Rhif: 1

Cais Rhif:	**C17/0325/38/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**07/04/2017**
Math y Cais:	**Llawn - Cynllunio**
Cymuned:	**Llanbedrog**
Ward:	**Llanbedrog**
Bwriad:	**Adeiladu tŷ deulawr**
Lleoliad:	**Tir ger 2 Bryn Goleu, Llanbedrog, Pwllheli, Gwynedd, LL537NU**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	GWRTHOD

1. **Disgrifiad:**

1.1 Gohiriwyd y cais ym mhwyllgor cynllunio dyddiedig 05/06/2017 er mwyn rhoddi cyfle i swyddogion Uned Polisi baratoi cynllun ar gyfer y pwyllgor yn dangos lleoliad y tŷ bwriededig mewn perthynas i ffin datblygu y pentref fel y dynodwyd o fewn Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd a Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Cyflwynir y cynllun fel rhan o'r pecyn cyflwyno gwybodaeth. Cais llawn ar gyfer adeiladu tŷ deulawr gyda tho brig llechi. Mae arwynebedd mewnol y tŷ yn mesur 155 medr sgwâr ac yn cynnwys 3 ystafell wely, cyntedd, baddondy ac ystafell amlbwrpas ar y llawr daear a chegin/ystafell fwyta, ystafell amlbwrpas a swyddfa ar y llawr cyntaf. Lleolir y grisiau mewn darn croes ar y drychiad dwyreiniol. Datgan yr ymgeisydd y bwriedir cadw'r modurdy presennol. Lleolir y tŷ o fewn 8 medr i'r terfyn deheuol ble lleolir capel a thŷ capel a 1 medr i derfyn gorllewinol ble saif gweithdy. Mae'r drychiad deheuol yn cynnwys 2 ddrws patio ar lefel daear a 2 ffenestr ar lawr cyntaf. Bydd y drysau patio ar gyfer ystafelloedd gwely a'r ffenestri llawr cyntaf ar gyfer swyddfa ac ystafell amlbwrpas. Mae ffenestri ar y drychiad gorllewinol yn edrych dros weithdy ac maent ar gyfer ystafell baddon ac ystafell amlbwrpas ar lefel daear a thoiled a chegin ar y llawr cyntaf; bydd y ffenestri cegin yn rhai lefel uchel. Mae ffenestri ystafell fyw a chegin wedi eu gosod yn y drychiad gogleddol sy'n wynebu caeau / tir yr ymgeisydd. Mae'r drychiad dwyreiniol yn cynnwys ffenestri'r grisiau yn bennaf ac yn edrych dros y ffordd mynediad i'r safle ac yn rhannol gerddi cefn y tai cyfagos. Bydd y tŷ wedi ei orffen gyda rendr a tho llechi. Lleolir y tŷ y tu cefn i gapel, tŷ capel a thai deulawr sydd mewn rhes gerllaw.

1.2 Deallir o ddatganiad yr ymgeisydd a gyflwynwyd fel rhan o'r cais ei fod angen tŷ o'r math a'r maint a fwriedir ar gyfer cynnal a hyrwyddo ei fusnes wrth drafod busnes gyda phobl busnes o dramor y mae yn ymwneud a hwy.

1.3 Byddai mynediad cerbydol i'r eiddo o ffordd ddosbarth 2 sydd yn rhedeg drwy Llanbedrog. Mae'r fynedfa wedi ei lleoli gerllaw'r tŷ pen yn y rhesdai gerllaw. Defnyddir y fynedfa yn bresennol ar gyfer mynediad i'r safle a thir yr ymgeisydd. Deallir bod hawl tramwyo gan ddeiliaid y tai deulawr rhes i fynd i gefn eu tai.

1.4 Mae'r safle hefyd o fewn dynodiad Ardal Gwarchod y Dirwedd.

1.5 Mae ffin datblygu'r pentref wedi ei lleoli ar derfyn gogleddol y rhesdai a'r capel gerllaw, golyga hynny, bod mwyafrif o arwynebedd y tŷ bwriadedig y tu allan i ffin y pentref. Cyflwynir cynllun gyda'r cais i'r Pwyllgor yn dangos lleoliad y tŷ mewn perthynas â'r ffin datblygu.

1.6 Cyflwynir y cais i'r pwyllgor oherwydd derbyniwyd 3 llythyr yn gwrthwynebu y cais a 4 llythyr yn ei gefnogi.

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:**

B10 - DIOGELU A CHYFOETHOGI ARDALOEDD GWARCHOD Y DIRWEDD - Yn diogelu a chyfoethogi Ardaloedd Gwarchod y Tirlun drwy sicrhau fod yn rhaid i gynigion gydymffurfio â chyfres o feini prawf sydd yn anelu i osgoi niwed arwyddocaol i nodweddion cydnabyddedig.

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.

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.

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.

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.

C7 ADEILADU MEWN MODD GYNALIADWY Gwrthodir cynigion ar gyfer datblygiadau newydd neu i addasu a newid defnydd tir neu adeiladau pan nad oes ystyriaeth wedi ei roi i faterion amgylcheddol penodol. Bydd yn rhaid i gynigon gydymffurfio a meini prawf penodol sydd yn ymwneud ag adeiladu mewn modd cynaliadwy, oni bai ei bod yn anymarferol gwneud hynny.

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 fforddiadwyedd y datblygiad.

POLISI CH7 - TAI FFORDDIADWY AR SAFLEOEDD EITHRIO GWLEDIG, SY'N UNION AR GYRION PENTREFI A CHANOLFANNAU LLEOL - Caniatáu tai fforddiadwy ar safleoedd gwledig sy'n union ar ffin Pentrefi a Chanolfannau Lleol os gellir cydymffurfio â meini prawf sy'n ymwneud ag angen lleol, fforddiadwyedd a'r effaith ar ffurf yr anheddle

CH9 TAI NEWYDD YNG NGHEFN GWLAD AGORED - Gwrthod cynigion am dai newydd yng nghefn gwald os nad ydynt ar gyfer unigolion sydd raid byw ar y safle oherwydd eu gwaith a chyfres o feini prawf eraill sy'n ymwneud a lleoliad a math y tŷ, a chyfyngiadau ar feddiannaeth y tŷ.

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.

CH36 - CYFLEUSTERAU PARCIO CEIR PREIFAT - Gwrthodir cynigion am ddatblygiadau newydd, i 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. Rhoddir ystyriaeth i hygyrchedd gwasanaeth cludiant cyhoeddus, y gallu i gerdded a beicio o safle a phellter y safle at faes parcio cyhoeddus. Os oes angen lle i barcio oddi ar y stryd ac nad yw'r datblygwr yn cynnig cyfleusterau parcio ar y safle neu na ellir manteisio ar y ddarpariaeth barcio presennol, caniateir cynigion os bydd y datblygwyr yn cyfrannu at y gost o wella hygyrchedd y safle neu ddarparu'r llefydd parcio angenrheidiol ar safle arall gerllaw.

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
PCYFF 3 Dylunio a Thirweddu
TAI 5: Marchnad Leol
TAI 10: Safleoedd Eithrio
TAI 17: Tai mewn Pentrefi Lleol, Gwledig ac Arfordirol
TRA 2 : Safonau Parcio
TRA 4: Rheoli Ardrawiadau Cludiant
AMG 1

2.5 **Polisïau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 9, (Tachwedd 2016)
Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy (2006)
Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (2010)
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)
Nodyn Cyngor Technegol 18 :Trafnidiaeth (2007)

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

C04D/0604/38/LL - Cadw gwaith lefelu ac mewn llenwi tir a'i ddefnyddio i gadw cerbydau a chychod yr ymgeisydd - Tir yng nghefn Capel Seion, Bryn Seion, Bryn Golau, Llanbedrog - Caniatáu 28 Tachwedd 2004.

C10D/0240/38/LL - Cadw gwaith mewnlenwi a lefelu tir heb gydymffurfio â hawl cynllunio rhif C04D/0604/38/LL yn cynnwys creu lôn a safle caled a gwelliannau i ddraeniad a chodi lefel tir - Safle yng nghefn Capel Seion, Llanbedrog - Caniatáu 5 Ionawr 2011.

C12/0502/38/LL – Tŷ annedd deulawr a modurdy cysylltiol – Tir ger Capel Seion, Ffordd Pedrog, Llanbedrog – Cais wedi ei dynnu yn ôl.

C13/0428/38/LL - Adeiladu tŷ annedd deulawr a modurdy oddi tanddo - Tir ger Capel Seion, Ffordd Pedrog, Llanbedrog - Gwrthod 17 Mehefin 2013

C17/0166/38/LL - Adeiladu tŷ deulawr - Tir ger Capel Seion, Ffordd Pedrog, Llanbedrog - Tynnu yn ôl.

4. **Ymgynghoriadau:**

Cyngor Cymuned/Tref:	Llythyr y Cyngor Cymuned dyddiedig 24/05/2017 yn cadarnhau eu dymuniad i dynnu ei sylwadau gwreiddiol yn ôl.
Uned Drafnidiaeth:	Cadarnhau nad oes gwrthwynebiad i'r bwriad parthed effaith ar y rhwydwaith ffyrdd lleol. Fodd bynnag, hoffai dynnu sylw at y mynediad cyfyng i'r modurdy. Mae'r atodiad yn dangos nad yw'n bosibl cael mynediad i'r modurdy mewn cerbyd heibio ymyl y tŷ arfaethedig.
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Dim gwrthwynebiad i'r cais. Hysbysu'r ymgeisydd o'r angen i waredu gwastraff a gynhyrchwyd yn ystod adeiladu'r tŷ yn foddhaol ac yn unol â gofynion Adran 34 o Ddeddf Diogelu'r Amgylchedd 1990. Cedwir nodiadau trosglwyddo ar gyfer pob llwyth am o leiaf 2 flynedd.
Dŵr Cymru:	Heb dderbyn.
Uned Bioamrywiaeth	Nid yw'r datblygiad yn debygol effeithio ar safle Bywyd Gwyllt bwriededig (Castell Grug:281) Er mwyn gwella bioamrywiaeth yr ardal dylai'r adeilad newydd gynnwys blychau ystlumod a blychau nythu adar. Mae'n bwysig fod yr afon sydd wedi ei leoli tua 10 medr o safle y cais yn cael ei gwarchod ac awgrymir yr amod canlynol: Cyn i'r datblygiad ddechrau bydd rhaid darparu cynllun atal llygredd i'r Adran Cynllunio.
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben a derbyniwyd 3 llythyr yn gwrthwynebu ar sail: • Colli golau i'r gweithdy cyfagos. • Safle y tu allan i ffin pentref. • Mynedfa is safonol. • Nid yw'r ffordd mynediad yn ddigonol ar gyfer y bwriad. • Safle'r datblygiad wedi ei fewn lenwi o fewn y 5 mlynedd diwethaf. • Bwriad yn golygu codi tŷ ar safle sydd yn rhannol y tu allan i ffin pentref ac yn groes i bolisi tai'r Cyngor. • Nid yw dyluniad y tŷ yn gweddu gyda thai yn yr ardal

Derbyniwyd 4 llythyr yn cefnogi / rhoi sylwadau ar y cais:

- Rhan helaeth o'r tŷ wedi ei leoli o fewn y ffin pentref.
- Datblygiad mewn lenwi rhwng adeiladau eraill..
- Bod datblygiad cyffelyb wedi caniatáu yn Abersoch yn ddiweddar.
- Nid yw'r datblygiad yn amharu ar fwynderau'r ardal.
- Tŷ wedi ganiatáu o fewn y pentref yn ddiweddar yn groes i nifer o wrthwynebiadau lleol.
- Mae'r ffordd sy'n arwain at y safle yn cael ei defnyddio gan yr ymgeisydd a deiliad tai cyfagos.

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 mapiau cynigion CDUG a CDLl yn dangos fod mwyafrif o'r safle ynghyd a'r tŷ bwriadedig yn gorwedd y tu allan i ffin datblygu'r pentref ac ystyrir bod hyn gyfystyr a chodi tŷ newydd y tu allan i ffin datblygu. Ni ystyrir felly y gellir ymdrin â'r cais o dan Bolisi CH4 CDUG sydd yn ymwneud â datblygiadau preswyl ar safleoedd sydd heb eu dynodi oddi fewn i ffiniau datblygu pentrefi. Fodd bynnag, sylweddolir bod yr ymgeisydd yn anghytuno gyda barn swyddogion ynglŷn â hyn ac o'r herwydd

cyflwynir cynllun yn dangos gosodiad y datblygiad mewn perthynas gyda ffin datblygu'r pentref gyda'r rhaglen. Derbyniwyd e-bost a cynllun gan yr ymgeisydd ar 13/05/2017 yn datgan bod y cynllun a baratowyd gan swyddog cynllunio yn dangos lleoliad y tŷ mewn perthynas i ffin datblygu y pentref yn anghywir. O ganlyniad i'r anghytundeb yma gohiriwyd y cais yn y pwyllgor cynllunio, a bu i Uned Polisi Cynllunio baratoi cynllun newydd yn dangos y tŷ mewn perthynas i ffin datblygu fel y diffiniwyd o fewn CDUG a CDLl; bwriedir cyflwyno y cynllun hwnnw i sylw yr aelodau fel rhan o becyn cyflwyno gwybodaeth.

5.6 Mae polisi CH7 yn ymwneud a chynigion am dai fforddiadwy ar safleoedd eithrio gwledig. Pwrpas polisi CH7 yw rhyddhau safleoedd ar gyrion Pentrefi a Chanolfannau Lleol ar gyfer darparu tai fforddiadwy lle na fyddai tai yn cael eu caniatáu yn arferol. Nid yw'r datblygiad wedi ei gyflwyno fel bwriad ar gyfer tŷ fforddiadwy ac mae, maint a graddfa'r bwriad yn awgrymu'n gryf nad oes unrhyw fwriad i'r tŷ fod yn fforddiadwy. Deallir o'r datganiad a gyflwynwyd gyda'r cais mai tŷ ar gyfer yr ymgeisydd sydd dan sylw. Ni chyflwynwyd unrhyw fanylion na thystiolaeth i ddangos fod yr ymgeisydd mewn angen tŷ fforddiadwy. Ni chysylltwyd ymhellach gyda'r ymgeisydd o ran hyn gan ei bod yn glir o'r wybodaeth gefndir sydd wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais ac o raddfa a maint yr eiddo dan sylw nad bwriad i gael tŷ fforddiadwy sydd dan sylw yma. Gan nad bwriad am dŷ fforddiadwy sydd dan sylw ystyrir bod y bwriad yn groes i bolisi C1, CH7 ac CH9 CDUG.

5.7 Yn ogystal, datgan Canllawiau Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy Cyngor Gwynedd (2009) mai maint derbyniol tŷ deulawr (3 ystafell wely) fyddai 100 medr sgwâr. Nodir bod yr annedd arfaethedig, fel a'i cyflwynwyd, yn eiddo deulawr gyda'r ystafelloedd byw ar y llawr cyntaf a'r ystafelloedd gwely ar y llawr daear. Yn fewnol mae arwynebedd llawr o oddeutu 155 medr sgwâr. Fel y gwelir felly mae arwynebedd llawr yr annedd yn sylweddol uwch na'r rhiniogau argymhellir yn y canllawiau fel nad yw'n adlewyrchu maint fforddiadwy nac yn sicrhau bod y tŷ'n parhau'n fforddiadwy i'r dyfodol. Nid yw'r bwriad felly yn cydymffurfio a gofynion Canllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy Cyngor Gwynedd (2009); Polisi CH7 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd, Polisi Cynllunio Cymru 2012 "Tai Fforddiadwy" a NCT 2 "Cynllunio a Thai Fforddiadwy" (2006).

5.8 Datgan yr ymgeisydd y dylai'r tir fod wedi ei gynnwys oddi fewn i'r ffin ddatblygu yn CDUG gan ei fod wedi ei gynnwys yn y mapiau mewnosod drafft a bod y tir wedi ei ddileu o'r ffin yn dilyn penderfyniad yr Arolygydd i dynhau ffiniau datblygu pentrefi yn gyffredinol. Deallir gan yr ymgeisydd ei fod wedi gwneud cais i'r Uned Polisi i gynnwys y safle yn ei gyfanrwydd o fewn ffin datblygu'r pentref yn CDLl. Gellir cadarnhau nad oes newid i'r ffin datblygu yn CDLl mewn perthynas i'r safle yma ar hyn o bryd. Mae'r ymgeisydd hefyd yn dadlau ei fod mewn angen eiddo o'r math a'r maint sy'n destun y cais gan ei fod angen y tŷ ar gyfer cynnal a hyrwyddo ei fusnes.

5.9 Gan mai dymuniad yr ymgeisydd yw cael tŷ marchnad agored ar safle ble mae mwyafrif y tir tu allan i'r ffin datblygu rhaid nodi y byddai'r datblygiad felly gyfystyr a datblygu tŷ newydd yng nghefn gwlad. Mae rheolaeth lem ar gyfer datblygiadau o'r fath a dim ond mewn achosion eithriadol y caniateir tai o'r fath. Os am godi tai yng nghefn gwlad rhaid fyddai i'r eiddo fod ar gyfer angen amaethyddol, coedwigaeth neu ddiwydiant gwledig. Yn yr achos penodol yma nid yw'r ymgeisydd mewn angen o'r fath ac felly ystyrir fod y bwriad hefyd yn groes i Bolisi C1 a CH9 CDUG.

5.10 Er gwaethaf dadleuon yr ymgeisydd nid yw'r Cyngor wedi eu hargyhoeddi, ar sail y wybodaeth a gyflwynwyd, bod rhesymau cynllunio teilwng wedi eu cyflwyno i wyro

oddi ar bolisïau cyfredol y Cyngor. Nid yw egwyddor o godi annedd ar y safle yn cydymffurfio a gofynion polisi tai'r cyngor sef polisi C1, CH7 a CH9 CDUG a Chanllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy (2009).

Mwynderau gweledol

5.11 Mae'r tŷ deulawr arfaethedig o ddyluniad modern ac wedi ei leoli yn agos at derfyn cefn gerddi tai cyfagos a chwrtil y capel a'r tŷ capel. Mae'r cynlluniau a gyflwynwyd gyda'r cais yn dangos er na fydd y tŷ yn uwch na'r capel cyfochrog, fe fydd yn sylweddol uwch na'r tai deulawr gerllaw, ac o'r herwydd mae pryder ynglŷn â'i leoliad, maint a'i raddfa mewn perthynas â'r tai hynny. Felly o ran ei faint a'i raddfa ni ystyrir fod y bwriad yn parchu'r safle a'i gyffiniau. Er na ystyrir y byddai'r bwriad yn amlwg iawn yn y tirlun, ac na fyddai'n cael effaith andwyol ar dirwedd ehangach yr Ardal Gwarchod y Dirwedd, nid yw hynny ynddo'i hun yn golygu y gellir caniatáu datblygiad na ystyrir o ran ei faint a'i raddfa yn addas ar gyfer ei leoliad. Ystyrir felly nad yw'r cynnig yn parchu'r safle a'i gyffiniau a'i fod yn groes i Bolisi B22 CDUG.

5.12 Byddai to'r datblygiad yn cael ei orchuddio gyda llechi a bwriedir defnyddio rendr ar y waliau allanol. Ystyrir y byddai'r deunyddiau yma yn addas ac yn gweddu i'r ardal. Ystyrir felly fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisi B25 CDUG.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.13 Lleolir y safle ar bwys terfynau cefn tai deulawr gerllaw, cwrtil tŷ capel a chapel. Yn ddiamau felly byddai'r bwriad yn arwain at weithgareddau, cynnydd mewn traffig a phethau sy'n gysylltiedig â phresenoldeb domestig llawn yn y lleoliad hwn a fyddai'n debygol o gael effaith ar fwynderau'r cymdogion cyfagos. Derbyniwyd 3 llythyr yn gwrthwynebu'r bwriad; 'roedd un gwrthwynebiad gan berchennog y gweithdy cyfagos a'r ddau wrthwynebiad arall gan drigolion sy'n byw o fewn y pentref. O ran effaith y bwriad ar y gweithdy, mae'r gwrthwynebydd yn pryderu am golli golau yn ogystal â phryderon eraill sy'n cael eu trafod yng nghorff yr adroddiad hwn. Gwelir o'r cynlluniau y byddai'r tŷ arfaethedig wedi ei leoli tua 1 medr o wal y gweithdy ac y bwriedir gosod ffens sgrin newydd ar y ffin gyda'r gweithdy. Ymddengys y byddai'r ffens sgrin yma yn cael ei lleoli yn union o flaen y gweithdy gan gynnwys y tair ffenestr o'r gweithdy sy'n edrych dros y safle. Yn sgil lleoliad yr annedd arfaethedig a'r bwriad i godi'r ffens sgrin newydd ystyrir y byddai'r bwriad yn cael effaith ar y gweithdy cyfagos. Fodd bynnag, o ran codi ffens dylid sylweddoli y byddai'n bosibl i'r ymgeisydd godi ffens ar ei dir hyd at 2 fedr mewn uchder heb yr angen am ganiatâd cynllunio.

5.14 Ni ystyrir y byddai gor-edrych uniongyrchol sylweddol rhwng ystafelloedd yr eiddo arfaethedig ac ystafelloedd mewn tai teras deulawr gerllaw

5.15 Fodd bynnag, lleolir y tŷ o fewn 8 medr i derfyn sy'n gwahanu'r safle oddi wrth y capel , ty capel ac eiddo i'r de orllewin a adwaenir fel Bron Haul. Mae'r dyluniad deheuol y ty bwriededig yn cynnwys 2 ddrws patio ar lefel daear a 2 ffenestr ar lefel llawr cyntaf. Teimlir bod yr agoriadau oherwydd lleoliad y tŷ bwriadedig yn debygol o gael effaith negyddol ar fwynderau deiliad y tŷ capel a'r eiddo i'r de orllewin o'r safle. Er sylweddoli y byddai modd codi ffens hyd at 2 fedr mewn uchder ar hyd y terfyn, a byddai hynny yn debygol o ddatrys problemau gôr edrych ar lefel daear, ni fyddai yn datrys pryderon gor-edrych o'r ffenestri llawr cynaf ar gyfer swyddfa ac ystafell aml bwrpas.

5.16 Felly o ystyried yr uchod ystyrir y byddai’r bwriad yn achosi niwed arwyddocaol i breifatrwydd gardd a chwrtil y ty capel a’r eiddo i’r de orllewin o’r safle a’i fod yn groes i amcanion polisi B23 CDUG.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.17 Ceir mynediad i’r bwriad arfaethedig drwy ddefnyddio mynedfa a thrac presennol sy’n arwain i gefn y tai annedd gerllaw ac i’r caeau tua’r gogledd. Derbyniwyd sylwadau’r Uned Drafnidiaeth yn cadarnhau nad oedd gwrthwynebiad i’r bwriad.. Fodd bynnag, o ymweld ar safle rhaid yw datgan fod gennym bryderon am y fynedfa yn arbennig felly o ran gweledεdd wrth gael mynediad i’r ffordd ddosbarth 2 gyfagos yn arbennig felly'r gwelededd tua’r gorllewin. Mae'r eiddo pen o’r rhesdai gyda wal gerllaw’r fynedfa ac ystyrir fod y wal honno yn amharu ar weledεdd o’r safle. Gan fod y tir hwnnw tu allan i reolaeth yr ymgeisydd ni fyddai modd gofyn iddo wneud gwelliannau i’r fynedfa. Fodd bynnag, o ystyried sylwadau’r Uned Drafnidiaeth a’r ffaith ei bod yn fynedfa bresennol ystyrir y byddai’n anodd gwrthod y cais ar seiliau diogelwch ffyrdd. Fodd bynnag, dylid nodi fod pryderon o ran cydymffurfio gyda gofynion Polisi CH33 CDUG. O ran polisi CH36 sy’n ymwneud a pharcio ystyrir y gellir cael nifer digonol o lefydd parcio o fewn y safle ynghyd a llefydd troi.

Materion bioamrywiaeth

5.18 Ymgynghorwyd gyda’r Uned Bioamrywiaeth a derbyniwyd sylwadau yn datgan na fyddai'r bwriad yn debygol o amharu ar safle Bywyd Gwyllt gerllaw.

6. **Casgliadau:**

6.1 Dylid nodi bod ystyriaeth lawn wedi rhoi i’r wybodaeth a dderbyniwyd gan yr ymgeisydd fel rhan o’r cais ac yn ddiweddarch wrth ymdrin â’r cais. O ystyried yr uchod ac wedi ystyried yr holl faterion perthnasol gan gynnwys polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol a sylwadau a dderbyniwyd, ni chredir fod y datblygiad yma yn dderbyniol. Nid oes cyfiawnhad wedi ei gyflwyno ar gyfer datblygu’r safle fel safle eithrio gwledig (polisi CH7), oherwydd hynny, ystyrir fod y datblygiad yn gyfystyr a bwriad i godi tŷ newydd yng nghefn gwlad yn groes i bolisi C1, CH7 ac CH9 CDUG. Ystyrir y byddai'r bwriad yn cael effaith niweidiol sylweddol ar breifatrwydd gardd a chwrtil y ty capel a’r eiddo i’r de orllewin o’r safle yn groes i bolisi B23 CDUG.

7. **Argymhelliad:**

7. 1 Gwrthod – rhesymau

1. Mae Polisi CH7 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd yn datgan mai fel eithriad i bolisi y caniateir tai ar gyrion ffiniau datblygu pentrefi a hynny ar gyfer tai fforddiadwy. Nid yw’r datblygiad arfaethedig yn cynnig datblygiad fforddiadwy, nid oes tystiolaeth wedi ei gyflwyno i ddangos fod yr ymgeisydd mewn gwir angen tŷ fforddiadwy ac nid oes unrhyw fwriad i gyfyngu meddiannaeth i’r dyfodol i angen fforddiadwy, felly mae’r cynnig cyfystyr a thŷ newydd yng nghefn gwlad. Mae’r bwriad felly yn groes i egwyddorion polisi C1, CH7 a CH9 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd; a Chanllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy Cyngor Gwynedd 2009.

2. Byddai’r ty, oherwydd ei faint a’i leoliad yn arwain at ymwthiad gormesol a niweidiol i fwynderau trigolion eiddo cyfagos, yn enwedig oherwydd effaith ddominyddol y ty arfaethedig a’r gor-edrych a fyddai'n deillio ohono. Mae'r cais felly'n groes i bolisïau B22 a B23 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd.