Rhif: 5

Cais Rhif:	**C16/1524/18/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**24/11/2016**
Math y Cais:	**Llawn - Cynllunio**
Cymuned:	**Llanddeiniolen**
Ward:	**Bethel**
Bwriad:	**Dymchwel yr warws presennol a codi 2 dy deulawr**
Lleoliad:	**Warws ger - Maes yr Haf, Bethel, Caernarfon, Gwynedd, LL55 1UN**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	GWRTHOD

1. Disgrifiad:

1.1 Mae'r hwn yn gais llawn i ddymchwel warws presennol a chodi dau dŷ pâr ar y safle yn ei le. Mae'r warws yn dyddio o'r 1960au ac fe'i ddefnyddiwyd yn wreiddiol fel gweithdy / ystafell arddangos ar gyfer busnes modurdy gerllaw. Wedi i'r defnydd hwnnw ddod i ben, cafodd y warws sawl defnydd busnes ond mae wedi bod yn wag ers sawl blwyddyn ac mae'r adeilad erbyn hyn yn dechrau dirywio.

1.2 Fe fyddai'r pâr o dai a fwriedir eu codi'n adlewyrchu dyluniad a maint y warws presennol gan ddefnyddio mwy neu lai yr un ôl troed ar gyfer yr adeilad. Bwriedir codi lefel y to o'r 4.9m presennol i 5.3m a bwriedir defnyddio to un-llethr (*mono-pitch*) o shîtiau metel llwyd gan adlewyrchu dyluniad yr adeilad presennol. Bwriedir gorffen y waliau allanol gyda rendr wedi'i beintio gyda phaent gwyn ar y llawr gwaelod a llwyd ar y llawr cyntaf. Ni fyddai unrhyw ffenestri yn yr edrychiad cefn, ar wahân i ffenestri to mewn elfennu unllawr cefn ond fe fyddai ffenestri sylweddol yn yr edrychiad blaen. Fe fyddai un lle parcio pob un o flaen y tai ynghyd ag ardal storio biniau ac i'r cefn byddai gan y tai iard breifat pob un yn mesur oddeutu 5m x 2m.

1.3 Saif y safle mewn ardal anheddol o bentref Bethel, o fewn y ffin ddatblygu fel y'i diffinnir gan Fap Cynhigion Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd.

1.4 Cyflwynwyd Datganiad Dyluniad gyda'r cais yn egluro'r rhesymeg y tu ôl i'r datblygiad.

1.5 Daw'r cais hwn gerbron y Pwyllgor ar gais yr Aelod Lleol.

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 cynaliadwy', 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 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 C1 – Lleoli Datblygiad Newydd – Tir o fewn ffiniau datblygu trefi a phentrefi a ffurf ddatblygedig pentrefi gwledig fydd y prif ffocws ar gyfer datblygiadau newydd. Gwrthodir adeiladau, adeiladweithiau a chyfleusterau atodol newydd yng nghefn gwlad ar wahân i ddatblygiad sy'n cael ei ganiatáu gan bolisi arall yn y Cynllun.

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 CH4 – Tai Newydd Ar Safleoedd Sydd Heb Eu Dynodi O Fewn Ffiniau Datblygu Canolfannau Lleol A Phentrefi – Caniatáu cynigion i adeiladu tai newydd ar safleoedd sydd heb eu dynodi o fewn ffiniau Canolfannau Lleol a Phentrefi os gellir cydymffurfio â meini prawf syn anelu i sicrhau elfen fforddiadwy o fewn y datblygiad.

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, 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, gan roi ystyriaeth i hygyrchedd gwasanaeth cludiant cyhoeddus, y gallu i gerdded a beicio o safle a phellter y safle at faes parcio cyhoeddus.

Canllaw Dylunio Gwynedd

2.4 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn. (Fersiwn Cyfansawdd yn cynnwys Newidiadau Materion sy'n Codi, Ionawr 2017)

POLISI PCYFF 1: MEINI PRAWF DATBLYGU

POLISI PCYFF 2: DYLUNIO A SIAPIO LLE

POLISI STRATEGOL PS 15: STRATEGAETH ANEDDLEOEDD

POLISI TAI 16: TAI MEWN PENTREFI GWASANAETH

POLISI TAI 9: TROTHWY TAI FFORDDIADWY A'U DOSBARTHIAD

POLISI ISA 1: DARPARIAETH ISADEILEDD

POLISI TRA 2: SAFONAU PARCIO

2.5 Polisïau Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru – (Argraffiad 9, Tachwedd 2016)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)
Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth (2007)

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

Dim hanes diweddar perthnasol.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Dim gwrthwynebiad
Uned Trafnidiaeth:	Pryder mai dim ond un llecyn parcio bydd i bob eiddo. Mae'r drefn parcio bwriedig yn codi pryder - bydd rhaid gwneud troad yn y ffordd i adael am gyfeiriad y B4366 a bydd hyn yn cael effaith andwyol ar ddiogelwch y ffordd gyfagos.
Dŵr Cymru:	Sylwadau Gofyn am amod er sicrhau y gwaredir carthffosiaeth, dŵr wyneb a dŵr tir mewn modd priodol.
Uned Bioamrywiaeth:	Dim gwrthwynebiad
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae’r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben a ni dderbyniwyd unrhyw ohebiaeth yn rhoi sylw ar y cais

5. Asesiad o’r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae’r bwriad yn ymwneud gyda datblygiad preswyl ar safle oddi fewn ffin ddatblygu pentref Bethel ac mae tai preswyl wedi’u lleoli ar dir gerllaw'r safle ar bob ochr. Nid yw’r safle wedi’i glustnodi ar gyfer unrhyw ddefnydd penodol nac fel tir agored i’w warchod. O agwedd polisïau tai mae’r safle’n disgyn o fewn diffiniad tir mewn lenwi ac mae polisïau C1 a CH4 yn berthnasol i’r cais hwn.

5.2 Mae Polisi C1, ‘Lleoli datblygiadau newydd’ yn datgan mai ‘o fewn ffiniau datblygu trefi a Phentrefi...y bydd prif ffocws ar gyfer datblygiadau newydd.’

5.3 Mae Polisi CH4 yn berthnasol ac yn datgan mewn egwyddor y caniateir cynigion i adeiladu tai newydd ar safleoedd sydd heb eu dynodi ac sydd o fewn ffiniau datblygu pentrefi os gellir cydymffurfio â holl bolisïau perthnasol y Cynllun a'r 3 maen prawf sy'n ffurfio rhan o'r Polisi. Mae maen prawf 1 yn ymwneud gyda chael cyfran o bob uned sydd ar y safle yn rhai fforddiadwy oni bai na fyddai'n briodol darparu tai fforddiadwy ar y safle. O safbwynt y polisi hwn, ni ystyrir y byddai yn rhesymol gofyn am gyfran o ddau dŷ pâr fod yn fforddiadwy gan y byddai hyn yn golygu 50% o'r cyfanswm, sydd yn sylweddol uwch na ddisgwylir fel arfer mewn amgylchiadau cyffelyb, yn wir, o ystyried maint a lleoliad y tai mae'n debygol y byddent yn fforddiadwy beth bynnag. Mae'r ail a thrydydd maen prawf yn ymwneud gyda threfniadau darparu tai fforddiadwy ac am y rhesymau a nodwyd eisoes ni ystyrir fod y rhain yn berthnasol. Ar sail yr uchod fe ystyrir felly fod y cais yn unol ag egwyddorion polisïau C1 a CH4 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd.

5.4 Mae polisi C3 yn annog ailddefnyddio safleoedd a ddefnyddiwyd o'r blaen gan roi blaenoriaeth i ail-ddefnyddio tir a ddefnyddiwyd o'r blaen o fewn neu o gwmpas ffiniau datblygu. Yn yr achos hwn, wedi dymchwel y warws presennol, fe fydd y safle yn dir llwyd sydd wedi ei leoli o fewn ffin ddatblygu ac felly mae'n cwrdd ag egwyddor gyffredinol y polisi hwn. Wedi dweud hynny mae'r polisi yn mynd yn ei flaen i amlygu y dylai unrhyw safle o'r fath fod yn addas i'w ddatblygu a dylid sicrhau bod unrhyw ddatblygiad yn cyd-fynd ag amcanion a strategaeth ddatblygu'r sir. Fe ymhelaethir ar y materion hynny yn y drafodaeth isod.

5.5 Mae'n ofynnol gwneud penderfyniadau am geisiadau cynllunio yn unol â'r cynllun datblygu a fabwysiadwyd, oni bai bod ystyriaethau perthnasol eraill yn nodi fel arall. Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd (2001 - 2016) yw'r 'Cynllun Datblygu' ar hyn o bryd a bydd Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLl ar y Cyd) yn disodli'r CDU fel y 'cynllun datblygu' ar ôl iddo gael ei fabwysiadu. Y gobaith yw y bydd y CDLl ar y Cyd yn cael ei fabwysiadu yn ystod Gorffennaf 2017.

5.6 Wrth ddelio gydag unrhyw gais cynllunio y prawf statudol ddylai fod yr ystyriaeth gyntaf ar bob achlysur, h.y. mae'n ofynnol gwneud penderfyniadau am geisiadau cynllunio yn unol â'r cynllun datblygu, oni bai bod ystyriaethau perthnasol eraill yn nodi fel arall. Mae'r CDLl ar y Cyd yn ystyriaeth cynllunio berthnasol rŵan ar gyfer diben rheoli datblygu - gweler paragraff 3.1.3 Polisi Cynllunio Cymru sy'n datgan:
"Gallai ystyriaethau perthnasol gynnwys yr amgylchiadau presennol, polisïau mewn cynllun datblygu sydd wrthi'n cael ei baratoi a pholisïau cynllunio Llywodraeth Cymru. Dylai pob cais gael ei ystyried mewn perthynas â pholisïau cyfredol...".

5.7 Er bod nifer o bolisïau wedi cael eu trafod yn fanwl yn ystod Gwrandawiadau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, ni fyddwn yn gwybod gyda sicrwydd beth fydd cynnwys y Cynllun tan fydd yr Arolygydd yn cyflwyno ei adroddiad rhwymol.

5.8 Mae paragraff 2.14.1 Polisi Cynllunio Cymru yn datgan:
"...wrth ystyried faint o bwys i'w osod ar bolisïau penodol mewn CDLl sydd ar y gweill sy'n berthnasol i gynnig neilltuol, bydd angen i awdurdodau cynllunio lleol ystyried yn ofalus y dystiolaeth waelodol a'r cefndir i'r polisïau. Gall polisi cynllunio cenedlaethol hefyd fod yn ystyriaeth berthnasol yn yr amgylchiadau hyn."

5.9 Yn yr achos hwn, mae'r Polisïau CDLl a'u rhestrir yn 2.4 uchod yn berthnasol a, gan i'r polisïau hyn fod yn gyson gyda pholisïau'r Cynllun Datblygu Unedol, fe ystyrir bod argymhelliad yr adroddiad hwn yn gyson gyda'r polisi allddyfodol.

Dyluniad a mwynderau gweledol

5.10 Mae polisïau B22, B23 a B25 CDUG yn berthnasol i'r cais hwn ac yn ymwneud gyda dyluniad, gorffeniadau, edrychiadau a mwynderau gweledol. Mae Canllaw Dylunio Gwynedd hefyd yn cynnig arweiniad ar y materion hyn. Mae'n bwysig cofio yn yr achos hwn fod bwriad dymchwel yr adeilad gwreiddiol ac felly nid oes yr un cyfyngiad ar ddyluniad yr adeilad terfynol fel y byddai'n codi petai hwn yn gais i drosi adeilad presennol yn unedau anheddol. Adeilad ddiwydiannol di-nod yn dyddio o'r 1960au yw'r adeilad presennol ac nid oes ganddo unrhyw rinweddau pensaernïol arbennig iddo. Fe fyddai ei ddymchwel yn gyfle i wella mwynderau gweledol yr ardal a darparu datblygiad o ddyluniad mwy priodol a fyddai'n gweddu'n fwy addas gyda'r tai annedd sydd o'i gwmpas.

5.11 Wrth ei fod yn amlwg i'r cynnig sydd ger bron gael ei ddylunio i adlewyrchu'r adeilad presennol, nid oes unrhyw angen, o safbwynt polisi cynllunio i wneud hynny. Yn wir mae Polisi B22 y CDU yn ei wneud yn eglur y dylid gwrthod cynhigion am adeiladau newydd nad ydynt yn parchu'r safle a'i gyffiniau o safbwynt sawl agwedd gan gynnwys ei ffurf, deunyddiau, dwysedd defnydd tir a'r gwagleoedd o gwmpas adeiladau. Yn yr un modd mae Canllaw Dylunio Gwynedd yn pwysleisio y dylai siâp, maint a phresenoldeb adeilad o fewn yr olygfa stryd barchu ansawdd gofodol ei amgylchfyd. Mae safle'r cais wedi ei leoli mewn ardal anheddol sydd yn weddol gyson o safbwynt natur dyluniad yr anheddau, hynny yw eu bod ar y cyfan yn dai deulawr sengl neu pâr (gydag ambell fyngalo) mewn gerddi eithaf sylweddol, y rhan fwyaf gyda thoeau brig o lechi gydag ambell i estyniad to fflat.

5.12 Mewn cymhariaeth gyda gweddill yr ardal fe fyddai'r tai a fwriedir o ddyluniad gwbl estron i'r lleoliad, gyda tho metel, un-llethr, na fyddai'n gweddu o gwbl gydag unrhyw dai eraill yn lleol. Yn ogystal fe fyddai'r datblygiad allan o gymeriad gyda dwysedd y patrwm datblygu lleol gyda dim ond un rhymyn bychan o dir $10m^2$ ar gyfer mwynderau'r trigolion yn y cefn a llecyn parcio ar y blaen. Mae gan dai eraill yr ardal erddi caeedig gyda digonedd o ofod mwynderol preifat a gofod parcio i ffwrdd o'r ffordd.

5.13 Ar y cyfan fe gredir, er i'r egwyddor o ddatblygiad anheddol ar y safle hwn fod yn dderbyniol, ni chredir bod y cynllun a gynhigir yn dderbyniol o safbwynt ei dyluniad, dwysedd a deunyddiau. Fe gredir hefyd bod y cynllun arfaethedig yn or-ddatblygiad o'r safle, gyda diffyg gofod mwynderol allanol, ac ni fyddai'n gweddu gyda phatrwm datblygu'r ardal leol.

5.14 O ystyried yr uchod fe gredir fod y bwriad yn groes i bolisïau B22, B23 a B25 ac felly fe ddylid wrthod y cais.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.15 Mae Polisi B23 hefyd yn gofyn ystyried effaith y bwriad ar fwynderau preswyl cyfagos. Ar y cyfan, ni ystyrir y byddai'r bwriad yn achosi niwed annerbyniol i fwynderau preswylwyr tai cyfagos o safbwynt materion megis cysgodi neu or-edrych ac mae'r bwriad felly'n dderbyniol o safbwynt yr agweddau o Bolisi B23 sy'n ymwneud ag amddiffyn mwynderau preifat.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.16 Nid yw'r ddarpariaeth barcio yn cwrdd gyda gofynion Canllawiau Parcio Cymru (2008) gan bod gofyn i dai dwy lofft fel arfer fod a dau ofod parcio. Yn ogystal, fe fyddai'n debygol y byddai cerbydau yn gwneud troad yn y ffordd (u-turn) wrth adael y safle gan greu perygl ar y briffordd. Mae'r Uned Trafnidiaeth wedi datgan eu pryder ynghylch y cynnig ac fe ystyrir felly nad ydyw'r cynnig yn cwrdd gyda pholisïau CH33 a CH36 sydd yn gofyn bod ystyriaethau diogelwch y ffyrdd, parcio a throi cerbydau yn cael sylw mewn cynlluniau am ddatblygiadau newydd.

Effaith ar Bioamrywiaeth

5.17 Nid yw'r Uned Bioamrywiaeth o'r farn y byddai'r datblygiad yn debygol o gael unrhyw effaith ar rywogaethau a'u diogelir ac felly, fe ystyrir byddai'r cynnig yn cyd-fynd a pholisi B20 y CDU.

6. Casgliadau:

6.1 Ystyrir fod y bwriad i ddymchwel yr adeilad presennol a chodi adeilad anheddol ar y safle yn dderbyniol mewn egwyddor. Fodd bynnag ni dderbynnir fod y cynllun a gyflwynwyd yn dderbyniol gan nad ydyw'n adlewyrchu'r patrwm datblygu lleol o safbwynt ei ddyluniad, deunyddiau na dwysedd defnydd tir. Yn ogystal mae'r ddarpariaeth barcio ar y safle yn annigonol ar gyfer y datblygiad a fwriedir ac fe fyddai'r trefniant mynediad yn debygol o greu perygl i ddefnyddwyr y briffordd gyfagos. Wedi rhoi ystyriaeth lawn i'r holl faterion cynllunio perthnasol ni chredir fod y cynnig datblygu a gyflwynwyd yn addas ar gyfer y safle ac nid ydyw'n cydymffurfio gyda'r polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol a nodir.

7. Argymhelliad:

7.1 Gwrthod

Rhesymau

1. Byddai'r datblygiad, oherwydd ei ddyluniad, deunyddiau a dwysedd yn anghydnaws gyda'i gyd-destun trefol ac yn niweidiol i fwynderau gweledol yr ardal anheddol. Mae'r cais felly'n groes i bolisïau B22, B23 a B25 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd ynghyd a'r cyngor a gynhwysir yng Nghanllawiau Dylunio Gwynedd sy'n datgan y dylai pob datblygiad barchu ansawdd gofodol ei amgylchfyd.

2. Nid yw'r ddarpariaeth barcio a gynhigir yn cwrdd gyda Safonau Parcio Cymru 2008 ac fe fyddai'r trefniant fel y'i dangosir yn creu perygl i ddefnyddwyr y briffordd gyfagos. Mae'r cais felly'n groes i Bolisïau CH33 ac CH36 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd.