynllifon. Yn 2018 daeth cyfle i brynu'r tir ond bod y ddwy annedd yn cael eu gwerthu ar wahân.
- Bod rhwystredigaeth Gradd 2 ar adeiladau'r fferm a'r ddau dŷ
- Bod y mab wedi prynu un o'r tai drwy forgais personol
- Yr ail dŷ wedi cael ei werthu ar wahân
- Bod ganddo ddau fab a'r ddau yn gweithio (nid ar y fferm)
- Ni fyddai'r bwriad yn ail dŷ - nid tŷ gan y busnes yw tŷ'r mab. Mae hwn tu allan i berchnogaeth y fferm
- Ei fod yn byw ym Mhenygroes ac yn teithio bob dydd yn ôl ac ymlaen i'r fferm - bod hyn yn anodd iawn rhwng Mawrth ac Ebrill yn ystod tymor yr wyna
- Na ellid dadleu mai ef yw'r unig weithiwr sydd yn bresennol ar y fferm

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

- Cais ydyw i godi tŷ i Gymro Cymraeg ar safle lle mae ei deulu wedi bod yn ffermio'r tir ers cenedlaethau
- Ei fod wedi llwyddo i brynu'r tir yn 2018 a'r fferm bellach mewn sefyllfa dda
- Bod y cais yn ail-gyflwyniad - ni chafwyd cyfle i ymateb i'r cais blaenorol
- Bod yr ACLI yn gwrthod y bwriad gan nodi nad oes gwir angen am ddau dŷ ar gyfer y busnes. Nid cais am ail dŷ sydd yma - hwn fyddai'r unig dŷ amaethyddol.
- Bod angen swyddogol i'r ymgeisydd fod ar y fferm – nid oes disgwyl iddo orfod trafeilio am oriau ddydd a nos – hyn yn anfoesol ac yn bell o ofyn 'staff'
- Er bod yr ACLI yn nodi nad yw'r safle yn addas, bod adfeilion hen dŷ i'w weld ar y safle. Nid oes modd adeiladu yn agosach oherwydd gofynion cofrestredig gradd 2 ar y ddau dŷ arall. Dylid ymweld a'r safle.
- Bod y busnes yn hyfyw ac er wedi arafu ychydig yn y 3 mlynedd diwethaf y byddai yn sefydlogi a pharhau yn hyfyw
- Er derbyn bod y tŷ ychydig yn fwy na maint tŷ fforddiadwy bod hyn yn dderbyniol ar gyfer tai amaethyddol fel eu bod yn cwrdd ag angen y busnes - lle ar gyfer swyddfa, cawod ayyb
- Ei fod ef, fel y Cyngor Cymuned yn gefnogol i'r cais

ch) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais yn groes i'r argymhelliad am y rhesymau nad oedd neb oedd yn byw ar y fferm yn gweithio ar y fferm - nad oedd tŷ ar safle'r busnes.

Mewn ymateb i'r cynnig nododd y Pennaeth Cynorthwyol, er yn derbyn dyhead cael tŷ ar y fferm, bod tystiolaeth yn amlygu bod mab yr ymgeisydd yn berchen un o'r tai sydd ar y fferm ac yn bartner yn y busnes. Ategodd bod yr ymgeisydd yn byw oddeutu 1.6m o'r safle ac nad oedd cyfiawnhad bod angen tŷ newydd - yr anghenion amaethyddol wedi eu diwallu yn barod. Ystyriwyd y cais fel tŷ newydd yng nghefn gwald heb gyfiawnhad a petai'r cynnig yn mynd yn groes i'r argymhelliad, byddai rhaid cyfeirio'r cais i gyfnod o gnoi cil.

- d) Yn ystod y drafodaeth ddilydol nodwyd y sylwadau canlynol gan Aelodau:
- Yr ymgeisydd yn byw 1.6m o'r safle, ond gofynion y gwaith yn gwneud hi'n angenrheidiol iddo fyw ar y safle
 - Byddai byw ar y fferm yn lleihau allyriadau carbon
 - Dim ail dŷ sydd yma ond cais am dŷ amaethyddol cyntaf
 - Y busnes yn tyfu
 - Adfeilion hen annedd ar y safle

Mewn ymateb i'r cynnig nododd y Swyddog Monitro, petai'r cais yn cael ei ganiatáu byddai rhad sicrhau amodau safonol fyddai yn clymu'r bwriad i ddefnydd amaethyddol. Amlygodd hefyd nad oedd 'angen am dŷ' yn rheswm digonol i ganiatáu'r cais gan fod tŷ eisoes ar y safle ar gael i ddiwallu'r angen.

PENDERFYNWYD: Caniatáu yn groes i'r argymhelliad. O ganlyniad, bydd y cais yn cael ei gyfeirio at gyfnod o gnoi cil cyn dychwelyd i'r Pwyllgor am benderfyniad terfynol.

Dechreuodd y cyfarfod am 13.10 a daeth i ben am 15:15

CADEIRYDD