PWYLLGOR CYNLLUNIO 04/09/17

Yn bresennol: **Y Cynghorydd Anne Lloyd Jones – Cadeirydd**
Y Cynghorydd Elwyn Edwards – Is-Gadeirydd

Y Cynghorwyr: Stephen Churchman, Sian Wyn Hughes, Eric M. Jones, Berwyn Parry Jones, Huw G. Wyn Jones, Dilwyn Lloyd, Edgar Wyn Owen, Catrin Wager, Eirwyn Williams, Gruffydd Williams ac Owain Williams.

Eraill a wahoddwyd: Y Cynghorwyr Dewi W Roberts a John Brynmor Hughes (Aelodau Lleol).

Hefyd yn bresennol: Gareth Jones (Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio), Cara Owen (Rheolwr Cynllunio), **Aneurin Rhys Roberts** (Swyddog Rheolaeth Datblygu), Rhun ap Gareth (Uwch Gyfreithiwr) a Lowri Haf Evans (Swyddog Cefnogi Aelodau).

Ymddiheuriadau: Y Cynghorwyr Simon Glyn, Louise Hughes ac W Gareth Roberts (Aelod Lleol).

1. DATGAN BUDDIANT PERSONOL

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

- Y Cynghorydd Dewi Wyn Roberts (nad oedd yn aelod o’r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.2 ar y rhaglen (cais Cynllunio rhif C17/0412/39/LL)
- Y Cynghorydd John Brynmor Hughes, (nad oedd yn aelod o’r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.3 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C17/0494/39/LL)
- Y Cynghorydd Eric M Jones (oedd yn aelod o’r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.5 ar y rhaglen (cais Cynllunio rhif C17/0567/17/LL)

Ymneilltuodd yr Aelodau i ochr arall y Siambr yn ystod y drafodaeth ar y ceisiadau dan sylw ac ni fu iddynt bleidleisio ar y materion hynny.

2. COFNODION

Llofnododd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd ar 24 Gorffennaf 2017, fel rhai cywir.

3. CEISIADAU CYNLLUNIO

Rhoddodd y Pwyllgor ystyriaeth i’r ceisiadau canlynol i ddatblygu.

Ymhelaethwyd ar fanylion y ceisiadau ac ymatebwyd i gwestiynau mewn perthynas â’r cynlluniau ac agweddau o’r polisïau.

PENDERFYNWYD

1. Cais Rhif C17/0437/22/LL – Tir ger Cyfnewidfa Ffôn Penygroes, Ffordd y Sir, Penygroes

Gosod mast telathrebu 21m o uchder gan gynnwys gorsaf radio, 3 antena, 2 gabinet offer, cyfarpar offer cysylltiedig ynghyd a ffens diogelwch 1.8 o uchder

Roedd yr Aelodau wedi ymweld â'r safle.

Tynnwyd sylw at ddeiseb oedd wedi ei chyflwyno oedd yn cyfeirio ar faterion tebyg i'r hyn oedd eisoes wedi ei gyflwyno ynghyd â sylwadau ar lafar gan Gwarchod y Cyhoedd.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi bod y cais wedi ei ohirio ym Mhwyllgor Cynllunio 3.7.17 er mwyn i'r Aelodau ymweld â'r safle cyn gwneud penderfyniad. Nodwyd bod y safle wedi ei leoli ar gyrion Penygroes i gefn safle cyfnewidfa ffôn a oedd yn cynnwys adeilad unllawr parhaol. Eglurwyd bod tai preswyl yr ochr bellaf i'r ffordd gyhoeddus i gyfeiriad y gogledd, gorllewin a'r dwyrain gyda'r canlynol gerllaw, Ysgol Gynradd Bro Lleu, Ysgol Uwchradd Dyffryn Nantlle a Chanolfan Hamdden Plas Silyn.

Nodwyd o'r wybodaeth a gyflwynwyd mai'r bwriad oedd cyflawni amcan y Llywodraeth i ddarparu cyflenwad signal 4G ble nad yw'n bodoli eisoes mewn ardaloedd gwledig.

Mewn ymateb i'r pryderon a leisiwyd ym Mhwyllgor 3.7.17, cyflwynodd yr ymgeisydd wybodaeth ychwanegol oedd yn cyfiawnhau lleoli'r mast ar y safle penodol yma ac roedd y rhain wedi eu cynnwys yn yr adroddiad. Amlygwyd hefyd bod *'Declaration of Conformity with the International Commision on Non-Ionizin Radiation Protection (ICNIRP) Public Exposure Guidelines'* wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais gerbron, oedd yn cadarnhau fod y datblygiad wedi ei ardystio i gydymffurfio a chanllawiau'r 'ICNIRP' sef canllaw cydnabyddedig ar gyfer y math yma o ddatblygiad.

Derbyniwyd gwrthwynebiad ar sail pryder am effaith y datblygiad ar iechyd, ac yn benodol ar iechyd plant yn y Feithrinfa, yr Ysgol Gynradd a'r Ysgol Uwchradd gerllaw ynghyd â defnyddwyr Canolfan Hamdden Plas Silyn.

Er y cydnabuwyd fod pryder wedi ei godi ynglŷn ag effaith posib ar iechyd, ni ystyriwyd fod y bwriad yma yn groes i'r polisïau cenedlaethol na'r CDLL ac nad oedd angen rhagor o wybodaeth i asesu effaith posib y datblygiad. Nodwyd bod Polisi Cynllunio Cymru yn datgan yn glir mewn perthynas â goblygiadau datblygiad arfaethedig o'r fath i iechyd mai barn Llywodraeth Cymru yw na ddylid bod angen i awdurdodau cynllunio lleol ystyried ymhellach unrhyw effeithiau iechyd na'r pryderon amdanynt wrth brosesu cais am ganiatâd cynllunio neu gymeradwyaeth o flaen llaw os yw'r datblygiad yn bodloni gofynion ICNIRP.

Nodwyd ei fod yn anorfod y byddai'r prif strwythur arfaethedig yn rhannol weladwy o fannau cyhoeddus oherwydd yr angen iddo fod mewn lleoliad weddol agored er mwyn sicrhau y byddai'n gweithio i'w gapasiti llawn. Eglurwyd bod y tai preswyl agosaf rhwng oddeutu 50m a 90m i ffwrdd o safle'r cais i gyfeiriadau gwahanol a chydnabuwyd y byddai'r math yma o ddatblygiad yn anorfod yn cael rhywfaint o effaith weledol ar y tai agosaf yma, ond ni ystyriwyd y byddai'r effaith yn sylweddol. Nodwyd bod nifer o strwythurau main ag uchel yn bodoli eisoes yn yr ardal, megis polion trydan a golau stryd a gyda'r strwythur yma yn un main a syml yn y bôn, byddai yn annhebygol o gael effaith amlwg hir dymor ar fwynderau gweledol yr ardal leol.

b) Gwnaed y prif bwyntiau canlynol gan aelod oedd yn gweithredu fel aelod lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn):-

- Gwrthwynebu lleoliad bwriedig y mast - awyddus adleoli mewn lle addas
- Byddai'r mast yn creu effaith ar fwynderau gweledol ac yn rhy agos at dai, meithrinfa ysgolion a chanolfan hamdden
- Y gymuned yn ceisio hybu balchder a gwella gwelededd y pentref – y mast yn tanseilio'r ymdrech i wella edrychiad
- Diwallu angen am dai fforddiadwy i bobl leol drwy osod mast mor agos - byddai yn creu effaith gormesol ar y tai. (Grŵp Cynefin yn bwriadu adeiladu tai fforddiadwy yma ac yn bygwth tynnu allan os caniateir y datblygiad).
- Byddai'r mast yn creu sŵn parhaus

- Lleoliadau priodol eraill angen eu hystyried
- Bod angen ystyried y Ddeddf Llesiant
- Bod y gymuned leol yn pryderu am effaith negyddol y datblygiad ar iechyd yn enwedig iechyd y plant.
- Cyfeirio at astudiaethau rhyngwladol ac apeliadau oedd yn dangos effeithiau ymbelydredd electroneg magneteg ar iechyd
- Rhesymau digonol i achosi pryderon – gormod o risg i leoliad y mast

c) Cymerodd yr Uwch Gyfreithiwr y cyfle i dynnu sylw'r Aelodau at faterion diweddar oedd wedi bod gerbron yr Uchel Lys ynglŷn â heriau yn ymwneud â mastiau a'r effaith ar iechyd. Amlygwyd bod yr her wedi methu a bod yr Uchel Lys wedi bod yn gefnogol i benderfyniad y Cyngor. Nododd hefyd, gan nad oedd tystiolaeth wedi ei gyflwyno gan y gwrthwynebwyr a bod gwybodaeth wedi ei gyflwyno gyda'r cais yn dangos ei fod yn cyfarch y gofynion statudol, ni ddylid ystyried iechyd fel rheswm i wrthod y cais.

ch) Cynigwyd ac eiliwyd i wrthod y cais oherwydd yr effaith ar fwynderau gweledol

d) Yn ystod y drafodaeth ddilynol, amlygwyd y pwyntiau canlynol gan Aelodau unigol:

- Nad oedd y lleoliad yn addas
- Y dylai'r ymgeisydd asesu safleoedd eraill
- Nad oedd y dyluniad yn un da – angen ystyried dyluniad llai diwydiannol
- Bod angen ystyried effaith hir dymor y mast - y lleoliad yn un unigryw – yn rhy agos i sefydliadau oes addysg 2½ – 18 oed
- Dim yn ymwybodol o'r effaith ar iechyd felly dylid bod yn rhagofalus;
- Y dylid annog cwmnïau telathrebu i rannu mast
- Byddai gwrthod y cais yn anghyfrifol ac yn groes i ganllawiau

dd) Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn â bwriad Grŵp Cynefin i ddatblygu tai fforddiadwy yn yr ardal yma, cadarnhawyd na fyddai'r bwriad yma yn cael effaith ar unrhyw fwriad i ddatblygu tir cyfagos ac nad oedd y fath gais wedi ei dderbyn ar hyn o bryd.

e) Mewn ymateb i'r sylwadau nodwyd na fyddai'r Gwasanaeth Cynllunio mewn sefyllfa i orfodi rhannu mast, ond yn sicr, fod ymarfer da yn ymwneud gyda datblygiadau o'r fath yn annog hyn.

f) Pleidleisiwyd ar y cynnig i wrthod y cais, syrthiodd y cynnig ar bleidlais fwrw'r Cadeirydd.

Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu y cais

Pleidleisiwyd ar y cynnig ac fe syrthiodd.

Nododd yr Uwch Gyfreithiwr y dylid gohirio'r penderfyniad ar sail bod y ddau gynnig wedi disgyn.

PENDERFYNWYD gohirio'r cais.

2. Cais Rhif C17/0412/39/LL – Llain Las, Abersoch, Pwllheli

Creu safle ar gyfer carafanau teithio

Tynnwyd sylw at y sylwadau hwyr a dderbyniwyd yn cyfeirio at ddefnydd hanesyddol y safle ar gyfer 5 carafán gan aelodau'r Clwb Carafanau.

a) Ymhelaethodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi mai cais llawn ydoedd ar gyfer creu maes carafanau teithiol. Amlygwyd bod y safle yn cael ei ddefnyddio ar hyn o bryd ar gyfer 5 carafán dan dystysgrif eithriedig Clwb Carafanau gyda bwriad o'i ddefnyddio fel safle ar gyfer lleoli 9 o garafanau teithiol gan ddefnyddio'r bloc toiledau presennol ynghyd a phlannu coed brodorol ar derfynau'r safle ac ail leoli'r giât bresennol.

Amlygwyd mai'r brif ystyriaeth o safbwynt egwyddor y datblygiad oedd polisi TWR 5 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd oedd yn cymeradwyo cynigion i ddatblygu safleoedd carafanau teithiol os bydd cynllun yn cydymffurfio â'r cyfan o gyfres o feini prawf. Ni ystyriwyd bod y cynllun yn cwrdd gyda gofynion y polisi o safbwynt ei effaith weledol ar y dirwedd.

Lleolir y safle mewn cefn gwlad agored y tu allan i ffin ddatblygu ac o fewn yr AHNE (Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol). Oherwydd gwrych presennol, derbynnir na fyddai'r carafanau yn weladwy iawn o'r ffordd sirol gyfochrog, fodd bynnag, fe nodwyd bod y safle wedi ei leoli mewn pant yn y dirwedd ac felly byddai'r carafanau yn weladwy o diroedd uwch, ac yn benodol o'r ffordd sy'n arwain o'r safle tua'r gorllewin. Derbyniwyd sylwadau ffurfiol yr Uned AHNE yn datgan bod y safle yn amlwg o diroedd uwch o fewn yr ardal.

Tynnwyd sylw at y cynllun a gyflwynwyd gyda'r cais yn dangos bwriad i blannu coed a gwrychoedd brodorol ar hyd terfynau gorllewinol a gogleddol y safle fodd bynnag, ni ystyriwyd y byddai'r tirlunio bwriedig yn lleihau ardrawiad y datblygiad ar y tirlun mewn modd digonol a fyddai'n goresgyn pryderon am amlygrwydd y safle yn y dirwedd o fewn yr AHNE.

Ystyriwyd bod y cynllun yn dderbyniol dan ofynion polisi eraill, megis yr effaith ar fwynderau trigolion, materion priffyrdd ac ystyriaethau bioamrywiaeth. Fodd bynnag, byddai'r datblygiad arfaethedig yn debygol o gael effaith niweidiol sylweddol ar olygfeydd o fewn yr AHNE

b) Yn manteisio ar y cyfle i siarad, nododd yr ymgeisydd y prif bwyntiau canlynol:
- Bod y maes carafanau presennol yn cael ei redeg gan deulu Cymraeg, lleol ers y 50au
- Bod y maes carafanau yn un o safon uchel ac yn agored o'r 1af o Fawrth hyd y 31 o Hydref bob blwyddyn
- Nad oedd gwrthwynebiadau wedi eu derbyn
- Nad oedd bwriad cynyddu maint y maes - dim ond y nifer o garafanau o 5 i 9
- Bod y cynnydd yn ymateb i'r galw mewn nifer o ymholiadau
- Bod y cynnydd yn ymateb i'r angen (o ystyried bod nifer y carafanau teithiol sydd yn parcio yn anghyfreithlon yn cynyddu)
- Bod yr ymwelwyr teithiol yn cyfrannu at y gymuned leol a'r economi leol

c) Nododd yr Aelod lleol gefnogaeth i'r cais, gan nodi'r prif bwyntiau canlynol:
- Bod y maes carafanau yn cael ei weithredu yn effeithiol yn safle taclus a chroesawgar
- Bod y safle mewn pant ac felly llai gweledol, wedi ei gysgodi gyda gwrychoedd gyda bwriad o blannu mwy
- Nad oedd gwrthwynebiad gan y Cyngor Cymuned
- Bod llythyrau cefnogaeth wedi eu derbyn a bod Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd yn llongyfarch y safle
- Bod bwriad i warchod y llwybr cyhoeddus
- Bod y cynnydd yn ymateb i'r galw
- Nad yw'r safle yn peri niwed sylweddol i ansawdd gweledol y dirwedd
- Bod y safle yn un syml a glan, yn ddiymwthiol ac yn bodloni gofynion y polisïau
- Anogwyd y Pwyllgor Cynllunio i ganiatáu'r cais.

ch) Cynigwyd ac eiliwyd i ganiatáu y cais gydag amodau

d) Yn ystod y drafodaeth ddilynol, amlygwyd y pwyntiau canlynol gan Aelodau unigol:
- Nad yw cynnydd o bedair carafán deithiol yn ymddangos yn effaith sylweddol ar yr AHNE
- Bod nifer o feysydd carafanau i'w gweld o dir uchel yr AHNE

Mewn ymateb i gwestiwn cadarnhawyd y byddai caniatáu y cais yn ffurfioli defnydd y maes carafanau i unrhyw un gael aros yno ac nid at ddefnydd aelodau o'r Clwb Carafanau yn unig.

PENDERFYNWYD: Caniatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r amodau a ganlyn:

1. **Amser**
2. **Unol gyda chynlluniau**
3. **Nifer i'w cyfyngu/lleoli yn y man a ddangosir**
4. **Mynedfa i'w gwblhau yn unol gyda'r cynlluniau cyn defnyddio'r safle carafanau teithiol**
5. **Tymor/teithiol/cofrestr**
6. **Dim storio**
7. **Tirweddu i'w gytuno cyn cychwyn y tymor plannu**

Nodyn: CNC a gwarchod llwybr cyhoeddus

3. Cais Rhif C17/0487/30/LL Fferm Methlem, Rhydlios, Pwllheli

Creu safle carafanau teithiol ar gyfer 6 llain, tirlunio, adeiladu bloc toiledau/cawod a thanc trin

Tynnwyd sylw at y sylwadau hwyr a dderbyniwyd ynghyd a chais gan yr ymgeisydd i ohirio trafod y cais. Nododd y Rheolwr Cynllunio nad oedd rhesymau digonol dros ohirio wedi eu cyflwyno. O ganlyniad, ni fyddai gohirio'r drafodaeth yn gwneud gwahaniaeth i'r argymhelliad oherwydd bod pryderon sylfaenol o safbwynt polisi a'r effaith weledol ar yr AHNE.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi mai cais ydoedd i sefydlu safle carafanau teithiol i 6 uned ar gae ym Methlem, Rhoshirwaun. Roedd y bwriad hefyd yn cynnwys adeiladu bloc toiledau ar gefn gweithdy presennol, ynghyd a gosod system trin carthion ac ymgymryd ag elfen o dirlunio i atgyfnerthu gwrychoedd presennol.

Amlygwyd mai safle cefn gwlad agored ydoedd yn ffinio gyda ffordd sirol dosbarth 3 Porth Oer, o fewn dynodiad Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol a Thirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol. Bwriedir defnyddio mynediad cerbydol sydd eisoes yn gwasanaethu'r gweithdy a'r iard bresennol fel mynediad i'r safle.

Eglurwyd bod y safle o faint cyfyngedig a cwestiynwyd os oedd modd sicrhau gosodiad o safon uchel. Nid oedd lle digonol i'r nifer unedau o ystyried parcio a phebyll adlen. Nodwyd nad oedd y tirlunio presennol yn ddigonol a chaeau agored agored tu hwnt i'r safle. Cyfeiriwyd at y polisi sydd yn datgan na ddylai safleoedd newydd fod yn ymwthiol i'r dirwedd. Ystyriwyd bod y safle yn amlwg yn y dirwedd fel ac y mae, gyda'r nifer o gerbydau, peiriannau ac offer presennol o fewn yr iard yn denu sylw a sefyll allan yn weladwy. Byddai caniatáu safle carafanau ar y safle yn ategu at amlygrwydd y safle ac yn difrïo golygfeydd o fewn yr AHNE, sy'n arbennig o amlwg o gyfeiriad ffordd ger Porth Oer a hefyd wrth deithio tuag at Methlem o gyfeiriad Rhydlios. Ni fyddai'r bwriad yn cyfrannu'n

gadarnhaol i dirlun ehangach yr AHNE ac felly nid yw'r bwriad yn cwrdd â gofynion polisi AMG 1 CDLL.

b) Amlygywd bod yr Aelod Lleol wedi cyflwyno sylwadau ysgrifenedig yn gwrthwynebu y cais.

c) Cynigiwyd ac eiliwyd i wrthod y cais

PENDERFYNWYD gwrthod y cais

1. **Byddai'r safle carafanau arfaethedig, oherwydd ei leoliad, gosodiad a gwedd yn y dirwedd, yn sefyll fel nodwedd amlwg ac ymwthiol o fewn cefn gwlad agored gan gael effaith niweidiol ar y dirwedd a mwynderau gweledol yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Mae'r bwriad felly yn groes i bolisi AMG 1 a TWR 5 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (Gorffennaf 2017) (fel y'i diwygiwyd gan adroddiad yr arolygydd 30 Mehefin, 2017) a Chanllaw Cynllunio Atodol: Llety Gwyliau, Cyngor Gwynedd.**

2. **Ni chyflwynwyd gwybodaeth ddigonol am y dull gwaredu carthion o'r safle i sicrhau na fydd y bwriad yn achosi llygredd i'r amgylchedd dyfrol ac ystyrir fod y bwriad felly yn groes i faen prawf 7 o Bolisi PCYFF 2 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (Gorffennaf 2017) (fel y'i diwygiwyd gan adroddiad yr arolygydd 30 Mehefin, 2017)**

4. Cais Rhif C17/0494/39/LL – 16, Lon Cernyw Bwlchtocyn, Pwllheli

Estyniad ac addasiadau mewnol

a) Ymhelaethodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi mai cais ydoedd i wneud addasiadau i'r tŷ presennol trwy adeiladu estyniad a chodi uchder y to er mwyn defnyddio gwagle ar gyfer ystafelloedd ychwanegol. Nodwyd bod bwriad adeiladu estyniad i'r talcen a fyddai'n cynnwys modurdy ac ystafell aml bwrpas ar y llawr daear ac ystafell wely ar y llawr cyntaf; adeiladu estyniad i flaen yr eiddo i greu estyniad to brig croes i'r blaen a gorffen to'r datblygiad gyda llechi, y waliau allanol o rendr wedi ei beintio i gydweddu gyda'r eiddo presennol.

Tynnwyd sylw bod yr eiddo mewn ardal anheddol y tu allan i ffin ddatblygu yn ardal Bwlchtocyn o fewn yr AHNE a Thirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol. Ystyriwyd na fyddai lleoliad y bwriad yn cael effaith niweidiol ychwanegol arwyddocaol ar fwynderau gweledol yr ardal nac yn amharu ar yr AHNE

Amlygwyd bod gwrthwynebiadau wedi eu derbyn gan gymdogion ar sail materion megis colli golau naturiol, effaith goleuadau allanol, dyluniad a gor-edrych. Fodd bynnag, o ystyried maint a dyluniad y datblygiad, ni ystyriwyd y byddai effaith y bwriad ar fwynderau eiddo cyfagos yn ddigon sylweddol i gyfiawnhau gwrthod y cais ar sail y materion hyn.

Ategwyd bod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt materion megis diogelwch ffyrdd a bioamrywiaeth.

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

- Bod yr ymgeisydd wedi derbyn cyngor gan y Gwasanaeth Cynllunio
- Bod pryderon y gwrthwynebiadau wedi eu hystyried
- Bod bwriad rhoi gwydr gwydredig yn y ffenestri sydd yn gor-edrych
- Byddai estyniad yn ychwanegiad addas a phwrpasol
- Ni fyddai yn gosod cynsail oherwydd ei osodiad a'i berthynas â'r tai eraill yn y stad

c) Nododd yr Aelod lleol gefnogaeth i'r cais, gan nodi'r prif bwyntiau canlynol:

- Mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau bod y cynlluniau wedi eu haddasu
- Angen sicrhau bod yr ymgeisydd yn cadw at amod ffenestri yn y to
- Bod y cymdogion yn hapus gyda'r addasiadau

ch) Cynigwyd ac eiliwyd i ganiatáu'r cais.

d) Yn ystod y drafodaeth ddilynol, amlygwyd y pwyntiau canlynol gan Aelodau unigol:
- Pryder y gall hyn osod cynsail i dai eraill yn yr ardal
- Bod addasu tai i'w gwneud yn fwy yn mynd allan o gyrraedd pris marchnad leol

PENDERFYNWYD: Caniatáu y cais yn ddarostyngedig i amodau

1. **Cychwyn o fewn 5 mlynedd.**
2. **Unol â'r cynlluniau.**
3. **Llechi'r to i gydweddu.**
4. **Waliau allanol i fod o rendr lliw gwyn.**
5. **Nenoleuadau yn y to ar yr edrychiad gorllewinol (cefn) i fod o leiaf 1.8 medr yn uwch na lefel y llawr.**

5. Cais Rhif C17/0567/17/LL - Tŷ Newydd, Bethesda Bach, Caernarfon

Cais i ddymchwel yr annedd bresennol ynghyd a chodi annedd newydd yn ei le

Roedd yr Aelodau wedi ymweld â'r safle.

Tynnwyd sylw at y sylwadau ychwanegol a gyflwynwyd

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi mai cais ydoedd ar gyfer dymchwel yr annedd bresennol ynghyd a chodi annedd newydd yn ei le, codi modurdy/sied storio ar y safle ynghyd a gwneud newidiadau i'r fynedfa gerbydol bresennol i'r safle ac ymestyn cwrtil presennol yr eiddo.

Nodwyd bod trafodaethau anffurfiol o flaen llaw wedi bod ynghylch a'r bwriad i ddymchwel ac ail-godi'r tŷ; ac er mai anffurfiol oedd y trafodaethau, ac nad yw polisïau'r Cynllun Datblygu Unedol yn berthnasol bellach; mae cyngor clir wedi ei roi ar sut i oresgyn effaith gormesol ac effaith ar fwynderau'r eiddo gerllaw ac mae'r egwyddorion cynllunio sylfaenol yma'r un mor berthnasol wrth ystyried y cais yng nghyd-destun polisïau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Ystyriwyd felly bod y bwriad yn groes i'r meini prawf isod o bolisi TAI 13:

Tynnwyd sylw at
Maen prawf rhif 4: Tu allan i ffiniau datblygu nid oes posib cadw'r adeilad presennol trwy ei adnewyddu neu ei ymestyn a/neu gellir dangos nad yw atgyweirio'r adeilad presennol yn ymarferol yn economaidd - bod blaenoriaeth yn cael ei roi tuag at adnewyddu adeiladau cyn codi tai o'r newydd; ond yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn derbyn fod achlysuron ble nad yw hynny yn bosib. I'r perwyl hyn, nid oedd y cais gerbron yn cynnwys unrhyw dystiolaeth nad oedd yn bosib atgyweirio'r adeilad presennol yn ymarferol yn economaidd

Maen prawf rhif 6: Tu allan i Ardal Reoli Newid Arfordirol, dylid lleoli tŷ sydd i'w adeiladu oddi mewn i'r un ôl troed a'r adeilad presennol oni bai y gellir dangos bod ail leoli o fewn y cwrtil yn lleihau ei effaith gweledol a'i effaith ar fwynderau lleol. Er bod y tŷ bwriedig wedi ei wthio'n ôl er mwyn lleihau ei effaith ar yr eiddo sydd wedi ei leoli yn union o'i flaen; yn groes i'r cyngor cyn cyflwyno cais a roddwyd; nodwyd bod y tŷ bwriedig wedi ei droi fel bod ei gefn (gydag agoriadau mawrion a phrif ystafelloedd e.e. lolfa fawr, cegin ac ystafelloedd gwely) yn wynebu'r eiddo cyfochrog sydd islaw, a blaen y tŷ bwriedig gydag ystafelloedd eilradd (e.e. ystafelloedd ymolchi, swyddfa ac ystafell newid) yn wynebu tir amaethyddol

agored. Ystyriwyd felly nad oedd lleoliad na gosodiad y tŷ bwriedig yn ymdrechu i leihau ei effaith ar fwynderau lleol, yn benodol mwynderau presennol yr eiddo gerllaw.

Ystyriwyd fod uchder y bondo yn ormodol ac felly yn creu dyluniad anghymesur o ran arwynebedd y wal mewn perthynas â'r to. Golygai hyn fod y dyluniad hwn yn creu strwythur o ddyluniad sy'n anghydnaws ar fryn yn y dirwedd agored, ac sy'n arwain at effaith weledol sylweddol fwy na'r adeilad presennol. Nodwyd bod cefn y tŷ bwriedig yn cynnwys ffenestri i brif ystafelloedd ynghyd a drysau amlblyg sy'n gor-edrych cefn yr eiddo gerllaw ac iard breifat sydd wedi ei leoli union o flaen yr eiddo oedd destun y cais yma - gan greu gor-edrych annerbyniol.

Amlygwyd bod cyngor cyn cyflwyno cais wedi ei gynnig yn awgrymu fod blaen a chefn y tŷ yn cael ei droi fel bod y prif agoriadau megis y lolfa fawr wydr a'r drws patio yn wynebu'r de yn lle'r gogledd er mwyn gwneud y gorau o olau a gwres naturiol. Ar hyn o bryd ystafelloedd eilradd sydd yn wynebu'r de, sef iwtiliti, cyntedd, swyddfa, ystafell ymolchi ac un ffenestr ystafell fwyta. Byddai'r newidiadau hyn hefyd yn fodd o sicrhau gwell preifatrwydd i'r ty cyfochrog ac i'r eiddo newydd a hefyd yn gwella'r edrychiad wrth agosáu at y ty wrth ddod fyny'r ffordd gyhoeddus. Nodwyd y gall hyn newid ychydig ar drefniant mewnol ond ystyriwyd fod hyn yn gwbl bosibl heb orfod lleihau ar yr arwynebedd. Yn ogystal, awgrymwyd drwy gyngor blaenorol y byddai dod a'r bondo rywfaint yn is, ac fel oedd wedi ei gynnig gan yr asiant bryd hynny, yn fwy derbyniol na'r bondo uwch a gyflwynwyd. Cadarnhawyd nad oedd gwrthwynebiad mewn egwyddor i'r bwriad ar y sail yma ond fod modd gwella'r cynllun drwy'r awgrymiadau oedd eisoes wedi eu cynnig gan swyddogion. Ar sail yr hyn oedd wedi ei gyflwyno ystyriwyd fod y bwriad yn annerbyniol ac yn groes i'r polisïau a nodiwyd yn yr adroddiad

(b) Yn manteisio ar y cyfle i siarad, nododd yr ymgeisydd y prif bwyntiau canlynol:

- Ei fwriad oedd ail wneud y ty
- Er bod trafodaethau anffurfiol wedi eu cynnal gyda'r Gwasanaeth Cynllunio, nid oedd yn deall y rhesymau dros wrthod
- Bod y nenfwd yn isel ac felly angen addasu
- Yn gweithio yn lleol ac eisiau byw yng nghefn gwlad Gwynedd

(c) Nododd yr Aelod lleol gefnogaeth i'r cais, gan nodi'r prif bwyntiau canlynol:

- Derbyn bod y cynlluniau gwreiddiol yn annerbyniol ond bellach cynlluniau diwygiedig wedi eu cyflwyno
- Bod gormod o bwyslais ar 'gor-edrcyh'
- Nad oedd gwrthwynebiadau wedi eu cyflwyno – y gymuned yn gefnogol
- Llythyr wedi ei dderbyn gan gymdogion yn datgan nad oedd ganddynt wrthwynebiad cyn belled a bod y tŷ yn cael ei wthio yn nol
- Croesawu gwelliant
- Dim synnwyr i wrthod y cais

ch) Cynigwyd ac eiliwyd i ganiatáu'r cais gydag amodau

(d) Yn ystod y drafodaeth ddilynol, amlygwyd y pwyntiau canlynol gan Aelodau unigol

- Croesau nad oedd yr eiddo yn cael ei ddefnyddio fel ty haf
- Angen cydweithio a chytuno ar ddyluniad addas
- Angen ystyried llythyr y cymdogion
- Cefnogol i'r cais – yr ymgeisydd yn gweithio yn lleol

Mewn ymateb i'r sylwadau nododd yr Uwch Reolwr bod cyngor cadarn wedi ei gynnig i'r asiant a petai y cais yn cael ei ganiatáu byddai angen cynnwys yr amodau arferol/priodol.

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

1. **Amser**
2. **Unol gyda chynlluniau**
3. **Llechi**
4. **Deunyddiau**
5. **Tirweddu/plannu**
6. **Tynnu PD**
7. **Tynnu PD ffenestri**
8. **Amodau priffyrdd**
9. **Tynnu llechi to'r tŷ presennol gyda llaw/tymor penodol**
10. **Dim dymchwel y siediau presennol heb ganiatâd**

Nodiadau yn ymwneud gyda'r fynedfa.

Dechreuodd y cyfarfod am 1.00pm a daeth i ben am 3.00 pm.

____

CADEIRYDD