**Rhif: 5**

| | |
|---|---|
| **Cais Rhif:** | **C17/0221/30/LL** |
| **Dyddiad Cofrestru:** | **28/04/2017** |
| **Math y Cais:** | **Llawn - Cynllunio** |
| **Cymuned:** | **Aberdaron** |
| **Ward:** | **Aberdaron** |
| **Bwriad:** | **Estyniad ochr, gosod tanc septig ac adeiladu ffordd fynediad newydd** |
| **Lleoliad:** | **Penrhyn Canol, Aberdaron, Pwllheli, Gwynedd, LL538AP** |
| **Crynodeb o'r Argymhelliad:** | CANIATÁU GYDAG AMODAU |

**1. Disgrifiad:**

1.1 Cais yw hwn i adeiladu estyniad unllawr i ochr yr eiddo presennol ynghyd a chreu trac mynediad newydd a lleoli tanc trin carthion newydd. Byddai’r estyniad yn mesur oddeutu 7.3 medr o hyd a 5.4 medr o led a gydag uchder i’r brig o 4.9 medr. Byddai’r to yn cael ei orchuddio gyda llechi a byddai’r waliau allanol o rendr gwyn. Byddai’r trac arfaethedig wedi ei leoli gyda ffin y cae a byddai yn cael ei greu gydag wyneb graean fyddai’n galluogi i wair dyfu yn ôl trwyddo. Bwriedir lleoli’r tanc trin i’r cefn o adeiladau carreg amaethyddol.

1.2 Lleolir yr eiddo yng nghefn gwlad ac o fewn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Mae hefyd oddi fewn i Dirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol. Gwasanaethir yr eiddo yn bresennol gan drac sydd hefyd yn gwasanaethu eiddo Penrhyn Bach sef yr eiddo leoli’r tua’r gogledd ddwyrain o’r safle. Mae rhan o’r trac presennol hefyd yn gweithredu fel llwybr cyhoeddus. Arwahan i eiddo Penrhyn Bach amgylchynir y safle gan gaeau.

1.3 Cyflwynir y cais i Bwyllgor gan fod tri neu fwy o wrthwynebiadau yn groes i argymhelliad swyddog ar y 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:**

B8 - ARDALOEDD O HARDDWCH NATURIOL EITHRIADOL (AHNE) LLŶN A MÔN - Gwarchod, cynnal a gwella cymeriad yr Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol drwy sicrhau fod cynigion yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy’n anelu i warchod nodweddion cydnabyddedig y safle

B12 – GWARCHOD TIRWEDDAU, PARCIAU A GERDDI HANESYDDOL - Gwarchod tirweddau, parciau a gerddi ddiddordeb hanesyddol arbennig yng Nghymru os byddant yn achosi niwed arwyddocaol i’w cymeriad, eu hedrychiad neu eu gosodiad.

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.

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.

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.

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 bresennol, 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)**

TRA 2 – Safonau Parcio
TRA 4 – Rheoli ardrawiadau cludiant
PCYFF 1 – Meini prawf datblygu.
PCYFF 2 – Dylunio a siapio lle
POLISI NEWYDD - Cynllluniau Rheolaeth AHNE
PS17 - Diogelu a neu wella asedau treftadaeth
AT 1 – Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau, Parciau a Gerddi Hanesyddol Cofrestredig.

2.5 **Polisïau Cenedlaethol:**
Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 9, Tachwedd 2016)
TAN 12: Dylunio

## 3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Nid oes cais cynllunio perthnasol i'r safle. Fodd bynnag, mi dderbyniwyd ymholiad cyn cyflwyno cais am y bwriad pryd y cynghorwyd fod y bwriad yn ymddangos yn dderbyniol mewn egwyddor a bod dyluniad yr estyniad yn addas ac yn gweddu i'r eiddo presennol.

## 4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Cefnogi.

Uned Drafnidiaeth: Dim gwrthwynebiad i'r bwriad. Mae'r safle tu hwnt i'r rhwydwaith ffyrdd lleol ac yn defnyddio trac preifat fel mynediad.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Dim gwrthwynebiad ond yn cyflwyno sylwadau o safbwynt:-

- Angen i'r ymgeisydd gael trwydded ar gyfer y system traenio preifat.
- Angen dilyn canllawiau safonol ar gyfer gwaith ger cyrsiau dŵr.
- Argymell cysylltu gydag ecolegydd y Cyngor i benderfynu os oes angen adroddiad rhywogaethau wedi'u hamddiffyn.
- Angen ystyried effaith y bwriad ar yr AHNE.

Dŵr Cymru: Gan mai tanc septig fwriedir ei ddefnyddio argymhellir cysylltu gyda Chyfoeth \Naturiol Cymru.

Uned Bioamrywiaeth: Dim sylwadau i'w gwneud.

Uned Llwybrau: Mae'r datblygiad yn ymylu ar lwybr cyhoeddus rhif 15A a 96A Cyngor Cymuned Aberdaron. Gan hynny, rhaid diogelu'r llwybr a sicrhau bod mynediad yn cael ei warchod yn ystod ac ar ôl y datblygiad.

Uned AHNE: Mae Penrhyn Ganol wedi ei leoli mewn ardal wledig ar gyrion Aberdaron ac yn yr AHNE. Bwthyn traddodiadol o gymeriad syml ydyw. Mae'r estyniad a fwriedir yn gweddu yn dda i'r adeilad gwreiddiol ac nid oes pryderon o ran effaith ar yr AHNE. Bydd y trac mynediad yn isel ei ardrawiad ond efallai fod cyfle i godi clawdd bychan efo'r pridd a symudir a phlannu coed i ychwanegu at fioamrywiaeth leol.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben a derbyniwyd llythyrau / gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Gorddatblygiad o'r safle.
- Pam adeiladu estyniad ar yr ochr mewn lle amlwg pan fod digon o dir i'r cefn.
- Effaith weledol ar yr AHNE yn sgil adeiladu'r ffordd fynediad..
- Creu'r ffordd newydd yn achosi niwed i fwynderau a phreifatrwydd eiddo Penrhyn Bach.
- Nad oedd yr ymgeisydd wedi gwybyddu'r tenantiaid o'i fwriad i gyflwyno'r cais.
- Colled o dir amaethyddol yn cael effaith ar rediad y daliad amaethyddol
- Credu fod ystlumod yn yr adeiladau a bod tylluanod yn cynefino yn yr adeiladau allanol.

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

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."*

5.5 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.

**Mwynderau gweledol**

5.6 Mae'r bwriad yn cynnwys estyniad a thrac mynediad ac mae'r ddau agwedd yma o'r bwriad gyda photensial o gael effaith weledol. Mae'r estyniad o ran ei ddyluniad, graddfa a maint yn dderbyniol ac yn gymesur gyda'r eiddo presennol. Byddai'r estyniad gyda chrib to is na'r tŷ presennol a byddai'n llai hefyd o ran lled na'r talcen presennol. Ystyrir y byddai hyn yn ffurf dderbyniol o estyniad ar gyfer yr eiddo. Ystyrir fod yr estyniad drwyddi draw yn parchu'r safle a'i gyffiniau ac ni fyddai'n cael effaith andwyol annerbyniol ar olygfeydd amlwg. O ran deunyddiau bwriedir gorchuddio'r to gyda llechi a byddai'r waliau allanol o rendr gwyn. Ystyrir fod y gorffeniadau yma yn dderbyniol ac y byddent yn gweddu gyda'r eiddo presennol. Ystyrir fod y bwriad o ran yr estyniad yn dderbyniol o safbwynt Polisïau B22, B24 a B25 CDUG.

5.7 Fel rhan o'r cais ymgynghorwyd gyda'r Uned AHNE ar y bwriad. Derbyniwyd eu sylwadau ar y bwriad a nodir fod yr estyniad a fwriedir yn gweddu yn dda i'r adeilad gwreiddiol ac nad oes pryderon o ran effaith ar yr AHNE. Ymhellach nodir y bydd y trac mynediad yn isel ei ardrawiad ond efallai bod cyfle i godi clawdd bychan efo'r pridd a symudir a phlannu coed i ychwanegu at fioamrywiaeth leol. Nodir felly nad oes gwrthwynebiad i'r bwriad gan yr Uned AHNE. Byddai'r bwriad yn cynnwys trac mynediad a byddai hon yn cael ei wynebu gyda graean fyddai'n galluogi i wair dyfu

yn ôl. Ystyrir fod y math yma o orffeniad yn addas ar gyfer safle gwledig fel hwn. Byddai gorffeniad o'r math yma hefyd yn lleihau effaith weledol y bwriad. Hefyd gan fod y trac wedi ei leoli yn bennaf gerllaw gwrych / clawdd byddai'r rhain hefyd yn gymorth i leihau effaith weledol y trac arfaethedig. Byddai'r trac fodd bynnag yn fwy agored ar yr ochr dwyreiniol ac mae'n debyg fod cyfle yma i ychwanegu gwrych a / neu glawdd bychan fel sy'n cael ei argymell gan yr Uned AHNE. Os penderfynir caniatáu'r cais byddai'n bosibl cynnwys amod ar y caniatâd ar gyfer cyflwyno manylion tirlunio ar gyfer y trac ac yn benodol ar gyfer y ffin ddwyreiniol. Ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisi B8 CDUG.

5.8 Lleolir y safle o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llyn ac Enlli. Mae Polisi B12 yn datgan y rhoddir ystyriaeth i'r wybodaeth am y tirweddau hanesyddol pan asesir effaith cynigion sydd ar y fath raddfa ac mor fawr fel y byddent yn cael effaith fwy nag effaith leol arnynt. Fel y nodwyd uchod mae'r bwriad yn ymwneud a gwneud newidiadau i eiddo presennol ac o ran ei leoliad a'i faint ystyrir mai yn lleol y byddai effaith y bwriad ac na fyddai'n cael effaith ehangach ar y dirwedd hanesyddol. Felly, ni ystyrir fod y bwriad yn groes i Bolisi B12 CDUG.

**Mwynderau cyffredinol a phreswyl**

5.9 Mae'r eiddo wedi ei leoli ar y cyfan ar ei ben ei hun. Mae'r eiddo agosaf i'r tŷ wedi ei leoli oddeutu 45 medr i'r gogledd ddwyrain a ble ceir adeiladau allanol wedi eu lleoli rhwng y ddau eiddo. Nid oes pryderon o ran gor-edrych neu golli preifatrwydd yn deillio o'r bwriad ar gyfer yr estyniad. O'r llythyrau gwrthwynebu dderbyniwyd gwelir fod pryderon am golli mwynderau a phreifatrwydd yn deillio o'r bwriad i greu trac mynediad newydd. Byddai'r trac arfaethedig wedi ei leoli ymhellach draw o eiddo Penrhyn Bach na'r trac presennol. Yn wir mae'r trac presennol yn mynd yn union heibio eiddo Penrhyn Bach tra byddai'r trac arfaethedig wedi ei leoli o leiaf 29 medr i ffwrdd. Ystyrir felly mai gwella'r sefyllfa o ran mwynderau fyddai'r trac arfaethedig. Ystyrir hefyd fod digon o le ar gael ar gyfer y datblygiad yn ei gyfanrwydd ac na fyddi'r bwriad felly yn golygu gorddatblygu'r safle. Ni ystyrir felly y byddai'r bwriad yn achosi niwed arwyddocaol i fwynderau'r gymdogaeth leol a bod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisi B23 CDUG.

**Materion trafnidiaeth a mynediad**

5.10 Byddai'r bwriad yn cynnwys creu trac mynediad newydd i'r eiddo. Fodd bynnag byddai'r trac mynediad newydd yma gyda mynediad i ffordd breifat ac ni fyddai'n amharu ar unrhyw ffordd sirol. Derbyniwyd sylwadau'r Uned Drafnidiaeth ar y bwriad ac nid oes gwrthwynebiad ganddynt gan nodi fod y safle tu hwnt i'r rhwydwaith ffyrdd lleol ac yn defnyddio trac preifat fel mynediad. Ni ystyrir y byddai'r bwriad yn amharu ar ddiogelwch ffyrdd nag ar lefydd parcio ac ystyrir fod y bwriad yn addas o ran Polisïau CH33 a CH36 CDUG.

5.11 Mae'r bwriad yn ymylu gyda llwybr cyhoeddus rhifau 15A a 96A Cyngor Cymuned Aberdaron. Mae'r llwybrau yma yn gwneud defnydd o ran o'r trac mynediad presennol i'r eiddo. Ni fyddai'r bwriad felly yn effeithio'r llwybr cyhoeddus ond byddai modd cynnwys nodyn ar unrhyw ganiatâd fel bod yr ymgeisydd yn ymwybodol fod llwybrau cyhoeddus gerllaw.

**Materion bioamrywiaeth**

5.12 Yn y llythyrau gwrthwynebu cyfeiriwyd bod ystlumod yn yr adeiladau a bod tylluanod yn yr adeiladau allanol. Ymgynghorwyd gyda'r Uned Bioamrywiaeth ar y

bwriad ac nid oedd ganddynt hwy unrhyw sylwadau i'w gwneud ar y bwriad. Ni ystyrir felly fod oblygiadau bioamrywiaeth yn deillio o'r bwriad ond gellir rhoddi nodyn ar unrhyw ganiatâd cynllunio i beidio'r gwaith os darganfyddir ystlumod yn y tŷ.

**Unrhyw ystyriaethau eraill**

5.13 Mae'r llythyrau gwrthwynebu wedi cyfeirio at y ffaith na fu iddynt hwy fel tenantiaid amaethyddol gael eu gwybyddu fod y cais yn cael ei gyflwyno gan yr ymgeisydd. Ers i'r cais gael ei gyflwyno yn wreiddiol mae'r Dystysgrif Deiliaid Amaethyddol ar y cais wedi cael ei diwygio ac mae rhybudd wedi ei roddi ar y tenantiaid. O safbwynt cynllunio felly mae'r gofynion o ran gwybyddu tenantiaid amaethyddol fod y cais yn cael ei gyflwyno bellach wedi ei wneud a mater rhwng yr ymgeisydd a'r tenantiaid yw'r materion eraill sy'n cael eu crybwyll o ran y denantiaeth. Er y byddai'r trac, lleoliad yr estyniad a'r tanc trin yn cymryd rhan o'r tir amaethyddol i fyny mi fyddai gweddill y caeau yn dal ar gael ac ni fyddai'r cais yma yn newid y sefyllfa o ran y rheini.

## 6. Casgliadau:

6.1 Yn sgil yr uchod ystyrir na fyddai'r bwriad yn cael effaith niweidiol andwyol ar yr ardal na'r AHNE a bod dyluniad y bwriad yn dderbyniol. Hefyd ni ystyrir fod oblygiadau o ran diogelwch ffyrdd na mwynderau trigolion cyfagos.

## 7. Argymhelliad:

7.1 Caniatáu - amodau

1. Cychwyn o fewn 5 mlynedd.
2. Unol ar cynlluniau.
3. Llechi'r to i gydweddu.
4. Waliau allanol i fod o rendr lliw gwyn.
5. Tirlunio yn arbennig ochr ddwyreiniol y trac.

Nodyn:

1. Diogelu llwybr cyhoeddus.
2. Copi o sylwadau Cyfoeth Naturiol Cymru.
3. Peidio'r gwaith os darganfyddir fod ystlumod yn yr eiddo.