PWYLLGOR CYNLLUNIO DYDD LLUN, 16 TACHWEDD 2020

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, Eric Merfyn Jones, Gareth T Jones, Huw G. Wyn Jones, Dilwyn Lloyd, Edgar Wyn Owen, Eirwyn Williams, Gruffydd Williams ac Owain Williams.

Hefyd yn bresennol: Gareth Jones (Pennaeth Cynorthwyol Cynllunio ac Amgylchedd), Cara Owen (Rheolwr Cynllunio), Rhun ap Gareth (Uwch Gyfreithiwr), Gareth Roberts (Uwch Beiriannydd Rheolaeth Datblygu) a Lowri Haf Evans (Swyddog Gwasanaethau Democratiaeth)

Eraill a wahoddwyd: Cynghorydd John Brynmor Hughes (Aelod Lleol)

1. YMDDIHEURIADAU

Dim i'w nodi

Estynwyd cydymdeimlad dwys tuag at deulu y Cynghorydd Charles Jones

2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

a) Y Cyfreithiwr Rhun ap Gareth, yn eitem 5.4 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C19/1072/11/LL) oherwydd bod ei ewythr yn byw gerllaw'r safle.

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

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

Y Cynghorydd Gruffydd Williams (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.1 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C20/0607/42/DT)

Y Cynghorydd John Brynmor Hughes (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.2 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C20/0070/39/DT)

3. MATERION BRYS

Dim i'w nodi

4. COFNODION

Llofnododd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd ar yr 20fed o Hydref 2020 fel rhai cywir.

5. CEISIADAU AM GANIATÂD 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.

6. CAIS RHIF C20/0607/42/DT - GARTH HUDOL RHODFA'R MÔR, NEFYN, PWLLHELI

Estyniad deulawr

a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais gan nodi mai cais ydoedd ar gyfer estyniad deulawr i dŷ presennol fyddai'n ymestyn 3.6m o'r wal bresennol. Byddai elfen unllawr i'r estyniad, gyda tho unllethr ar ben deheuol y strwythur; yn 5.5m o hyd gyda 1.5m ohono'n unllawr; yn creu lolfa ychwanegol i lawr grisiau ac ymestyn llofft bresennol a chreu ystafell ymolchi ychwanegol ar y llawr cyntaf. Amlygwyd bod yr eiddo yn dŷ sylweddol yn sefyll ar wahân mewn ardal anheddol o fewn ffin datblygu Canolfan Gwasanaeth Lleol Nefyn. Ategwyd bod y cais yn cael ei gyflwyno i Bwyllgor ar gais yr Aelod Lleol.

   Cyfeiriwyd at bolisi AT 3 sydd yn anelu at amddiffyn asedau treftadaeth nad ydynt wedi'u dynodi, ond sydd o arwyddocâd lleol. Cydnabyddir fod peth arwyddocâd hanesyddol i Garth Hudol o'i gysylltiad llenyddol ac yn wir ei fod yn adeilad nodedig a deniadol sy'n werthfawr o ran ei le yn y strydlun. Er hynny, nodwyd bod graddfa eithaf bychan i'r estyniad arfaethedig o'i gymharu â'r tŷ ynghyd a dyluniad sydd yn gweddu'n dderbyniol gyda'r gwreiddiol o safbwynt nodweddion megis siâp ac uchder y to a maint a lleoliad y ffenestri. O ganlyniad, ystyriwyd bod y datblygiad yn sympathetig i'w amgylchedd adeiledig a, thrwy amodau priodol, gellid sicrhau'r defnydd o ddeunyddiau addas er sicrhau cysondeb gyda'r tŷ gwreiddiol. Ategwyd nad oedd yr adeilad yn rhestredig ac nid oedd yr adeilad, na'i nodweddion, wedi eu hamddiffyn yn statudol.

   O ystyried y byddai'r estyniad i'r gorllewin o eiddo drws nesaf, adroddwyd y byddai'n anorfod y bydd peth colled goleuni i ffenestri Ceris yn deillio o'r datblygiad yn enwedig yn hwyrach yn y dydd. Er hynny, nodwyd bod ffenestri ochr Ceris eisoes yn edrych ar edrychiad ochr Garth Hudol ac, yn y bôn, effaith y datblygiad fyddai dod a 5.5m o'r edrychiad ochr 3.6m yn agosach gyda 4m yn unig yn ddeulawr. Tynnwyd sylw pellach at y ffaith y gall Garth Hudol gwblhau datblygiadau dan hawliau datblygiad a ganiateir a fyddai'n galluogi codi strwythur 3m o uchder yn union ger y ffin gyda'r cymdogion.

   Cydnabuwyd y byddai peth niwed mwynderol i eiddo Ceris o safbwynt cysgodi a cholled goleuni, ond ni ystyriwyd y byddai'r effeithiau niweidiol hynny ynddo'u hunain yn ddigon arwyddocaol o'u cymharu â'r sefyllfa bresennol i gyfiawnhau gwrthod y cais. Mewn ymateb i bryderon ynghylch yr effaith ar breifatrwydd Ceris nodwyd y byddai'r ffenestri yn edrychiad gogleddol yr estyniad yn edrych dros ardd y cymdogion gyda gardd flaen Ceris eisoes yn weladwy o'r ffordd gerllaw. O ganlyniad, ni ystyriwyd y byddai'r estyniad yn ychwanegu'n arwyddocaol at or-edrych dros ardaloedd allanol eiddo'r cymdogion.

   Wedi pwyso a mesur y cais cynllunio yn erbyn gofynion y polisïau lleol a chenedlaethol ynghyd a'r sylwadau ar wrthwynebiadau a dderbyniwyd, ystyriwyd fod y bwriad yn dderbyniol.

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

- Bod hanes ynghlwm a'r adeilad
- Bod yr estyniad o faint sylweddol
- Pryder o effaith ar fwynderau pobl drws nesaf
- Gorddatblygiad o'r safle
- Yr estyniad o faint 'tŷ fforddiadwy'

c) Cynigiwyd ac eiliwyd i wrthod y cais, yn groes i'r argymhelliad

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

- Bod yr adeilad yn un trawiadol gyda chysylltiadau hanesyddol
- Byddai unrhyw ychwanegiad yn cael effaith ar fwynderau cymdogion
- Byddai estyniad yn newid cymeriad a golwg y tŷ
- Yn amharu ar oleuni tŷ drws nesaf - yn rhy agos i Ceris
- Yr estyniad yn sylweddol ar dŷ sydd eisoes yn sylweddol o ran maint

d) Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn â hawl gwrthod estyniad 'mwy niweidiol' o dan hawliau 'datblygiad a ganiateir' nodwyd na fyddai angen caniatâd cynllunio am estyniad fyddai'n mesur hyd at 3m o uchder.

PENDERFYNWYD: gwrthod y cais am y rhesymau isod;

- **Estyniad sylweddol yn newid gwedd ac edrychiad y tŷ presennol gan gael effaith andwyol ar ei gymeriad.**
- **Agosatrwydd yr estyniad arfaethedig yn cael effaith andwyol/niweidiol ar fwynderau'r tŷ cyfochrog (Ceris) drwy dywyllu'r ffenestri ochr**

7. CAIS RHIF C20/0070/39/DT - TY WIGGINS, 12 LÔN CERNYW, BWLCHTOCYN, PWLLHELI

Estyniad yn cynnwys codi uchder y to

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr.

a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais gan nodi mai cais ydoedd am estyniad yn cynnwys codi uchder to i eiddo wedi ei leoli yng nghefn gwlad ardal Bwlchtocyn ac o fewn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Ategwyd ei fod hefyd oddi fewn i Dirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol ac wedi ei leoli mewn ystâd o dai . Roedd y cais yn cael ei gyflwyno i Bwyllgor ar gais yr Aelod Lleol.

Eglurwyd, o edrych o flaen yr eiddo, byddai uchder brig y to yn cael ei godi o rhyw 5 medr i 6.5 medr gyda to brig hefyd i'w osod uwchben y modurdy presennol. Byddai'r estyniad cefn yn creu balconi ar lefel llawr cyntaf gyda decin yn parhau oddi tano ar lefel llawr daear.

Ystyriwyd fod y bwriad o ran ei ddyluniad, graddfa a maint yn dderbyniol ac yn gymesur gyda'r eiddo presennol - ni fyddai yn orddatblygiad gyda thir mwynderol digonol yn parhau ar gyfer defnydd yr eiddo. Cydnabuwyd y pryderon oedd wedi ei cyflwyno am godi lefel y to a'r ffaith fod gweddill y tai o fewn yr ystâd yn dai unllawr. Er yn creu eiddo uwch ystyriwyd bod y dyluniad ar y cyfan yn cadw edrychiad cyffelyb i'r presennol yn arbennig felly i'r edrychiad blaen sy'n wynebu'r

ystâd nac yn cael effaith ormesol ar weddill yr ystâd. Ategwyd bod yr eiddo wedi ei leoli ym mhen pellaf yr ystâd ble mae'r tir ar lefel is ac felly ni fyddai'r codi'r uchder yn cael effaith andwyol ar fwynderau gweledol yr ardal. Cydnabuwyd hefyd y pryderon y byddai'r bwriad yn creu cynsail ar gyfer datblygiadau cyffelyb ar weddill yr ystâd, fodd bynnag, bydd gofyn asesu pob cais ar ei rinweddau ei hun ac nid yw'r ffaith y byddai'r cais yma yn cael caniatâd cynllunio yn ffurfio cynsail ar gyfer gweddill yr ystâd.

Cyfeiriwyd at sylwadau'r Uned AHNE gan nodi nad oedd gwrthwynebiad ganddynt o ystyried bod yr eiddo yn dŷ unllawr lled-ddiweddar ac nad ydoedd mewn lleoliad amlwg o fannau cyhoeddus. O ganlyniad, ni ystyriwyd y byddai'r addasiadau bwriededig yn gwneud i'r adeilad amharu ar yr AHNE. Er wedi ei leoli o fewn yr AHNE mae'r eiddo wedi ei leoli yng nghanol tai eraill ac yn ffurfio rhan o ffurf adeiledig bresennol y rhan yma o Bwlchtocyn ac yn sgil hyn ni fyddai'n sefyll allan yn y dirwedd.

O ganlyniad, ystyriwyd na fyddai'r bwriad yn cael effaith niweidiol andwyol ar yr ardal na'r AHNE a bod dyluniad y bwriad yn dderbyniol. Hefyd ni ystyriwyd bod goblygiadau o ran diogelwch ffyrdd na mwynderau trigolion cyfagos.

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

- Nad cais i droi tŷ un llawr i dŷ dau lawr oedd y cais ond un i godi to'r er mwyn creu ystafelloedd dormer
- Bod yr eiddo yn eistedd ar ben draw yr ystâd, ar ran isaf y stad mewn cornel ddiarffordd - ni fydd felly yn ormesol
- Na fyddai'r estyniad dormer yn gwneud drwg i neb; yr eiddo wedi'i osod i ffwrdd o'r eiddo eraill ac felly ni fyddai'n amharu ar adnoddau gweledol nac yn creu unrhyw achos o or-edrych dros eiddo cyfagos
- Derbyn bod nifer o berchnogion eiddo ar y stad yn pryderu, ond nid oes sail i'w hofnau.
- Bod rhif 10, tua 1.4medr yn uwch na rhif 12 ac felly hyd yn oed gydag estyniad dormer, byddai rhif 12 yn is na drws nesaf.
- Na fyddai'r estyniad yn gosod cynsail - rhaid trin pob cais ar ei rinweddau ei hun
- Gellid rheoli unrhyw aflonyddwch yn ystod y gwaith adeiladu drwy amodau cynllunio
- Na fydd unrhyw golled o breifatrwydd i eiddo cyfagos gan fydd y bwriad, pan wedi'i gwblhau, yn creu tŷ fydd yn parhau i ymddangos fel tŷ un llawr.
- Nad oedd gan y swyddog AHNE unrhyw wrthwynebiad - wedi nodi nad yw'r eiddo mewn lleoliad amlwg.
- Nad oedd unrhyw sail cynllunio y gellid ei gyfiawnhau dros wrthod estyniad dormer

c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd gwrthwynebydd i'r cais y pwyntiau canlynol:

- Ei fod yn siarad ar ran 85% o'r perchnogion eraill oedd yn byw yn y stad ac roeddynt i gyd wedi cofrestru gwrthwynebiadau i'r cais
- Bod Lôn Cernyw yn ystâd fechan o fyngalos sydd wedi'u cynllunio'n debyg ac yn sympathetig - byddai'r datblygiad arfaethedig yn gwyro oddiar y cysyniad hwnnw.
- Bod graddfa a maint yr eiddo arfaethedig yn or-ddatblygiad sylweddol a byddai'n ymwthiol iawn, yn ormesol, yn estron ac yn hollol groes i

gymeriad yr ystâd gyda rhif 10 ac 11 Lon Cernyw yn dioddef fwyaf.
- Bod y dyluniad gwreiddiol yn gosod lleoliad rhif 12 yn y fath fodd fel ei fod yn caniatáu agwedd agored i'r Gogledd er budd yr holl fyngalos. Byddai'r datblygiad arfaethedig yn diystyru'r egwyddor yma yn yr ystyr y byddai'r llinell do newydd yn cuddio'r agwedd agored bresennol yn sylweddol ac yn sicr yn cael effaith niweidiol ar fwynderau gweledol yr ardal.
- Bod y cais yn groes i bolisïau PCYFF 2 a 3 oherwydd graddfa ac uchder y datblygiad ynghyd a'r effaith negyddol y bydd yn cael ar fwynderau gweledol yr ardal.
- Bod Lôn Cernyw yn ddatblygiad hyfryd a gafodd ei ddylunio a'i adeiladu'n dda dros 40 mlynedd yn ôl a bod angen cadw'r agwedd wreiddiol yma.

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

- bod yr ystâd yn unigryw ac nad oedd wedi newid cymeriad dros y blynyddoedd
- bod yr estyniad arfaethedig yn sylweddol - o ystyried maint a ganiateir i dŷ fforddiadwy
- byddai addasu un tŷ yn newid golwg a chymeriad yr ystâd
- Angen cadw'r ystâd fel ag y mae

d) Cynigiwyd ac eiliwyd i wrthod y cais ar sail bod y bwriad yn orddatblygiad o'r safle ynghyd a phryder y gall osod cynsail i eraill.

Cynigiwyd gwelliant i ohirio'r penderfyniad fel bod modd cynnal ymweliad safle neu dderbyn mwy o wybodaeth am y safle drwy fideo a lluniau ychwanegol. Byddai hyn yn fuddiol fel modd o gael syniad o effaith y bwriad ar yr ardal

Mewn ymateb i'r gwelliant, amlygodd yr Uwch Gyfreithiwr bod y gwelliant yn briodol ond o dan ganllawiau covid 19 nad oedd modd cynnal ymweliad safle. Ategodd, yn unol â'r protocol, mai darparu fideo a lluniau ychwanegol fyddai'r cam cyntaf i gynorthwyo'r Aelodau i ddod i benderfyniad.

dd) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylwadau canlynol gan aelodau:
- Bod y safle ynghanol yr AHNE
- Y byddai caniatáu yn beryg o osod cynsail
- Bod angen mwy o wybodaeth am osodiad yr ystâd i geisio gwell dealltwriaeth
- Bod 'unllawr' yn gamarweiniol gan y byddai dau lawr i'r eiddo

PENDERFYNWYD gohirio er mwyn paratoi fideo a lluniau ychwanegol o'r stad a'r safle

8. CAIS RHIF C20/0350/42/DT - FFERM CAE RHUG FFORDD DEWI SANT, NEFYN, PWLLHELI

Roedd yr ymgeisydd wedi tynnu y cais yn ol

9. CAIS RHIF C20/0623/19/AC - TIR GER LON CEFNWERTHYD, BONTNEWYDD, CAERNARFON

Cais i newid amodau 2 a 21 o ganiatâd cynllunio C19/0014/19/LL er mwyn

symud plot 14 a 29 a symud modurdy plot 17, lleihau lefel slab plotiau 18 a 26 a thynnu rhan o'r llwybr troed i'r 'hammerhead'

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr

a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais gan nodi mai cais ydoedd ar gyfer newid amodau 2 a 21 o ganiatâd cynllunio C19/0014/19/LL. Adroddwyd bod caniatâd cynllunio gwreiddiol C19/0014/19/LL ar gyfer codi 29 uned byw ynghyd â chreu mynedfa gerbydol newydd, llecynnau parcio, gwaith tirlunio a chreu ardal gyhoeddus agored.

   Tynnwyd sylw bod cais ar gyfer newid di-faterol ar gyfer y newidiadau gerbron wedi ei gyflwyno o dan gyfeirnod C20/0198/19/DA ac wedi ei wrthod oherwydd bod symud plot 14 yn debygol o gael effaith ar eiddo cyfagos sydd angen ei asesu fel rhan o gais ffurfiol. Nodir fod gweddill y newidiadau yn ddi-faterol ac yn destun y cais yma o ran hwylustod delio gyda'r holl faterion gyda'i gilydd.

   Atgoffwyd yr Aelodau bod yr egwyddor o ddatblygu'r safle yma eisoes wedi derbyn caniatâd cynllunio o dan C19/0014/19/LL, ac nad oedd y newidiadau i'r bwriad gerbron yn cael unrhyw effaith ar leoliad, cyfanswm nifer, y canran o dai fforddiadwy, cymysgedd tai na chynllun cyffredinol y safle ac felly ystyriwyd fod y bwriad yn parhau i gydymffurfio gyda gofynion polisïau PS 16, PS 17, PCYFF 1, TAI 3 a TAI 15 o'r CDLL fel y cadarnhawyd yn y cais blaenorol. Ategwyd bod y gwaith adeiladu eisoes wedi dechrau ar y safle

   Amlygwyd bod y bwriad yn golygu symud plot 14 oddeutu 1m yn agosach i blot 15 (sydd union ddrws nesaf) er mwyn pellhau'r eiddo oddi wrth y gwrych sy'n ffinio o gwmpas y safle i gyd. Cyfeiriwyd at eiddo 'Tywyn' sydd wedi ei leoli gydag ochr y safle ac yn ffinio a chefnau plotiau 14, 15 ac 16, gyda chefn plot 14 yn wynebu gardd gefn Tywyn. Byddai symud plot 14 fel y cynigir yn y cais yma yn golygu y byddai'r ffenestr oriel ar gefn eiddo plot 14 yn edrych dros ran fechan o gornel ben draw ardd gefn eiddo Tywyn. Ystyriwyd fod yr ardal yma mor fychan â chan ei fod wedi ei leoli o fewn cornel ym mhen draw'r ardd (sydd yn ardd eang ac oddi wrth y rhannau union gerllaw tŷ 'Tywyn') ni ystyriwyd y byddai'n cael effaith andwyol sylweddol ar breifatrwydd eiddo Tywyn. Amlygwyd bod perchennog Tywyn yn gwrthwynebu'r bwriad ar sail unrhyw or-edrych dros ei eiddo. Er hynny, yn yr achos yma ystyriwyd fod y goredrych posib yn lleiafrifol ac o'i gymharu â'r ardal eang o ardd eiddo Tywyn, nad yw'n cael ei effeithio - ni fyddai'n rhesymol i wrthod y bwriad ar y sail yma. Nodwyd mai lleoliad eiddo plot 14 o fewn y plot yn unig oedd yn destun y cais, ac mae ei ddyluniad a lefel llawr yn unol â'r hyn sydd eisoes wedi ei ganiatáu o dan y cais blaenorol. Cadarnhawyd nad oedd unrhyw newid i leoliad y plotiau eraill sydd wedi eu lleoli ar hyd y terfyn yma gydag eiddo 'Tywyn'.

   Eglurwyd bod yr asesiad wedi rhoi ystyriaeth lawn i'r gwrthwynebiadau a dderbyniwyd yn ystod cyfnod ymgynghoriad cyhoeddus y cais. Ni ystyriwyd fod unrhyw wrthwynebiad cynllunio materol wedi'i gynnig oedd yn gorbwyso'r polisïau cynllunio perthnasol a nodwyd yn yr asesiad ac felly ystyriwyd bod y cynnig yn cwrdd â gofynion perthnasol y polisïau lleol a chenedlaethol.

b) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu y cais

c) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylw canlynol gan aelodau:

- Sylw bod angen i'r perchennog fod yn hapus gyda'r addasiadau

PENDERFYNWYD caniatáu y cais yn ddarostyngedig i'r amodau canlynol:

1. **Amser**
2. **Cydymffurfio gyda chynlluniau perthnasol a'r holl adroddiadau**
3. **Deunyddiau/llechi - manylion yn unol â'r hyn a gytunwyd o dan C19/0994/19/AC**
4. **Tirlunio a ffiniau'r safle - manylion yn unol â'r hyn a gytunwyd o dan C19/0994/19/AC, C19/1082/19/RA ac C20/0226/19/RA**
5. **Priffyrdd CEMP - manylion yn unol â'r hyn a gytunwyd o dan C19/0994/19/AC**
6. **Draenio**
7. **Bioamrywiaeth a rheoli effeithiau amgylcheddol - manylion yn unol â'r hyn a gytunwyd o dan C19/0994/19/AC**
8. **Archaeoleg - manylion yn unol â'r hyn a gytunwyd o dan C19/1082/19/RA**
9. **Cynllun Rheolaeth Adeiladu**
10. **Tynnu hawliau datblygu cyffredinol oddi ar y tai fforddiadwy**
11. **Tynnu hawliau datblygu cyffredinol oddi ar blotiau 14, 15, 16, 17 (gan gynnwys gosod ffenestri ychwanegol a ffenestri to)**
12. **Cytuno gwydr afloyw i ffenestr llofft sydd ar gefn plot 14 a chytuno dull agor**
13. **Enw Cymraeg i'r stad a'r tai**
14. **Manylion ac amserlen gosod offer o fewn y llecyn agored.**
15. **Cytuno ar drefniadau sicrhau tai fforddiadwy - manylion yn unol â'r hyn a gytunwyd o dan C19/0994/19/AC**

Nodyn
SUDS

Dechreuodd y cyfarfod am 11.00 y.b. a daeth i ben am 12.20 y.h.

CADEIRYDD