Rhif: 1

Cais Rhif:	**C16/0638/39/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**08/09/2016**
Math y Cais:	**Llawn - Cynllunio**
Cymuned:	**Llanengan**
Ward:	**Abersoch**
Bwriad:	**Dyluniad diwygiedig i estyniad a ganiatawyd gan ganiatad rhif C14/0215/39/LL**
Lleoliad:	**Cilfan, Lôn Gwydryn, Abersoch, Pwllheli, LL537EA**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	CANIATAU GYDAG AMODAU

1. **Disgrifiad:**

1.1 Cyflwynwyd y cais gerbron cyfarfod o'r Pwyllgor Cynllunio dyddiedig 07 Tachwedd 2016 pryd y penderfynwyd gohirio ystyried y cais er rhoddi cyfle i ddatrys anghysondebau rhwng y cynlluniau a gyflwynwyd am ystyriaeth a'r adeilad sy'n cael ei adeiladu ar y safle. Yn dilyn trafod y mater ymhellach gyda'r ymgeisydd derbyniwyd cynllun diwygiedig dyddiedig 13 Chwefror 2017 yn dangos yr adeilad fel y bwriedir ei godi Mae'r cais hwn yn rhannol ôl weithredol ar gyfer cadw gwaith o ddatblygu tŷ oedd yn dy unllawr yn dy deulawr gydag ystafell yng ngwagle'r to heb gydymffurfio gyda chaniatâd cynllunio a roddwyd o dan gyfeirnod C14/0215/39/LL.

1.2 Roedd y caniatâd gwreiddiol C14/0215/39/LL dyddiedig 15 Medi 2014 yn caniatáu codi crib y to oddeutu 2.3m yn uwch na chrib y tŷ gwreiddiol, dymchwel y porth blaen a chodi balconi blaen, ymestyn estyniad unllawr ochr tuag at derfyn dwyreiniol y safle a chodi ystafell haul unllawr yn y cefn. Byddai'r estyniad yn creu tair ystafell wely a stydi ar y llawr cyntaf gyda balconi wedi ei amgáu. Byddai'r adeilad wedi ei orffen gyda tho llechi a muriau yn gymysgedd o rendr gwyn, bordiau pren a gwydr.

1.3 Yn dilyn derbyn cwyn ynglŷn â'r datblygiad yn datgan bod uchder yr estyniad ochr yn uwch na'r cynllun a ganiatawyd bu i Swyddog Gorfodaeth ymweld â'r safle a thrafod y mater gyda'r ymgeisydd a derbyniwyd cais rhannol ôl weithredol ar gyfer cadw'r diwygiadau i'r caniatâd cynllunio.

1.4 Mae'r cais presennol yn cynnwys codi crib y to oddeutu 3.0m yn uwch na chrib y tŷ gwreiddiol ac mae hynny yn ychwanegu o tua 0.7m ar uchder y tŷ fel y caniatawyd yn 2014. Mae'r cais hefyd yn cynnwys defnyddio gwagle'r to, codi uchder lefel bondo to'r estyniad ochr tua 1.5m, ymestyn lled y balconi blaen tua 0.8m ac ail leoli estyniad cefn ymhellach oddi wrth derfyn gorllewinol y safle. Gosodir ffenestr llawr cyntaf ychwanegol ar y drychiad blaen, 2 ffenestr to ar y drychiad dwyreiniol ynghyd a newidiadau i'r estyniad cefn. Bydd y datblygiad yn creu lolfa, balconi, cegin / ystafell fwyta, ystafell aml bwrpas a lolfa haul ar lefel daear a 3 ystafell wely, storfa, stydi a balconi ar y llawr cyntaf. Bydd yr adeilad wedi ei orffen gyda tho llechi, muriau gwyn yn gymysgedd o rendr gwyn, bordiau a gwydr.

1.5 Yn dilyn archwilio'r safle, sylwyd nad oedd yr adeilad yn cael ei adeiladu yn gaeth unol a'r cynlluniau a gyflwynwyd gyda'r cais ôl weithredol. 'Roedd yr anghysondebau yn cynnwys lleoli wal dalcen yr estyniad ochr yn agosach at y terfyn dwyreiniol na'r cynllun a ganiatawyd, nid oedd y to a godwyd ar yr adeilad yn ymestyn dros y balconi blaen ac nid oedd agoriadau i'r ffenestri to yn y drychiad dwyreiniol. Mae'r cynllun dyddiedig 13 Chwefror 2017 yn dangos yr estyniad ochr fymryn yn lletach gyda'r wal dalcen yr estyniad wedi ei chodi y tu mewn i wal floc a leolir ar hyd terfyn dwyreiniol y safle. Derbyniwyd hefyd datganiad gan yr ymgeisydd yn cadarnhau ei fwriad i ymestyn y to dros y balconi blaen a gosod y ffenestri to yn y drychiad dwyreiniol.

1.6 Mae'r dyluniad allanol yn adlewyrchu lleoliad yr agoriadau drysau a ffenestri fel y caniatawyd yn 2014.

1.7 Saif yr eiddo i lawr trac preifat sy'n gwasanaethu tri tŷ a modurdy masnachol. Ceir mynediad i'r trac oddi ar ffordd sirol unffordd dosbarth 1, sef Lon Gwydryn. Mae'r eiddo o fewn ffin datblygu pentref Abersoch ac o fewn dynodiad Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

1.8 Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor oherwydd bod y Cyngor wedi derbyn mwy na tri gwrthwynebiad i'r cais

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 Mae'r Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn rhoi dyletswydd ar y Cyngor i ymgymryd â chamau rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r 7 amcan llesiant sydd o fewn y Ddeddf. 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. 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.

2.3 **Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009: (CDUG)**

POLISI B8 ARDALOEDD O HARDDWCH NATURIOL EITHRIADOL (AHNE) LLŶN A MÔN Gwarchod, cynnal a gwella cymeriad yr Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol drwy sicrhau bod cynigion yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i warchod nodweddion cydnabyddedig y safle yn unol â gofynion statudol Deddf Cefn Gwlad a Hawliau Tramwy 2000.

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 B24 GWNEUD NEWIDIADAU AC YMESTYN ADEILAD O FEWN FFINIAU DATBLYGU, PENTREFI GWLEDIG A CHEFN GWLAD Sicrhau fod cynigion i wneud newidiadau neu ymestyn adeilad yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i ddiogelu cymeriad a gwerth mwynderol yr 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 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.

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

PCYFF 1: Meini Prawf Datblygu.

PCYFF 2: Dylunio a Siapio Lle

TRA 2 : Safonau Parcio

TRA 4: Rheoli Ardrawiadau Cludiant

2.5 **Polisïau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 8, 2016.
Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 12 Dylunio – Mehefin (2009)

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

3.1 2/19/677 - Codi byngalo ar lain ger Woodlands – Caniatáu ar 5 Gorffennaf 1990

3.2 2/19/677A - Codi byngalo ar lain ger Woodlands – Caniatáu ar 25 Ebrill 1991

3.3 C14/0215/39/LL - Estyniad i greu llawr cyntaf ar eiddo - Caniatáu ar 15 Medi 2014

4. **Ymgynghoriadau:**

Cyngor Cymuned/Tref: Cefnogi

Uned Drafnidiaeth: Dim yn dymuno gwneud argymhelliad gan dybir na fuasai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar unrhyw ffordd neu ffordd arfaethedig sirol.

Swyddog AHNE: Mae'r tŷ wedi ei leoli ymysg tai eraill yng nghanol pentref ac oddi mewn i AHNE. Nid oes newid sylweddol i'r cynllun ac nid yw'r tŷ mewn lleoliad amlwg - ni chredir y bydd y datblygiad yn amharu ar AHNE.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a hysbyswyd trigolion cyfagos. a derbyniwyd sawl gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Nad yw'r dyluniad yn gweddu gyda thai cyfagos.
- Byddai'r eiddo yn cael effaith sylweddol ar eiddo cyfochrog oherwydd colli goleuni a phreifatrwydd.
- Bydd y balconi yn amharu ar breifatrwydd gardd, cegin ac ystafell wely cymydog.
- Byddai'r datblygiad yn amharu ar ddiogelwch y ffordd.
- Datganiad yr ymgeisydd a'r ffurflen gais yn datgan bod gwaith heb ddechrau ar y safle yn anghywir.
- Nodyn ar ffurflen gais yn datgan nad oes newid i faint y to yn anghywir.
- Wal estyniad ochr wedi ei chodi ar y terfyn (ac felly bydd nwyddau dwr glaw yn gwyro dros eiddo

cyfochrog).

- Bod wal yr estyniad ochr yn amharu yn sylweddol ar oleuni a gwres haul i ystafell llawr daear eiddo cyfochrog.
- Nad yw'r adeilad yn cael ei adeiladu yn unol â'r cynlluniau a ganiatawyd.
- Nad yw'r bwriad yn cydymffurfio gydag egwyddorion yr AHNE.

Yn dilyn derbyn y cynllun diwygiedig dyddiedig 13 Chwefror 2017 bu i swyddogion ail hysbysu trigolion cyfagos a derbyniwyd gohebiaeth yn ail ddatgan y gwrthwynebiadau blaenorol ynghyd â phwysleisio'r sylwadau canlynol:

Pwysleisio bod lefel daear y tŷ bwriededig 1.4 medr yn uwch na tŷ'r gwrthwynebwr ac o'r herwydd mae effaith y cynnydd mewn uchder yr estyniad ochr yn creu ardrawiad sylweddol ar oleuni haul i'r eiddo hwnnw, yn achosi anhwylder i'r deiliaid ac yn ail adrodd eu bod gyda chynrychiolaeth gyfreithiol.
Gofyn i aelodau'r pwyllgor i ymweld â'r safle cyn penderfynu ar y cais

Yn ogystal â'r gwrthwynebiadau uchod derbyniwyd gwrthwynebiadau nad oedd yn wrthwynebiadau cynllunio dilys oedd yn cynnwys:

- Bod y strwythur a godwyd ar dir yr ysgol gyfochrog yn effeithio ar breifatrwydd a goleuni cymydog ac mae'r mater yma yn cael ei archwilio gan yr ombwdsmon
- Byddai'r datblygiad yn amharu ar werth eiddo cyfagos.
- Bod y scaffold wedi ei gysylltu i dir y cymydog heb ganiatâd ac yn gwneud y ffordd mynediad yn ddi ddefnydd.
- Bod sylfaen ar gyfer yr estyniad wedi tanseilio wal derfyn cymydog.
- Nad yw'r cymdogion wedi derbyn llythyrau hysbysu.
- Creu cynsail ar gyfer datblygiadau tebyg.
- Bod y gwaith adeilad yn tresbasu ar eiddo cymydog.

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

Egwyddor y datblygiad

5.1 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.

5.2 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...".

5.3 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.

5.4 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."
Yn yr achos hwn, mae polisïau'r CDLl ar y Cyd fel y nodir yn 2.4 uchod yn berthnasol a gan fod y polisïau hyn yn weddol gyson gyda pholisïau'r Cynllun Datblygu Unedol a'r Cyngor Cenedlaethol perthnasol a geir fe ystyrir bod yr asesiad uchod ac argymhelliad yr adroddiad hwn yn gyson gyda'r polisi allddyfodol

5.5 Mae'r egwyddor i ddatblygu'r eiddo eisoes wedi ei sefydlu ers caniatáu cais yn 2014 ar gyfer creu tŷ deulawr ar safle tŷ unllawr. Cyflwynwyd y cais diwygiedig i'r Cyngor o ganlyniad i'r Uned Gorfodaeth dderbyn cwyn yn datgan nad oedd y gwaith yn cydymffurfio gyda'r hawl cynllunio. Yn bennaf mae'r gwahaniaeth i edrychiad yr adeilad yn cynnwys codi uchder crib y to tua 0.7m, codi uchder lefel bondo'r estyniad ochr tua 1.5m a lledu'r balconi blaen tua 0.8m. Ni ystyrir bod y newidiadau hyn yn amharu yn sylweddol ar egwyddor yr hawl sydd eisoes wedi derbyn caniatâd cynllunio yn 2014. Mae copi o'r cynllun a ganiatawyd yn 2014 wedi ei gynnwys fel rhan o'r adroddiad hwn fel y gall y Pwyllgor gymharu'r ddau gynllun.

Mwynderau gweledol

5.6 Lleolir yr eiddo o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE) ble rhagdybir yn erbyn datblygiad a fyddai yn cael effaith niweidiol, sylweddol ar fwynderau gweledol yr AHNE. Saif yr eiddo ymysg tai o fewn pentref Abersoch. Sylweddolir bod edrychiad yr adeilad rhywfaint yn wahanol i'r adeilad a dderbyniodd ganiatâd yn 2014 ond ni ystyrir bod y newidiadau i'r cynllun a ganiatawyd yn cael effaith niweidiol sylweddol ar fwynderau gweledol yr ardal. Credir felly fod y bwriad ar sail graddfa, maint a ffurf yn dderbyniol. Nodir bod gwrthwynebwyr yn nodi nad yw'r bwriad yn adlewyrchu tai yn y cyffiniau, fodd bynnag gan fod cymysgedd o dai o amrywiol faint a dyluniad yn y cyffiniau, ni ystyrir y byddai codi to'r tŷ yn edrych allan o le nac yn amharu ar gymeriad y cyffiniau lleol na'r drefwedd. Ni ystyrir ychwaith fod y bwriad yn ymwthiol i dirlun yr AHNE, gan ei bod o fewn ardal adeiledig yn y pentref nac yn amharu ar olygfeydd. Nid yw'r Swyddog AHNE yn gwrthwynebu'r bwriad. Bwriedir defnyddio cymysgedd o ddeunyddiau fel gorffeniadau, sy'n cynnwys llechi i'r to a rendr, gyda nodweddion gwydr a bordiau pren i'r muriau allanol, sydd yn ddeunyddiau cyfoes a ystyrir yn addas i'r safle a

phentref Abersoch. Ystyrir felly, yn nhermau dylunio, fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisïau B8, B22, B24 a B25 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.7 Polisi B23 CDUG yw'r ystyriaeth wrth drafod mwynderau. Derbyniwyd gwrthwynebiad gan gymdogion naill ochr i'r eiddo yn dilyn y cyhoeddusrwydd statudol ac yn gwrthwynebu'r bwriad ar sail y pwyntiau a restrwyd uchod. Fe ystyrir y gwrthwynebiadau hyn fesul eiddo:

5.8 Eiddo i'r gorllewin o'r safle a adwaenir fel Woodlands: Mae pedair ffenestr gul yn wal dalcen agosaf i Cilfan. O ran agoriadau'r datblygiad, byddai dau ddrws a ffenestr ar y llawr daear ac un ffenestr afloyw llawr cyntaf yn wynebu Woodlands. Gan fod gwahaniaeth sylweddol yn lefel tir Cilfan, asesir na fyddai unrhyw effaith ar breifatrwydd o'r agoriadau llawr daear, gan eu bod yn is na ffenestri Woodlands. Gan mai ffenestr ystafell ymolchi yw'r ffenestri ar y llawr cyntaf a datgan nodyn ar y cynllun y byddai yn cael ei wydro gyda gwydr afloyw, nid oes pryder sylweddol am or-edrych o'r ffenestr hon gan ystyried nad ydyw yn ystafell drigiadwy (habitable room). Gellir gosod amod i reoli bod y ffenestr yn cael ei chadw'n afloyw a chytuno dull agoriad y ffenestr. Datgan perchennog Woodlands hefyd bryder am effaith y balconi ar ei breifatrwydd. Gan fod y balconi wedi ei amgáu yn gaeedig dan do gydag ochr soled ar ochr Woodlands, ni ystyrir y bydd oblygiadau ar eu preifatrwydd yn yr achos yma. Sylweddolir y bydd y wal ochr yn hirach oherwydd y cynnydd mewn maint y balconi blaen ond ni fyddai hynny yn newid y farn cynllunio a nodir uchod. Ni ellir rhoddi llawer o bwyslais ar ddadl effaith ar breifatrwydd cwrtil blaen Woodlands ychwaith, gan ei fod yn gwbl agored. Ni fydd y balconi na ffenestri cefn yn wynebu Woodlands yn uniongyrchol.

5.9 Mae perchennog Woodlands hefyd yn dadlau y byddai'r estyniad llawr cyntaf yn cael effaith ar oleuni i'w eiddo. Y gwahaniaeth mwyaf fyddai'r i'r pedair ffenestr ochr ond mae hawl cynllunio eisoes wedi caniatáu ar gyfer creu tŷ deulawr ar y safle eisoes ac ni fyddai'r diwygiadau i'r cynllun a ganiatawyd yn cael effaith sylweddol fwy ar dŷ'r cymydog o safbwynt colli golau. Mae'n debygol y bydd y diwygiadau i'r cynllun a ganiatawyd yn debygol o gael effaith ar olygfa Woodlands, ond nid yw colli golygfa'n ystyriaeth cynllunio o bwys. Ystyrir felly na fydd y datblygiad yn arwain at leihad sylweddol arwyddocaol yn lefelau amwynder, na mwynhad rhesymol preswylwyr Woodlands.

5.10 Eiddo i'r dwyrain o'r safle a adwaenir fel Pencoed: Derbyniwyd gwrthwynebiad gan berchennog Pencoed ar sail colli golau, preifatrwydd amharu ar yr AHNE a bod y bwriad yn o'r ddatblygiad o'r safle. Mae effaith y bwriad ar yr AHNE eisoes wedi ei drafod dan bennod Mwynderau Gweledol uchod ac felly ystyrir nad oes angen ymhelaethu arno yma. Parthed elfen o'r gwrthwynebiad sy'n honni bod y bwriad yn gôr ddatblygu'r safle, rhaid sylweddoli nad oes ychwanegiad sylweddol i arwynebedd llawr yr adeilad newydd a bod yr ychwanegiad sy'n cael effaith pennaf ar Pencoed wedi ei gyfyngu i ymestyn wal dalcen yr estyniad ochr tuag at derfyn Pencoed ynghyd a chodi uchder bondo to'r estyniad tua 1.5 medr. Sylweddolir bod y gwrthwynebwyr yn datgan bod lefel llawr daear yr estyniad ochr 1.4 medr yn uwch na llawr daear y tŷ cyfochrog ac o'r herwydd byddai'r cynnydd mewn uchder to'r estyniad ochr yn cael llawer mwy o effaith ar fwynderau'r tŷ hwnnw. Nodir nad oes gan Pencoed ffenestr yn wynebu Cilfan yn uniongyrchol. Mae hawl cynllunio eisoes wedi ei ganiatáu ar gyfer codi uchder y tŷ unllawr blaenorol er creu tŷ deulawr ar y safle ynghyd a chodi estyniad unllawr ar bwys terfyn Pencoed. Mae'r cais presennol yn cynnwys ychwanegu at uchder y tŷ ynghyd a chodi uchder yr estyniad ochr ac er

sylweddolir pryderon y gwrthwynebwyr ni ystyrir y byddai'r ychwanegiadau hyn oherwydd dyluniad yr adeilad yn cael effaith sylweddol fwy na'r cynllun a ganiatawyd yn 2014. Nodir y bwriedir gwydro ffenestr pen grisiau gyda gwydr afloyw a gosod 'louvres' i'r ddwy ffenestr arall ar y drychiad ochr sy'n wynebu Pencoed, er lleihau effaith gor-edrych i'r eiddo a gellir cynnwys y materion yma fel amod ar ganiatâd. Ystyrir y byddai'r bwriad gydag amodau priodol yn dderbyniol gan na fyddai yn cael effaith gormesol arwyddocaol ar fwynderau'r cymydog. Ystyrir hefyd na fydd y ddwy ffenestr to yn cael effaith ar breifatrwydd yr eiddo oherwydd uchder y ffenestri hyn. Noder bod y gwrthwynebwyr hefyd wedi datgan pryder ynglŷn ag elfen o'r bwriad sy'n golygu codi wal derfyn newydd ar y terfyn. Bydd y wal yn mesur tua 1.8 medr uwchben lefel gardd gefn safle y cais er mwyn amddiffyn preifatrwydd safle y cais ynghyd a gwarchod preifatrwydd y cymydog. Sylweddolir bod gwrthwynebiad wedi ei dderbyn ynglŷn ag uchder y wal hon fodd bynnag teimlir bod yr uchder dan sylw yn rhesymol dan yr amgylchiadau a bod y cymydog hefyd yn cwyno bod y datblygiad yn effeithio ar ei breifatrwydd. Mae pryderon hefyd wedi eu datgan ynglŷn â lleoliad sgaffald sydd wedi ei leoli ar dir y cymydog heb ganiatâd ac yn amharu ar ei le parcio, bod lleoliad nwyddau dwr glaw yn gwyro dros yr eiddo'r cymydog a bod atebion ar y ffurflen gais yn anghywir. Nid yw materion fel effaith datblygiad ar wal y terfyn, lleoliad sgaffald neu fod nwyddau dwr glaw yn gwyro dros y terfyn tir y cymydog yn faterion cynllunio ond yn hytrach yn faterion sifil. Noder sylwadau'r gwrthwynebwr ynglŷn â chywirdeb atebion ar y ffurflen gais, fodd bynnag cyflwynir cais rhannol ôl weithredol i'r Cyngor o ganlyniad i swyddog o'r Uned Gorfodaeth sylwi nad oedd y datblygiad yn cydymffurfio gyda'r caniatâd cynllunio.

5.11 Eiddo i'r gogledd o'r safle a adwaenir fel Glandwr: Mae'r cais presennol yn cynnwys ymestyn y balconi 0.8m yn agosach at yr eiddo hwnnw ynghyd a gosod un ffenestr ar lefel lawr cyntaf ynghyd a gwneud defnydd o wagle'r to ond ni ystyrir y bydd y diwygiadau hyn yn cael effaith sylweddol fwy ar fwynderau'r eiddo.

5.12 Wedi rhoddi ystyriaeth lawn i bryderon y gwrthwynebwyr, ystyrir bod y bwriad yn dderbyniol ac yn cydymffurfio a pholisi mwynderau B23 CDUG gyda'r amodau cynllunio perthnasol. Gellir hefyd gosod amod i sicrhau na fydd unrhyw agoriadau pellach yn cael eu creu yn y tŷ.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.13 Mae'r safle yn meddiannu lleoliad o fewn pentref. Mae'r trac preifat presennol sy'n arwain o'r ffordd sirol dosbarth 1 i'r safle yn mesur tua 50 medr o hyd ac yn gwasanaethu'r eiddo preswyl eraill gerllaw. O ystyried bod hawl cynllunio am ddatblygiad cyffelyb eisoes wedi ei ganiatáu ar y safle yn 2014, ni ystyrir y byddai lefel trafnidiaeth ar gyfer y safle yn cynyddu yn ddigonol i gyfiawnhau gwrthwynebiad ar sail ffyrdd. Derbyniwyd sylwadau gan yr Uned Drafnidiaeth yn cadarnhau dim gwrthwynebiad i'r cais. Ni ystyrir bod y bwriad yn groes i bolisi CH33a CH36 CDUG

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

5.14 Rhoddwyd ystyriaeth lawn i'r materion perthnasol a godwyd o ganlyniad i'r cyhoeddusrwydd statudol a rhoddwyd i'r cais ac ni ystyrir y byddai'r gwrthwynebiadau a dderbyniwyd yn cyfiawnhau gwrthod y cais yn yr achos yma.

6. **Casgliadau:**

6.1 Mae’r ffaith bod caniatâd cynllunio gweithredol yn bodoli ar y safle yn ystyriaeth cynllunio o bwys wrth ystyried y cais presennol. Mae’r Cyngor eisoes wedi caniatáu datblygiad cyffelyb ar y safle ac ni ystyrir bod y gwahaniaeth i’r dyluniad yn ddigon i gyfiawnhau gwrthod y cais. Nid yw’r bwriad yn amharu yn sylweddol ar fwynderau gweledol yr ardal na thrigolion cyfagos, ac mae’n cydymffurfio â’r cyfan o’r polisïau a nodir yn yr adroddiad hwn.

7. **Argymhelliad:**

7.1 Caniatau – amodau

1. Unol â’r cynlluniau
2. Llechi i gydweddu
3. Gorffeniad i’w gytuno
4. Rhaid cytuno ar fanylion y 'louvres' ar ddrychiad dwyreiniol yr eiddo yn ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol o fewn mis o ddyddiad y caniatâd hwn a’i gadw felly o hynny ymlaen
5. Ni chaniateir unrhyw agoriadau ffenestri na drysau ychwanegol newydd, ac eithrio'r rhai sydd wedi eu dangos ar gynllun diwygiedig.
6. Rhaid gwydro'r ffenestr baddon a lefel llawr cyntaf ar ddrychiad gorllewinol gyda gwydr afloyw cyn meddiannu'r estyniad a’i chadw felly o hynny ymlaen
7. Cyfyngu uchder y wal ar hyd terfyn dwyreiniol y safle i 1.7 medr mewn uchder.