Rhif: 12

Cais Rhif:	**C17/0356/17/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**08/05/2017**
Math y Cais:	**Llawn - Cynllunio**
Cymuned:	**Llandwrog**
Ward:	**Groeslon**
Bwriad:	**Newid defnydd tir i ddefnydd preswyl cysylltiol a rhif 1 Rhes Gosen, ynghyd a chodi modurdy/storfa a chreu mynedfa a lle parcio**
Lleoliad:	**Tir ger 5 Rhes Gosen, Groeslon, Caernarfon, Gwynedd, LL547TR**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	CANIATÁU AG AMODAU

1. Disgrifiad:

1.1 Cais llawn i newid defnydd tir i ddefnydd preswyl cysylltiol a rhif 1 Rhes Gosen, ynghyd a chodi modurdy/storfa a chreu mynedfa a lle parcio.

1.2 Mae safle'r cais wedi ei leoli ar ben rhes o dai ar gyrion pentref Groeslon. Nid yw'r safle wedi ei leoli o fewn ffin ddatblygu'r pentref. Mae'r rhesdai Rhes Gosen, Rhes Llainffynnon a Rhes Ty'n y Weirglodd ynghyd ac ambell i dy ar wahân wedi ei leoli i lawr ffordd ddi-ddosbarth gul, sy'n arwain o'r briffordd sy'n rhedeg drwy ganol pentref Groeslon. Mae'r rhan fwyaf o drigolion y rhesdai yma yn parcio ar y stryd ar y ffordd gul yma, sy'n peri problemau parcio, mynediad a throi yn yr ardal.

1.3 Mae'r safle sy'n destun y cais yn dir amaethyddol gwlyb sydd wedi ei leoli yn union ger rhif 5 Rhes Gosen. Yn wreiddiol, roedd y bwriad yn golygu newid defnydd darn o dir oedd yn mesur oddeutu 28m wrth 21.5m, gan gadw rhan ohono yn wair, a gosod llawr caled, mynedfa gerbydol a chodi adeilad. Ystyrir fod yr ardal yma yn rhy fawr i' gysidro fel cwrtil i'r eiddo cyfagos sef teras rhif 1 Rhes Gosen, ac felly gofynnwyd i'r ymgeisydd leihau ardal y cais. Ar y 08.05.2017 derbyniwyd cynllun diwygiedig oedd yn lleihau ardal y cais i oddeutu 14.5m wrth 21.5m.

1.4 Mae'r modurdy/storfa bwriedig yn mesur 7.5m wrth 5.5m a 2.1m o uchder i'r bondo a 4m o uchder i'r crib. Mae bwriad gorffen y waliau mewn rendr a gosod llechi ar y to.

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:**

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 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)**

POLISI PCYFF1: Meini prawf datblygu
POLISI PCYFF 2: Dylunio a siapio lle
POLISI PCYFF 3: Dylunio a thirweddu
TRA 2: Safonau parcio
TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant

2.5 **Polisïau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru fersiwn 9 2016
NCT 12: Dylunio

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

Dim

4. **Ymgynghoriadau:**

Cyngor Cymuned/Tref:	Heb eu derbyn
Uned Drafnidiaeth:	Sylwadau ar y cynllun gwreiddiol: Cadarnhaf nad oes gennyf wrthwynebiad i'r bwriad. Argymhellaf amodau / nodiadau safonol parthed darparu'r fynedfa yn unol â'r cynllun, ceisio am drwyddedau gwaith stryd cyn cychwyn, ac i wynebu'r fynedfa o'r brifffordd i'r giât gyda deunydd fel tarmacadam neu concrid. Sylwadau ar y cynllun diwygiedig: Cyfeiriaf at y cais uchod ac yn benodol at y cynlluniau diwygiedig a chadarnhaf nad oes gennyf wrthwynebiad i'r bwriad. Mae'r iard o led a hyd ddigonol i barcio a throi cerbyd, fodd bynnag hoffwn nodi fod lleoliad y drws ar dalcen y sied yn golygu nid oed lled hwylus i gael mynediad iddi gyda cherbyd arferol. Mae'r pellter o 5 medr rhwng y ffens terfyn a'r sied yn gymharol a hyd car cyffredin, felly nid oes llawer o le i droi er mwyn cael mynediad hwylus.

Dŵr Cymru: Heb eu derbyn

Uned Bioamrywiaeth: Sylwadau ar y cynllun gwreiddiol:
Rwyf wedi ymweld â'r safle. Mae'r tir yn amlwg yn wlyb iawn ac yn gynefin o werth bioamrywiaeth uchel gyda phlanhigion yr Erwain (meadwosweet) yn drwch drwyddo.
Nid yw'n amlwg o'r wybodaeth wedi ei gyflwyno os yw'r safle i gyd yn mynd i gael ei golli i darmac neu debyg, neu os fydd rhannau ohono yn gallu aros yn wlypdir. Ni allaf weld cyfle i wneud gwaith lliniaru felly dylid cadw maint y datblygiad i'r oel troed lleiaf posib os oes bwriad i ganiatáu'r datblygiad.

Sylwadau ar y cynllun diwygiedig:
Heb eu derbyn

Cyfoeth Naturiol Cymru: Dim gwrthwynebiad

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle ag fe wybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben, derbyniwyd gohebiaeth yn cynnwys y sylwadau isod:

- Materion dwr ffo

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

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae'n ofynnol gwneud penderfyniadau ar geisiadau cynllunio yn unol â'r cynllun datblygu mabwysiedig, oni bai fod ystyriaethau perthnasol yn nodi fel arall. Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd (2001 - 2016) yw'r 'Cynllun Datblygu' ar hyn o bryd ag fe fydd Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLl ar y Cyd) yn disodli'r Cynllun Unedol fel y 'cynllun datblygu' ar ôl iddo gael ei fabwysiadu yn ffurfiol. Mae'n debygol 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. Mae paragraff 3.1.3 o Bolisi Cynllunio Cymru yn 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 o Bolisi 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."

5.5 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 gyson gyda pholisïau'r Cynllun Datblygu Unedol a'r Cyngor Cenedlaethol perthnasol a geir yn PCC, fe ystyrir bod yr asesiad uchod ac argymhelliad yr adroddiad hwn yn gyson gyda'r polisi allddyfodol.

5.6 Mae polisïau cynllunio cyffredinol o fewn Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd yn cefnogi ceisiadau ar gyfer codi adeiladau atodol i dai preswyl, cyn belled eu bod yn cael eu hasesu'n briodol.

Mwynderau gweledol, mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.7 Mae polisïau B22, B23, a B25 o'r Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd yn ymwneud ag asesu dyluniad y bwriad, mwynderau a deunyddiau allanol.

5.8 Mae'r bwriad yn cynnig codi modurdy/storfa ar ddarn o dir amaethyddol, ynghyd a newid defnydd y tir hwnnw ar gyfer defnydd parcio/gardd gysylltiol ar gyfer annedd Rhif 1 Rhes Gosen. Mae'r adeilad o faint a dyluniad addas fel; modurdy/storfa ddomestig ac mae'n gweddu i'r ardal ac i'r teras cyfagos cysylltiol. Mae maint yr ardal i'w defnyddio fel gardd wedi ei leihau o'r hyn a gynigiwyd yn wreiddiol, ac ystyrir fod y maint llai yma yn addas, ac yn cydweddu a maint gerddi/cwrtilau eiddo eraill yn yr ardal.

5.9 Mae'r adeilad wedi ei osod yn ôl oddeutu 14m o'r lon, sydd yn bellach yn ôl na'r teras a'r modurdy cyfagos. Mae'r adeilad yn unllawr, ac mae wedi ei sgrinio ar un ochr gan goed a llwyni presennol, ac ni ystyrir fod ei uchder na'i ddyluniad yn debygol o achosi effaith andwyol ar fwynderau unrhyw eiddo cyfagos na'r ardal. Mae'n ymddangos fod bwriad i osod llechi ar do'r adeilad a gorffen y waliau gyda rendr, ac ystyrir ei fod yn rhesymol i osod amod i gytuno'r deunyddiau allanol. Ni ystyrir felly fod y bwriad yn groes i ofynion polisïau B22, B23 na B25 o'r Cynllun Datblygu Unedol yn nhermau ei ddyluniad, lleoliad, deunyddiau neu effaith ar unrhyw eiddo cyfagos.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.10 Mae lleoliad y datblygiad arfaethedig ar gyrion pentref Groeslon ac i lawr ffordd ddi-ddosbarth gul sy'n arwain at sawl teras a thai ar wahân. Mae'n debyg y byddai'r datblygiad yn rhyddhau llefydd i barcio ar y ffordd gyferbyn a'r teras, a hefyd yn darparu lle i basio/troi yn y fynedfa. Mae'r Uned Drafnidiaeth wedi cadarnhau fod yr iard bwriadedig o led a hyd digonol i barcio a throi cerbyd, fodd bynnag nodir fod lleoliad y drws ar dalcen y sied yn golygu nad oes lled hwylus i gael mynediad iddi gyda cherbyd arferol. Nodir nad yw hyn yn rheswm i wrthod y cais, ond o bosib y byddai fwy hwylus i symud drws y modurdy (neu droi'r modurdy) fel ei fod mwy hwylus. Gan mai dewis yr ymgeisydd yw ei osod fel hyn o fewn y safle; ystyrir y byddai modd cysidro unrhyw newid fel hyn fel man-newid petai'r ymgeisydd yn penderfynu ei newid yn y dyfodol.

5.11 Nid oes gan yr Uned Drafnidiaeth wrthwynebiad i'r bwriad. Ni chredir fod y bwriad yn annerbyniol o safbwynt y priffyrdd a'i fod oherwydd hynny yn cydymffurfio gyda gofynion polisïau CH33 a CH36 o'r CDU.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

5.12 Yn dilyn cyfnod o ymgynghori statudol, derbyniwyd un ohebiaeth yn nodi materion dwr ffo a dŵr wyneb. Mae'r tir sy'n destun y cais yn wlyb, ac mae ffoes rhwng y safle a'r briffordd. Mae bwriad gosod draen tir yng nghefn y safle, ac ni fydd unrhyw ddŵr wyneb na dŵr ffo yn rhedeg i'r briffordd yn ôl cynlluniau'r cais. Gyrrwyd ymgynghoriad i Gyfoeth Naturiol Cymru ar y cais, ac nid oedd ganddynt unrhyw wrthwynebiad i'r bwriad. Nododd eu hymateb y byddai'n ofynnol i'r gwaith ar y safle gydymffurfio a chanllawiau cyfredol gweithio yn, ger neu dros gyrsiau dwr.

6. Argymhelliad:

6.1 Caniatáu - amodau

1. Amser
2. Cydymffurfio gyda chynlluniau
3. Cytuno ar orffeniadau
4. Amodau Priffyrdd
5. Cyfyngu defnydd i ddefnydd atodol i 1 Rhes Gosen
6. Dim defnydd busnes