PWYLLGOR CYNLLUNIO 22-03-21

Yn bresennol: Cadeirydd: Y Cynghorydd Eric M Jones
Is Gadeirydd: Y Cynghorydd Gareth A Roberts

Y Cynghorwyr: Stephen Churchman, Elwyn Edwards, Simon Glyn, Louise Hughes, Anne Lloyd Jones, Berwyn Parry Jones, Gareth T Jones, Huw Wyn Jones, Dilwyn Lloyd, Edgar Owen, Eirwyn Williams ac Owain Williams

Hefyd yn bresennol: Gareth Jones (Pennaeth Cynorthwyol Cynllunio ac Amgylchedd), Cara Owen (Rheolwr Cynllunio), Iwan Evans (Pennaeth Gwasanaeth Cyfreithiol), Idwal Williams (Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu), Glyn Llewelyn Gruffudd (Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu) a Lowri Haf Evans (Swyddog Gwasanaethau Democratiaeth)

1. YMDDIHEURIADAU

Dim i' nodi

2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

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

Y Cynghorydd Elfed Williams (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.1 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C19/0003/18/MG)

Y Cynghorydd Eirwyn Williams (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.2 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C20/0040/35/LL)

Y Cynghorydd Judith Humphreys (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.5 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C20/0942/22/LL)

3. MATERION BRYS

Dim i'w nodi

4. COFNODION

Llofnododd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd ar 1af o Fawrth 2021 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 polisïau.

PENDERFYNWYD

5.1. Cais Rhif C19/0003/18/MG - Rhiw Goch, Clwt Y Bont, Deiniolen, Caernarfon, Gwynedd

Materion a gadwyd yn ôl mewn perthynas â chais C13/0611/18/AM ar gyfer datblygiad preswyl o 17 o dai (yn cynnwys 2 dy fforddiadwy) a mynedfa newydd - cynlluniau diwygiedig a gwybodaeth ychwanegol

a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais. Eglurwyd bod egwyddor y bwriad eisoes wedi ei drafod a'i dderbyn o dan y cais amlinellol, gyda'r cais gerbron ar gyfer asesu'r elfennau graddfa, golwg, tirweddu a mynedfa yn unig oedd wedi eu cadw'n ôl. Yn ychwanegol i'r materion a gadwyd yn ôl, roedd angen cydymffurfio gydag amodau oedd yn ymwneud a chyflwyno manylion parthed:-

(i) cyflwyno Archwiliad Desg er mwyn asesu risg o lygredd dichonol ar y safle;
(ii) cyflwyno gwybodaeth/eglurhad pellach parthed lliniaru effaith llifogydd;
(iii) cyflwyno Datganiad Rheoli i'w gytuno gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol ar gyfer y cwrs dwr sy'n rhedeg drwy'r safle;
(iv) cyflwyno manylion darparu a gweithredu system rheoli dŵr hwyneb
(v) cyflwyno manylion llwybr mynedfa i'r cwrs dwr, gwelliannau i drefniadau'r fewnfa ynghyd a thynnu'r geuffos.

Adroddwyd bod y safle wedi ei leoli i'r de-orllewin o Ddeiniolen ar lecyn o dir diffaith a oedd yn hanesyddol wedi cael ei ddefnyddio at ddiben diwydiant cynhyrchu nwyddau dringo. Cyflwynwyd cynlluniau diwygiedig gyda'r cais a nodwyd bod y polisïau perthnasol ynghyd ag ymatebion y cyfnod ymgynghori wedi ei cynnwys yn yr adroddiad.

Yng nghyd-destun mwynderau gweledol, roedd yr egwyddor o godi 17 tŷ ar y safle eisoes wedi ei dderbyn. Gan ystyried gosodiad y safle o fewn y tirlun ynghyd a'i agosatrwydd at ardaloedd adeiledig, ni ystyriwyd y byddai'r datblygiad yn cael effaith arwyddocaol ar osodiad, cymeriad nag ar olygfeydd i mewn neu allan o'r dirwedd hanesyddol hwn. Ategwyd bod y safle yn dirywio ar sail mwynderau gweledol ac yn ddolur llygad yn y tirlun. Awgrymwyd y byddai caniatáu y cais yn debygol o fod yn gam tuag at wella'r mwynderau gweledol yn y rhan yma o'r pentref. Yn ogystal, gan ystyried gosodiad a dyluniad y tai arfaethedig ar y safle mewn perthynas â gosodiad a ffurf yr anheddau cyfagos, ystyriwyd na fyddai effaith sylweddol nac arwyddocaol ar fwynderau preswyl na chyffredinol yr anheddau hyn

Adroddwyd bod bwriad creu mynedfa newydd fyddai'n disodli'r fynedfa bresennol ar gyfer y datblygiad tai oddi ar y ffordd sirol dosbarth III gyfagos. Er bod gwrthwynebiad wedi ei dderbyn i'r cais ar sail diogelwch ffyrdd, roedd yr egwyddor o greu mynedfa newydd eisoes wedi ei dderbyn. Cyflwynwyd cynlluniau manwl ynghyd ag Asesiad Canlyniadau Llifogydd, Adendwm i'r Asesiad Canlyniadau Llifogydd, Datganiad Manylion Rhyddhau Dŵr o'r Safle, Datganiad Gwaith ar gyfer cario allan gwelliannau i'r cwrs dwr sy'n rhedeg drwy'r safle ynghyd a Chytundeb Rheoli ar gyfer y cwrs dwr i ddiwallu gofynion y cais amlinellol. Ategwyd bod Uned Dŵr ac Amgylchedd y Cyngor caniatáu i'r ymgeisydd ymgymryd â gwaith gwelliant i'r cwrs dwr sy'n cynnwys gosod trap graean ac adeiladu siambr cilfach gyda sgrin chwyn iddo. Dylai'r gwaith sicrhau na fydd llifogydd yn deillio o'r cwrs dwr naill a'i i'r tai arfaethedig nag allan i'r ffordd gyfagos.

Cyflwynwyd Adroddiad Ymchwiliad Tir Halogedig Cam 1, Rhan 2. Yn dilyn ymchwiliadau a chymryd samplau o'r ddaear ni ddaethpwyd ar draws unrhyw ffynhonnell halogedig o fewn y safle. Ategwyd bod Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd yn hapus gyda chasgliadau'r Adroddiad Halogedig.

Ystyriwyd bod y cais cynllunio yn cwrdd gyda gofynion polisi cynllunio lleol a chenedlaethol.

b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr Aelod Lleol y pwyntiau canlynol:
- Derbyn bod y cais ar gyfer asesu rhai o elfennau'r datblygiad yn unig, ond angen dwyn i sylw problemau llifogydd yn yr ardal - angen sicrhau bod gwaith atal yn cael ei gwblhau
- Angen cynnal trafodaeth gyda swyddogion y Cyngor ynglŷn â barn ar y datblygiad mewn perthynas â chais UNESCO
- Cais i ystyried cynyddu'r nifer tai fforddiadwy o fewn y datblygiad
- Pryder am ddiffyg palmentydd - hyn yn tanseilio gofynion diogelwch
- Cais i ystyried enwau Cymraeg ar y tai
- Dim gwrthwynebiad i dai, ond angen tai i bobl leol

c) Cynigwyd ac eiliwyd i ganiatáu y cais

ch) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylw canlynol gan aelodau:
- Pryder yn nifer isel y tai fforddiadwy
- Awgrym y dylai dyluniad y tai fod yn fwy arloesol
- Angen ystyried diffyg palmentydd
- Cais i ddarparu ardal chwarae
- Pryder am lifogydd - a yw'r safle ei hun yn destun llifogydd?
- Awgrym i ystyried os yw'r gair 'nepell' ym mharagraff 5.6 yn gywir

d) Mewn ymateb i'r sylwadau, nododd y Swyddog Monitro bod egwyddor y datblygiad eisoes wedi ei sefydlu ac mai materion a gadwyd yn ôl oedd dan sylw. Ategodd Pennaeth Cynorthwyol Cynllunio ac Amgylchedd mai cyfyngedig oedd y materion y gellid eu trafod. Amlygodd nad oedd gan Cyfoeth Naturiol Cymru, yr Uned Draenio nac yr Uned Trafnidiaeth wrthwynebiadau i'r cais ac yngg nghyd-destun UNESCO, nodwyd, bod Cadw fel un o'r ymgynghorai statudol heb fynegi gwrthwynebiad i'r cais. Nododd bod y cyfiawnhad dros ganiatáu y cais yn seiliedig ar y dystiolaeth a gyflwynwyd yn yr adroddiad.

Mewn ymateb i gwestiwn os oedd dyluniad y tai wedi ei gytuno, nododd y Swyddog Rheolaeth Datblygu bod cynlluniau bras wedi ei cyflwyno yn wreiddiol yn amlygu gosodiad y tai. Ategodd bod y cynlluniau cyfredol yn rhai diwygiedig gyda'r gosodiad wedi ei ail gyflwyno a dyluniad y tai yn fwy derbyniol. Nododd y Rheolwr Cynllunio nad oedd cymysgedd tai yn ystyriaeth pan gafodd y cais amlinellol ei ganiatau - bod cymysgedd tai yn fater sydd wedi ei gyflwyno fel rhan o'r canllaw cynllunio atodol ers hynny. O ganlyniad, ni ellid ail ymweld â materion sydd yn ymwneud a chymysgedd tai.

PENDERFYNWYD: Dirprwyo'r hawl i Bennaeth Cynorthwyol Adran yr Amgylchedd i ganiatáu'r cais materion a gadwyd yn ôl yn ddarostyngedig i:-

Amodau:-

1. Yn unol â'r cynlluniau diwygiedig.
2. Cydymffurfio a gofynion y Caniatâd Draenio Tir Cwrs Dwr Cyffredin.

Nodyn i'r ymgeisydd parthed cyngor Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd yn ymwneud a thir halogedig.

5.2. Cais Rhif C20/0040/35/LL - Sibrwd Y Gwynt Morannedd, Criccieth, Gwynedd

Codi tŷ preswyl newydd

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr.

a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio bod y cais yn ymwneud a chodi tŷ newydd a chreu mynedfa gerbydol oddi ar y ffordd stad bresennol. Eglurwyd bod y safle wedi ei leoli o fewn ffin datblygu pentref Criccieth; ar blot cul o fewn stad o dai amrywiol sydd ar lethr sy'n codi tua chefn y safle, ac wedi ei leoli rhwng dau eiddo gydag eiddo arall union o'i flaen gyferbyn a'r ffordd stad gul. Ategwyd bod y cais wedi bod yn destun sawl cais cynllunio ac apêl - 6 cais cynllunio wedi ei wrthod ar y safle yn y gorffennol a chaniatâd wedi ei roi ar y safle drwy apêl ar sail y cynlluniau a gyflwynwyd fel rhan o gais C08D/0870/35/LL, Cadarnhawyd bod y caniatâd yma yn parhau yn fyw ar y safle

Cyflwynwyd y cais i Bwyllgor ar gais yr Aelod Lleol.

Adroddwyd bod yr adroddiad yn mynd i'r afael a'r materion hynny a godwyd yn yr apeliadau blaenorol; ac yn asesu'r bwriad yn erbyn polisïau cyfredol y Cynllun Datblygu Lleol. Nodwyd bod penderfyniadau apêl (gwrthod a chaniatáu) ar y safle yn gosod yn glir fod potensial i eiddo deulawr ar y safle yma beri goredrych ac effaith annerbyniol ar y trigolion gerllaw bob ochr ac i'r blaen. Mae'r penderfyniadau apêl yn dibynnu ar leoliadau ffenestri a lefelau llawr er mwyn sicrhau nad oes effaith andwyol ar y tai cyfagos.

Eglurwyd bod y tŷ sydd gerbron erbyn hyn oddeutu 4m yn lletach a 1m yn hirach na'r eiddo a ganiatawyd. Nodir fod yr eiddo wedi ei ddylunio gydag ongl ar y blaen fel nad yw'r edrychiad yn edrych allan i'r un cyfeiriad i gyd (i geisio osgoi goredrych). Mae'r annedd gerbron felly ychydig yn is o ran crib y to na'r hyn a ganiatawyd ond yn lletach ac yn cynnwys mwy o agoriadau ar y llawr cyntaf. Ystyriwyd nad yw'r lleihad mewn uchder yn gyfaddawd am yr effaith andwyol o gynyddu ei led ac ychwanegu agoriadau ar y llawr cyntaf. Ystyriwyd y byddai'r bwriad yn cael effaith andwyol sylweddol yn fwy ar eiddo Pen y Bryn sydd wedi ei leoli yn union o flaen y safle, na'r hyn a grybwyllwyd yn dderbyniol yn ystod apêl 2011. Ystyriwyd fod maint yr eiddo (yn benodol ei led a'i swmp) yn golygu nad yw'r eiddo yn cydweddu a phatrwm adeiladu a dyluniad y stad

Nodwyd bod materion trafnidiaeth, mynediad a draenio yn dderbyniol

Ar sail yr asesiad, ystyriwyd fod y bwriad yn annerbyniol oherwydd bod yr Awdurdod Cynllunio Lleol (ACLl) yn ystyried y byddai'r tŷ gerbron, oherwydd ei faint (yn benodol ei uchder a'i led) lleoliad y ffenestri/drysau a balconïau ar yr edrychiad blaen a'r lefelau llawr gorffenedig yn cael effaith andwyol sylweddol ar fwynderau a phreifatrwydd rhesymol eiddo o flaen y safle.

Argymhellwyd gwrthod y cais am y rhesymau oedd wedi ei cynnwys yn y ffurflen sylwadau hwyr a oedd wedi ei diwygio i gynnwys deunyddiau / gorffeniad allanol.

b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr ymgeisydd y pwyntiau canlynol: Defnyddiwyd lluniau drone i ddangos effaith goredrych lleoliad y tŷ newydd.
   - Bod swyddogion, ar ôl gweld y dystiolaeth wedi cytuno bod "dogfennau yn dangos y byddai'r goredrych o'r ffenest balconi'r un fath a'r hyn a ganiatawyd drwy'r apêl"
   - Sylwadau penderfyniad yr apêl - "Ni ystyriaf fod modd gweld rhan uchaf yr annedd a gynigir yn niweidiol oddi mewn i dermau'r polisi. Y rhyngweledd rhwng y prif ffenestri sydd o bryder posib."
   - Na fyddai modd gweld ffenestri'r bwriad o'r tŷ gyferbyn, oni bai bod y perchennog yn bwriadu torheulo ar y to
   - Os cymharu goredrych gyda thŷ drws nesaf, Hafan Deg, mae'r gwahaniaeth fel nos a dydd.
   - Does dim ffenestri ar ochr y tŷ. Mae'r balconi yn gaeedig, fel bod modd gweld yn syth allan yn unig
   - Bod y 'tŷ' sydd wedi derbyn caniatâd yn dŷ dau lawr, sydd yn mesur 180 metr sgwâr. Mae'r cais dan sylw yn dŷ dau lawr, sy'n mesur 177 metr sgwâr, felly yn llai na'r hyn sydd wedi ei gytuno yn barod.

- Bod tueddiad y stad yn hollol gyferbyniol i sylwadau'r swyddogion gyda rhan fwyaf o'r tai yn agos at un, dau neu dair ffin eu tir.
- Bod elfen o oredrych yn bodoli ar y stad. Pob tŷ yn unigryw, ei siâp, ei faint a'i arddull gyda maint y ffenestri, nifer o falconïau, stafelloedd haul a phatios yn amrywio ar y stad.
- Bod y rhesymau gwrthod nid yn unig yn gamarweiniol, ond yn anghywir - yr hyn sydd wedi ei ganiatau drwy apel wedi ei wella
- Bod y tŷ yn LLAI 'na beth sydd wedi ei basio.
- Bod y tŷ yn BELLACH YN ÔL 'na beth sydd wedi ei basio.
- Bod y tŷ yn IS na be sydd wedi ei basio.
- Bod safle'r tŷ ar y plot yn CYD-FYND a phatrwm y stad.
- Bod pob tŷ ar y stad yn wahanol.
- Nid yw'r tŷ yn goredrych.
- Yn deulu ifanc, wedi dod adref i Griccieth i ymgartrefu

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

- Ei fod yn cytuno gyda phenderfyniad Cyngor Cymyned / Tref
- Ei fod yn gefnogol i'r cais
- Dim gwrthwynebiad

ch) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu'r cais yn groes i'r argymhelliad

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

- Bod y stad yn gymysg o gynlluniau pensaernïol
- Nad oedd unffurfiaeth i arddull tai yng Nghriccieth
- Bod y cynllun diwygiedig gyda llai o arwynebedd
- Bod bwriad tyllu i lawr i osgoi ymddangosiad gormesol
- Bod y balconi yn gaeedig ac felly dim effaith ar dai cyfochrog
- Hapus gyda gosodiad a maint y datblygiad

- Pryder am ddeunyddiau allanol
- Dim gwrthwynebiad i'r cynllun, ond ceisio gwella edrychiad

dd) Cynigiwyd ac eiliwyd gwelliant - gohirio'r penderfyniad a chynnal trafodaethau pellach gyda'r ymgeisydd ynglŷn â deunyddiau amgen

Mewn ymateb i'r cynnig i gynnal trafodaethau pellach gyda'r ymgeisydd, nododd y Rheolwr Cynllunio bod modd ystyried hyn gan awgrymu llechi ar gyfer y to fyddai yn cydweddu yn well yn ei amgylchedd

PENDERFYNWYD:

Gohirio er mwyn cynnal trafodaethau pellach gyda'r ymgeisydd ynglŷn â deunyddiau amgen ar gyfer y to a'r waliau allanol

5.3 Cais Rhif C20/0986/45/LL - Black Lion Lôn Abererch, Pwllheli, Gwynedd

Dymchwel tŷ tafarn a chodi 6 tŷ ynghyd a gwaith cysylltiol

a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio mai cais llawn oedd dan sylw ar gyfer dymchwel tŷ tafarn deulawr presennol ac adeiladu 6 tŷ 2 neu 3 llofft mewn rhes. Byddai'r tai yn 3 llawr ac yn cynnwys y canlynol:

- Llawr Daear: cyntedd, toiled, ystafell iwtiliti, modurdy/gweithdy, ystafell wely/swyddfa
- Llawr cyntaf: ystafell fyw, cegin, ystafell ymolchi
- Ail lawr: dwy ystafell wely (1 yn en-suite)

Adroddwyd bod y safle wedi ei leoli o fewn ffin datblygu tref Pwllheli, o fewn ardal breswyl yn bennaf gydag ambell ddefnydd masnachol gerllaw; mewn lleoliad amlwg wrth ochr un o'r prif lwybrau trafnidiaeth i mewn ac allan o dref. Nodwyd bod yr adeilad a'i ddefnydd fel tafarn yn wag ar hyn o bryd.

Amlygwyd nad oedd y bwriad yn dderbyniol ar sawl rheswm oedd yn ymwneud â
- Cholled o'r dafarn
- Diffyg cyfiawnhad am y tai
- Diffyg cyfiawnhad am gymysgedd tai
- Diffyg darpariaeth tai fforddiadwy

Nodwyd pryderon am ddyluniad, graddfa a dwysedd y datblygiad yn ogystal â diffyg gofod mwynderol - ystyriwyd y cais fel gorddatblygiad o'r safle ac y byddai'n cael effaith andwyol ar yr ardal.

Amlygwyd bod yr asesiad yn amlygu diffyg gwybodaeth ar sawl mater, megis bioamrywiaeth, llifogydd a draenio ac ieithyddol ac o ganlyniad nid oedd modd asesu'r bwriad yn llawn. Argymhellwyd gwrthod y cais oherwydd y rhesymau hyn. Ategwyd, oherwydd y gwrthwynebiadau sylfaenol, nid oedd y swyddogion wedi mynd yn ôl at yr asiant i holi am wybodaeth angenrheidiol nad oedd yn ffurfio rhan o'r cais. Nodwyd nad oedd cais am gyngor ymlaen llaw wedi ei dderbyn.

b) Cynigwyd ac eiliwyd i wrthod y cais

c) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylwadau canlynol gan aelodau:
- Tafarn hanesyddol sydd wedi newid dwylo lawer gwaith
- Sgil effaith covid 19 yn debygol o amlygu pwysau cynyddol ar ddatblygu - rhaid felly sicrhau'r angen fforddiadwy
- Angen annog ymgeiswyr i gymryd cyngor cyn cyflwyno - awgrym o lawlyfr i amlinellu gwybodaeth sydd ei angen wrth gyflwyno cais
- Angen amlygu datganiadau iaith yn well ar y wefan

PENDERFYNWYD:

Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i wrthod y cais.

Rhesymau

1. **O ystyried graddfa, dyluniad a nifer yr anheddau arfaethedig, ni ystyrir y byddai'r datblygiad yn gweddu nac o ymddangosiad derbyniol o fewn yr ardal leol. Yn ogystal, o ystyried natur gyfyng y safle, nifer yr unedau fel rhan o'r cynllun a diffyg gofod amwynder ynghlwm a'r tai unigol credir y byddai'n or-ddatblygiad o'r safle ag yn niweidiol i fwynderau preswyl. Felly, ystyrir bod y cynnig yn groes i ofynion perthnasol polisïau PCYFF 2 a PCYFF 3 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn**

2. **Ar sail diffyg cymysgedd briodol o dai, diffyg cyfiawnhad yn amlinellu sut fydd y bwriad arfaethedig yn cyfarch anghenion y gymuned leol nac unrhyw ddarpariaeth o dai fforddiadwy fel rhan o'r cais nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried y bwriad yn dderbyniol. O ganlyniad, credir bod y bwriad yn**

methu cyfarfod gofynion polisïau TAI 1, TAI 8 a TAI 15 o fewn Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, ynghyd a chyngor perthnasol a roddir o fewn Canllawiau Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy a Chymysgedd Tai.

3. **Er y cyflwynwyd dogfen a nodir fel Datganiad Cymunedol ac Ieithyddol fel rhan o'r cais, nid yw'n cynnwys gwybodaeth ddigonol ac o ganlyniad, ni chredir fod digon o wybodaeth ar gael i asesu os yw'r bwriad yn unol â maen prawf 1c o Bolisi PS1 sydd yn gofyn am ddatganiad iaith Gymraeg fyddai'n dangos sut byddai datblygiadau arfaethedig yn gwarchod, hyrwyddo a chryfhau'r iaith Gymraeg. Ar y sail yma, nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi ei argyhoeddi na fyddai'r bwriad yn cael effaith ar yr Iaith Gymraeg yn ardal y cynllun**

4. **Ni chredir fod gwybodaeth ddigonol wedi ei gyflwyno sydd yn cyfiawnhau colli'r cyfleuster ar sail gofynion perthnasol polisi ISA 2 yn ogystal â chyngor a roddir yn y Canllaw Cynllunio Atodol: Newid defnydd cyfleusterau a gwasanaethau cymunedol, safleoedd cyflogaeth ac unedau manwerthu; sydd yn nodi'r angen i gadarnhau trwy dystiolaeth bod ymdrechion wedi bod i farchnata'r eiddo'n addas.**

5. **Mae'r safle yn gorwedd o fewn ardal mewn risg o lifogydd dŵr wyneb ag oherwydd na gyflwynwyd Asesiad Canlyniadau Llifogydd fyddai wedi ystyried datblygu diogel y safle ynghyd a dangos na fyddai'r datblygiad arfaethedig yn disodli dŵr wyneb tuag at eiddo eraill ni chredir fod y bwriad yn dderbyniol ar sail risg llifogydd a'i fod o ganlyniad yn groes i faen prawf 8 polisi PS 5, maen prawf 4 polisi PS 6 ynghyd a chyfarwyddyd a roddir ym mharagraff 11.1 o Nodyn Cyngor Technegol 15.**

6. **Ni chyflwynwyd arolwg rhagarweiniol ar gyfer rhywogaethau wedi eu gwarchod o fewn y safle a'r adeiladau ac nid oes gwelliannau bioamrywiaeth yn ffurfio rhan o'r bwriad. O ganlyniad, ni ellir sicrhau gwarchodaeth a gwelliannau i fioamrywiaeth leol ac o ganlyniad credir fod y bwriad yn annerbyniol o safbwynt gofynion meini prawf polisi AMG 5 ynghyd a chyngor a roddir o few n NCT 5.**

5.4 Cais Rhif C20/1020/39/LL - Rhandir Caravan Park Lôn Plas Crwth, Mynytho, Pwllheli

Ail-leoli saith carafán o fewn cwrtil maes carafanau presennol

a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi bod y bwriad yn ymwneud a newidiadau o fewn maes carafanau sefydlog presennol trwy ail-leoli 7 carafán o'u lleoliadau presennol yn wasgaredig o fewn y safle, i un safle. Byddai'r gwelliannau a fwriedir eu gwneud yn cynnwys,
   - adeiladu clawdd pridd 1m o uchel gyda llwyni ar ei ben ar hyd ymylon yr unedau yn eu lleoliad newydd.
   - cynnal tirlunio a phlannu o fewn y llecynnau ddaw yn wag oddi mewn i'r safle wedi ail leoli'r unedau.

   Eglurwyd, yn bresennol bod caniatâd cynllunio ar gyfer 62 carafán sefydlog ar y safle a gan mai ail-leoli 7 carafán bresennol i leoliad newydd oedd y bwriad, ni fyddai'r niferoedd carafanau yn cynyddu.

   Lleolir y safle yng nghefn gwlad ac oddi fewn dynodiadau Ardal Tirwedd Arbennig Gorllewin Llŷn a Thirlun o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llŷn ac Enlli. Ceir mynediad i'r safle ar hyd ffordd breifat o'r ffordd ddosbarth cyhoeddus agosaf. Nodwyd bod gwrychoedd sefydledig ar hyd ffiniau'r safle ac oddi mewn gyda thyfiant gwasgaredig o goed yn ogystal.

Cyflwynwyd y cais i Bwyllgor gan fod ardal y datblygiad yn fwy na'r hyn y gellid ei benderfynu o dan y drefn ddirprwyedig.

Ystyriwyd yr addasiadau fel gwelliannu bwriadedig. Cyfeiriwyd at yr hanes cynllunio a'r ymatebion oedd wedi eu derbyn yn ystod y cyfnod ymgynghori. Yn dilyn cynnal asesiad llawn o'r materion cynllunio perthnasol, ystyriwyd bod y bwriad yn cydymffurfio gyda pholisïau perthnasol.

b) Amlygwyd bod yr Aelod Lleol wedi nodi 'ei fod yn llwyr gytyn gydag argymhelliad a sylwadau'r Swyddog Cynllunio'.

c) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu y cais

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

- Bod angen sicrhau digon o le rhwng carafanau
- Bod angen gwrthod ceisiadau i lenwi bylchau
- Angen sicrhau bod yr ymgeisydd yn cydymffurfio gyda gosodiadau pellter
- Angen cadarnhad bod trwydded i'r safle
- Unedau gwyliau yn cynyddu mewn maint – awgrym i leihau / adoylgu nifeoredd carafanau ar safeloedd os yw'r unedau yn mynd yn fwy

Mewn ymateb i'r sylwadau ynglŷn â sicrhau digon o le rhwng carafanau, nodwyd bod gofynion trwydded yn mynnu hyn ynghyd a gofynion y Gwasanaeth Tan. Ategodd y Swyddog Monitro bod y drwydded yn seiliedig ar ganiatâd cynllunio a bod y carafanau i'w gosod yn unol ag amodau caeth y drwydded. Nodwyd bod y cais gerbron, i ail-leoli 7 carafán, yn gais priodol ac yn disgyn o fewn gofynnion polisi - petai'r maes carafanau eisiau ehangu ymhellach, buasai rhaid cyflwyno cais o'r newydd.

PENDERFYNWYD:

Caniatáu

Amodau

1. **Amser**
2. **Cydymffurfio gyda chynlluniau**
3. **Tirlunio**
4. **Cyfyngu i ddefnydd gwyliau**
5. **Cyfyngu defnydd lleiniau/cynllun adfer**
6. **Cyfyngu niferoedd**

5.5 Cais Rhif C20/0942/22/LL - Tir ger Maes Dulyn County Road, Penygroes

Cais ar gyfer codi 24 o dai, creu mynedfa newydd a ffordd stad fewnol, cadarnhau llwybr cyhoeddus, gwaith draenio a gwaith cysylltiol

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr.

a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais oedd yn gais llawn ar gyfer darparu 24 o unedau preswyl gyda phob un ohonynt yn dai fforddiadwy. Cyflwynwyd y cais gan Grŵp Cynefin (Landlord Cymdeithasol Cofrestredig) ac yn gynllun ar y cyd rhwng Grŵp Cynefin a Chyngor Gwynedd. Eglurwyd bod y safle, sydd eisoes ym mherchnogaeth Grŵp Cynefin, wedi ei leoli oddi fewn i ffin datblygu Penygroes ac wedi ei ddynodi ar gyfer tai fel y'i cynhwysir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn. Rhennir y cais i sawl elfen wahanol sy'n cynnwys:-

- Darparu unedau fforddiadwy sy'n cynnwys 10 tŷ 2 ystafell wely, 3 tŷ 3 ystafell wely, 2 tŷ 3 ystafell wely, 1 tŷ 4 ystafell wely ac 8 fflat 1 ystafell wely fydd ar gael ar ffurf cymysgedd o ddeiliadaeth fforddiadwy sydd i'w gytuno. Darparu isadeiledd i gynnwys ffordd stad a llwybrau troed cysylltiedig, ffensys/rheiliau a waliau cerrig.
- Darparu llecynnau parcio ar gyfer pob tŷ, creu mynedfa newydd o'r ffordd sirol dosbarth II B4418 ynghyd a darparu llwybr troed drwy'r safle i gydymffurfio a'r llwybr cyhoeddus sydd yn ei groesi.
- Darparu llecyn amwynder o fewn y safle ynghyd a llefydd ar gyfer crynhoi dŵr a choridor bywyd gwyllt

Adroddwyd bod yr ymgeisydd wedi llwyddo i dderbyn grantiau gan Lywodraeth Cymru i adeiladu'r holl unedau preswyl fel rhai fforddiadwy.

Cyfeiriwyd at faterion tai fforddiadwy a chymysgedd tai. Adroddwyd bod yr ymgeisydd wedi cyflwyno Nodyn Tai Fforddiadwy. Eglurwyd y byddai'r tenantiaid yn cael ei dewis drwy bolisi tai gosod lleol. Amcangyfrifwyd bod 70 o geisiadau ar y gofrestr aros am dai cymdeithasol yn yr ardal a'r diffyg cyflenwad yn golygu y byddai rhai yn aros yn hir am gartref. Ystyriwyd bod y bwriad yn gam mawr i'r cyfeiriad cywir i gartrefu pobl yn eu hardal leol drwy ddatblygu cynllun o ansawdd fyddai'n diwallu anghenion cydnabyddedig drwy ddarparu cymysgedd briodol o unedau.

Nodwyd bod materion mwynderau gweledol, cyffredinol a phreswyl a materion trafnidaieth yn dderbyniol. Yng nghyd-detun materion llifogydd a draenio, nodwyd bod Dŵr Cymru wedi cadarnhau bodlonrywdd bod yr asedau yn cael eu gwarchod mewn ffordd briodol.

Wrth gyfeirio at faterion ieithyddol, adroddwyd bod datganiad iaith wedi ei gyflwyno gyda'r cais ynghyd a diwygiad pellach. Ategwyd bod sylwadau pellach wedi eu cyflwyno (22/3/21) gan yr Uned Iaith yn cadarnhau nad oedd ganddynt wrthwynebiad i'r cais oherwydd bod y materion addysg a'r angen am dai wedi eu cadarnhau.

Adroddwyd bod Swyddog Gwybodaeth yr Adran Addysg wedi nodi bod Ysgol Gynradd Bro Lleu dros ei chapasiti ac o ganlyniad bod cyfiawnhad i ofyn am gyfraniad er mwyn diwallu'r diffyg capasiti yma drwy gyfrannu swm penodol o £64,614. Ategwyd bod yr ymgeisydd wedi derbyn cadarnhad gan swyddogion cynllunio bod angen cyfraniad addysgol a gellid sicrhau hyn drwy arwyddo cytundeb cyfreithiol o dan Adran 106.

Yng nghyd-destun llecynnau chwarae, amlygwyd bod diffyg llecynnau chwarae gyda chyfarpar i blant yn yr ardal. Nodwyd bod yr ymgeisydd yn cynnig 1040m2 o lecyn agored heb gyfarpar ar y safle, gydag esboniad na ellid darparu offer ar y llecyn agored oherwydd yr angen am fynediad i wasanaethau megis Dŵr Cymru. Er bod y bwriad yn cynnwys llecyn agored bwriedig, nid yw'r llecyn yn cwrdd â'r angen ar gyfer llecyn gydag offer. Er mwyn cydymffurfio a gofynion polisi ISA5 o'r CDLl ynghyd a'r CCA: Llecynnau Agored mewn Datblygiadau Tai Newydd, cafwyd cadarnhad y bydd yn ofynnol i'r datblygwr ddarparu cyfraniad o £8911.54 drwy gytundeb 106 er mwyn sicrhau darpariaeth briodol yn yr ardal leol.

Ni ystyriwyd fod y bwriad yn groes i bolisïau lleol na chenedlaethol ac nad oedd unrhyw fater cynllunio perthnasol yn gorbwyso'r ystyriaethau polisi. O ganlyniad, ystyriwyd fod y bwriad yn dderbyniol yn ddarostyngedig ar gwblhau Cytundeb 106 i sicrhau cyfraniad addysg a chyfraniad llecyn agored ac i gynnwys amodau priodol.

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

- Bod y datblygiad yn bwysig iawn i Grŵp Cynefin – ei fod ar ei stepen drws
- Cynhaliwyd ymgynghoriad sylweddol ar y datblygiad trwy arolwg anghenion tai a gynhaliwyd gan yr Hwylusydd Tai Gwledig a hefyd proses cyn ymgeisio cynllunio
- Cynlluniau wedi ei diwygio ar sawl achlysur - bod datblygiad y 24 cartref newydd hyn a'r gymysgedd a gyflwynir yn y cais yn ymateb i adborth a phryderon a godwyd.
- Bod y tir eisoes ym mherchnogaeth Grŵp Cynefin ac wrth ei ddatblygu mae'n cyf;wyno heriau, gyda'r angen i fynd i'r afael ag amodau tir annormal sylweddol a lleoliad gwasanaethau ar ran o'r safle. Fodd bynnag, y datblygiad fel y'i dyluniwyd a'i gyflwyno yn mynd i'r afael â hyn.
- Y bwriad yw adeiladu 24 o gartrefi carbon isel ac ynni effeithlon newydd, a llwyddwyd i gael arian grant gan Lywodraeth Cymru trwy'r Rhaglen Tai Arloesol
- Fel Landlord Cymdeithasol Cofrestredig, bydd yr holl gartrefi newydd ar gael i bobl leol ar ddeiliadaeth fforddiadwy cymysg. Bydd y ddeiliadaeth yn unol â'r ddeiliadaeth fforddiadwy a ganiateir gan amodau'r grantiau sydd ar gael gan Lywodraeth Cymru ar gyfer y datblygiad
- Yn gweithio'n agos gyda Chyngor Cymuned Llanllyfni, Cyngor Gwynedd a Tai Teg i gytuno ar bolisi gosod lleol ar gyfer y cartrefi newydd yma.

c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr Aelod Lleol y pwyntiau canlynol

- Bod angen dirfawr am dai i bobl lleol
- Diffyg tai yn un o heriau Cyngor Gwynedd, felly croesawu'r datblygiad
- Yn ddatblygiad arloesol, amgylcheddol gyfeillgar
- Yn ymateb i'r angen am dai yn lleol
- Ymfalchïo yn y cynllun
- Cefnogaeth llawn i'r cynllun

ch) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu y cais

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

- Bod y tai yn rhai o ansawdd da
- Gosodiad yn dderbyniol
- Hapus gyda'r amodau a'r dyluniad
- Croesawu amod argymhellion yr Uned Coed
- Bod angen ystyried enwau Cymraeg ar y tai
- Croesawu'r datblygiad
- Angen am dai yn lleol

Mewn ymateb i sylw bod 24 yn lawer o dai a bod angen osgoi gweld sefyllfa o dai gwag fyddai o ganlyniad yn cael eu gwerthu fel tai marchnad agored, nododd y Rheolwr Cynllunio bod yr ymgeisydd yn landlord cofrestredig fydd yn derbyn grant sydd yn clymu'r tai fel rhai fforddiadwy yn unig - bydd y tai yn cael eu gosod ar rent drwy bartneriaeth rhwng y Cyngor a Grŵp Cynefin.

Mewn ymateb i sylw am enwau tai Cymraeg, amlygwyd bod trefn statudol i enwi tai ac na fyddai yn rhesymol gosod amod i sicrhau hyn. Ategwyd bod Rheolaeth Adeiladu gyda chyfrifoldeb dros enwi stadau a rhifo tai. Byddai modd annog pobl i ddefnyddio enwau Cymraeg - awgrym i osod nodyn i amlygu'r dymuniad.

PENDERFYNWYD

Dirprwyo'r hawl i Bennaeth Cynorthwyol Adran yr Amgylchedd i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i dderbyn ymateb ffafriol gan Dwr Cymru ac i'r ymgeisydd gwblhau cytundeb o dan Adran 106 er mwyn sicrhau cyfraniad ariannol ar gyfer darpariaeth addysgol a chyfraniad llecyn agored.

Amodau

1. **5 mlynedd.**
2. **Yn unol â'r dogfennau/cynlluniau a gyflwynwyd gyda'r cais.**
3. **Llechi naturiol.**
4. **Samplau o'r deunyddiau a'r lliwiau ar gyfer y tai ynghyd a manylion y paneli solar i'w cytuno gyda'r ACLL.**
5. **Amodau Priffyrdd.**
6. **Tirlunio meddal a chaled.**
7. **Amodau Bioamrywiaeth a Choed**
8. **Cyfyngu ar oriau gweithio i 08:00 - 18:00 yn yr wythnos, 08:00 - 12.00 ar ddydd Sadwrn a dim o gwbl ar y Sul a Gwyliau Banc.**
9. **Manylion Llwybr**
10. **Cytuno manylion parthed enwau Cymraeg ar gyfer y datblygiad ynghyd ac arwyddion sy'n hysbysu ac yn hyrwyddo'r datblygiad o fewn ac oddi allan y safle.**
11. **Sicrhau cynllun/trefniadau ar gyfer darparu'r unedau fforddiadwy.**
12. **Tynnu hawliau datblygu cyffredinol o'r unedau fforddiadwy.**
13. **Cyflwyno Datganiad Dull Adeiladu gan gynnwys darpariaeth parcio cerbydau'r adeiladwyr.**
14. **Cyflwyno manylion goleuadau allanol i'w gytuno gyda'r ACLL cyn iddynt gael eu gosod.**
15. **Amod mesurau lliniaru archeolegol.**
16. **Diogelu'r llecyn agored ar gyfer y dyfodol**

Nodyn: Hysbysu'r ymgeisydd o'r angen i gyflwyno cynllun strategaeth ddraenio gynaliadwy i'w gymeradwyo gan Uned Dwr ac Amgylchedd y Cyngor

Nodyn: Hysbysu'r ymgeisydd o ymateb Dŵr Cymru sy'n cyfeirio at garthffos gyhoeddus yn croesi'r safle.

Nodyn: Enwau Cymraeg i'r tai yn ogystal â'r Stad/ffyrdd o fewn y stad ei hun

Dechreuodd y cyfarfod am 11.00am a daeth i ben am 13:10pm.

____

CADEIRYDD