PWYLLGOR CYNLLUNIO
14.10.13

Yn bresennol: **Y Cynghorydd Gwen Griffith – Cadeirydd**
Y Cynghorydd Michael Sol Owen – Is-gadeirydd

Y Cynghorwyr: Y Cynghorwyr Elwyn Edwards, Louise Hughes, William Tudor Owen, Hefin Williams, Owain Williams, Eurig Wyn a John Pugh Roberts (Eilydd).

Eraill a wahoddwyd: Y Cynghorwyr Selwyn Griffiths ac Alwyn Gruffydd.

Hefyd yn bresennol: Gareth Jones, (Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio), Cara Owen (Rheolwr Rheolaeth Datblygu Dros Dro), Rhun ap Gareth (Uwch Gyfreithiwr),Glynda O'Brien (Swyddog Cefnogi Aelodau a Chraffu).

Ymddiheuriadau: Y Cynghorwyr Dafydd Meurig, Dyfrig Wynn Jones, Gruffydd Williams (Eilydd) a Mair Rowlands (Aelod Lleol).

1. CYHOEDDIADAU'R CADEIRYDD

(a) Estynnodd y Cadeirydd groeso i'r Cynghorydd Eirwyn Williams i'w gyfarfod cyntaf o'r Pwyllgor Cynllunio.

(b) Hysbyswyd yr Aelodau bod hyfforddiant cynllunio pellach wedi ei drefnu gyda Bargyfreithiwr yn mynychu ar gyfer prynhawn Mercher, 27 Tachwedd 2013 a'r lleoliad eto i'w gadarnhau.

2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL

(a) Ni dderbyniwyd datganiad o fuddiant personol gan unrhyw Aelod oedd yn bresennol.

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

- Y Cyng. Selwyn Griffiths (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn) yn Eitem 5 – Ceisiadau Cynllunio ar y rhaglen (Cais Rhif C13/0577/44/LL)
- Y Cynghorydd Alwyn Gruffydd (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn) yn Eitem 5 – Ceisiadau Cynllunio ar y rhaglen (Cais Rhif C13/0849/44/MG)

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.

(c) Datganodd Mr Gareth Jones, Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio fuddiant personol mewn perthynas ag Eitem 5 ar y rhaglen (cais rhif 6 (C13/0849/44/MG) -

Tir tu cefn i Heol Dulyn, Tremadog, oherwydd bod ei bartner a'i theulu yn berchen tir sydd yn ffinio gyda safle'r cais.

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

3. COFNODION

Llofnododd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod diwethaf o'r pwyllgor hwn a gynhaliwyd ar 23 Medi 2013, fel rhai cywir.

4. 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 C13/0577/44/LL – Bron y Garth, Porthmadog

Codi tŷ annedd newydd.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu Dros Dro ar gefndir y cais gan nodi mai cais llawn oedd ger bron i adeiladu tŷ eithaf sylweddol o ran maint ar lefelau gwahanol o fewn ffin datblygu pentref Borth y Gest ac wedi ei leoli o fewn Ardal Cadwraeth Porthmadog a Thirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Arbennig Aberglaslyn. Nodwyd bod y dyluniad yn un modern ac oherwydd y gwahanol lefelau yn ymateb yn dda i'r dirwedd gyda rhan uchaf yr adeilad yn mesur oddeutu 9.8 medr a'r rhan isaf yn 6.4 medr. Mae'r safle yn ffurfio rhan o ardd bresennol Bron y Garth ac yn cael ei wasanaethu gan drac sengl preifat sy'n cysylltu oddi ar ffordd sirol ddi-ddosbarth Ffordd y Garth. Nodwyd bod tai unigol wedi eu lleoli o gwmpas y safle. Cyfeiriwyd at yr ymgynghoriadau gan nodi bod y Cyngor Tref yn gwrthwynebu'r datblygiad ar sail ei fod yn rhy weladwy a gor-edrych i lawr am Borth y Gest. Ni wrthwynebai Cyfoeth Naturiol Cymru, Uned Bioamrywiaeth y Cyngor nac ychwaith y Swyddog Coed ond yn cynnig amodau safonol i warchod y coed. Nid oedd gan yr Uned Priffyrdd wrthwynebiad gyda'r bwriad yn cwrdd â gofynion diogelwch ffyrdd. Ategwyd gwrthwynebiadau'r 25 o lythyrau a dderbyniwyd fel amlinellwyd yn yr adroddiad gyda'r mwyafrif ohonynt yn gwrthwynebu ar sail effaith weledol. Cyfeiriwyd at yr ystyriaethau cynllunio perthnasol ac o safbwynt mwynderau cymdogion nodwyd na fyddai'r bwriad yn destun goredrych ac ni fyddant yn colli preifatrwydd. Byddai'r bwriad yn goredrych dros y tai yn hytrach nag i mewn iddynt ac o'r herwydd nid oedd yn groes i bolisi CH3. O ganlyniad i'r holl ystyriaeth uchod o ran lleoliad, ffurf, dyluniad derbyniol, cydymffurfiaeth gyda'r polisïau perthnasol, argymhelliad y swyddogion ydoedd caniatáu'r cais yn ddarostyngedig i amodau perthnasol a manylion parcio derbyniol.

(b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd gwrthwynebydd, a oedd yn berchen ar Yr Eifl sef un o'r eiddo cyfagos, ond yn cynrychioli'r oll o

wrthwynebwyr y tai cyfagos. Yn bersonol byddai'n colli preifatrwydd a bod gardd yr Eifl wedi ei leoli ar yr ochr ac o ganlyniad y byddai'r bwriad yn goredrych ac yn effeithio ar ei fwynhad i ddefnyddio'r ardd yn ddyddiol. Noda'r swyddog cynllunio yn yr adroddiad ni ystyrir ei fod yn debygol o arwain at or-edrych annerbyniol gan fod lefel daear y safle yn uwch na'r eiddo. Fodd bynnag, diffiniad goredrych yn y geiriadur yw "gweld o safle uwch" ac roedd y gwrthwynebydd o'r farn bod y swyddog cynllunio wedi gwneud casgliad anghywir ar y mater hwn.

Ar ran gwrthwynebwyr eiddo Morallt a fydd hefyd yn colli preifatrwydd, cyflwynwyd diwygiad hwyr dyddiedig 11 Medi i gynnwys dau le parcio yn agos ac uwchben yr eiddo hwn sydd yn cyfrannu at ymwthiad arwyddocaol iddynt. Ni roddwyd cyfle iddynt wrthwynebu o fewn y cyfnod priodol a gwnaed cais i'r Pwyllgor gymryd ystyriaeth o hyn.

Nodwyd ymhellach bod effaith ar breifatrwydd i gymdogion y tu hwnt i'r ffiniau cyfagos er nad oes angen i'r swyddogion cynllunio ystyried hyn teimlai'r gwrthwynebydd ei fod yn bwysig yn yr achos hwn oherwydd ei leoliad uchel ac amlwg gyda llawer o wydr ar yr eiddo arfaethedig. Byddai eiddo ymhellach i lawr Ffordd y Garth tuag at Borth y Gest hefyd yn dioddef gor-edrych a cholli preifatrwydd.

Mynegwyd bod Ffrindiau Borth y Gest yn glir eu barn o'u gwrthwynebiad oherwydd y byddai'n cael effaith ar yr ardal. Mae'r safle yn dirnod nodedig yn enwedig y llinell o goed ac yn ffurfio rhan bwysig o'r olygfa o lan y môr ac y byddai'r datblygiad yn cael effaith andwyol ar yr olygfa.

Gofynnwyd beth a ofynnir i'r Pwyllgor Cynllunio ei gymeradwyo er enghraifft nodwyd bod y cynllun cyfyngiad coed yn dangos yn glir bod 7 coeden i'r gogledd o'r safle i'w cadw. Fodd bynnag, ar y cynllun safle arfaethedig dim ond 4 o'r coed hyn sydd yn cael eu nodi. O ystyried natur amlwg o'r coed hyn, mae'n gwrthdaro hefo'r hyn sydd angen ei gyfarch ac mae enghreifftiau eraill o fewn y cynllun a gyflwynwyd.

I gloi, nodwyd bod y datblygiad arfaethedig o fewn ardal cadwraeth a bod polisi B4 yn nodi "nad yw cynigion o fewn neu sy'n effeithio ar osodiad ardaloedd cadwraeth yn cael eu caniatáu oni bai eu bod yn anelu i gynnal neu gyfoethogi cymeriad neu olwg yr ardal gadwraeth a'i gosodiad". Nodwyd bod Cyngor Tref Porthmadog yn eu gwrthwynebiad yn glir o'r farn, ynghyd ag ef a'r gwrthwynebwyr eraill, bod y cais yn methu ar hyn.

(c) Nododd yr Aelod lleol (nad oedd yn Aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn) mai'r pryder mwyaf ydoedd gweledоткатedd o Borth y Gest a cholli preifatrwydd ac nid oedd am ategu'r holl wrthwynebiadau a oedd eisoes wedi eu nodi gan y gwrthwynebydd ac yn yr adroddiad. Yn ogystal, pryderai am effaith y datblygiad arfaethedig ar y clogwyn a leolir i'w ochr oherwydd yn y gorffennol roedd creigiau wedi bod yn disgyn a byddai'n rhaid sicrhau diogelwch yn hyn o beth. O safbwynt pryderon am y coed gofynnwyd i'r swyddogion cynllunio sicrhau Gorchymyn Cadwraeth Coed i ddiogelu'r coed.

(ch) Mewn ymateb i'r sylwadau uchod, nododd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio mai'r hyn amlygir ei hun gyda'r cais hwn ydoedd

dau brif fater cynllunio sef y datblygiad o ran ei raddfa a'i ddyluniad a'r effaith posibl ar fwynderau preswyl cymdogion cyfagos. Pwysleisiwyd bod y rhain yn faterion i'r Pwyllgor ystyried ond y byddai o fudd efallai iddynt ymweld â'r safle i ddod i farn eu hunain. Roedd barn y swyddogion yn gadarn a chwbl glir fel y gwelir yng nghynnwys yr adroddiad ac y gellir ymdrin â'r materion coed drwy amodau perthnasol a chynllun tirlunio ar gyfer y coed newydd a blannir. Ychwanegwyd os yw'r Pwyllgor yn teimlo nad oes cysondeb ynglŷn â nifer y coed, gellir gofyn am adroddiad pellach ond deallir bod llawer o'r coed mewn cyflwr gwael a heb eu cynnal ers blynyddoedd a'r cynllun ydyw ail-blannu yn sylweddol ar y safle a fyddai yn cyfrannu mwy i'r ardal cadwraeth.

(d) Mewn ymateb i ymholiad ynglŷn ag ystlumod ar y safle, nododd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu Dros Dro nad oedd tystiolaeth bod ystlumod ar y safle.

(dd) O ystyried bod y cais yn un cymhleth ac o fewn ardal cadwraeth, cynigwyd ac eiliwyd i'r Pwyllgor ymweld â'r safle.

Penderfynwyd: Cynnal ymweliad â'r safle.

2. Cais rhif C13/0719/11/LL - 13 Menai View Terrace, Bangor

Cais i drosi adeilad atodol presennol i dy hunan cynhaliol.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu Dros Dro ar gefndir y cais gan nodi mai cais ydoedd i drosi adeilad presennol yng nghefn ty teras ac wedi ei restru . Bwriad yw newid agoriadau er mwyn cael agoriadau mwy domestig yr olwg gydag un man parcio ar gyfer defnydd yr adeilad yma yn unig. Nodwyd bod yr ardal yma yn nodweddiadol o dai bychan gyda chwrtil bychan hefyd. O safbwynt yr ymgynghoriadau cyhoeddus, nodwyd bod Cyngor Dinas Bangor yn gwrthwynebu oherwydd nad oes lle parcio digonol ar gyfer bodloni mwynderau trigolion o gwmpas yr eiddo. Ni dderbyniwyd gwrthwynebiad gan yr Uned Drafnidiaeth ac maent yn gefnogol bod un lle parcio yn ddigonol ar gyfer eiddo dwy lofft. Derbyniwyd un gwrthwynebiad yn seiliedig ar wrthwynebu unrhyw newidiadau allanol i'r adeilad ond prysurwyd i nodi mai ychydig iawn o newid allanol fyddai i'r adeilad. O safbwynt ystyriaethau cynllunio, nodwyd bod y bwriad arfaethedig yn cydymffurfio â Pholisi CH4. Er nad yw egwyddorion Polisi CH3 yn gwbl berthnasol i'r cais, roedd y swyddogion cynllunio o'r farn bod y bwriad yn dderbyniol.

Nodwyd nad oedd cwrtil penodol gyda'r eiddo ond bod hyn yn nodweddiadol mewn trefi mawr ac ni fyddai'n debygol o effeithio ar fwynderau'r ardal a'i fod yn unol â gofynion polisi B23. Roedd yr adeilad wedi ei leoli ar gyrion cwrtil adeiladau rhestredig Gradd II ac union du allan i ffin yr ardal cadwraeth. Tynnwyd sylw bod yr adeilad presennol mewn cyflwr gwael er yn strwythurol gadarn ond gyda'r man newidiadau fe fyddir yn gwella ei edrychiad. Felly, ni ystyrir y byddai'r bwriad yn achosi niwed arwyddocaol i'r adeilad rhestredig na'i osodiad ac felly yn cydymffurfio â gofynion polisïau B3 a B4.

O safbwynt un man parcio ar gyfer yr eiddo, ystyrir bod ei leoliad yn hygyrch o ran pellter i'r gorsafoedd bysiau, trên, a chyfleusterau ardal Bangor. O

ganlyniad felly nid oedd y bwriad arfaethedig yn debygol o gael effaith andwyol ar fwynderau ardal leol nag eiddo cyfagos ac argymhellir bod y cais yn cael ei ganiatáu yn unol â'r amodau perthnasol.

(b) Derbyniwyd 2 ohebiaeth yn uniongyrchol gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol sy'n cefnogi'r bwriad gerbron. Yn ychwanegol, derbyniwyd 3 gohebiaeth sy'n cefnogi'r cais wedi eu pasio i'r Awdurdod Cynllunio gan yr ymgeisydd / person sy'n cynrychioli'r ymgeisydd.

(c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad ategodd cynrychiolydd yr ymgeisydd y byddai'r bwriad yn gwella edrychiad yr eiddo presennol ac o'r farn y byddai un lle parcio yn ddigonol. Apeliwyd ar i'r Pwyllgor ganiatáu'r cais.

(ch) Croesawyd y bwriad gan Aelodau oherwydd y byddai'r datblygiad yn wellhad sylweddol ar yr adeilad presennol a bod y cais yn cydymffurfio â'r polisïau perthnasol felly, cynigwyd ac eiliwyd i'w ganiatáu.

Penderfynwyd: Caniatau'r cais yn unol â'r amodau canlynol:

1. 5 mlynedd
2. cwblhau'r datblygiad yn unol â'r cynlluniau a gyflwynwyd
3. cytuno deunyddiau allanol
4. llechi ar y to
5. rhwystro hawliau datblygu a ganiateir
6. rhaid cadw'r llecyn parcio dynodedig ar gyfer defnydd yr eiddo a ganiateir drwy hyn yn unig

3. Cais rhif C13/0758/42/LL – Tu hwnt i'r ffrwd, Lon Uchaf, Morfa Nefyn.

Creu safle ar gyfer 16 carafán deithiol yn cynnwys lleiniau caled.

(a) Gofynnodd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio am ganiatâd i ohirio'r cais uchod oherwydd bod camgymeriad yng nghynnwys yr adroddiad o safbwynt lleoliad y safle.

(b) Cynigwyd, eiliwyd a phleidleisiwyd i ohirio trafod y cais uchod.

Penderfynwyd: Gohirio ystyried y cais hwn.

4. Cais rhif C13/0765/25/LL – Ty Coch, Glasinfryn, Bangor

Trosi adeilad allanol presennol i 4 uned gwyliau ynghyd â gosod sustem trin carthffosiaeth, "soakaway" a chreu man pasio a gwneud newidiadau i'r fynedfa.

(a) Gofynnodd yr Uwch Reolwr Gwasanaethau Cynllunio am ganiatâd i ohirio'r cais uchod oherwydd bod materion eraill bioamrywiaeth ynglŷn ag ystlumod wedi codi. Byddai'n ofynnol mynd yn ôl at yr ymgeisydd ynglŷn â mesurau lliniaru amgen fel rhan o'r datblygiad.

(b) Cynigiwyd, eiliwyd a phleidleisiwyd i ohirio'r cais.

Penderfynwyd: Gohirio ystyried y cais.

5. Cais rhif C13/0805/11/LL - Tir cyfochrog 9-13 Craig y Don Road, Bangor

Codi adeilad 3 llawr ar gyfer darparu 5 uned byw hunangynhaliol 1 llofft.

(a) Ymhelaethodd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio ar gefndir y cais gan nodi mai cais ydoedd ar gyfer adeilad 3 llawr fyddai'n creu 5 uned byw preswyl hunangynhaliol un llofft hefo llecyn parcio i 2 gerbyd, storfa beics a chyfleusterau storio biniau ar y llawr daear.

Saif y lleoliad ar gongl gyda'r tir wedi gordyfu. Tynnwyd sylw'r Aelodau at yr hanes cynllunio ynghlwm i'r cais hwn pryd y gwrthodwyd cais 'run fath â'r cais ger bron yn 2010 ac fe roddwyd ystyriaeth i unrhyw newidiadau mewn amgylchiadau ers 2010. Nodwyd bod y dyluniad yn un cyfoes ac yn annerbyniol i'r safle. Byddai'r datblygiad arfaethedig yn llenwi'r safle dros 3 llawr ac oddeutu 2 medr i'r eiddo cyfochrog ac o'r herwydd yn cael effaith ar fwynderau preswyl. Nid oedd gwrthwynebiad ynglŷn â materion trafnidiaeth. O ystyried yr oll ystyriaethau cynllunio a gan nad oedd dim newid i'r cynlluniau ers 2010, argymhelliad y swyddogion cynllunio ydoedd gwrthod y cais ar sail graddfa'r datblygiad, dyluniad ac effaith ar fwynderau preswyl yr ardal.

(b) Cynigiwyd ac eilwyd yr argymhelliad oherwydd bod y dyluniad yn gwbl estron i'r ardal yma.

(c) Mewn ymateb i ymholiad ynglŷn â'r gordyfiant ar y safle, nododd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio y gellir tynnu sylw'r Uned Trafnidiaeth i hyn o ran diffyg gweledεdd.

Pleidleisiwyd yn unfrydol i wrthod y cais.

Penderfynwyd: Gwrthod y cais oherwydd bod y bwriad yn groes i ofynion polisïau B22, B23 a C3 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd (2009) sydd yn ymwneud â dylunio, mwynderau a lleoliad ag yn groes i ofynion polisïau a chanllawiau cenedlaethol, yn benodol paragraffau 9.3.3 a 9.3.4 o Bolisi Cynllunio Cymru (2012) sydd yn cyfeirio at ddwysedd datblygiadau, mewnlenwi, cymeriad a mwynderau ardal.

6. Cais rhif C13/0849/44/MG – Tir tu cefn Heol Dulyn, Tremadog.

Materion a gadwyd yn ôl ar gyfer codi tŷ newydd.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu Dros Dro ar gefndir y cais gan nodi bod y cais yn ymwneud â materion a gadwyd yn ôl yn dilyn caniatâd cynllunio amlinlleol ar gyfer codi ty newydd ond bod angen trafod ymddangosiad, maint, parcio a thirweddu.

Nodwyd bod y safle yn bresennol yn cynnwys rhes o 8 modurdy gyda rhes o dai i'r de ohono gyda gerddi cefn eithaf sylweddol a'r rhan ogleddol yn dir uwch ar lethr gyda choed a llwyni yn tyfu arno. Ymhellach draw tua'r gogledd ceir rhes o dai annedd sydd yn adeiladau rhestredig Gradd II. Nodwyd bod y safle wedi ei leoli oddi fewn ffin datblygu Tremadog ar fapiau cynigion y Cynllun Unedol.

O safbwynt yr ymgynghoriadau cyhoeddus, nodwyd bod Cyngor Cymuned Tremadog yn gwrthwynebu ar sail cysondeb hefo ceisiadau cyffelyb sydd wedi eu gwrthod ac na ddylid caniatáu ffenestri fydd yn wynebu'r rhes o dai gerllaw. Nid oedd gan Uned Trafnidiaeth nac ychwaith Uned Bioamrywiaeth wrthwynebiad cyn belled ag ymdrinnir â'r gwaith coed tu allan i'r cyfnod nythu adar.

Derbyniwyd dau wrthwynebiad a oedd yn cynnwys :

- Cynnydd mewn traffig
- Materion dwr wyneb
- Sŵn yn ystod y cyfnod adeiladu
- Lleoliad isadeiledd
- Datganiad dylunio a mynediad ar y cais amlinellol yn datgan dim ffenestri wynebu at Dai Heol Dulyn ond bod y cais gerbron yn dangos ffenestri
- Colli preifatrwydd a goredrych
- Materion parcio

Cyfeiriwyd at y prif ystyriaethau cynllunio sef addasrwydd y cynllun arfaethedig o gofio bod y cais amlinellol eisoes wedi ei ganiatáu.

Noda'r cynllun dy arfaethedig a'i ben i lawr, gyda'r llofftydd ar y llawr waelod ac ystafelloedd byw uwchben ac un ffenestr ar ben y grisiau yn edrych tuag at Heol Dulyn. Ni fyddai'r ystafell fyw yn goredrych y rhesdai. I oresgyn unrhyw bryderon pellach gellir cynnig amod i fynnu bod y ffenestr gyda gwydr afloyw. Nodwyd bod ffenestri "velux" ar yr edrychiad hwn hefyd ond roeddynt mor uchel ni fyddant yn goredrych y rhesdai. Ni ystyrir ychwaith y byddai goredrych o'r llawr gwaelod gan fod siedau a ffensys yn bodoli'n barod rhwng y rhesdai a'r ty arfaethedig. O ganlyniad, ym marn y swyddogion cynllunio ni ystyrir y byddai'r datblygiad arfaethedig yn niweidiol o safbwynt goredrych, preifatrwydd ac roedd yn cydymffurfio â pholisi B23. Nodwyd ymhellach bod y ty yn cyfateb i elfennau o'r tai sydd o gwmpas ac yn dderbyniol o ran dyluniad.

Nodwyd bod y ddau le parcio fydd yn gwasanaethu'r ty yn dderbyniol gan yr Uned Priffyrdd.

O safbwynt y gwrthwynebiadau, roedd y rhain yn faterion sydd wedi cael eu hystyried yn ystod trafod y cais amlinellol. O ran y traffig trwm, nodwyd nad oedd yn fater y gellir ei reoli oherwydd bod traffig yn dod yn naturiol yn ystod cyfnod adeiladu ond gellir rheoli oriau gweithio megis dim ar brynhawn dydd Sadwrn ac yn ystod dydd Sul.

Yn ogystal, roedd materion draenio tir wedi cael ei hystyried ac ystyrir nad oedd dim byd o safbwynt y gwrthwynebiadau yn datgan

nad yw'r bwriad yn groes i bolisi. O ganlyniad felly, gan fod pob dim yn ei le a'r cais yn cydymffurfio â pholisïau argymhelliad y swyddogion cynllunio ydoedd ei ganiatáu yn ddarostyngedig i amodau perthnasol.

(b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr ymgeisydd ei fod wedi trafod yn helaeth gyda'i Bensaer a'r Adran Gynllunio cyn cyflwyno'r cais a bod y safle wedi cael ymweliad safle gan y Pwyllgor Cynllunio yn y gorffennol. Nodwyd ymhellach ei fod wedi cymryd gofal mewn dewis dyluniad a deunyddiau lleol i greu cartref teuluol yn y pentref fydd yn cydweddu á'r ardal gyfagos. O waredu'r wyth modurdy bwriedir gwella'r ardal goed drwy dirlunio a phrysgoedio er mwyn gwella amwynder gweledol ac a fydd yn gweddu i'r adeilad rhestredig cyfagos. Bydd y traffig yn cael ei leihau o 8 cerbyd i 2 a thrwy hynny yn gwella diogelwch. Ni fydd unrhyw fynediad neu fannau troi yn cael eu heffeithio gan y bydd yr annedd arfaethedig yn disodli'r 8 modurdy o fewn ffiniau presennol. Mae'n amod y bydd y ffordd fynediad yn cael wyneb newydd ar ôl ei gwblhau.

O ran y ddau bwynt a godwyd gan y Cyngor Cymuned, atebodd yr ymgeisydd fel a ganlyn:

1. Cysondeb o wrthod - nid oes unrhyw hanes o gysondeb o wrthod ceisiadau yn Nhremadog rhwng 2006 - 2013 a gyda chymeradwyaeth cymhareb 3:1 gellir dadlau y byddai'n fwy cyson os caniateir y cais hwn.
2. Goredrych – mae hyn eisoes wedi cael archwiliad manwl gan y swyddogion cynllunio gyda'r cynllun cyfredol yn cydymffurfio â pholisïau B22 a B23 sy'n cynnwys y mater o breifatrwydd rhesymol.

Felly, nid oes unrhyw wrthwynebiad a godwyd hyd yn hyn yn cynrychioli rhesymau cynllunio pendant dros wrthod y cais. Nododd yr ymgeisydd ei fod yn awyddus i wneud addasiad i wella preifatrwydd i oll megis defnyddio gwydr afloyw i'r ffenestr uwchben y grisiau.

I gloi, bwriad yr ymgeisydd ydoedd gwelliant sydd yn adlewyrchu hyn yn y cynllun diwygiedig drwy leihau maint y datblygiad a gwella'r edrychiad sydd i gyd o fewn ac yn cydymffurfio â pholisïau cynllunio.

Yn unol â phwynt 6.1 o adroddiad y swyddogion cynllunio, nododd yr ymgeisydd bod yr holl faterion cynllunio a argymhellwyd i'w cymeradwyo gan yr Adran Cynllunio wedi cael sylw priodol yn barod a gofynnodd yr ymgeisydd yn barchus i'r cais gael ei ganiatáu.

(c) Cyfeiriodd yr Aelod lleol (nad oedd yn Aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn) at baragraff 5.2 o adroddiad y Swyddog Cynllunio ac yn benodol addewid yr ymgeisydd na fyddai ffenestri ar yr edrychiad deheuol "er datganodd yr ymgeisydd yn ystod y cais amlinellol na fyddai yn gosod ffenestri yn yr edrychiad deheuol nid oes unrhyw amod ar y caniatâd amlinellol yn rhwystro hyn". Yn sgil hyn cwestiynir unrhyw addewid a wneir eto gan yr ymgeisydd.

Tra'n derbyn bod caniatad amlinellol am ddatblygiad wedi ei ganiatau, apeliodd yr Aelod lleol ar i'r Pwyllgor Cynllunio wneud yn iawn am yr argymhelliad oherwydd y byddai'r datblygiad yn effeithio ar fwynderau lleol ac roedd yn groes i bolisi B23. Roedd y mater wedi achosi poen meddwl dybryd yn yr ardal oherwydd bod y datblygiad mor agos i gartrefi. Roedd yn dyblu mewn uchder o'i gymharu á'r modurdai heb sôn am ffenestri fydd yn goredrych dros y tai nid yn unig lawr grisiau ond i fyny grisiau. Roedd amheuaeth gan yr Aelod lleol ar sut y gall yr Adran Gynllunio blismona os bydd y ffenestr yn afloyw neu beidio.

Pryderwyd hefyd y byddai'n gosod cynsail i'r dyfodol. Cyfeiriwyd at y cynllun lleoliad lle gwelir tai 32 - 42 Heol Madog sydd yn hynafol iawn lle bu i gais gael ei ganiatau am dy tu ôl i'r rhesdai hyn ond gosodwyd amod nad oedd ffenestri yn goredrych ar y tai. Roedd yr Aelod lleol o'r farn felly bod hwn yn gynsail ar gyfer tai eraill.

Nodwyd ymhellach bod pryder ynglŷn â lleoliad y datblygiad arfaethedig yn enwedig gyda Thai'r Graig yn adeiladau rhestredig, agosatrwydd at y Sgwâr, ynghyd a chonsyrn am barcio. Sail y gwrthwynebiad yw polisi B23 sef mwynderau'r preswylwyr cyfagos ac y dylid sicrhau bod unfrydedd barn yn erbyn cael y ffenestri yn goredrych ar y tai. Teimlwyd bod hawl i unrhyw unigolyn gael preifatrwydd ac apeliwyd i'r Pwyllgor Cynllunio wneud safiad a sefyll dros egwyddorion trigolion Heol Dulyn yn hytrach nag iddynt fyw eu bywydau dan gwmwl ac achosi drwg deimlad yn lleol. Apeliwyd ar y Pwyllgor i wrthod y cais oherwydd ei fod yn groes i bolisi B23 o safbwynt effaith ar fwynderau trigolion Heol Dulyn.

(ch) Cynigwyd ac eiliwyd i ohirio ystyried y cais a gofyn i'r Pwyllgor Cynllunio ymweld á'r safle.

(d) Nodwyd y sylwadau canlynol dros ohirio'r cais:

- Bod yr Aelod Lleol wedi mynd i drafferth i gael manylion y cais ynghyd â gwybodaeth fwy technegol ac awgrymwyd i'r swyddogion drafod ymhellach y pryderon ynglŷn â'r ffenestri gyda'r ymgeisydd.
- Bod y Pwyllgor Cynllunio yn ymweld â safle arall prun bynnag ac y byddai'n fuddiol i'r Aelodau gael gweld drostynt eu hunain fel y gellir datrys unrhyw bryderon ac amryfusedd o ran y cais.
- Pwysigrwydd nad oedd cynsail yn cael ei osod o ystyried bod caniatad blaenorol am dy du ol i Heol Madog yn cynnwys amod i rwystro goredrych ar drigolion cyfagos a gofynnwyd beth yw'r gwahaniaeth rhwng y cais ger bron a'r cais blaenorol
- Gofynnwyd a oedd dau le parcio yn ddigonol i'r datblygiad arfaethedig

(dd) Mewn ymateb i'r sylwadau uchod, nododd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu Dros Dro fel a ganlyn:

(i) O safbwynt pryderon am goredrych rhaid cofio bod 8 modurdy ar y safle'n barod sydd hefo tipyn o fynd a dod yno a photensial i gael

defnydd uchel ac felly roedd goredrych ar y tai yn bodoli'n barod. Nid yw'r tai yn hynod o breifat gyda'r safle mewn man eithaf cyhoeddus yn barod.

(ii) Bod un ffenestr afloyw yn mynd i oresgyn y goredrych ac na fyddai goredrych o'r llofftydd ar y llawr gwaelod ac yn ei barn broffesiynol byddai'n afresymol i fod yn gwrthod y cais ar sail goredrych o'r ffenestri gwaelod a'r top.

(iii) Fel arfer os oes goredych yn digwydd sydd yn annerbyniol, gellir rhoi amod i beidio rhoi ffenestri ychwanegol, neu osod amod i beidio rhoi ffenestr newydd ond bod hyn yn anghyffredin i wneud ar hyd blaen prif edrychiad adeilad fel sydd yn destun y cais ger bron.

(iv) Bod y caniatad amlinellol yn caniatáu tŷ deulawr ac fe fyddai'n anghyffredin gweld tŷ deulawr heb unrhyw fath o ffenestr ar ei brif edrychiad ac felly roedd ymdrech wedi ei wneud i geisio cael balans yn edrychiad blaen y tŷ heb gyfaddawdu'r preifatrwydd oherwydd bod y brif ffenestr ar ben y grisiau yn afloyw i oresgyn unrhyw bryderon am oredrych.

(v) Bod yr Uned Trafnidiaeth yn fodlon ar ddau le parcio ar gyfer y datblygiad arfaethedig sydd yn ymateb i safonau parcio'r Cyngor.

Penderfynwyd: Gofyn i'r Pwyllgor Cynllunio ymweld â'r safle.

Dechreuodd y cyfarfod am 1.00 p.m. a daeth i ben am 2.15 p.m.