PWYLLGOR CYNLLUNIO 12-07-21

Yn bresennol: Is gadeirydd: Cynghorodd Gareth A Roberts

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

Swyddogion: Gareth Jones (Pennaeth Cynorthwyol Cynllunio ac Amgylchedd), Iwan Evans (Pennaeth Gwasanaeth Cyfreithiol), Cara Owen (Rheolwr Cynllunio), Keira Sweenie (Arweinydd Tîm Rheolaeth Datblygu), Gwawr Hughes (Swyddog Rheolaeth Datblygu), Gareth Roberts (Uwch Beiriannydd Rheolaeth Datblygu), Aneurin Rhys Roberts (Swyddog Rheolaeth Datblygu) a Lowri Haf Evans (Swyddog Gwasanaethau Democratiaeth)

Eraill a wahoddwyd:

Aelodau Lleol: Cynghorydd Judith Humphreys, Cynghorydd Mike Stevens a'r Cynghorydd Gruffydd Williams

1. YMDDIHEURIADAU

Derbyniwyd ymddiheuriadau gan y Cynghorwyr Louise Hughes, Eric M Jones a Huw Wyn Jones

Anfonwyd dymuniadau gorau at wellhad buan i'r Cynghorydd Eric M Jones oedd wedi derbyn llawdriniaeth yn ddiweddar

Llongyfarchwyd Cara Owen (Rheolwr Cynllunio) ar ei phenodiad fel Rheolwr Prosiect i'r Gwasanaeth Tai ac Eiddo.. Diolchwyd iddi am ei chyngor a'i chefnogaeth i'r Pwyllgor Cynllunio dros y blynyddoedd a dymunwyd y gorau iddi yn ei swydd newydd.

2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

a) Y Cynghorydd Berwyn P Jones yn eitem 5.2 ar y rhaglen, (C20/1093/24/Ll) oherwydd ei fod yn aelod o Fwrdd Adra

Y Cynghorydd Anne Lloyd Jones yn eitem 5.6 ar y rhaglen, (C20/0877/09/LL) oherwydd ei bod yn gymydog ac yn ffrind i'r ymgeisydd

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

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

- Y Cynghorydd Judith Humphreys (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.1 ar y rhaglen, (C21/0430/22/LL)
- Y Cynghorydd Owain Williams (a oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.3 ar y rhaglen, (C21/0376/34/LL)
- Y Cynghorydd Mike Stevens (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.6 ar y rhaglen, (C20/0877/09/LL)

- Y Cynghorydd Gareth T Jones (a oedd yn aelod o’r Pwyllgor Cynllunio hwn) yn eitem 5.7 ar y rhaglen, (C21/0332/42/DA)
- Y Cynghorydd Gruffydd Williams (nad oedd yn aelod o’r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.9 ar y rhaglen, (C21/0368/42/DT)

3. MATERION BRYS

Dim i’w nodi

4. COFNODION

Derbyniodd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd 21ain o Fehefin 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 C21/0430/22/LL Tir Gerllaw Oxton Villa Ffordd Haearn Bach, Penygroes

Cais ar gyfer codi tŷ fforddiadwy gyda mynedfa gysylltiol, parcio a thirweddu cysylltiol

a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi bod y safle wedi ei leoli mewn cae amaethyddol ar gyrion pentref Penygroes ar hyd ffordd gul sy’n troi’n llwybr cyhoeddus. Amlygwyd bod y cais yn ail gyflwyniad o’r hyn a wrthodwyd o dan gyfeirnod C20/0853/22/LL ac wedi ei gyflwyno gerbron y pwyllgor cynllunio ar gais yr Aelod Lleol.

   Eglurwyd bod Polisi TAI 16 ‘Safleoedd Eithrio’ yn datgan os gellid dangos bod angen lleol wedi’i brofi am dai fforddiadwy na ellid ei gyfarch o fewn amserlen resymol ar safle marchnad tu mewn i’r ffin datblygu, fel eithriad caniateir cynigion am gynlluniau 100% tai fforddiadwy ar safleoedd sy’n union gerllaw’r ffiniau datblygu sy’n ffurfio estyniad rhesymegol i’r anheddle.

   Adroddwyd nad oedd gwybodaeth wedi ei gyflwyno gyda’r cais yn nodi bod safle’r cais yn cyffwrdd â’r ffin ddatblygu – ymddengys bod bwlch rhwng y safle a’r ffin ddatblygu yn ymddangos fel llwybr cyhoeddus. Yn nhermau polisi cynllunio mae’r safle wedi ei ddiffinio fel lleoliad yng nghefn gwlad agored ac felly nid yw’n berthnasol ei ystyried yn nhermau Polisi TAI 16, ‘Safleoedd Eithrio’ - ceir hyn ei ategu yn y Canllaw Cynllunio Atodol ‘Tai Fforddiadwy’.

   Nodwyd bod y bwriad yn cael ei gynnig fel tŷ fforddiadwy. Er bod Tai Teg wedi cadarnhau bod yr ymgeisydd yn addas ar gyfer prynu eiddo fforddiadwy neu eiddo fforddiadwy i’w adeiladu ei hun, nid oedd gwybodaeth bellach ynglŷn ag angen penodol yr ymgeisydd am dŷ fforddiadwy wedi ei gyflwyno fel rhan o’r cais. Amlygwyd bod arwynebedd llawr mewnol y tŷ unllawr dwy lofft oddeutu 110m sgwâr sydd yn 50m sgwâr yn fwy na’r uchafswm a nodir yn y Canllaw Cynllunio Atodol ar gyfer tŷ unllawr 2 ystafell wely fforddiadwy. Nodwyd hefyd bod uchder y prif do yn golygu bod potensial i ddarparu llawr ychwanegol uwchben rhan o’r tŷ yn y dyfodol. Ystyriwyd bod safle’r cais (sydd yn cynnwys y tŷ bwriedig a’i gwrtil) yn fawr iawn ac y byddai darparu cwrtil o’r maint yma yn debygol o godi gwerth yr eiddo a all olygu na fydd y tŷ yn fforddiadwy o ran ei bris. Ar sail hyn,

ystyriwyd y bwriad yn groes i ofynion polisi TAI 15 o'r CDLl a CCA Tai Fforddiadwy o ran yr arwynebedd llawr sydd wedi ei ddangos.

Eglurwyd bod polisi PCYFF 2 yn darparu meini prawf datblygu ac yn datgan fod yn rhaid i gynigion gydymffurfio gyda holl bolisïau perthnasol y Cynllun a pholisïau a chanllawiau Cenedlaethol yn y lle cyntaf. Ategwyd bod y polisi yn rhestru cyfres o feini prawf sy'n ymwneud a gwneud y defnydd gorau o dir, ymgorffori gofod mwynderol, cynnwys darpariaeth ar gyfer storio, ailgylchu a rheoli gwastraff, a chynnwys darpariaeth ar gyfer trin a chael gwared a rhywogaethau ymwthiol yn effeithiol. Yn arferol byddai disgwyl i safle o'r maint yma ddarparu oddeutu 3 uned byw - disgwylir darparu tai newydd ar raddfa o 30 uned byw yr hectar.

Ystyriwyd y bwriad arfaethedig yn annerbyniol, ac yn groes i ofynion polisïau lleol a chenedlaethol.

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

- Ei fod yn siarad o blaid y cais cynllunio ar gyfer codi annedd fforddiadwy dwy ystafell wely, un llawr, ar ddarn o dir ger Oxton Villa ym Mhenygroes
- Ei fwriad yw adeiladu tŷ hunan-adeiladu cymedrol.
- Ei fod yn 30 mlwydd oed ac yn chwilio am rywle i setlo lawr, ac ymhen amser, magu teulu. Ei nod yw adeiladu cartref am byth ym Mhenygroes fyddai'n caniatáu iddo aros yn ei gymuned enedigol
- Ei fod yn berson lleol - wedi mynychu'r ddwy ysgol ym Mhenygroes.
- Ei rieni yn dod o'r pentref, teulu ei rieni yn parhau i fyw ym Mhenygroes; ei chwaer yn byw yn y pentref ynghyd a nifer o'i ffrindiau, sy'n profi bod ganddo sawl cysylltiad gyda'r ardal.
- Ei fod yn chwarae rhan weithredol yng nghymuned y pentref a byddai caniatáu iddo adeiladu cartref ym Mhenygroes yn caniatáu iddo barhau i gyfrannu tuag at y gymuned.
- Bod y plot yn eiddo i'w deulu, ac felly yn gyfle prin ac arbennig iddo adeiladu tŷ fforddiadwy iddo'i hun yn y pentref.
- Bod Polisi Cynllunio Cymru yn ceisio cefnogi caniatáu amrywiaeth o safleoedd cynaliadwy ar gyfer pob math o adeiladwr tai, gan gynnwys rhai yn y sector hunan-adeiladu.
- Er bod arwynebedd llawr mewnol y datblygiad arfaethedig yn 110 metr sgwâr, eglurwyd ei fod yn dŷ maint cymedrol ar gyfer ei deulu i'r dyfodol. Petai'n adeiladu tŷ 58 metr sgwâr, golygai hyn y byddai rhaid rhoi estyniad ar y tŷ yn y dyfodol ar gyfer ei deulu.
- Bod cartrefi fforddiadwy dwy ystafell wely a adeiladwyd gan Grŵp Cynefin ym Mhenygroes yn mesur mwy na 58 metr sgwâr.
- Bod Cyngor wedi caniatáu cais Cynllunio (cyfeirnod: FPL/2018/40) ar gyfer tŷ fforddiadwy ym Menllech a gafodd ei wahanu oddi wrth y ffin datblygu gan fynediad cae - gobeithiai y byddai ei gais yn cael ei ystyried fel eithriad gan mai llwybr troed yn unig oedd yn gwahanu'r ffiniau yma
- Nad oedd unrhyw wrthwynebiadau i'r datblygiad arfaethedig wedi eu cyflwyno gan drigolion lleol

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

- Ei bod yn gefnogol i'r cais
- Bod y cyfle yn un arbennig i'r ymgeisydd adeiladu cartref ar ddarn o dir sydd yn berchen i'w deulu - cartref cynaliadwy, tafliad cartref o'i gartref genedigol
- Ei fod yn gweithio yn lleol – lleoliad y cartref yn gyfleus
- Cyfle gwych i berson ifanc aros yn ei gynefin
- Bod lled y llwybr cyhoeddus yn hanner medr – A yw hyn yn sail resymol dros nodi 'tu allan i'r ffin'?

- Bod yr ymgeisydd wedi cynnig darparu gofod lle i droi
- Nad oedd gwrthwynebiad i'r bwriad
- Enghreifftiau o dai fforddiadwy mwy yn cael eu caniatáu
- Cyfle i gynorthwyo a chefnogi person ifanc i ymgartrefu yn ei gymuned leol

ch) Cynigwyd caniatáu y cais yn groes i'r argymhelliad am y rhesymau canlynol:
- Bod y lleoliad yn addas
- Yn gyfochrog â'r ffin - 'llain cul' o dir yn unig sydd rhwng y ffin a'r safle
- Bod tai eraill fforddiadwy wedi eu caniatáu o faint mwy
- Pam cyfyngu arwynebedd pan fydd angen mwy o le i deulu i'r dyfodol? - hyn yn creu rhwystr
- Bod y dyluniad yn dderbyniol
- Bod modd ystyried amod cytundeb 106

d) Mewn ymateb i'r cynnig, nododd Pennaeth Cynorthwyol Cynllunio ac Amgylchedd bod y rhesymau yn dderbyniol o safbwynt materion technegol, ond bod diffygion yn y cais yn ymwneud a chwrdd 'â'r angen' yn hytrach na 'dymuniad'. Awgrymodd y dylid gohirio er mwyn cynnal trafodaethau pellach gyda'r ymgeisydd

dd) Cytunodd y cynigydd i dynnu ei gynnig yn ôl gan ail gynnig gohirio fel bod swyddogion yn cael cyfle i drafod ymhellach gyda'r ymgeisydd

e) Cynigwyd ac eiliwyd i ohirio'r penderfyniad fel bod modd cynnal trafodaethau pellach gyda'r ymgeisydd

f) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylwadau canlynol gan aelodau:
- Nad oedd lled y llwybr yn bryder, ond bod y plot yn addas ar gyfer tri thŷ - awgrymwyd trafod gyda'r ymgeisydd gosod tŷ arall fforddiadwy ar y safle fel bod modd cael mwy o werth o'r tir
- Angen sicrhau cysondeb o ran maint arwynebedd llawr tŷ fforddiadwy

PENDERFYNWYD

Gohirio'r penderfyniad er mwyn cynnal trafodaethau pellach gyda'r ymgeisydd i ganfod
- **Beth yw'r 'angen' presennol?**
- **A yw wedi ystyried rhoi tŷ arall fforddiadwy ar y safle i gael mwy o werth allan o'r plot?**
- **A yw'n fodlon ystyried cytundeb 106 tŷ fforddiadwy angen lleol ar yr eiddo?**

5.2 Cais Rhif C20/1093/24/LL – Tir ger Talardd, Dinas, Caernarfon

Cais ar gyfer codi 16 annedd gyda mynedfa gysylltiol, parcio a thirweddu

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

a) Awgrymodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu y dylid gohirio'r cais am y rhesymau canlynol:

- Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd gan yr Uned Bioamrywiaeth ar gyfer y datblygiad yn cadarnhau bod angen gwybodaeth ychwanegol gan Dŵr Cymru a Cyfoeth Naturiol Cymru cyn y gellid cadarnhau na fyddai'r datblygiad yn cael effaith andwyol ar yr Ardal Cadwraeth Arbennig

- ADRA wedi cadarnhau deiliadaeth yr holl unedau fel cymysgedd o rent cymdeithasol a chanolradd ac felly cyfle i ail asesu'r asesiad

b) Cynigwyd ac eiliwyd i ohirio y cais

c) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylw canlynol gan aelod:
- Bod y datganiad iaith yn annigonol - awgrym i'w ail ystyried

PENDERFYNWYD:

Gohirio er mwyn:
- **Asesu datganiad rheoli cynefinoedd**
- **Ail asesu'r asesiad yn dilyn cadarnhad bod yr holl dai yn dai fforddiadwy**
- **Ail ystyried y datganiad iaith a sut mae'r newid yn effeithio materion ieithyddol**
- **Cynnwys y sylwadau hwyr yn yr asesiad**

5.3 Cais Rhif C21/0376/34/LL Darn o dir, Ffordd o Capel Ebenezer yn pasio Bryn Eisteddfod a Gilfach i'r De o Groesffordd Penarth, Clynnog Fawr, Clynnog

Cais ar gyfer codi tŷ deulawr gyda modurdy

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio bod sylw wedi dod i law gan asiant y cais yn cadarnhau fod angen cywiro cyfeiriad y safle

Ategodd Pennaeth Gwasanaethau Cyfreithiol ei fod wedi derbyn cais gan yr Aelod Lleol i ohirio'r cais gan nad oedd cyfeiriad y cais yn gywir. Nododd bod gofynion statudol yn ymwneud â hysbysebu cais gan gynnwys manylion manwl a chywir - os nad yw cyfeiriad y lleoliad yn eglur byddai hyn yn amlygu risgiau.

Ategodd yr Aelod Lleol bod y cyfeiriad wedi creu dryswch ac y byddai ail hysbysebu yn rhoi cyfle i drigolion lleol gyflwyno sylwadau er derbyn bod hyn yn creu anghyfleustra i'r ymgeisydd

PENDERFYNWYD:

Gohirio'r cais

- **Angen ail-hysbysebu'r cais gyda'r cyfeiriad cywir – ail ymgynghori ac ail osod rhybudd safle.**

5.4 Cais Rhif C20/0102/33/LL Plas yng Ngheidio, Ceidio, Pwllheli

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio bod cais wedi dod i law gan yr ymgeisydd i dynnu'r cais oddi ar raglen y Pwyllgor. Nodwyd nad oedd eglurhad dros yr angen i ddileu'r cais ac nad oedd y wybodaeth ychwanegol a dderbyniwyd wedi newid y farn cynllunio - nid oedd rheswm cynllunio dros ohirio'r cais

b) Cynigwyd ac eiliwyd i ohirio'r cais

PENDERFYNWYD:

Gohirio ar gais yr ymgeisydd.

- **nodi gohiriad hyd Medi 2021**

5.5 Cais Rhif C21/0483/33/LL Plas yng Ngheidio, Ceidio, Pwllheli

Dymchwel sied fferm bresennol a chodi sied amaethyddol newydd yn ei lle i gadw peiriannau a phorthiant

a) Amlygodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu bod y cais yn ymwneud â dymchwel cytiau carreg presennol a chodi sied amaethyddol newydd yn eu lle i gadw peiriannau a phorthiant o fewn iard y fferm ymysg adeiladau fferm presennol. Bydd y sied wedi ei hadeiladu o wal flociau wedi eu rendro ar y gwaelod a shitiau dur lliw llwyd ar y muriau a'r to. Ategwyd bod y cais yn cael ei gyflwyno i Bwyllgor gan fod y safle o fewn perchnogaeth aelod o'r Cyngor.

Eglurwyd bod maint a dyluniad y sied yn addas ac er bod yr eiddo o fewn dynodiad Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llŷn, ni ystyriwyd y byddai sied o'r raddfa yma, ymysg adeiladau presennol, yn creu effaith gweledol niweidiol ar y tirlun hanesyddol ehangach. Yng nghyd-destun materion bioamrywiaeth, adroddwyd bod yr Uned Bioamrywiaeth wedi gwneud cais am arolwg rhywogaethau gwarchodedig yn wreiddiol, ond wedi derbyn mwy o wybodaeth a lluniau, cadarnhawyd nad oedd angen arolwg gan nad oedd y strwythurau sydd i'w dymchwel yn addas i ystlumod.

Wedi asesu'r cais yn erbyn gofynion y polisïau perthnasol ystyriwyd fod y bwriad yn dderbyniol o agwedd angen, dyluniad, gorffeniad, effaith ar dirlun, mwynderau trigolion, ffyrdd a bioamrywiaeth.

a. Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu y cais

b. Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylw canlynol gan aelod:
   - Bod y sied yn fychan ac ar gyfer y diwydiant amaethyddol

PENDERFYNWYD:

Caniatáu gydag amodau

1. **Cychwyn o fewn 5 mlynedd.**
2. **Unol a'r cynlluniau**
3. **Gorffeniad lliw llwyd i gydweddu siediau presennol**
4. **Amod defnydd amaethyddol**

Nodyn: Draenio Cynaliadwy (SUDS)

5.6 Cais Rhif C20/0877/09/LL Maes Carafanau Pall Mall, Ffordd Bryncrug, Tywyn

Lleoli 9 carafán gwyliau sefydlog yn lle 12 carafán deithiol ynghyd a gwelliannau amgylcheddol

a) Amlygodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu bod y cais yn ymwneud ag ymestyn safle carafanau presennol i leoli 9 carafán gwyliau sefydlog yn lle 12 carafán deithiol sydd gyda chaniatâd ar y safle carafanau presennol. Amlygwyd bod safle'r cais yn disgyn tu allan i ffin y safle carafanau presennol ac wedi ei leoli ar dir gwastad yng nghefn gwlad oddi ar yr A493 rhwng Tywyn a Bryncrug.

Cyflwynwyd y cais i Bwyllgor ar gais yr Aelod Lleol

Adroddwyd bod y safle yn gorwedd o fewn parth llifogydd C1 sy'n cael ei gysylltu gyda Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Pherygl o Lifogydd (NCT 15). Ystyriwyd y bwriad yn un sy'n agored iawn i niwed ac yn rhan 6.2 o NCT 15 nodi'r mai'r unig amser y bydd cyfiawnhad dros leoli datblygiad o'r fath oddi fewn parth C1 yw pan ellid tystiolaethu bod y bwriad yn cwrdd â'r meini prawf perthnasol. Amlygwyd, er bod trafodaethau wedi cael eu cynnal gydag asiant yr ymgeisydd ynglŷn â'r materion hyn, na fyddai mwy o wybodaeth yn cael ei gyflwyno yn ymwneud a'r mater.

Daeth yr Asesiad Canlyniadau Llifogydd i'r casgliad nad oedd y bwriad yn cydymffurfio gyda NCT 15. Yn dilyn asesiad Swyddogion i ystyriaethau paragraff 6.2 o NCT 15 ystyriwyd nad oedd y bwriad yn cwrdd gyda'r gofynion perthnasol ac felly yn groes i ofynion NCT 15 ynghyd a materion llifogydd Polisi PS 6.

Ystyriaeth arall a roddwyd i'r bwriad oedd y byddai'n cynyddu'r nifer o garafanau sefydlog ar y safle o'r 35 gwreiddiol i 55 - cynnydd oddeutu 57% sydd ymhell i'r 10% y cyfeirir ato ym Mholisi TWR 3 CDLL. O ganlyniad, ystyriwyd y bwriad yn groes i bwynt 4 iii o Bolisi TWR 3 gan nad yw'n gynnydd bychan yn nifer yr unedau ar y safle.

Mewn ymateb i sylwadau a dderbyniwyd gan Cyfoeth Naturiol Cymru (CNC) yn mynegi pryder am effaith weledol y bwriad ar y tirwedd, ymddengys bod y cais wedi nodi bwriad tirlunio cynhenid ychwanegol ond nad oedd manylion wedi ei derbyn. O ganlyniad, ni ellid asesu effaith y bwriad yn llawn o ran ei osodiad yn y tirwedd ehangach ac yn sgil hynny ni ystyriwyd y byddai'n ychwanegu at gynnal neu gwella'r tirwedd ac yn groes i ofynion Polisi PCYFF 4 CDLL.

Argymhellwyd gwrthod y cais.

b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr ymgeisydd y pwyntiau canlynol:
Mewn ymateb i bryderon llifogydd, nododd

- Bod safle'r cais yn gorwedd ar ymyl parth risg llifogydd llanw gyda rhan fwyaf o'r maes carafanau, gan gynnwys y fynedfa, ar dir sych
- Nad oedd CNC wedi ystyried bod carafanau gwyliau statig gyda gwagle o oddeutu +750mm o dan yr unedau - ni fyddai'r garafán yn cael ei heffeithio
- Bod mynediad i dir sych o fewn y safle petai llifogydd - gellid rheoli hyn gydag amod a chynllun gwacáu llifogydd.
- Byddai'r datblygiad yn disodli 12 o garafanau teithiol gydol y flwyddyn, gyda 9 carafán gwyliau statig, felly bydd gostyngiad yn nifer y carafanau gwyliau ar y rhan yma o'r safle. Yn yr ystyr hwn mae'r datblygiad yn dderbyniol yn nhermau polisi gan ei fod mewn gwirionedd yn lleihau'r nifer gyffredinol a ganiateir ar y safle

Mewn ymateb i bryderon effaith Tirwedd a Gweledol

- Yn wahanol i'r hyn a nodir yn yr adroddiad pwyllgor, nid yw safle'r cais yn amlwg yn y dirwedd ehangach ac mae wedi'i sgrinio yn dda
- Ei fod yn annog yr Aelodau i ymweld â'r safle i dystiolaethu'r tirweddu presennol
- Petai angen tirlunio ychwanegol, bydd modd ymdrin â hynny drwy amod cynllunio ac er nad yw'n angenrheidiol, byddai'n barod i wneud hynny os bydd angen. Llywodraeth Cymru yn annog tirfeddianwyr i blannu mwy o goed, ond i osod persbectif, bod fferm gyda phanel solar 15 erw, 700 metr o'i safle yn ddolur llygad.
- Nôd y cais yw sicrhau cynaliadwyedd tymor hir Parc Carafanau Pall Mall fel busnes gwledig fyddai'n creu cyflogaeth i bobl leol

- Bod ei ferch wedi graddio gydag anrhydedd dosbarth cyntaf mewn Twristiaeth ac eisiau gweithio ym musnes y teulu. Nododd ei bod yn angerddol am yr iaith Gymraeg a diwylliant Cymru ac yntau am roi'r cyfle gorau iddi aros gartref. Byddai cymeradwyo'r cais yn gymorth i gynnal ei fusnes
- Bod sawl pwynt yn yr adroddiad yn hollol anghywir a chamarweiniol yn portreadu agwedd negyddol. Ategodd bod y cais yn un syml a gellid mynd i'r afael a'r materion hynny sydd yn peri pryder.
- Bod Cyngor Tref Tywyn yn gefnogol i'r cais ac yn gwerthfawrogi'r buddion economaidd cadarnhaol y gellid ei derbyn

c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr Aelod Lleol y pwyntiau canlynol:
- Ei fod yn bryderus am rai datganiadau yn yr adroddiad
- Bod y safle wedi ei sgrinio yn effeithiol ac felly ddim yn rheswm gwrthod
- Bod y safle wedi'i hen sefydlu, yn aeddfed ac wedi'i reoli'n dda
- Byddai'n dod a buddion economaidd i'r ardal
- Bod maint yn safle yn ddi-nod o ystyried safleoedd yng Ngogledd y Sir
- Nad oedd llifogydd wedi bod yn yr ardal ers dros 50 mlynedd a bod y llifogydd hynny heb fod yn rhai peryglus
- Angen ystyried ac annog meysydd carafanau ar gyfer ymwelwyr er mwyn ceisio cadw adeiladau brics a mortar ar gyfer pob lleol
- Angen sicrhau adnoddau digonol ar gyfer ymwelwyr iddynt gael mwynhau prydferthwch yr ardal
- Os ystyried gohirio, annog ymweliad safle cyn penderfynu

ch) Cynigiwyd ac eiliwyd i wrthod y cais

d) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylwadau canlynol gan aelodau:
- Mewn ymateb i sylw a wnaed yng nghyflwyniad yr ymgeisydd, angen ymchwilio ymhellach i gyfnod amser y tymor carafanau teithiol
- Bod gosod y carafanau ar blinthiau yn cyfarch y broblem petai llifogydd
- Bod angen asesiad manylach a gwybodaeth bellach i ystyried tirweddu posib

PENDERFYNWYD

Gwrthod y cais am y rhesymau canlynol:

1. **Mae'r bwriad yn un sydd yn agored iawn i niwed ac sydd wedi ei leoli oddi fewn i barth llifogydd C1. Nid yw'r bwriad yn rhan o strategaeth adfywio neu strategaeth gan yr awdurdod lleol nag ychwaith yn cyfrannu at amcanion cyflogaeth allweddol sy'n cael eu cefnogi gan yr awdurdod lleol a phartneriaid allweddol eraill. Nid yw'r bwriad ychwaith wedi ei leoli ar dir a ddatblygwyd o'r blaen ac mae'r Asesiad Canlyniadau Llifogydd a gyflwynwyd gyda'r cais wedi methu dangos fod risgiau a chanlyniadau llifogydd yn gallu cael ei reoli i lefel derbyniol. Nid yw'r bwriad felly yn cwrdd gyda'r gofynion cyfiawnhad a geir ym mharagraff 6.2 o Nodyn Cyngor Technegol Cymru : Datblygiad a Pherygl o Lifogydd ac yn sgil hynny mae hefyd yn groes i ofynion Polisi PS 6 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.**

2. **Nid yw'r cynnydd yn y niferoedd arfaethedig o garafanau gwyliau sefydlog yn fach, nac yn gydnaws a graddfa'r gwelliannau a fwriedir i'r safle ac mae uwchlaw'r cynnydd o 10% argymhellir i'r niferoedd gwreiddiol ar y safle, felly yn groes i egwyddorion pwynt 4 o bolisi TWR 3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn a'r Canllaw Cynllunio Atodol: Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid.**

3. **Ni roddwyd ystyriaeth ddigonol i faterion tirweddu fel rhan o'r cynnig. Yn sgil hyn ni ystyrir y byddai'r bwriad yn ychwanegu at gynnal neu wella'r tirwedd a bod y bwriad yn groes i ofynion Polisi PCYFF 4 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.**

5.7 Cais Rhif C21/0332/42/DA Terfyn Lôn Terfyn, Morfa Nefyn, Pwllheli, Gwynedd

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

Diwygiadau ansylweddol i ganiatâd C19/0982/42/LL i gadw cynnydd ym maint y feranda

a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio bod y cais yn un am ddiwygiad ansylweddol i ganiatâd cynllunio C19/0982/42/LL i gadw gwaith o ymestyn feranda ar yr eiddo. Eglurwyd bod ffrâm y feranda eisoes wedi ei adeiladu, ond nad yw'r to llechi wedi ei osod. Ategwyd bod y colofnau yn ymestyn 1.6m allan o wal flaen yr eiddo - 50cm yn fwy na'r caniatâd cynllunio a gymeradwywyd eisoes. Cyflwynwyd y cais i geisio cadw'r newidiadau yn dilyn camau gorfodaeth cychwynnol ac ar gais yr Aelod Lleol

   Eglurwyd, o dan Rhan 96 A o'r Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 mae modd cyflwyno ceisiadau am Ddatblygiadau Ansylweddol i Ganiatâd Cynllunio presennol ers 1 Medi 2014. Mae Canllaw Cynllunio: Cymeradwyo Diwygiad Ansylweddol i Ganiatâd Cynllunio sy'n Bodoli Eisoes gan Lywodraeth Cymru ar yr hyn a ystyrir yn ddatblygiad ansylweddol gyda phrofion asesu pendant wedi eu rhestru.

   Ni ystyriwyd y byddai'r newid bychan yma yn amlwg wrth edrych ar y safle o unrhyw fan cyhoeddus ac wrth nodi sylwadau'r cymydog, ni ystyriwyd y byddai unrhyw effeithiau mwynderol niweidiol ychwanegol yn deillio o'r newid.

b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr ymgeisydd y pwyntiau canlynol:
   - Eu bod wedi symud i'r ardal tua dwy flynedd yn ôl ac wedi prynu Terfyn gyda'r bwriad o adnewyddu'r eiddo a oedd, yn anffodus, yn dadfeilio.
   - Ystyriwyd bod y datblygiad yn Terfyn wedi bod yn unol ag arddull yr eiddo ac ar gost ychwanegol sylweddol, wedi cynnal ffasâd yr adeilad
   - Camgymeriad syml rhyngddo ef a'r adeiladwr oedd gwraidd yr angen i addasu'r feranda, gyda'r adeiladwr yn ei adeiladu ychydig yn rhy ddwfn o'i gymharu â'r cynlluniau a gyflwynwyd.
   - Fe'u cynghorwyd gan y swyddog cynllunio i ailgyflwyno diwygiadau ansylweddol i'r cynlluniau gwreiddiol a wnaed ym mis Mawrth 2021
   - Derbyniwyd bod gwrthwynebiadau wedi'u codi ynghylch maint y feranda a hefyd y byddai'n effeithio preifatrwydd eiddo cyfagos
   - Gan fod y feranda wedi'i hadeiladu'n rhannol yn unig, gellid derbyn y byddai pryderon yn codi gan y gallai ymddangos, yn ei chyflwr hanner adeiledig, bod to'r feranda yn wastad, ac y byddai'n bosibl i rywun gerdded allan i'r feranda a chael golygfeydd sylweddol dros eiddo cyfagos
   - Bydd y feranda orffenedig yn un o lechi yn unol â tho presennol yr eiddo ac ni fydd yn bosib cerdded arno - nid yw'r honiad felly y byddai'r feranda yn cael effaith andwyol ar breifatrwydd yn ddilys
   - Nid ydynt wedi gwneud unrhyw newidiadau i arddull a maint a lleoliad nac ar ffenestri'r eiddo felly nid oes unrhyw newid sylweddol i'r elfen breifatrwydd sy'n effeithio ar unrhyw eiddo cyfagos - ategir hyn gan asesiad y swyddog cynllunio sydd wedi ystyried ystyriaethau cynllunio deunydd o dan adran 96A o ddeddf cynllunio tref a gwlad 1990
   - Bod y swyddogion cynllunio yn nodi na ellid cytuno â'r honiad bod y newid yn or-ddatblygiad neu'n sylweddol wahanol i'r hyn a gymeradwywyd eisoes; nid ydynt yn credu y byddai ymestyn dyfnder y feranda yn achosi newid sylweddol i

breifatrwydd cymdogion. Ystyriwyd yr holl elfennau perthnasol yn unol â chanllaw cynllunio llywodraeth Cymru ac mai *na* oedd ateb y swyddogion i'r cwestiynau a ystyriwyd.

- Nid yw'r swyddogion cynllunio yn credu y byddai'r mân welliant hwn yn amlwg wrth edrych ar y safle o unrhyw fannau cyhoeddus
- Bod ffenestri'r cymdogion eisoes yn wynebu gardd ffrynt Terfyn, ac felly mae preifatrwydd eisoes wedi'i golli
- Bod cynyddu dyfnder y feranda yn annhebygol o waethygu'r sefyllfa ac o ganlyniad, roedd o'r farn bod y gwelliant yn dderbyniol.
- Ei fod yn annog y pwyllgor i dderbyn argymhellion y swyddogion cynllunio a chaniatáu'r gwelliant ansylweddol

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

- Bod y tŷ yn dŷ mawr ar ochr y ffordd fawr
- Bod estyniadau eisoes wedi eu caniatáu i'r tŷ 'amlwg' yma – wedi cael yn 'hael'
- 'Bach' oedd y newid i fod ar flaen y tŷ, ond bellach mae feranda wedi ei chodi
- Bod yr addasiad yn un sylweddol - yn agor drysau i bosibiliadau i'r dyfodol o or- edrych dros eiddo cymdogion
- Bod mynediad llwybr troed i'r tŷ wedi ei addasu heb ganiatâd
- Pa nifer o ychwanegiadau fydd yn cael eu gwneud heb ganiatâd?
- Erfyn ar osod amodau clir bod rhaid i do'r feranda fod yn do crib o lechi fel nad yw'r ffenestr ganol yn cael ei throi yn ddrws ar tŷ yn troi yn llety gwyliau
- Os na chynhwysir yn amodau hyn, gofynnir i'r Pwyllgor wrthod y cais

ch) Mewn ymateb i'r sylwadau nododd y Rheolwr Cynllunio y byddai'r to crib wedi ei wneud o lechi gan mai dyma oedd wedi ei gynnwys yn y cynlluniau

d) Cynigiwyd gwrthod y cais am y rhesymau canlynol:

- Bod y datblygiad yn ormesol
- Yn effeithio preifatrwydd cymdogion cyfagos - goredrych

dd) Mewn ymateb i'r cynnig nododd Pennaeth Gwasanaethau Cyfreithiol bod y rhesymau gwrthod yn amlygu camddehongliad o'r cais gerbron. Atgoffwyd yr aelodau mai cais am ddiwygiad ansylweddol oedd gerbron y Pwyllgor ac nid cais cynllunio

e) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais

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

- Bod y bwriad yn nodi to llechi - angen sicrhau bod yr ymgeisydd yn cadw at hyn - posibilrwydd o newid ond angen cadw llygad.
- Cadarnhau mai feranda oedd dan sylw ac nid balconi

ff) Mewn ymateb i sylw am gadarnhad mai feranda oedd dan sylw cyfeiriwyd at y cynlluniau ar dudalen 164 o'r rhaglen.

PENDERFYNIAD

Caniatáu gydag amodau

Diwygiad Ansylweddol :

Cwblheir y diwygiad a ganiateir drwy hyn yn llwyr unol â'r manylion a ddangosir ar gynllun rhif 03/DR19, a gyflwynwyd i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ar 21 Mehefin 2021, ac a gynhwysir yn y ffurflen gais ac mewn unrhyw ddogfennau eraill gyda'r cais, os nad oes amod sy'n ei diwygio wedi ei gynnwys ar y dyfarniad hwn. Er gwaethaf y

diwygiadau a ganiateir drwy hyn rhaid cwblhau gweddill y datblygiad mewn cydymffurfiad gyda'r manylion ac amodau a gynhwysir o fewn caniatâd cynllunio rhif C19/0982/42/LL.

5.8 Cais Rhif C21/0111/45/LL Tir Ger Cae Llan, Denio, Penrallt, Pwllheli

Cais llawn am ddatblygiad preswyl i gynnwys 14 tŷ newydd ynghyd â mynedfa, ffordd stad a llwybr troed, parcio, tirlunio a safle pwmpio carthffosiaeth

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

a) Amlygodd Arweinydd Tîm Rheolaeth Datblygu bod y cais yn gais llawn ar gyfer adeiladu 14 tŷ deulawr, gyda phedwar ohonynt yn dai fforddiadwy. Lleoli'r y safle i'r gogledd o Bwllheli uwchben canol y dref mewn ardal a adnabyddir fel Denio. Er y saif y safle o fewn ffin datblygu ddynodedig Pwllheli, mae'r dwysedd datblygu presennol yn is na gweddill y dref. Eglurwyd bod Pwllheli wedi'i hadnabod fel Canolfan Wasanaeth Trefol dan bolisi TAI 1. CDLl sydd yn annog cyfran uwch o ddatblygiadau newydd o fewn canolfannau trefol drwy ddynodiadau tai a safleoedd ar hap. Wrth fabwysiadu'r CDLl, dyrannwyd y safle ar gyfer 14 uned felly'r cais yn bodloni gofynion polisi TAI 1.

Adroddwyd bod yr ymgeisydd wedi cyflwyno gwerth marchnad agored y tai annedd i arddangos y gellid gweithredu disgownt addas i sicrhau eu bod yn fforddiadwy am byth. Wedi asesu'r ffigyrau mewn ymgynghoriad â'r Adran Tai, cytunwyd rhoi disgownt o 40% wrth baratoi cytundeb adran 106.

Yng nghyd-destun llecynnau agored nodwyd bod Polisi ISA 5 y CDLl yn disgwyl i gynigion 10 neu fwy o dai newydd, mewn ardaloedd lle na all llecynnau agored presennol fodloni anghenion y datblygiad tai arfaethedig, roi darpariaeth addas o fannau agored. Mewn amgylchiadau eithriadol, lle nad oes modd darparu gofod chwarae tu allan fel rhan annatod o ddatblygiad tai newydd, bydd gofyn i'r datblygwr ddarparu darpariaeth briodol oddi ar y safle; safle sydd yn agos at y datblygiad ac yn hygyrch iddo o ran cerdded a beicio, neu, lle nad yw hyn yn ymarferol, gwneud cyfraniad ariannol tuag at gyfleusterau newydd, gan gynnwys offer, gwella cyfleusterau presennol ar safleoedd sy'n hygyrch eisoes, neu wella hygyrchedd at fannau agored presennol.

Amlygwyd nad yw'r cais yn cynnwys darparu llecyn agored / chwarae ar y safle ond bod y cynllun yn darparu'r nifer a ragwelwyd o dai annedd yn unol â'r dyraniad safleoedd. Wedi asesu'r cynllun, nid yw'n afresymol nad oes darpariaeth ar y safle ac ar ôl defnyddio'r fformiwla o fewn y CCA Mannau Agored mewn Datblygiadau Tai Newydd, roedd yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd wedi cyfrifo cyfraniad ariannol o £5855.71 tuag at ddarpariaeth oddi ar y safle. Trafodwyd gyda'r ymgeisydd, a cytunwyd y byddai'r cyfraniad yn cael ei sicrhau drwy gytundeb adran 106.

Yng nghyd-destun effaith ieithyddol, er nad oedd angen datganiad ffurfiol y dylid parhau i roi ystyriaeth i'r iaith Gymraeg yn unol â chanllawiau Atodiad 5 CCA 'Cynnal a Chreu Cymunedau Ffyniannus a Chynaliadwy'. Amlygwyd bod yr ymgeisydd wedi ystyried yr iaith Gymraeg a bod y cais yn cydymffurfio â gofynion adran 'CH', Atodiad 5 y CCA. Serch hynny, nid oedd y wybodaeth a gyflwynwyd yn cydymffurfio yn llawn gyda gofynion meini prawf 4 a 5 polisi PS 1 o ran arwyddion, enwau strydoedd ac enwau tai. Gellid sicrhau cydymffurfiaeth â'r polisi drwy osod amod yn sicrhau bod y manylion ar y deunydd marchnata yn Gymraeg neu'n ddwyieithog a bod enwau'r stad a'r tai yn enwau Cymraeg.

Yng nghyd-destun effeithiau priffyrdd, tynnwyd sylw at bryderon trigolion lleol ynghylch effaith y bwriad ar y rhwydwaith priffyrdd lleol, o ystyried datblygiadau eraill sydd wedi'u cymeradwyo, symudiadau presennol sy'n digwydd mewn perthynas â'r tai presennol a

safle Coleg Meirion Dwyfor gerllaw. Mewn ymateb, nodwyd, i wella diogelwch y ffordd i gerddwyr a gweledEdd i gerbydau sy'n defnyddio’r safle, bod y bwriad yn cynnwys darparu llwybr troed o fynedfa'r stad, ar hyd y ffin i'r de-orllewin hyd gyffordd y briffordd sy'n rhedeg i lawr Allt Salem. Ystyriwyd y byddai hyn yn atal gwrthdaro rhwng cerbydau a cherddwyr gan roi digon o welededd i gerddwyr i bob cyfeiriad.

Cydnabuwyd bod y safle yn sefyll ar ben ei hun ac i ffwrdd o ganol y dref ac nad oedd llwybr cyhoeddus (palmant) rhwng y safle a'r dref. Fodd bynnag, ystyriwyd bod diffyg llwybr troed yn nodwedd hir-sefydlog rhwng y safle a'r dref, ynghyd ag ardaloedd eraill o Benrallt a Denio yn gyffredinol. Yn ogystal, mae mesurau tawelu traffig sy'n cadw cyflymder traffig yn isel a phriodol eisoes mewn lle.

Wedi ystyried yr holl faterion perthnasol, gan gynnwys polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol, ynghyd a'r sylwadau a dderbyniwyd yn ystod y cyfnod ymgynghori statudol bod y cynnig yn dderbyniol.

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

- Bod trafodaethau wedi eu cynnal dros y 9 mis diwethaf i drafod y materion cynllunio a thrafnidiaeth yn ofalus cyn i'r cais gael ei gyflwyno gerbron y pwyllgor
- Bod adroddiad y swyddog yn amlygu bod sylw wedi ei roi i bob mater cynllunio ac unrhyw bryderon trigolion cyfagos.
- Yn gwmni lleol sydd yn cael ei redeg gan dad a mab - yn byw ym Mhwllheli, ac yn cefnogi tai lleol i bobl ifanc lleol.
- Dros y blynyddoedd, y cwmni wedi codi 39 o dai gyda 36 ohonynt wedi ei gwerthu i drigolion lleol yn siarad Cymraeg; 30 o’r tai yn dai fforddiadwy wedi ei gwerthu i gymdeithas tai neu wedi ei gwerthu yn breifat o dan gytundeb 106. Golygai hyn bod +90% o’u tai wedi gwerthu i drigolion lleol.
- Nad yw’n bosib gwneud eu tai i gyd yn dai fforddiadwy oherwydd costau, pris tir ayyb. Er mwyn ceisio gwerthu'r tai i deuluoedd yr ardal, eu bod yn marchnata’r tai newydd yn lleol am y tri mis cyntaf cyn dechrau marchnata drwy asiant neu ar y we. Eglurodd bod hyn yn rhoi blaenoriaeth i drigolion lleol
- Derbyn bod rhai o’u prisiau tai allan o gyrraedd prynwyr ifanc, ond wrth farchnata yn lleol mae posib gwerthu i rywun sydd yn chwilio am ei hail neu trydydd pryniant fyddai’n rhyddhau tŷ teras am bris fforddiadwy i berson ifanc.
- Bod James Lloyd Developers yn gwmni lleol, yn adeiladu tai ar gyfer pobl leol ac yn cyflogi pobl leol.

c) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais

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

- Croesawu tai fforddiadwy, ond mynediad at y tai yn codi pryder
- Bydd cynnydd o 14 tŷ yn dyblu niferoedd anheddau yn yr ardal ac felly yn creu problemau trafnidiaeth
- Angen creu ffordd ddiogel i gerddwyr a gyrwyr
- Erfyn ar yr Adran Trafnidiaeth i ystyried modd o fynd i’r afael a’r broblem
- Angen tai yn yr ardal i bobl leol
- Bod y safle wedi ei glustnodi yn y Cynllun Datblygu Lleol ar gyfer tai
- Bod y cynllun marchnata yn un trawiadol
- Bod angen amod ar gyfer llecyn agored
- Bod y trafodaethau ymlaen llaw wedi bod yn fanteisiol

d) Mewn ymateb i bryderon am ddiogelwch y cyhoedd ar hyd y ffordd, derbyniodd yr Uwch Beiriannydd Rheolaeth Datblygu bod y lôn yn gul iawn o’r dref i ardal Denio. Ategodd bod cyfyngiadau cyflymder traffig wedi eu gosod a bod twmpathau cyflymder ar hyd y

ffordd. Byddai gosod palmant yn culhau'r ffordd fyddai'n arwain at orfod ystyried mesurau o osod goleuadau traffig neu greu system un ffordd.

Ategodd Pennaeth Cynorthwyol Cynllunio ac Amgylchedd bod materion trafnidiaeth wedi eu cyflwyno yn ystod cyfnod ymgynghori a sefydlu'r Cynllun Datblygu Lleol.

PENDERFYNWYD

Dirprwyo'r hawl i Bennaeth Cynorthwyol yr Adran i gymeradwyo'r cais, yn ddarostyngedig i gwblhau Cytundeb Adran 106 i sicrhau cyfraniad ariannol tuag at fannau chwarae ac i sicrhau darpariaeth o 4 tŷ fforddiadwy. Hefyd, dylid gweithredu amodau sy'n ymwneud â'r hyn a ganlyn:

1. **Amserlenni**
2. **Yn unol â'r cynlluniau a gymeradwywyd**
3. **Cyfyngiad datblygiadau a ganiateir ar y tai fforddiadwy.**
4. **Deunyddiau.**
5. **Dŵr Cymru / SUDS**
6. **Amseroedd adeiladu.**
7. **Lefel llawr gorffenedig.**
8. **Sgriniau preifatrwydd i'r balconïau ar blotiau 5 a 10**
9. **Amodau mynediad priffyrdd**
10. **Tirlunio.**
11. **Gwarchod coed.**
12. **Ymchwiliad archeolegol.**
13. **Mesurau lliniaru'r iaith Gymraeg - hysbysebu'r safle, enwau'r stad a'r tai.**

Er gwybodaeth: SUDS

5.9 CAIS RHIF C21/0368/42/DT Tyn Y Mynydd, Mynydd Nefyn, Nefyn, Pwllheli

Estyniad ochr unllawr

a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio bod y cais yn gais llawn i adeiladu estyniad unllawr yn mesur 4.5 medr x 3.6 medr fyddai'n cynnwys ystafell gardd ar fwthyn unllawr wedi ei leoli ar lethrau Mynydd Nefyn. Nodwyd bod y tai preswyl agosaf dros 40 medr i'r gogledd a gogledd ddwyrain o'r estyniad bwriededig a bod y cais wedi ei gyflwyno i Bwyllgor ar gais yr Aelod Lleol.

Eglurwyd bod Polisi PCYFF3 yn datgan y caniateir cynigion, gan gynnwys estyniadau a newidiadau i adeiladau a strwythurau presennol, os ydynt yn cydymffurfio a nifer o feini prawf sy'n cynnwys, bod y cynnig

- yn ychwanegu neu yn gwella cymeriad y safle, yr adeilad neu'r ardal o ran y gosodiad, yr ymddangosiad, y raddfa, yr uchder, y mas a'r driniaeth i'r drychiadau
- parchu cyd-destun y safle a'i le yn y dirwedd leol;
- defnyddio deunyddiau sy'n briodol i'r hyn sydd o'u hamgylch ac yn ymgorffori tirlunio meddal;
- gwella rhwydwaith cludiant a chyfathrebu diogel ac integredig;
- cyfyngu rhediad dwr a pherygl risg llifogydd ac atal llygredd;
- cyflawni dyluniad cynhwysol
- galluogi mynediad i bawb
- helpu creu amgylcheddau iach a bywiog gan ystyried iechyd a lles defnyddwyr y dyfodol.

Amlygwyd bod yr estyniad yn cynnwys ystafell gardd gyda ffenestri gwydr sylweddol o faint a graddfa dderbyniol ac addas ar gyfer y lleoliad. Er bod y safle yn uchel ar lethrau Mynydd Nefyn gyda golygfeydd dros yr arfordir, ni ystyriwyd y byddai'r bwriad yn cael effaith niweidiol sylweddol ar fwynderau a chymeriad yr AHNE cyfagos oherwydd natur y tirwedd lleol a llys tyfiant o fewn yr ardal leol. Mewn ymateb i wrthwynebiad a dderbyniwyd yn honni effaith y bwriad ar y bwthyn ynghyd a'r AHNE nodwyd, er bod bwriad adeiladu'r estyniad o ddeunydd a dyluniad cyfoes, ni fyddai lleoliad yr estyniad ar dalcen y bwthyn ynghyd a'i faint yn amharu yn sylweddol ar edrychiad a chymeriad yr eiddo na'r AHNE.

b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr ymgeisydd y pwyntiau canlynol:
- Cais ydoedd am ystafell ardd fach ar ochr ffrynt Orllewinol y bwthyn.
- Pwrpas yr estyniad fyddai darparu lle byw ychwanegol a chael mwy o olau i mewn i'r eiddo.
- Gan ei fod yn fwthyn bach Cymreig mae'n eithaf tywyll gyda ffenestri bach iawn yn wynebu'r Gogledd.
- Trwy agor pen y talcen a gosod gwydr, y gobaith yw cael mwy o oleuni i mewn i'r eiddo a chaniatáu iddynt wneud y gorau o'r golygfeydd hyfryd ar draws Bae Nefyn a Phorthdinllaen.
- Byddai'r estyniad ar y talcen yn cael ei adeiladu o wydr yn bennaf, ond defnyddio teils llechi Cymreig ar y to i gyd-fynd â'r teils presennol gan gadw cymeriad yr adeiladwaith gwreiddiol.
- Bod y cynnig yn unol â chymeriad yr ardal ac yn gynnig cymharol gymedrol o'i gymharu â llawer o estyniadau tebyg

c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr Aelod Lleol y pwyntiau canlynol:
- Atgoffwyd yr Aelodau o ofynion statudol gwarchod yr AHNE
- Bod bythynnod traddodiadol ar hyd y mynydd
- Dim angen gor-ddatblygiadau ar lechweddau'r Mynydd
- Bod tri llwybr cyhoeddus yn dod ynghyd ar fuarth yr eiddo
- Effaith goleuadau llachar ar statws awyr dywyll – y golau yn tynnu sylw
- Er o faint bychan gall amharu yn sylweddol
- Bod y bwthyn yn uned gwyliau
- Erfyn ar y Pwyllgor i wrthod y cais

ch) Cynigiwyd ac eiliwyd i wrthod y cais am y rhesymau canlynol:
- Angen gwarchod adeiladau traddodiadol
- Angen ystyried statws awyr dywyll
- Byddai'r addasiad yn newid cymeriad y bwthyn - debyg o osod cynsail beryglus

d) Mewn ymateb i'r cynnig, nododd y Rheolwr Cynllunio bod maint yr estyniad yn ddatblygiad a ellid ei adeiladu heb ganiatâd cynllunio, ond bod y deunyddiau y bwriedir eu defnyddio (gwydr yn yr achos yma) yn gorfodi cyflwyno cais gerbron Pwyllgor. O ran materion dylunio a'r effaith ar yr AHNE, derbyniwyd y rhain fel rhesymau gwrthod teg.

Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn â sylwadau Swyddog yr AHNE, cadarnhawyd mai sylwadau'r Swyddog oedd wedi eu cynnwys ac nid sylwadau'r Cyd bwyllgor AHNE

dd) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylwadau canlynol gan aelodau:
- Estyniad bychan oedd gerbron
- Angen ystyried sylwadau proffesiynol y swyddogion
- Nad oedd uned gwyliau yn fater cynllunio
- Derbyn yr angen am fwy o oleuni mewn tŷ tywyll

- Bod angen defnyddio amodau cynllunio a rheolau cynllunio i reoli'r bwriad
- Bod dyletswydd o warchod 'golwg traddodiadol y tŷ' i'r dyfodol
- Bod talcen y tŷ i'w weld yn glir o Nefyn
- Ni fyddai'n cyd-fynd a gweddill y tai sydd ar Fynydd Nefyn
- Bydd yr estyniad yn ymddangos fel 'bwlb' - yn cael ei weld o bob cyfeiriad
- Bydd talcen o wydr yn estronol - yn sefyll allan gan greu effaith ar yr awyr dywyll

Mewn ymateb i sylw ynglŷn â'r angen am ganiatâd ar gyfer stafell haul o gerrig a tho gwydr, nodwyd na fyddai angen caniatâd ar gyfer maint yr ystafell ac un o wneuthuriad gorffenedig rendr i gadw edrychiad y tŷ presennol, ond byddai angen caniatad cynllunio ar gyfer un o wneuthuriad gwydr.

PENDERFYNIAD
Gwrthod y cais yn groes i'r argymhelliad

- **Dyluniad a deunyddiau'r estyniad yn estronol**
- **Effaith ar yr AHNE a Statws Awyr Dywyll**

Dechreuodd y cyfarfod am 11.00am a daeth i ben am 13:15pm.

CADEIRYDD