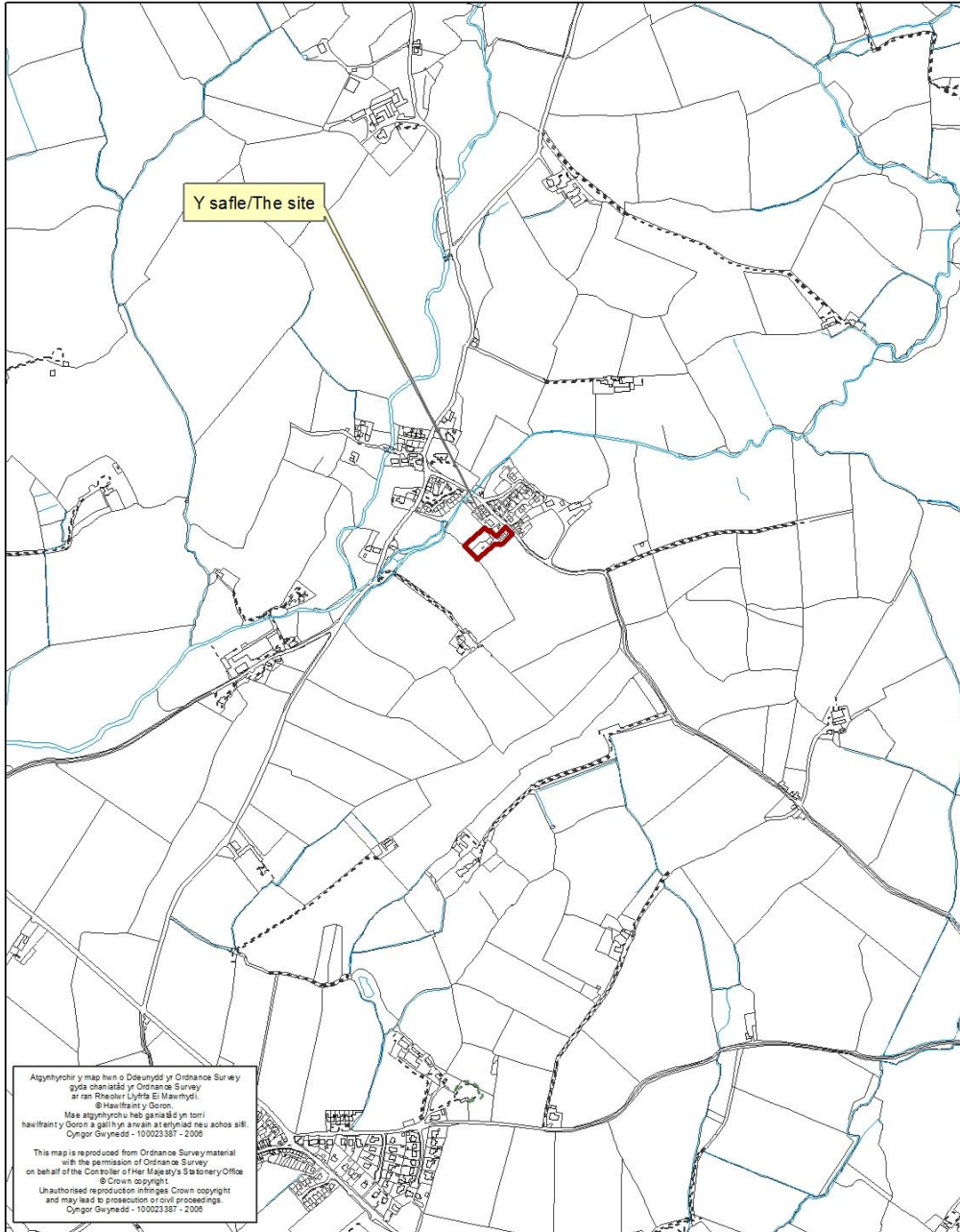


Rhif 5.7



Rhif y Cais / Application Number : C15/1356/40/LL

Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.  
Location Plan for identification purposes only. Not to scale.



<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 22/02/2016</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD</b>	<b>PWLLHELI</b>

Cais Rhif: C15/1356/40/LL  
Dyddiad Cofrestru: 23/12/2015  
Math y Cais: Llawn - Cynllunio  
Cymuned: Llannor  
Ward: Efailnewydd/Buan

Bwriad: CAIS DIWYGIEDIG I DDYMCHWEL ANNEDD PRESENNOL AC ADEILADU ANNEDD NEWYDD YN EI LE YNGHYD A GWAITH CYSYLLTIOL  
Lleoliad: 1-3 WENALLT, ARDDGRACH, LLANNOR, PWLLHELI, LL535UL

**Crynodeb o'r Argymhelliad: GWRTHOD**

**1. Disgrifiad:**

- 1.1 Cais llawn yw hwn ar gyfer dymchwel annedd presennol ac adeiladu annedd newydd yn ei le ar leoliad gwahanol o fewn eiddo 1-3 Arddgrach, Llannor ynghyd a gwaith cysylltiol. Adeilad carreg/ chwipiad a tho llechi yw'r adeilad presennol gyda thalcen gogledd dwyreiniol yn ymylu'n union â'r ffordd sirol dosbarth 3 gyfochrog. Byddai'r tŷ newydd arfaethedig wedi ei osod yn ôl i mewn i'r llain ar safle ble ceir sied amaethyddol sinc bresennol, gyda modurdy ar wahân ar ran o oel troed adeilad sinc oedd yn gegin i'r hen dŷ. Byngalo gromen fyddai'r tŷ arfaethedig gyda thair ystafell wely, gyda'i wyneb blaen yn wynebu'r de ddwyrain. Byddai'r tŷ wedi ei orffen gyda tho llechi ac wyneb rendr llyfn wedi ei beintio. Bwriedir creu mynedfa newydd ar safle'r tŷ presennol, gan ymestyn trac o ymyl y gerbydlon i'r tŷ a throï i gyfeiriad giât mynedfa i'r cae cyfochrog.
- 1.2 Saif yr eiddo ar gyrion pentref Llannor, gyfochrog a'r ffordd sirol dosbarth 3. Dynodwyd Llannor yn bentref gwledig ym mapiau gosodid Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd, gyda'r 1-3 Arddgrach a'r sied amaethyddol tu ôl wedi ei farcio'n goch.
- 1.3 Gwrthodwyd cais C15/0611/40/LL y llynedd i ddymchwel yr annedd a chodi tŷ newydd o'r un dyluniad a'r cais hwn ond ymhellach i mewn i gefn y llain. Mae'r cais hwn yn ail gyflwyniad gyda'r lleoliad y tŷ wedi newid ychydig.
- 1.4 Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio oherwydd derbyniwyd pedwar llythyr cefnogaeth yn groes i argymhelliad y swyddogion.

**2. Polisiâu Perthnasol:**

- 2.1 Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a pharagraff 2.1.2 Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dylid penderfynu ceisiadau yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai bod ystyriaeth faterol cynllunio yn nodi fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol, a'r Cynllun Datblygu Unedol.
- 2.2 **Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009:**  
POLISI A1 ASESIADAU AMGYLCHEDDOL NEU ASESIADAU EFFEITHIAU ARALL Sicrhau fod gwybodaeth ddigonol yn cael ei darparu gyda'r cais cynllunio ynglŷn ag unrhyw effeithiau amgylcheddol neu eraill sylweddol tebygol ar ffurf asesiad amgylcheddol neu asesiadau o effeithiau eraill.

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 22/02/2016</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD</b>	<b>PWLLHELI</b>

**POLISI B20 RHYWOGAETHAU A’U CYNEFINOEDD SY’N BWYSIG YN RHYNGWLADOL A CHENEDLAETHOL** Gwrthod cynigion sy’n debygol o achosi aflonyddwch neu niwed annerbyniol i rywogaethau a warchodir a’u cynefinoedd oni bai y gellid cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy’n anelu i ddiogelu nodweddion cydnabyddedig y safle.

**POLISI B22 DYLUNIAD ADEILADAU** Hyrwyddo dyluniad adeiladau da drwy sicrhau fod cynigion yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy’n anelu i ddiogelu nodweddion a chymeriad cydnabyddedig y dirwedd a’r amgylchedd lleol.

**POLISI B23 MWYNDERAU** Diogelu mwynderau’r gymdogaeth leol drwy sicrhau bod rhaid i gynigion gydymffurfio â chyfres o feini prawf sy’n anelu i warchod nodweddion cydnabyddedig a mwynderau’r ardal leol.

**POLISI B25 DEUNYDDIAU ADEILADU** Gwarchod cymeriad gweledol trwy sicrhau fod yn rhaid i ddeunyddiau adeiladu fod o safon uchel sy’n gweddu i gymeriad ac edrychiad yr ardal leol.

**POLISI C3 AIL-DDEFNYDDIO SAFLEOEDD A DDEFNYDDIWDYD O’R BLAEN** Cymeradwyir cynigion sy’n rhoi blaenoriaeth i ailddefnyddio tir neu adeiladau a ddatblygwyd o’r blaen a leolir o fewn neu o gwmpas ffiniau datblygu cyn belled ag y bo’r safle neu’r adeilad a’r defnydd yn addas.

**POLISI C7 ADEILADU MEWN MODD CYNALIADWY** Gwrthodir cynigion ar gyfer datblygiadau newydd neu i addasu a newid defnydd tir neu adeiladau pan nad oes ystyriaeth wedi ei roi i faterion amgylcheddol penodol. Bydd yn rhaid i gynigion gydymffurfio a meini prawf penodol sydd yn ymwneud ag adeiladu mewn modd cynaliadwy, oni bai ei bod yn anymarferol gwneud hynny.

**POLISI CH5 TAI NEWYDD MEWN PENTREFI GWLEDIG** Caniatáu datblygiad preswyl sy’n cynnwys un neu ddau uned yn unig mewn Pentrefi Gwledig ar safleoedd penodol yn os gellid cydymffurfio â meini prawf sy’n berthnasol i angen lleol am y datblygiad, effaith ar y dirwedd, a nodweddion penodol y safle.

**POLISI CH9 TAI NEWYDD YNG NGHEFN GWLAD AGORED** Gwrthod cynigion am dai newydd yng nghefn gwald os nad ydynt ar gyfer unigolion sydd rhaid byw ar y safle oherwydd eu gwaith a chyfres o feini prawf eraill sy’n ymwneud a lleoliad a math y tŷ, a chyfyngiadau ar feddiannaeth y tŷ.

**POLISI CH13 DYMCHWEL AC AIL-ADEILADU TAI MEWN PENTREFI GWLEDIG AC YNG NGHEFN GWLAD** Caniatáu dymchwel tŷ neu dai sydd mewn cyflwr gwael mewn pentrefi gwledig ac yng nghefn gwald ac i ddatblygu unedau byw newydd yn eu lle os gellir cydymffurfio â meini prawf sy’n ymwneud ag ansawdd yr adeilad i’w ddymchwel, a lleoliad, dwysedd a dyluniad yr adeilad newydd.

**POLISI CH33 DIOGELWCH AR FFYRDD A STRYDOEDD** Caniateir cynigion datblygu os gellir cydymffurfio gyda meini prawf penodol sydd yn ymwneud a’r fynedfa gerbydau, safon y rhwydwaith ffyrdd presennol a mesurau tawelu traffig.

**POLISI CH36 CYFLEUSTERAU PARCIO CEIR PREIFAT** Gwrthodir cynigion am ddatblygiadau newydd, i ehangu datblygiadau presennol neu newid defnydd os na ddarperir lle i barcio cerbydau oddi ar y stryd yn unol â chanllawiau parcio cyfredol y Cyngor. Rhoddir ystyriaeth i hygyrchedd gwasanaeth cludiant

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/02/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	PWLLHELI

cyhoeddus, y gallu i gerdded a beicio o safle a phellter y safle at faes parcio cyhoeddus. Os oes angen lle i barcio oddi ar y stryd ac nad yw'r datblygwr yn cynnig cyfleusterau parcio ar y safle neu na ellir manteisio ar y ddarpariaeth parcio bresennol, caniateir cynigion os bydd y datblygwyr yn cyfrannu at y gost o wella hygrychedd y safle neu ddarparu'r llefydd parcio angenrheidiol ar safle arall gerllaw.

- 2.3 **Polisiâu Cenedlaethol:**  
 Polisi Cynllunio Cymru – (Argraffiad 8, 2016)  
 Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2009)

### 3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

- 3.1 C15/0611/40/LL Dymchwel annedd presennol ac adeiladu annedd Newydd yn ei le ynghyd a gwaith cysylltiol: Gwrthod 31 Gorffennaf 2015

Ymholiad yn dilyn gwrthodiad C15/0611/40/LL gyda chynllun yn dangos y tŷ wedi ei ail-leoli i safle'r cais gerbron. Wedi cadarnhau bod y safle yn parhau yn annerbyniol o agwedd polisi CH13 gan fod gofyn bod ail godi tai yn cael ei leoli mor ymarferol bosib at leoliad y tŷ gwreiddiol.

### 4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Cefnogi.

Uned Drafnidiaeth: Dim gwrthwynebiad i'r bwriad i ddymchwel a chodi tŷ newydd ac yn cynnig yr un sylwadau ac amodau a roddwyd ar y cais blaenorol o dan gyfeirnod C15/0611/40/LL, gyda phwyslais ar yr angen i ddarparu lleiniau gweledd safonol o leiaf 2 x40m i'r ddau gyfeiriad. Adwy o leiaf 3m o led ond dim mwy na 4m, gyda giât o leiaf 5m un ôl o'r briffordd.

Uned Bioamrywiaeth: Mae adroddiad ystlumod wedi ei gyflwyno gyda'r cais. Fe gynhaliwyd archwiliad o'r adeilad ond ni chynhaliwyd arolwg gweithgaredd ystlumod oherwydd nad oedd hi'r adeg iawn o'r flwyddyn. Fe ddarganfuwyd tystiolaeth fod adar ac ystlumod pedol leiaf yn defnyddio'r adeilad. Rwyf yn cytuno gyda chasgliad yr adroddiad ystlumod sef:

*Further survey work is therefore required to accurately determine the status of the roost and the numbers of bats using the building. This should consist of a follow up inspection and emergence survey to be undertaken during the period May to September (inclusive). On completion of further surveys mitigation measures and compensatory roosting features can be detailed,*

Mae hyn hefyd wedi ei ategu yn rhan 3.7 o'r Planning Support Statement a gyflwynwyd. Ni ellir penderfynu ar y cais yma tan i ni dderbyn canlyniadau arolwg gweithgaredd ystlumod. Bydd hefyd angen cynnwys mesurau lliniaru ystlumod yn yr adroddiad wedi ei ddiweddarau ynghyd a chynlluniau wedi eu diweddarau i ddangos y mesurau lliniaru ar gyfer ystlumod ac adar yn nythu.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/02/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	PWLLHELI

Dŵr Cymru: Cynnig amod safonol. Mae pibell garthffos yn croesi'r safle. Ni ddylid lleoli'r datblygiad o fewn 3m o ganol y garthffos.

Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd: Ar ôl gwirio'r cais yn erbyn y Cofnod Amgylchedd Hanesyddol (CAH) rhanbarthol, rydym wedi darganfod bod yr adeiladau sydd i'w dymchwel o ddi-ddordeb hanesyddol lleol. Mae'r teras wedi'i gofnodi ar argraffiad cyntaf y map O.S yn 1889, ac yn cynnwys tri eiddo sy'n cyfateb i'r gosodiad cyfredol. Mae argraffiadau dilynol yn dangos yr adeiladwyd sgubor haearn rychiog erbyn 1918, a newidiadau neu amnewidiad estyniadau i bob bwthyn ar un adeg ar ôl y dyddiad hwn.

Mae'r mapio hanesyddol yn awgrymu yr adeiladwyd y pâr o fythynnod deulawr erbyn diwedd y 19eg ganrif, o bosib yn disodli adeilad allanol neu ail fwthyn unllawr gyferbyn oedd dal yn bodoli. Ymddengys o'i ffurf a'i adeiladwaith ei fod yn fwthyn gwledig nodweddiadol o'r 18fed neu ddechrau'r 19eg ganrif. Wrth dderbyn y cryn heriau yn ymwneud ag adnewyddu'r bythynnod hyn, bydd eu dymchwel yn creu colled i'r amgylchedd adeiledig hanesyddol lleol, ac y dylid cael cofnod archif i liniaru hyn.

O ganlyniad i'r sylwadau hyn ac yn unol â pholisi cynllunio cenedlaethol (Polisi Cynllunio Cymru 2016) a Chylchlythyr y Swyddfa Gymreig 60/96 (Cynllunio a'r Amgylchedd Hanesyddol: Archaeoleg), petai caniatâd cynllunio yn cael ei roddi, argymhellir bod yr awdurdod lleol angen lliniarad archeolegol drwy gofnod ffotograffig llawn o'r adeilad.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben a derbyniwyd gohebiaeth yn cefnogi / rhoi sylwadau ar sail:

- Ffordd gul – byddai'r datblygiad yn gwella'r sefyllfa
- Creu un mynediad yn hytrach na dau gan hwyluso parcio i'r tai gyferbyn
- Dyluniad- tebyg i fyngalo drws nesaf
- Tŷ presennol yn flêr, mewn cyflwr peryglus ac yn wastraff– byddai tŷ newydd yn gwella'r pentref.

## 5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

### Egwyddor y datblygiad

5.1 Polisi CH13 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd yw'r ystyriaeth polisi perthnasol yn yr achos yma, sy'n ymwneud yn benodol â dymchwel ac ail adeiladu tai mewn pentrefi gwledig ac yng nghefn gwlad. Datgan y polisi y gellir caniatáu cynigion i ddymchwel tŷ neu dai mewn cyflwr gwael ac i ddatblygu unedau byw newydd ar y safle os gellir cydymffurfio a'r holl feini prawf canlynol:

1. bod yr adeilad(au) presennol yn ôl cyfraith gynllunio'n dŷ annedd;

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 22/02/2016</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD</b>	<b>PWLLHELI</b>

2. nid yw'n rhesymol bosib atgyweirio, trosi neu ymestyn yr adeilad(au) presennol heb ailadeiladu'n gyfan gwbl neu'n sylweddol. Efallai y bydd angen adroddiad strwythurol i gefnogi'r cais;
3. bod yr uned(au) newydd yn cael eu lleoli ar safle'r uned(au) gwreiddiol neu cyn agosed ag sy'n ymarferol bosib;
4. bod dwysedd y datblygiad newydd yr un fath â dwysedd y gwreiddiol neu mewn amgylchiadau eithriadol bod achos cryf dros gyfiawnhau dwysedd llai;
5. na fyddai'r adeilad newydd yn arwain at adeilad sy'n anghymesur â'r gwreiddiol oherwydd ei faint, ei raddfa neu'i ddyluniad cyn belled ag y bo hynny'n cynnal neu'n cyfoethogi cymeriad yr ardal leol.

Ni ystyrir fod y bwriad gerbron yn cydymffurfio a holl ofynion y polisi hwn.

- 5.2 Gellir derbyn bod yr eiddo yn dy annedd yn ôl cyfraith cynllunio gan fod rhan o'r adeilad wedi ei ddefnyddio fel tŷ annedd hyd at yn gymharol ddiweddar hyd farwolaeth y cyn perchennog. Mae datganiad yr asiant yn awgrymu bod yr adeilad, ar un amser wedi bod yn deras o dri eiddo, sef 1,2,3 Arddgrach. Datgan yr adroddiad strwythurol fodd bynnag, na ddefnyddiodd y cyn perchennog erioed rhif 1 (sef yr eiddo pellaf o'r lôn) ers prynu eiddo 1 a 2 yn 1963. Prynwyd Wennallt (yr agosaf i'r lôn) yn 1978 a deallir fod y perchennog wedi ei ddefnyddio fel un tŷ ers hynny. O ran y wybodaeth sydd i law, ymddengys mai defnydd cyfreithlon yr adeilad oedd fel un tŷ. Gan mai dymchwel un tŷ a chodi un tŷ yw'r bwriad, mae'r bwriad yn dderbyniol i bwrpas maen prawf 1.
- 5.3 Cyflwynwyd adroddiad strwythurol fel rhan o'r cais blaenorol sy'n darparu manylion am gyflwr yr eiddo. Mae'n nodi bod gan yr adeilad broblemau tamprwydd, llwydni, drafft ac yn gollwng dŵr mewn manau. Oherwydd bod yr adeilad wedi bod yn wag am beth amser ac oherwydd y diffyg mewn gwaith cynnal a chadw dros y blynnyddoedd, ymddengys bod cyflwr y strwythur wedi dirywio'n sylweddol. Mae'r adroddiad strwythurol yn awgrymu y byddai'n anodd cyfiawnhau gwariant adfer yr adeilad ac maent yn awgrymu bod y cynnig yn rhoi cyfle i wella mwynderau gweledol yr ardal. O archwilio'r safle gellir gweld y byddai angen gwaith adfer sylweddol ar yr adeilad i'w wneud yn dŷ cartrefol ac addas i safonau modern disgwylidig. Credir felly bod tystiolaeth ddigonol a chyfiawnhad teilwng i'w ddimchwel yn yr achos yma, i bwrpas maen prawf 2.
- 5.4 Byddai'r tŷ newydd arfaethedig wedi ei leoli ar safle hen sied amaethyddol yn hytrach na a'r safle'r tŷ gwreiddiol, gyda'r modurdy dwbl arfaethedig i'w leoli ar safle adeilad sinc oedd yn gegin i'r tŷ gwreiddiol. Byddai'r tŷ arfaethedig oddeutu 9m i ffwrdd o gornel yr adeilad sinc/egin wreiddiol ac oddeutu 29m i ffwrdd o'r gerbydion. Mae maen prawf 3 polisi CH13 yn datgan yn glir y dylai unedau newydd gael eu lleoli ar safle'r uned wreiddiol neu cyn agosed ag sy'n ymarferol bosib i'r gwreiddiol. Tra y byddai modd derbyn bod yr eiddo newydd yn cael ei ail leoli fymryn yn ôl o'r ffordd sirol, er lles gweledd a diogelwch ffyrdd, nid yw'r lleoliad sy'n cael ei gynnig yn rhesymol. Gwrthodwyd y cais blaenorol C15/0611/40/LL am dŷ o'r un dyluniad ar sail ei fod 31m oddi wrth y tŷ gwreiddiol ac yn groes i bolisi. Er bod y bwriad gerbron yn agosach i'r gwreiddiol erbyn hyn, rydym yn parhau'n bryderus am y lleoliad a'r gosodiad ac wedi hysbysu'r asiant cyn yr ail gyflwyniad o'n pryderon. Ystyrir bod sawl opsiwn ymarferol ar gael i ddatblygu'r safle, heb rwystrau fyddai'n ei gwneud yn anymarferol bosib i'w leoli ar neu yn agos i'r eiddo

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 22/02/2016</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD</b>	<b>PWLLHELI</b>

gwreiddiol. Nid oes cyfiawnhad yn yr achos yma i wthio'r annedd mor bell yn ôl oddi wrth oel troed y tŷ gwreiddiol, felly ystyrir yn groes i faen prawf 3 polisi CH13 CDUG.

- 5.5 Fel sydd eisoes wedi ei nodi, gan mai dymchwel un tŷ a chodi tŷ yn ei le yw'r bwriad mae dwysedd y datblygiad newydd yr un fath a dwysedd y gwreiddiol, felly yn dderbyniol o ran maen prawf 4 o'r polisi.
- 5.6 Tra ystyrir bod dyluniad o ran maint oel troed yr adeilad arfaethedig yn gymharol gymesur a'r adeiladwaith presennol, ni ystyrir fod ei osodiad a'i leoliad ar safle'r hen sied amaethyddol yn cyfrannu na chyfoethogi'r ffurf ddatblygedig rubanog presennol y rhan yma o'r pentref. I'r perwyl hyn ystyrir fod y bwriad yn ymwthio'n ormodol allan i gefn gwlad agored ac allan o gymeriad a ffurf y strydlyn presennol, yn groes i faen prawf 5. Nid yw elfennau o'r bwriad felly yn cydymffurfio a phrif egwyddorion polisi dymchwel ac ail adeiladu mewn pentrefi gwledig.
- 5.7 Gan nad yw'r bwriad yn cydymffurfio a'r polisi dymchwel ac ail godi, dylid hefyd asesu'r bwriad yn erbyn y polisi tai perthnasol sy'n ymwneud a datblygiadau anheddol mewn pentrefi gwledig, sef CH5 CDUG. Dim ond tai fforddiadwy yn unig y gellir derbyn mewn pentref gwledig, ar safle mewn lenwi rhwng adeiladau sydd wedi eu lliwio'n goch. Ni chynhigir y tŷ newydd arfaethedig fel tŷ fforddiadwy ac mae'n mesur oddeutu 200m<sup>2</sup> yn fewnol, felly ymhell dros y 100m<sup>2</sup> a nodir yng Nghlanllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy ar gyfer maint tŷ deulawr fforddiadwy 3 ystafell wely. Sylweddolir bod y tŷ presennol a'r sied amaethyddol wedi ei farcio'n goch, ond ystyrir mai gosod terfyn ffin graidd i'r pentref yw diben y marc coch ar y sied. Credir bod gosodiad y cynnig yn creu nodwedd ymwthiol i gefn gwlad a chreu patrwm tameidiog yn groes i batrwm datblygu naturiol yr anheddiad. Nid yw'r cais gerbron felly yn cydymffurfio a pholisi CH5 CDUG tai newydd mewn pentrefi gwledig ychwaith.

### **Mwynderau gweledol**

- 5.8 Nid yw'r eiddo presennol na'r adeiladau allanol cysylltiedig o werth pensaernïol uchel, felly nid oes pryder sylweddol am eu dymchwel. Er bod dyluniad y cynnig i weld yn dderbyniol, nid yw Awdurdod Cynllunio Lleol yn fodlon a'r lleoliad nac ongl gosodiad yr adeilad. Fel sydd eisoes wedi ei sôn, ystyrir bod lleoliad y tŷ newydd yn rhy bell i mewn i'r llain, heb unrhyw ystyriaeth i batrwm datblygu'r pentref. Mae gweddill tai'r rhes a'u prif wyneb yn wynebu'r ffordd. Byddai'r gosodiad arfaethedig yn anghyson ac yn ffurfio perthynas ar wahân â'r tai presennol, gyda'r prif wyneb yn wynebu'r de ddwyrain. Nid yw'r bwriad yn parchu na chynnig unrhyw ddilyniant i ffurf naturiol y strydwedd ac felly ystyrir yn groes i bolisi dylunio B22 CDUG.

### **Mwynderau cyffredinol a phreswyl**

- 5.9 Gan fod y tŷ wedi ei wthio yn ôl yn y llain i ffwrdd o'r anheddau presennol ni chredir y byddai niwed arwyddocaol i fwynderau'r gymdogaeth leol yn sgil y bwriad ac nid yw'n groes i bolisi B23 CDUG.

### **Materion Bioamrywiaeth**

- 5.10 Un o'r rhesymau gwrthod ar y cais blaenorol C15/0611/40/LL oedd na chyflwynwyd adroddiad ystlumod fel rhan o'r cais. Er bod adroddiad ystlumod wedi ei dderbyn ar yr ail-gyflwyniad, ac archwiliad o'r adeilad wedi cymryd lle ni chynhaliwyd arolwg

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 22/02/2016</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD</b>	<b>PWLLHELI</b>

gweithgaredd gan nad oedd hi'n amser iawn o'r flwyddyn. Nodir yn yr adroddiad bod tystiolaeth fod adar ac ystlumod yn defnyddio'r adeilad. Datgan sylwadau'r Uned Bioamrywiaeth na ellir penderfynu'r cais hwn tan dderbynnir arolwg gweithgaredd ystlumod, fydd yn cynnwys mesurau lliniaru ystlumod a diweddarau'r cynlluniau i ddangos y mesurau lliniaru hynny. Ar sail sylwadau Bioamrywiaeth, ac yn absenoldeb y wybodaeth angenrheidiol nid oes modd asesu os yw'r bwriad yn debygol o achosi aflonyddwch neu niwed annerbyniol i rywogaethau a warchodir felly, mae'r ail gyflwyniad yn parhau yn groes i bolisi A1 a B20 CDUG. Pe penderfynir caniatáu'r cais gan y Pwyllgor, ni ellir rhyddhau penderfyniad tan fydd y manylion angenrheidiol a'r mesurau lliniaru priodol wedi eu cytuno.

### **Materion Ffyrdd**

- 5.11 Oherwydd bod talcen yr eiddo presennol yn ymylu a'r ffordd sirol ceir gweledd gwael iawn i'r lon o'r fynedfa gerbydol bresennol. Yn hynny o beth, byddai dymchwel y tŷ a chreu mynedfa gerbydol newydd diogel yn welliant sylweddol i'r sefyllfa ffyrdd. Nid oes gan y Swyddog Priffyrdd unrhyw wrthwynebiad i'r bwriad, ond mae'n nodi y dylid darparu lleiniau gweledd o leiaf 2x40medr i'r ddau gyfeiriad ac yn awgrymu amodau perthnasol pe caniateir y cais. Er bod y swyddog Priffyrdd yn fodlon a'r cynnig a bod y bwriad gyda'r amodau perthnasol yn bodloni gofynion polisi CH33, nid yw hyn yn goresgyn gweddill pryderon swyddogion ynglŷn â'r bwriad. Nid yw'n angenrheidiol gosod y tŷ arfaethedig mor bell yn ôl i'r llain i gwrdd â gofynion gweledd.

### **Materion Archeolegol**

- 5.12 Ymddengys o sylwadau'r Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd fod yr adeilad o ddiddordeb hanesyddol lleol. Mae'r Gwasanaeth Archeolegol yn derbyn y byddai angen gwaith sylweddol i adnewyddu'r adeilad gwreiddiol, fodd bynnag byddai eu dymchwel yn golygu colli adeiladau lleol hanesyddol. Gofynnir felly pe caniateir y cais, fod amod yn cael ei gynnwys fod cofnod ffotograffig yn cael ei ymgymryd o'r adeilad cyn iddo gael ei ddymchwel.

### **Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus**

- 5.13 Derbyniwyd pedwar gohebiaeth yn cefnogi'r cais yn ystod y cyfnod ymgynghori cyhoeddus. Ymysg eu dadleuon maent yn nodi y byddai dymchwel y tŷ yn arwain at ledu rhan gul o'r ffordd ac felly yn ei gwneud yn fwy diogel i ddefnyddwyr. Byddai lleihau i un fynedfa yn hytrach na dau hefyd yn hwyluso parcio i'r trigolion cyfagos sy'n parcio ar ochr y lon. Nodir hefyd fod y safle presennol ychydig o ddolur llygaid ac y byddai'r bwriad newydd yn gwella gwedd y safle yn y pentref. Er gwaetha'r gefnogaeth, mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol o'r farn nad yw'r safle yn cydymffurfio a phrif egwyddorion dymchwel ac ail godi tai CDUG.

## **6. Casgliadau:**

- 6.1 Wedi pwyso a mesur y bwriad yn erbyn y polisiau uchod, ystyrir fod lleoliad a gosodiad y tŷ annedd arfaethedig yn anaddas ac yn groes i egwyddor polisiau tai, dylunio a bioamrywiaeth Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd. Er bod potensial i ddatblygu'r safle, ni ystyrir fod yr ail gyflwyniad gerbron yn dderbyniol ac mae'r pryderon hyn eisoes wedi eu codi gyda'r asiant cyn yr ail gyflwyniad. Ar sail y cynlluniau a gyflwynwyd nid oes dewis ond gwrthod y cais.



PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/02/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	PWLLHELI

**7. Argymhelliad:** Gwrthod – rheswm:

1. Nid yw'r bwriad yn cydymffurfio a phrif feini prawf polisi dymchwel ag ail adeiladu mewn pentrefi gwledig sydd yn gofyn bod unedau newydd yn cael eu lleoli ar safle'r uned wreiddiol neu cyn agosed ag sy'n ymarferol bosib iddo. Oherwydd ei leoliad a'i ongl gosodiad, ystyrir y byddai'r bwriad yn creu nodwedd ymwithiol i gefn gwlad ble nad yw'n cynnal cymeriad yr ardal na chadw patrwm datblygu cyffredinol y strydwedd. Mae'r bwriad felly yn groes i egwyddorion polisi CH13 a B22 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd.
2. Mae Polisi CH5 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd yn caniatáu cynigion ar gyfer datblygiad preswyl ar safleoedd addas mewn pentrefi gwledig ar gyfer tai fforddiadwy ar gyfer angen lleol cymunedol yn unig. Nid yw'r ymgeisydd yn cynnig tŷ fforddiadwy ar gyfer angen lleol cymunedol ac nid yw'r datblygiad yn cydymffurfio a gofynion maint tai fforddiadwy fel yr amlinellir yng Nghanllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy'r Cyngor. Ystyrir felly fod y bwriad yn groes i amcanion Polisi CH5 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd a Chanllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy Cyngor Gwynedd (2009).
3. Nid oedd arolwg gweithgaredd yn ffurfio rhan o'r arolwg ystlumod a gyflwynwyd gyda'r cais a ni chynhigiwyd mesurau lliniaru priodol. Yn absenoldeb arolwg gweithgaredd mae'r bwriad yn groes i bolisi A1 ynghyd a pholisi B20 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd sy'n datgan, y gwrthodir cynigion sy'n debygol o achosi aflonyddwch neu niwed annerbyniol uniongyrchol neu anuniongyrchol i rywogaethau a warchodir a'u cynefinoedd, oni bai gellir lleihau unrhyw effaith neu liniaru'n effeithiol.