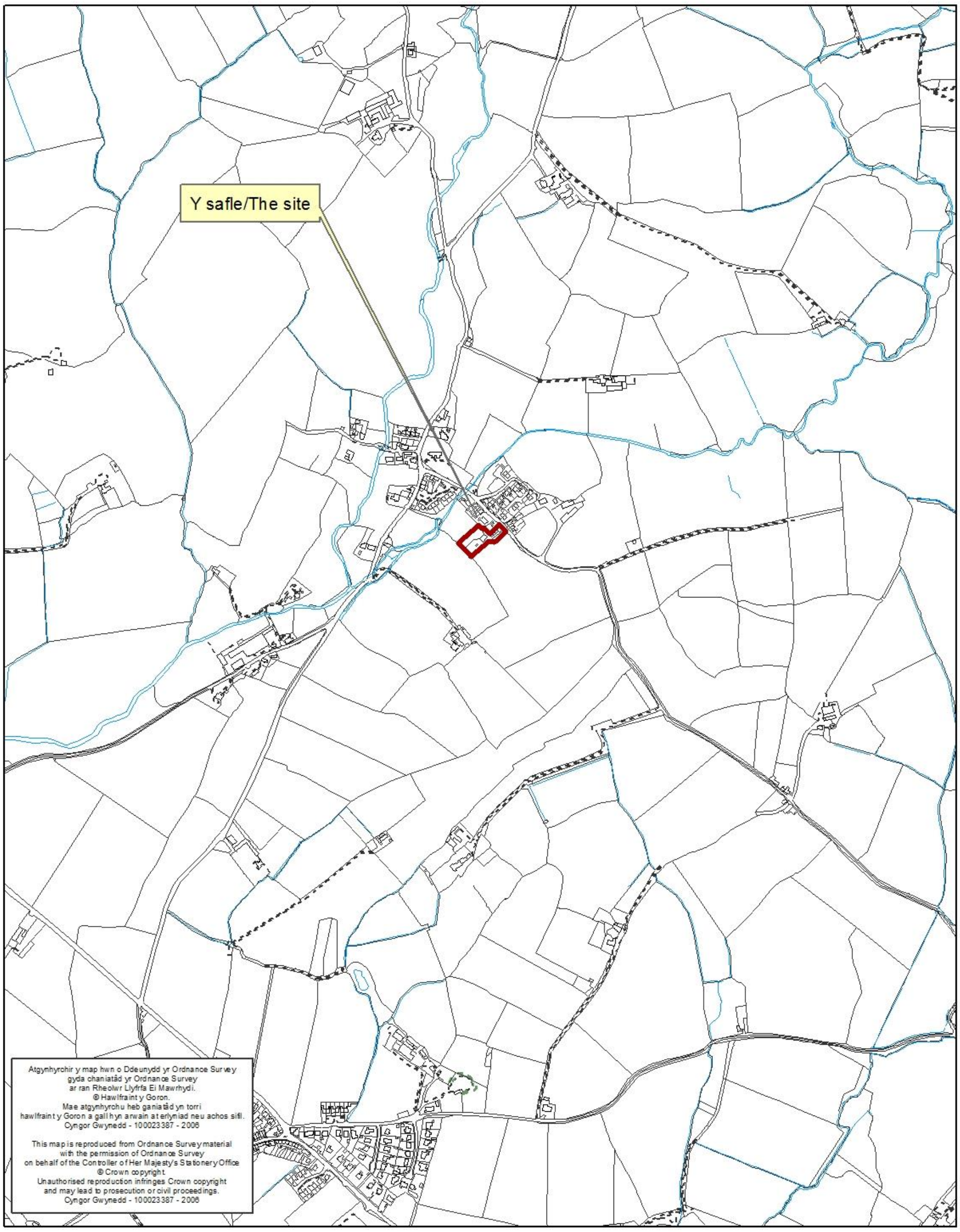
Rhif: **12**

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.



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 Gohiriwyd y cais ym Mhwyllgor Cynllunio 22 Chwefror 2015 er mwyn derbyn gwybodaeth angenrheidiol o ran ystlumod ac i dderbyn adroddiad technegol i gyfiawnhau pam nad yw'n bosib lleoli'r tŷ yn agosach at leoliad y tŷ presennol.

1.2 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 ddwyreiniol 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 throi i gyfeiriad giât mynedfa i'r cae cyfochrog.

1.3 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.

1.4 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.

1.5 Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio oherwydd derbyniwyd pedwar llythyr cefnogaeth yn groes i argymhelliad y swyddogion.

1.6 Yn dilyn gohirio'r cais gan y Pwyllgor Cynllunio cyflwynwyd y wybodaeth ychwanegol ganlynol:

- Datganiad Cynllunio Atodol
- Gwerthusiad safle i gyfiawnhau pam na ellir lleoli'r tŷ yn agosach i'r fynedfa
- Adroddiad Draenio
- Arolwg Ystlumod ac Adar diwygiedig (fersiwn 3 a 4)
- Cynllun safle diwygiedig yn dangos lleoliad a dyluniad y glwydfan ystlumod arfaethedig

2. Polisïau 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 Yn sgil Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 mae'n ofynnol i'r Cyngor ymgymryd â datblygu cynaliadwy yn ogystal â chymryd pob cam rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r amcanion datblygu cynaliadwy (neu lesiant). Mae'r adroddiad hwn wedi’i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi’i ddatgan yn Neddf 2015, ac wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau. Ystyrir na fyddai unrhyw effaith sylweddol nac annerbyniol ar gyflawni’r amcanion llesiant o ganlyniad i'r argymhelliad arfaethedig.

2.3 **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.

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 DDEFNYDDIWYD 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 GYNALIADWY 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 gynigon 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 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 barcio bresennol, caniateir cynigion os bydd y datblygwyr yn cyfrannu at y gost o wella hygyrchedd y safle neu ddarparu'r llefydd parcio angenrheidiol ar safle arall gerllaw.

2.4 **Polisïau 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

3.2 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:	Caniatau.
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 gwelededd 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 cynllun safle newydd wedi ei gyflwyno ynghyd ac adroddiad ystlumod wedi ei ddiweddaru. Rwyf yn fodlon a'r lleoliad newydd i'r glwydfan ystlumod ynghyd a'r manylion wedi eu cynnwys ar y cynllun (Proposed site plan 2281). Rwyf hefyd yn fodlon gyda'r mesurau lliniaru wedi eu cynnig yn yr adroddiad ystlumod ynghyd a rhaglen amseru'r gwaith. Hoffwn gynnwys amod fod y mesurau lliniaru wedi ei manylu yn yr adroddiad yn cael eu dilyn yn union fel argymhellir yn yr Arolwg Ystlumod ac Adar Fersiwn 4).

Cyfoeth Naturiol Cymru: Rydym yn cyfeirio at yr adroddiad ystlumod ac adar nythu mewn perthynas â'r cais uchod, a dderbyniwyd gan yr ymgeiswyr ar 16 Mehefin 2016.
Nodwn fod yr adroddiad ystlumod (Yorke Associates Ecological Consultants, Mai 2016) wedi nodi bod ystlumod pedol lleiaf yn bresennol ar safle'r cais.

Rydym yn cytuno gyda chasgliadau'r adroddiad ystlumod, sef y byddai'r cais yn debygol o gael effaith andwyol ar ystlumod, ac felly byddai angen trwydded gan Gyfoeth Naturiol Cymru. Fodd bynnag, drwy weithredu'r mesurau osgoi a lliniaru y manylir arnynt yn yr adroddiad uchod, ein barn yw na fyddai'r datblygiad yn debygol o niweidio'r gallu i gynnal poblogaeth y rhywogaeth dan sylw ar lefel statws cadwraeth ffafriol o fewn yr amrediad naturiol. I gloi, nid yw Cyfoeth Naturiol Cymru yn gwrthwynebu'r cynnig, yn amodol ar gynnwys amod cynllunio i ymgymryd â mesurau lliniaru yn unol ag adroddiad Yorke Associates Ecological Consultants, Mehefin 2016 (fersiwn 4).

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 ddiddordeb 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 rhychiog 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;
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

marwolaeth y cyn berchennog. 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 berchennog 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 ddefnyddi 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 mannau. Oherwydd bod yr adeilad wedi bod yn wag am beth amser a diffyg gwaith cynnal a chadw dros y blynyddoedd, 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 disgwyliedig. Credir felly bod tystiolaeth ddigonol a chyfiawnhad teilwng i'w ddymchwel 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/gegin wreiddiol ac oddeutu 29m i ffwrdd o'r gerbydlon. 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. Yn dilyn Pwyllgor Cynllunio 22 Chwefror 2016, mae'r asiant wedi cyflwyno 'Gwerthusiad safle pam na ellir lleoli'r tŷ yn agosach i'r fynedfa' gan nodi rhesymau megis materion wal gydrannol gydag eiddo Llannwyn, gor-edrych a chysgodi'r cymydog, angen lle i greu llethr mynediad addas i'r ffordd, lleoliad y draen a phatrwm datblygu fel rhesymau pam na ellir lleoli'r tŷ yn agosach i'r gwreiddiol. Cyflwynwyd Adroddiad Draenio hefyd yn datgan bod wal gynnal i'r de ddwyrain o'r safle yn gollwng dwr a bod cefn y tŷ gwreiddiol yn wlyb a llaith, gan ddadlau felly y byddai'n annoeth i ail leoli'r tŷ ar safle'r gwreiddiol. Er gwaetha'r dadleuon gyflwynwyd, credir bod ffyrdd i oresgyn y rhwystrau hyn mewn gwirionedd ac y byddai modd lleoli'r tŷ yn agosach. Tra y byddai modd derbyn bod yr eiddo newydd yn cael ei ail leoli fymryn yn ôl o'r ffordd sirol fel yr eiddo gyfochrog, er lles gwelededd a diogelwch ffyrdd, rydym yn parhau o'r farn nad 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 yn groes i bolisi gan ei fod wedi ei leoli ymhell (31m) o'r tŷ gwreiddiol. . Er bod y bwriad hwn yn agosach, , rydym yn parhau'n bryderus am y lleoliad a'r gosodiad ac mae'r asiant yn ymwybodol o'n pryderon cyn ail gyflwyno'r cais. Er gwaetha dadleuon yr asiant, nid ydym wedi ei argyhoeddi ei bod yn gwbl anymarferol i ddatblygu'r safle yn agosach i'r gwreiddiol a ni chredir bod gwir gyfiawnhad yn yr achos yma i wthio'r annedd mor bell yn ôl oddi wrth oel troed y tŷ gwreiddiol, felly parheir i'w ystyred 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. Yng Ngwerthusiad Safle gyflwynwyd gan yr asiant, anghytunant bod patrwm i'r pentref a dadleuant bod sawl eiddo wedi ei osod yn ôl oddi wrth y ffordd ac y byddai tŷ newydd yn welliant i'r gosodiad gwledig na'r sied annymunol bresennol. Cytunir bod sawl eiddo wedi ei osod yn ôl o'r lon, fodd bynnag nid ydynt i'r fath raddau a'r lleoliad arfaethedig a ystyrir yn ymwthio'n ormodol i gefn gwlad agored ac allan o gymeriad a ffurf y strydlun 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 200m² yn fewnol, felly ymhell dros y 100m² a nodir yng Nghanllaw 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. Mae'r asiant yn defnyddio rhesymeg gor-edrych dros y cymydog i gyfiawnhau pam na ellir lleoli'r tŷ yn agosach i'r gwreiddiol, fodd bynnag credir y byddai modd newid gosodiad, dyluniad a lleoliad ffenestri'r tŷ i sicrhau na fyddai preifatrwydd y cymydog yn cael ei gyfaddawdu.

Materion Bioamrywiaeth

5.10 Un o'r rhesymau dros ohirio'r cais ym Mhwyllgor Cynllunio 22 Chwefror 2016 oedd er mwyn derbyn gwybodaeth bellach o ran materion ystlumod ac adar, gan fod yr adroddiad gyflwynwyd gyda'r cais yn cadarnhau bod tystiolaeth fod ystlumod yn y tŷ ac adar yn nythu ar y safle. Fodd bynnag, datganodd yr Uned Bioamrywiaeth na ellir penderfynu'r cais tan y byddai mesurau lliniaru yn cael eu cynnig ac y dylai'r mesurau hynny gael eu dangos yn y cynlluniau. Ers gohirio'r cais rydym wedi derbyn fersiwn diwygiedig o'r adroddiad ystlumod yn cynnig mesurau lliniaru a chynllun

safle diwygiedig yn dangos bwriad i godi clwydfan ystlumod yng nghornel de orllewinol y safle. Derbyniwyd sylwadau diwygiedig gan yr Uned Bioamrywiaeth sy’n cadarnhau eu bod yn fodlon gyda lleoliad y glwydfan a’r mesurau lliniaru sy’n cael eu cynnig gydag amod bod y gwaith yn cael ei wneud yn unol a’r mesurau lliniaru a nodir yn yr adroddiad. Derbyniwyd cadarnhad hefyd gan Cyfoeth Naturiol Cymru eu bod yn fodlon gyda’r wybodaeth newydd gyflwynwyd a’r mesurau lliniaru sy’n cael eu cynnig ond yn ein atgoffa bod angen trwydded ar gyfer y gwaith. Ar sail sylwadau diwygiedig Bioamrywiaeth a CNC, ystyrir bod y materion yn ymwneud ac ystlumod ac adar wedi eu datrys a bellach yn dderbyniol o agwedd polisïau A1 a B20 CDUG. Nid yw hyn fodd bynnag yn goresgyn yr holl bryderon cynllunio.

Materion Ffyrdd

5.11 Oherwydd bod talcen yr eiddo presennol yn ymylu a’r ffordd sirol ceir gweledEdd gwael iawn i’r lon o’r fynedfa gerbydol serth 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 gwelededd 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 gwelededd, a cwestiynir dadleuon yr asiant bod angen gwthio’r tŷ yn ôl i gael y graddiant cywir i’r ffordd mynediad.

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 Ers cyflwyno’r cais i Pwyllgor 22 Chwefror 2016 mae un o’r rhesymau gwrthod, sef materion ystlumod, wedi eu datrys trwy gyflwyno gwybodaeth ychwanegol. Fodd bynnag, er gwaetha’r wybodaeth a’r dadleuon ychwanegol gyflwynwyd dros leoliad y tŷ, mae’r Awdurdod Cynllunio Lleol yn parhau o’r farn fod lleoliad a gosodiad y tŷ annedd arfaethedig yn anaddas ac yn groes i egwyddor polisïau tai, dylunio 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 wybodaeth ychwanegol a’r cynlluniau a gyflwynwyd nid oes dewis ond gwrthod y cais.

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 ymwthiol 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).