Rhif: 2

Cais Rhif:	**C17/0059/03/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**07/05/2017**
Math y Cais:	**Llawn - Cynllunio**
Cymuned:	**Ffestiniog**
Ward:	**Diffwys a Maenofferen**
Bwriad:	**Cais i ddymchwel sied bresennol a chodi estyniad yn ei le**
Lleoliad:	**Pencae Fucheswen, Blaenau Ffestiniog, Gwynedd, LL41 3DJ**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	CANIATÁU AG AMODAU

1. Disgrifiad:

1.1 Cais i ddymchwel sied bresennol sydd ynghlwm a'r eiddo a chodi estyniad unllawr gyda tho pits yn ei le.

1.2 Mae safle'r cais wedi ei leoli ar ben ty par rhes o fewn ardal Fucheswen, Blaenau Ffestiniog. Nid yw'r safle wedi ei leoli o fewn ffin ddatblygu'r pentref. Mae'r eiddo ynghyd a nifer o dai eraill wedi ei leoli i lawr y ffordd ddi-ddosbarth gul sy'n arwain at y safle yma. Mae llwybr cyhoeddus hefyd yn rhedeg heibio blaen y safle.

1.3 Mae'r safle sy'n destun y cais yn dy annedd preswyl. Mae'r bwriad yn golygu dymchwel y sied bresennol sydd ynghlwm a'r eiddo, a chodi estyniad yn ei le sy'n mesur 4.5m wrth 5.4m a 4.3m i'r crib. Mae'r estyniad yn darparu ystafell wely ychwanegol, ynghyd ac ystafell ymolchi 'en-suite' ac ystafell iwtiliti.

1.4 Mae bwriad gorffen y waliau gyda charreg naturiol a llechi ar y to.

1.5 Derbyniwyd arolwg ystlumod ar y 07.05.2017 ynghyd a chynllun lleoliad diwygiedig sy'n cadarnhau fod yr ymgeisydd yn berchen llecyn ychwanegol o dir o flaen yr eiddo.

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 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 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.

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:**

C10M/0082/03/LL - CODI ESTYNIAD UNLLAWR I OCHR YR ANNEDD – CANIATAU - 06-Medi-2010

4. **Ymgynghoriadau:**

Cyngor Cymuned/Tref: Heb eu derbyn

Uned Llwybrau: Cyfeiriaf at y cais uchod. Yn dilyn archwiliad o'r Map Swyddogol, cadarnhaf fod y datblygiad yn ymylu ar Lwybr Cyhoeddus rhif 59, Cyngor Tref Ffestiniog. Gan hynny, rhaid diogelu'r Llwybr a sicrhau bod mynediad yn cael ei warchod yn ystod ac ar ôl y datblygiad.

Dŵr Cymru: Dim sylwadau i'w cynnig

Uned Bioamrywiaeth: Diolch am ymgynghori a'r Uned Bioamrywiaeth ynglŷn â'r cais uchod. Dangosodd arolwg ystlumod

Chris Hall nad oedd ystlumod yn defnyddio’r adeilad. Does gen i ddim pryderon bellach, a dim sylwadau i’w gwneud.

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:

- Diogelu mynediad i’r llwybr cyhoeddus
- Diffyg parcio presennol/ dim mynediad cerbydol i’r eiddo presennol
- Diffyg lle i loriau/cerbydau danfon deunyddiau adeiladu

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, B24 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 dymchwel adeilad carreg bresennol a chodi estyniad unllawr gyda tho pits yn ei le. Mae'r estyniad bwriedig o faint a dyluniad sy'n cydweddu gyda'r prif eiddo, ac mae'r ffenestri bwriedig yn edrych dros dir sydd o fewn perchnogaeth yr ymgeisydd. Mae llwybr cyhoeddus yn rhedeg heibio blaen y safle. Ni ystyrir y byddai'r bwriad yn debygol o gael effaith andwyol ar fwynderau uniongyrchol preswylwyr cyfagos o ran preifatrwydd na goredrych. Mae'r bwriad i orffen yr estyniad gyda charreg naturiol a llechi ar y to yn dderbyniol.

5.9 Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion polisïau B22, B23, B24 a B25 uchod.

Materion Bioamrywiaeth

5.10 Derbyniwyd arolwg ystlumod ar y 07.05.2017, ac mae'r Uned Bioamrywiaeth a Chyfoeth Naturiol Cymru yn fodlon gyda chanlyniadau'r arolwg, sy'n nodi nad oes yna ystlumod yn defnyddio'r sied sydd i'w ddymchwel. Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisi B20 o'r Cynllun Datblygu Unedol.

Materion parcio a mynediad cyhoeddus.

5.11 Mae lleoliad y datblygiad arfaethedig ar gyrion Blaenau Ffestiniog ac i lawr ffordd ddi-ddosbarth gul sy'n arwain at sawl eiddo preswyl. Mae'r ffordd ddi-ddosbarth sy'n rhedeg heibio'r tai yma hefyd yn llwybr cyhoeddus. Nid oes parcio cyfleus ar gael i'r rhan helaeth o'r tai yma (mae gan un neu ddau lecyn oddi ar y ffordd i barcio) heb unrhyw le i barcio o gwbl. Mae'r gwrthwynebiadau yn nodi fod nifer o'r tai hefyd yn dai haf, er nad yw hyn yn faterol i gynllunio. Mae'r gwrthwynebiadau hefyd yn cyfeirio at broblemau parcio sylweddol yn ystod cyfnodau pan mae'r tai yma yn cael eu defnyddio. Er bod gan yr eiddo sy'n destun y cais yma dir o amgylch ei eiddo sydd o

fewn ei berchnogaeth, nid yw’n ddigonol ar gyfer parcio a throi, neu mae ar lethr serth. Dyma’r sefyllfa gyfredol ar y safle yma, ac mae’r holl drigolion lleol (gan gynnwys yr ymgeisydd yn ymwybodol o hyn).

5.12 Mae’r bwriad yn golygu darparu ystafell wely ychwanegol. Buasai’r ymgeisydd wedi gallu darparu ystafell wely ychwanegol heb ganiatâd cynllunio drwy un ai drosi’r adeilad allanol presennol sydd i’w ddymchwel yma; neu drwy godi estyniad sy’n llai o faint na’r hyn a gynigwyd (3.8m o led yn lle 4.5m a 4m o uchder yn lle 4.3m). Ni ystyrir fod y bwriad yma yn newid y sefyllfa gyfredol felly o ran parcio.

5.13 O safbwynt y llwybr cyhoeddus; mae’r Uned Llwybrau wedi cadarnhau y dylai cadw’r llwybr yn glir ar unrhyw adeg. Mae gwrthwynebiadau wedi eu derbyn sy’n cyfeirio at amharu ac atal mynediad i’r llwybr cyhoeddus; ac mae’n ymddangos fod atal mynediad i lwybr cyhoeddus yn anghyfreithlon. Mae amharu ar fynediad i lwybr cyhoeddus yn gallu creu problemau, ond cyn belled fod lled pasio (union faint yn ddibynnol ar statws y llwybr) nid yw hyn yn atal y llwybr yn gyfan gwbl. Mae’r Uned Llwybrau yn delio gyda’r materion yma yn uniongyrchol.

5.14 Mae asiant y cais wedi cadarnhau y byddai modd cadw deunyddiau adeiladu ar dir sydd o fewn perchnogaeth yr ymgeisydd. Mae’r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cydnabod fod y ffordd yn gul; ond nid yw danfon nwyddau adeiladu ar lori fawr yn hanfodol, a chyfrifoldeb y datblygwr fyddai sicrhau modd diogel o’u danfon.

5.15 Ystyrir fod yr uchod yn delio gyda’r materion sydd wedi eu codi o’r gwrthwynebiadau a dderbyniwyd.

6. Casgliad:

6.1 Ni ystyrir fod y bwriad yn groes i unrhyw bolisi perthnasol. Nid yw’r bwriad yn debygol o achosi effaith andwyol ar fwynderau’r ardal leol nac unrhyw eiddo cyfagos.

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatáu - amodau

1. Amser
2. Cydymffurfio gyda chynlluniau
3. Cytuno ar orffeniadau
4. Llechi
5. Gwarchod llwybr