Rhif: 1

Cais Rhif:	**C17/0069/00/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**19/01/2017**
Math y Cais:	**Llawn - Cynllunio**
Cymuned:	**Abermaw**
Ward:	**Abermaw**
Bwriad:	**Codi annedd tri llawr ar wahan**
Lleoliad:	**Llain Ffordd Bro Mynach, Abermaw, Gwynedd, LL42 1LZ**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	CANIATAU GYDAG AMODAU

1. Disgrifiad:

1.1 Cafodd y penderfyniad ar y cais hwn ei ohirio gan y Pwyllgor Cynllunio yn ystod eu cyfarfod ar y 3 Ebrill 2017, er mwyn cynnal ymweliad safle. Cais llawn i godi un tŷ tri llawr ar wahân ar safle ar Ffordd Pentre Mynach, Abermaw, mae'r safle o fewn stad breswyl bresennol. Yn bresennol mae'r safle yn cael ei ddefnyddio fel gardd ddomestig gyda Tŷ Mynach, sydd i'r de o'r safle ac ym mherchnogaeth yr ymgeisydd.

1.2 Mae'r bwriad yn golygu codi tŷ annedd tair ystafell wely gyda garej ddwbl ar lawr daear yr annedd, byddai man troi yn cael ei ddarparu ar ran deheuol y safle. Yn ogystal byddai dau le parcio yn cael ei ddarparu oddi ar y ffordd stad i ogledd y safle. Byddai balconi yn cael ei ddarparu ar ddrychiad deheuol yr annedd ar lefel llawr cyntaf. Bwriedir gorffen y waliau allanol gyda rendr, a tho llechi naturiol.

1.3 Saif y safle o fewn ardal anheddol o dref Abermaw, ac o fewn ffin ddatblygu fel y'i diffinnir gan Fap Cynhigion Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd. Yn ogystal mae o fewn y ffin datblygu yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn. (Fersiwn Cyfansawdd yn cynnwys Newidiadau Materion sy'n Codi, Ionawr 2017) (CDLl ar y Cyd**)** . Ceir mynediad i'r safle oddi ar ffordd stad ddi-ddosbarth sydd yn arwain oddi ar y A496, sef y briffordd dosbarth 1 sy'n rhedeg trwy dref Abermaw.

1.4 Ceir wal gynnal gerrig ar hyd derfyn gogleddol y safle, ac i'r dwyrain mae nant fechan gyda tir coediog y tu hwnt iddi. I'r gorllewin mae Ffordd Bro Mynach a thai sydd yn ffurfio stad o dai, ac i'r de mae dau dy deulawr. Mae rhan gogleddol y safle yn serth ac yn disgyn i ran deheuol y safle sydd yn weddol wastad ei natur, mae rhan isaf y safle yn sylweddol is na'r ffordd stad i ogledd y safle. Nid oes palmant wedi ei ddarparu ar ran o'r safle sydd yn ymylu a'r ffordd stad. I'r dwyrain ac o fewn 25 medr i'r safle mae coedlan gollddail sydd wedi ei dynodi yn Ardal Gadwraeth Arbennig ac yn Ardal o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig. Mae safle yn ogystal o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Arbennig Ardudwy.

1.5 Cyflwynwyd Datganiad Dylunio a Mynediad gyda'r cais yn egluro'r rhesymeg y tu ôl i'r datblygiad. Daw'r cais hwn gerbron y Pwyllgor Cynllunio yn dilyn derbyn nifer o wrthwynebiadau i'r bwriad.

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 B3 DATBLYGIADAU SY’N EFFEITHIO AR OSODIAD ADEILAD RHESTREDIG
Sicrhau nad yw cynigion yn cael effaith ar osodiad Adeiladau Rhestredig oni bai eu bod yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sydd yn anelu i warchod cymeriad arbennig yr Adeilad Rhestredig a’r amgylchedd leol.

POLISI B12 - GWARCHOD TIRWEDDAU, PARCIAU A GERDDI HANESYDDOL
Gwarchod tirweddau, parciau a gerddi ddiddordeb hanesyddol arbennig yng Nghymru rhag datblygiadau a fyddai’n achosi niwed arwyddocaol i’w cymeriad, eu hedrychiad neu eu gosodiad.

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
Gwarchodir cymeriad gweledol ardal y Cynllun trwy sicrhau mai dim ond llechi Cymreig naturiol neu lechi sy’n debyg o ran edrychiad, lliw a nodweddion hindreulio fydd yn cael eu caniatáu ar doi, ac eithrio mewn amgylchiadau lle mae’r math o adeilad neu ei leoliad penodol, neu’r manteision o ran cynaliadwyedd yn golygu y byddai deunydd arall yn briodol. Ar gyfer rhannau eraill o adeiladau, disgwylir defnyddio deunyddiau adeiladu o safon uchel sy’n gweddu i gymeriad ac edrychiad yr ardal leol. Gwrthodir cynigion fydd yn arwain at gyflwyno deunyddiau sy’n israddol neu’n ymwthiol.

POLISI B27 - CYNLLUNIAU TIRLUNIO
Sicrhau fod cynigion a ganiateir yn ymgorffori tirlunio meddal/caled o safon uchel sy’n briodol ar gyfer y safle ac sy’n ystyried cyfres o ffactorau sy’n anelu i osgoi niwed i nodweddion cydnabyddedig.

POLISI B29 - DATBLYGIADAU AR DIROEDD DAN FYGYTHIAD LLIFOGYDD
Rheoli datblygiad penodol ym mharth llifogydd C1 a C2 a’u cyfeirio tuag at dir addas ym mharth A oni bai y gellid cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy’n berthnasol i nodweddion y safle a phwrpas y datblygiad.

POLISI B32 - YCHWANEGU AT DDWR WYNEB
Gwrthod cynigion na fyddant yn cynnwys mesurau lleihau llif neu fesurau lliniaru priodol fydd yn arwain at ostwng maint a graddfa'r dŵr wyneb fyddai'n cyrraedd ac yn llifo i afonydd a chyrsiau dŵr eraill.

POLISI B35- OSGOI RHYWOGAETHAU YMWTHIOL RHAG LLEDAENU
Sicrhau bod mesurau i drin â rhywogaeth ymwthiol yn cael eu gweithredu, lle mae datblygiad yn golygu aflonyddu ar bridd wedi ei halogi ganddo.

POLISI 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.

POLISI 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 elfen fforddiadwy o fewn y datblygiad.

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.

Canllaw Dylunio Gwynedd

2.4 **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn. (Gorffennaf, 2017) (Fel y'i diwygiwyd gan Adroddiad yr Arolygydd 30 o Fehefin 2017)**

POLISI ISA 1: DARPARIAETH ISADEILEDD
POLISI PCYFF 2: MEINI PRAWF DATBLYGU
POLISI PCYFF 3: DYLUNIO A SIAPIO LLE
POLISI PCYFF 4: DYLUNIO A THIRWEDDU
POLISI TAI 2: TAI MEWN CANOLFANNAU GWASANAETH LLEOL
POLISI PS 18: TAI FFORDDIADWY
POLISI STRATEGOL PS4: TRAFNIDIAETH GYNILADWY, DATBLYGIAD A HYGYRCHEDD
POLISI TRA 2: SAFONAU PARCIO
POLISI TRA 4: RHEOLI ARDAWIADAU CLUDIANT
POLISI STRATEGOL PS5: DATBLYGU CYNALIADWY
POLISI PS 6: LLINIARU EFFEITHIAU NEWID HINSAWDD AC ADDASU IDDYNT
PS 19 – GWARCHOD A BLE'N BRIODOL GWELLA'R AMGYLCHEDD NATURIOL

2.5 **Polisïau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru – (Argraffiad 9, Tachwedd 2016)
Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio
Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth
Nodyn Cyngor Technegol 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 BAR.U/707 - Cais amlinellol ar gyfer codi dau dy unllawr neu bar o efeilldai deulawr - Caniatau gydag amodau - 21 Hydref 1971 (dim ond yn effeithio ar ran deheuol safle'r cais hwn)

Darparwyd cyngor cyn cyflwyno cais yn 2014 pryd y cadarnhawyd fod y safle o fewn y ffin datblygu a bod yr egwyddor o ddatblygu un annedd ar y safle yn dderbyniol.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Tref: Heb eu derbyn

Uned Drafnidiaeth: Cadarnhaf nad oes unrhyw wrthwynebiad i'r bwriad.

Argymhellir amodau / nodiadau safonol, ac yn ogystal amodau parthed darparu troedffordd newydd a cymeradwyo'r dull tyllu ac adeiladu wal gynnal ger y ffordd sirol.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Argymhellwn mai dim ond wrth gynnwys yr amod nad oes unrhyw ddatblygu o fewn 3m i fan uchaf ymyl y cwrs dwr gerllaw y dylid rhoi caniatâd cynllunio. Fe fydd yr amod hwn yn ymdrin â phryderon sylweddol sydd gennym ac ni fyddem yn gwrthwynebu cyn belled a'ch bod yn eu cynnwys ar unrhyw ganiatâd cynllunio.

Dŵr Cymru: Cynnig amodau a chyngor safonol ynglŷn â draeniad.

Uned Dŵr a'r Amgylchedd: Amodau safonol ynglŷn â draeniad tir

Uned Bioamrywiaeth: Dim gwrthwynebiad cyn belled fo amodau ynglŷn â:

1. Manylion goleuo'r datblygiad gorffenedig i'w cytuno;
2. Cyflwyno manylion ar gyfer triniaeth rhywogaethau ymledol er cymeradwyaeth;
3. Cyflwyno manylion ar gyfer gwelliannau ar gyfer bioamrywiaeth er cymeradwyaeth;

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben a derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Datblygiad gormesol
- Gor-edrych i erddi tai cyfagos
- Colli preifatrwydd
- Colled llonyddwch a distawrwydd

- Ansawdd ac addasrwydd deunyddiau
- Graddfa, maint, ffurf, a dwysedd defnydd tir
- Effaith andwyol annerbyniol ar ffurf a chymeriad y drefwedd o'i gwmpas
- Effaith andwyol annerbyniol o'r golygfeydd amlwg sydd gan y cyhoedd
- Datblygiad sy'n debygol o gael effaith weledol sylweddol
- Datblygiad sy'n effeithio ar adeiladau rhestredig
- Nid yw dyluniad yr adeilad yn cydweddu gyda adeiladau cyfagos sydd yn enghreifftiau o bensaernïaeth draddodiadol
- Gorffeniadau arfaethedig ddim yn cydweddu a adeiladau cyfagos
- Safon wael y fynedfa i'r ffordd stad oddi ar y briffordd

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

- Colled golygfa.
- Y dylai'r cais gael ei benderfynu gan y pwyllgor cynllunio
- Diffyg ymgynghoriad gan yr ymgeisydd gyda cymdogion cyn gwneud y cais.
- Na fyddai perchennog y tŷ yn medru fforddio byw ynddo.
- Fod coed a llystyfiant wedi ei wedi eu clirio oddi ar y safle cyn y cais cynllunio gael ei gyflwyno.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae'r safle hwn wedi ei wedi ei leoli y tu fewn i ffin datblygu tref Abermaw, fel y'i nodir yng Nghynllun Datblygu Unedol Gwynedd (CDUG). Datgan polisi C1 o'r CDUG mai "tir o fewn ffiniau datblygu trefi a phentrefi a ffurf ddatblygedig pentrefi gwledig yw 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". Ystyrir fod y bwriad felly yn cydymffurfio a'r polisi hwn. Datgan polisi ISA 1 o'r Cynllun Datblygu ar y Cyd y caniateir cynigion ar gyfer datblygu pan fo capasiti isadeiledd digonol yn bodoli. Yn yr achos hwn un ty sydd yn cael ei ddatblygu ac ystyrir fod capastiti digonol yn bodoli yn lleol ar gyfer datblygiad o'r maint hwn.

5.2 Mae polisi CH4 o'r CDUG yn caniatáu codi tai newydd ar safleoedd sydd heb eu dynodi o fewn ffiniau datblygu canolfannau lleol a phentrefi os ydi'r bwriad yn cwrdd â meini prawf y polisi. Mae polisi CH4 yn chwilio i safleoedd ddarparu canran o unedau fforddiadwy oni bai, ar ôl ystyried yr holl ffactorau perthnasol i gyd, na fyddai'n briodol i ddarparu tai fforddiadwy ar y safle. Gan gymryd i ystyriaeth lleoliad y safle mewn ardal breswyl sefydledig, ac mae ond un tŷ sydd yn fwriad credir yn yr achos hwn nad yw'n hanfodol na cyn rhesymol fod y tŷ yn dy

fforddiadwy. Yn ychwanegol, oherwydd lleoliad y safle o fewn ffin datblygu, graddfa'r datblygiad a pholisïau'r CDUG, nid oes angen profi angen arbennig am dŷ ychwanegol o fewn y dref. Mae datblygiadau fel hyn yn gallu cyfrannu mewn modd positif i'r niferoedd a'r math o dai yn yr ardal heb orfod datblygu tu allan i ffiniau datblygu. Ystyrir felly fod y cais yn unol â pholisi CH4 o'r CDUG.

5.3 Mae Abermaw yn cael ei dynodi yn ganolfan wasanaeth leol yn y CDLl ar y Cyd , ac felly polisi TAI 2 yw'r prif ystyriaeth, yn unol a gofynion y polisi hwn lleolir y safle o fewn y ffin datblygu yn y CDLl ar y Cyd. Datgan polisi PS18 o'r Cynllun Lleol ar y Cyd y dylai datblygiadau tai wneud cyfraniad at ddarparu tai fforddiadwy, mae'r trothwy ar gyfer canolfannau gwasanaeth leol o fewn y Cynllun yn nodi y dylid darparu cyfran o dai fforddiadwy pan fo cais am ddau neu fwy o dai. Gan mai un tŷ sydd dan sylw yma nid yw'n ofynnol darparu tai fforddiadwy. Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio a polisi PS18 o'r Cynllun Datblygu ar y Cyd.

5.4 Yn unol â'r rhagdybiaeth o blaid datblygu cynaliadwy, dylai ceisiadau am ganiatâd cynllunio neu ar gyfer adnewyddu caniatâd cynllunio gael eu penderfynu yn unol â'r cynllun datblygu a gymeradwywyd neu a fabwysiadwyd ar gyfer yr ardal, oni bai bod ystyriaethau perthnasol yn nodi fel arall. Mae polisïau mewn cynllun datblygu sydd wrthi'n cael ei baratoi yn ystyriaeth perthnasol. Dywed Polisi Cynllunio Cymru dylai pob cais gael ei ystyried mewn perthynas â pholisïau cyfredol. O ran cynllun sydd wrthi'n cael ei baratoi ni cheir sicrwydd ynghylch ei gynnwys ond pan fydd yr Arolygydd yn cyflwyno ei adroddiad terfynol. Derbyniwyd adroddiad rhwymol yr Arolygydd ar 30 Mehefin 2017. Mae argymhellion yr Arolygydd i wneud newidiadau yn rhai rhwymol. Ni chaiff polisïau a chynigion y Cynllun eu newid ymhellach. Ar sail hynny, mae polisïau a chynigion y Cynllun, fel cawsant eu diwygio gan yr Arolygydd, yn ystyriaethau perthnasol sy'n cario pwysau sylweddol.

5.5 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd (2001 - 2016) yw'r 'Cynllun Datblygu' ar hyn o bryd ag fe fydd CDLl ar y Cyd yn disodli'r Cynllun Unedol yn gyfan gwbl fel y 'cynllun datblygu' ar ôl iddo gael ei fabwysiadu yn ffurfiol. Mae'n debygol y bydd y CDLl ar y Cyd yn mynd ger bron y Cyngor i ystyried ei fabwysiadu yn ystod Gorffennaf 2017.

5.6 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. Erbyn hyn mae'r CDLl ar y Cyd yn ystyriaeth cynllunio sylweddol 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..."

5.7 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."

Dyluniad a mwynderau gweledol

5.8 Mae polisïau B22, B23, B25 a B27 o'r CDUG yn berthnasol i'r cais hwn ac yn ymwneud gyda dyluniad, gorffeniadau, edrychiadau, mwynderau gweledol a thirweddu. Mae Canllaw Dylunio Gwynedd hefyd yn cynnig arweiniad ar y materion hyn.

5.9 Mae amrywiaeth o ddyluniadau, maint a graddfa o dai gerllaw y safle ar Ffordd Bro Mynach, Ffordd Pentre Mynach a Ffordd Llanaber. Fel a nodwyd eisoes mae'r safle yn eithaf eang o ran ei faint, ac mae lefel isaf y safle yn sylweddol is na'r ffordd stad (Ffordd Bro Mynach) gerllaw, ac o ganlyniad bydd yr annedd yn edrych fel eiddo deulawr o'r ffordd stad honno. Byddai uchder bwriedig yr annedd i'w frig yn 52.45 medr Uwchlaw Seilnod Ordnans (USO). Mae hyn yn cymharu a uchder brig Arnant (i ogledd ddwyrain y safle) o 55.18 USO, a Rhif 4 Ffordd Bro Mynach (i orllewin y safle) sydd a uchder brig o 49.11 USO, mae'r ffordd stad ar lethr a credir y bydd uchder brig yr annedd bwriedig sydd wedi ei osod rhwng ddau uchder y ddau annedd cyfochrog yma yn dderbyniol. Mae llinell adeiladu ddiffiniedig o dai 2-4 Ffordd Bro Mynach sydd i orllewin y safle, ond mae Arnant i'r gogledd ddwyrain yn sylweddol agosach at y ffordd stad, mae'r annedd bwriedig wedi ei leoli hanner ffordd rhwng y pellteroedd hyn o'r ffordd stad bresennol a ystyrir hynny yn dderbyniol. Mae dau dy o ddyluniad traddodiadol (Brookside a Tŷ Mynach) wedi eu lleoli i dde-orllewin y safle ar lefel is na safle'r cais, byddai golygfeydd ysbeidiol o'r datblygiad i gyfeiriad y de o'r A496 ond yn gyffredinol byddai'r datblygiad wedi ei guddio gan adeiladau a choed o'r cyfeiriad hwn. Derbyniwyd pryderon fod y datblygiad yn ormesol ei naws ac allan o gymeriad gyda thai eraill ar yr ystâd, serch hynny ystyrir oherwydd y rhesymau uchod nad oes pryder i'r perwyl hwn.

5.10 Mae nifer o bryderon wedi eu derbyn ynglŷn ag effaith y datblygiad ar olygfa o eiddo cyfagos, nid yw effaith ar olygfa yn ystyriaeth faterol cynllunio i wrthwynebu cais. Credir fod datblygu un annedd ar lain mewn lenwi o fewn stad breswyl bresennol yn dderbyniol, Mae dyluniad yr annedd yn weddol fodern ei naws, gyda ffenestri eang a ffenestri dormer i ddrychiad deheuol yr annedd er mwyn manteisio ar lif golau'r haul a'r golygfeydd a geir i gyfeiriad Moryd y Fawddach a'r arfordir. Mae cymysgedd o ran maint a graddfa tai yn yr ardal hon o'r dref, a thra bod yr annedd yn weddol fawr ei faint ystyrir bod y llain o faint digonol ar gyfer annedd o'r maint hwn. Ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o ran ei faint, ffurf, a'i raddfa. Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio a'r meini prawf a gynhwysir ym mholisi B22 o'r CDUG, PCYFF 3 o'r CDLl ar y Cyd, a'r cymalau perthnasol o NCT 12: Dylunio.

5.11 Bwriedir gorffen y datblygiad gyda rendr a tho llechi naturiol, gyda gwydr ar gyfer y balconïau ar ddrychiad deheuol yr annedd. Mae amryw o orffeniadau i adeiladau yn yr ardal hon o'r dref yn cynnwys waliau rendr, chwipiad, a charreg naturiol, ac mae gorffeniadau toeau yn gymysgedd o lechi a theils. Gellid cynnwys amod ar unrhyw ganiatâd a roddir yn nodi y dylid cytuno manylion deunyddiau cyn cychwyn gwaith datblygu. Ystyrir fod y gorffeniadau a fwriedir yn dderbyniol ac yn gweddu gyda eiddo cyfagos, a fod y bwriad felly yn cydymffurfio a chynnwys polisi B25 o'r CDUG. Yn ogystal bwriedir cynnwys amodau cyflwyno manylion tirlunio er cymeradwyaeth y Cyngor a cyfnod i'w weithredu er sicrhau cydymffurfiaeth gyda polisi B27 o'r CDUG. Yn ogystal ystyrir fod y bwriad yn integreiddio gyda'i safle o fewn stad o dai preswyl bresennol yn unol a gofynion polisi PCYFF 4 o'r CDLl ar y Cyd.

5.12 Mae'r safle wedi ei leoli o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Arbennig Ardudwy, gan fod y safle oddi fewn ardal/ffurf adeiledig tref Abermaw ni ystyrir y bydd effaith sylweddol ar y tirlun ehangach. Yn ogystal, datblygiad bychan o un tŷ sydd dan sylw yma ac o ganlyniad ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio a polisi B12 o'r CDUG.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.13 Saif y safle o fewn ardal anheddol, mae'r ymgeisydd yn datgan mewn dogfennau sydd wedi eu cynnwys gyda'r cais fod gosodiad yr annedd arfaethedig wedi ei gynllunio er mwyn sicrhau na fydd y bwriad yn achosi gor-edrych i dai cyfagos. Mae dwy ffenestr wedi eu lleoli yn nrychiad dwyreiniol Rhif 4 Ffordd Bro Mynach, serch hynny mae un o'r ffenestri yma a gwydr afloyw ynddi ac mae llall yn ystafell fechan/storfa ac nid yw yn ystafell gyfanheddol (*habiatble room*) Yn ogystal ni fyddai'r ffenestri yn nhalcen gorllewinol yr annedd bwriedig yn gor-edrych y ffenestri hyn yn uniongyrchol. Mae'r tai preswyl eraill sydd ar y safle wedi eu lleoli ar lefelau unai yn uwch neu yn is na'r datblygiad ac o ganlyniad ni fyddai unrhyw or-edrych uniongyrchol yn sgil adeiladu'r annedd sydd yn destun y cais hwn. Byddai tai preswyl Brookside a Ty Mynach (sef tŷ 'r ymgeisydd) wedi ei lleoli oddeutu 30 medr i gyfeiriad y de ac nid oes ffenestri llawr cyntaf ar ddrychiad cefn ar y tai hyn, mae hyn yn ogystal yn sicrhau na fyddai unrhyw or-edrych uniongyrchol annerbyniol.

5.14 Derbyniwyd gwrthwynebiad i'r bwriad ar y sail fod y bwriad yn gor-edrych i fewn i erddi tai sydd yn ffinio'r safle. Ystyrir fod elfen o or-edrych i erddi mewn sefyllfa drefol yn anorfod, ac fe gyfeirir at hyn yn aml fel gor-edrych goddefol sydd yn dderbyniol mewn sefyllfaoedd o'r math hwn. Yn ogystal mae gwrthwynebiad wedi ei dderbyn ynglŷn â colled llonyddwch a distawrwydd yn sgil y bwriad, ni ystyrir fod gwrthwynebiad o'r fath yn rhesymol o ystyried mai rhan o ardd breswyl yw'r safle ar hyn o bryd a fyddai i bob pwrpas yn gallu cynhyrchu lefelau sŵn domestig rhesymol yn debyg i'r defnydd a fwriedir yn sgil y cais hwn.

5.15 O safbwynt aflonyddwch yn ystod y cyfnod adeiladu mae materion yn ymwneud a gweithredu caniatâd cynllunio fel arfer tu hwynt i ystyriaethau cynllunio. Er hynny cydnabyddir byddai cyfnod o aflonyddwch anarferol yn ystod y cyfnod adeiladu, nid yw hynny yn ei hun yn ddigonol i wrthod y cais. Ni ddylai'r system gynllunio ddyblygu deddfwriaeth eraill sy'n cael ei rheoli gan e.e. Cyfoeth Naturiol Cymru, Rheolaeth Adeiladu, Iechyd yr Amgylchedd, sydd yn eu lle i sicrhau diogelwch ac na fydd datblygiad yn cael effaith andwyol ar yr amgylchedd. Er hynny ystyrir yn rhesymol i gyfyngu'r oriau adeiladu i oriau gwaith arferol. Yn ogystal ystyrir ei bod yn rhesymol dileu rhai (A, B a E o Orchymyn Datblygu Cyffredinol a Ganiateir 1995 (fel y'i diwygiwyd)) hawliau datblygu caniataol ar gyfer yr annedd er mwyn sicrhau na fyddai unrhyw ddatblygiadau posib yn y dyfodol yn cael effaith ar fwynderau cymdogion y safle.

5.16 Ystyrir felly yn sgil y rhesymau uchod fod y bwriad yn cydymffurfio a cynnwys polisi B23 o'r CDUG. Mae polisi PCYFF 2 o'r CDLl ar y Cyd yn cyfeirio y dylid gwrthod datblygiadau sydd yn cael effaith niweidiol sylweddol ar iechyd, diogelwch, amwynderau meddianwyr eiddo lleol. Fel a nodwyd ym mharagraffau 5.12-5.14 uchod ni ystyrir y bydd y bwriad hwn cael effaith anwydol sylweddol ar fwynderau preswylwyr tai cyfagos, ac felly ystyrir ei fod yn gydnaws ac egwyddor polisi PCYFF 2 o'r CDLl ar y Cyd.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.17 Mae’r bwriad yn golygu darparu pedwar llecyn parcio o fewn y datblygiad, gyda dau o fewn modurdy ar lefel daear yr annedd a’r ddau arall oddi ar y ffordd stad bresennol i ogledd y safle. Byddai ffordd yn cael ei darparu oddi ar y ffordd stad, gyda man troi cerbyd yn rhan deheuol y safle. Ni dderbyniwyd unrhyw wrthwynebiad i’r bwriad gan yr Uned Drafnidiaeth yn amodol ar gynnwys amodau a nodiadau ar unrhyw ganiatâd yn nodi fod angen cynllunio’r fynedfa a parcio yn unol â’r cynlluniau a gyflwynwyd, y dylid darparu palmant ar hyd ymyl safle a’r ffordd stad, darparu manylion y wal gynnal a fwriedir ei chodi ar y safle, a’r angen i ymgeisio am y caniatadau perthnasol dan y Ddeddf Priffyrdd 1980 am rannau o’r gwaith a fwriedir.

5.18 Lleolir y safle ar gyrion tref Abermaw, mae’r trafnidiaeth gyhoeddus megis bws a trên ar gael o fewn pellter agos iawn. Ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio a egwyddor polisi strategol PS4 a TRA 4 o’r CDLl ar y Cyd sydd yn rhoi anogaeth i leihau’r angen i deithio; a’r angen i deithio mewn car yn benodol a hyrwyddo dulliau cynaliadwy o deithio megis beicio, cerdded a chludiant cyhoeddus.

5.19 Derbyniwyd gwrthwynebiad ar sail ffyrdd i’r bwriad, serch hynny yn sgil cynnwys yr uchod ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda polisïau CH33 a CH36 o’r CDUG; TRA 2 o’r CDLl ar y Cyd; a’r cymalau perthnasol o NCT 18: Trafnidiaeth.

Materion bioamrywiaeth

5.20 Derbyniwyd gwrthwynebiad i’r cais yn nodi fod pryderon fod coed a llystyfiant wedi ei waredu o’r safle cyn i’r cais gael ei gyflwyno. Nid oedd unrhyw warchodaeth ar y coed dan sylw dan y ddeddfwriaeth cynllunio felly nid oedd angen caniatâd yr awdurdod cynllunio lleol ar gyfer gwaith o’r fath, ac o ganlyniad mae’n bwysig ystyried y safle fel ag y mae ar hyn o bryd. Mae’r safle dan sylw wedi ei leoli oddeutu 25 medr oddi wrth dynodiadau cadwraeth Ardal Gadwraeth Arbennig ac yn Ardal o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig, ac mae’r ardal hon wedi ei hadnabod fel cynefin pwysig i ystlumod yn ôl ymateb i ymgynghoriad a gafwyd gan Cyfoeth Naturiol Cymru a Uned Bioamrywiaeth y Cyngor. Mae’n amlwg yn ogystal fod Y Gynffon Las (*Buddleja davidii*) yn tyfu ar y safle, mae hwn yn blanhigyn sydd yn cael ei adnabod fel rhywogaeth ymwthiol Adran 9 o Deddf Bywyd Gwyllt a Chefn Gwlad 1981 (fel y’i diwygiwyd)

5.21 Mewn ymateb i ymgynghoriad mae’r Uned Bioamrywiaeth yn nodi nad oes gwrthwynebiad i egwyddor y datblygiad os y cynhwysir yr amodau ar unrhyw ganiatâd yn nodi y dylid cyflyno manylion goleuo allanol yr annedd, cynllun er triniaeth a gwared rhywogaeth ymwthiol ar y safle, a cynllun ar gyfer darparu gwelliannau bioamrywiaeth i gynnwys blychod ar gyfer ystlumod ac adar. Mae’r amodau hyn yn cael ei hargymell er mwyn amddiffyn rhywogaethau gwarchodedig a sicrhau nad yw rhywogaethau ymwthiol yn lledu, a tybir eu bod yn dderbyniol i’w cynnwys ar unrhyw ganiatâd pe’i roddir.

5.22 Yn sgil cynnwys yr amodau hyn ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio a polisi B20 a B27 o’r CDUG; polisi strategol PS19 a PCYFF 4 o’r CDLl ar y Cyd; a NCT 5: Cynllunio a chadwraeth natur sydd yn ymwneud a gwarchod rhywogaethau gwarchodedig a’u cynefin.

Amgylchedd hanesyddol

5.23 Yn sgil yr ymgynghoriad cyhoeddus derbyniwyd gwrthwynebiad i'r bwriad ar y sail ei fod yn effeithio a osodiad adeiladau rhestredig. Mae'r adeiladau rhestredig agosaf (Porth Mynach a Plas Mynach Lodge) wedi ei lleoli oddeutu 60 medr i dde y safle, o ystyried y pellter, gwahaniaeth lefelau rhwng y ddau safle, a'r adeiladau a ffordd sydd rhyngddynt ni ystyrir fod y bwriad yn cael unrhyw effaith ar osodiad yr adeiladau rhestredig gradd II a gyfeirir atynt. Mae'r cais felly yn cydymffurfio ac egwyddorion polisi B3 o'r CDUG a'r paragraffau perthnasol o NCT 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol.

Materion llifogydd

5.24 Mae safle'r cais yn gorwedd yn gyfan gwbl ym mharth A, fel y'i diffinnir gan y map cyngor datblygu (DAM) y cyfeirir ato yn NCT 15: Datblygu a Pherygl o Lifogydd . Datgan NCT 15 bod llifogydd yn annhebygol o gyfyngu ar ddatblygu yn y parth hwn. O ganlyniad mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi nodi nad oes ganddynt unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad cyn belled fod amod yn cael eu cynnwys mewn unrhyw ganiatâd cynllunio a roddir yn nodi na ddylid codi adeiladau, strwythurau na chodi lefel y ddaear o fewn 3 metr i frig glannau'r cwrs dŵr sydd yn rhedeg gerllaw y safle. Ystyrir fod y mater hwn yn dderbyniol i'w gynnwys ond fel nodyn gwybodaeth ar y caniatâd gan mai mater i Gyfoeth Naturiol Cymru yw i orfodi'r mater hwn ac nid yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Ystyrir felly fod y datblygiad felly yn cydymffurfio a polisi B29 o'r CDUG; PCYFF 2 o'r CDLl ar y Cyd a'r cymalau perthnasol o NCT 15.

Unrhyw ystyriaethau eraill

5.25 Mae sylwadau ynglŷn â draeniad wedi eu derbyn gan Dwr Cymru yn nodi na ddylai unrhyw ddŵr wyneb lifo i'r garthffos gyhoeddus, maent yn argymell yr amod er mwyn sicrhau nad yw'r garthffos gyhoeddus yn cael ei gorlwytho. Ystyrir ei bod yn rhesymol i gynnwys amod o'r fath ar unrhyw ganiatâd. Yn ogystal gan fod cwrs dwr yn rhedeg gerllaw y datblygiad derbyniwyd ymateb gan Uned Dŵr ac Amgylchedd y Cyngor yn cynnig sylwadau ynglŷn â diogelu cwrs dwr a'r angen am ganiatâd petai unrhyw waith/datblygiad ar y safle yn effeithio arni. Ystyrir ei bod yn rhesymol cynnwys yr ymateb fel nodyn ar unrhyw ganiatâd a roddir yn hytrach nag amod ffurfiol gan nad yr awdurdod cynllunio lleol sydd yn gyfrifol am orfodi'r mater dan sylw.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

5.26 Derbyniwyd pryder fel rhan o'r ymgynghoriad cyhoeddus fod y tŷ arfaethedig yn rhy fawr ac na fyddai unrhyw un yn gallu fforddio byw ynddo, nid yw y mater hwn yn ystyriaeth gynllunio ddilys. Yn ogystal datganwyd pryder nad oedd yr ymgeisydd wedi ymgynghori gyda cymdogion cyn cyflwyno'r cais, nodir nad oes rheidrwydd ar unrhyw ddatblygwr ymgynghori gyda cymdogion cyn cyflwyno cais cynllunio.

6. Casgliadau:

6.1 Mae'r gwrthwynebiadau a dderbyniwyd wedi derbyn ystyriaeth lawn fel y nodwyd uchod. Ar sail yr asesiad uchod ac wedi ystyried yr holl faterion perthnasol gan gynnwys y gwrthwynebiadau, ni ystyrir fod y bwriad yn groes i'r polisïau na'r canllawiau lleol a chenedlaethol a nodir o fewn yr asesiad ac nad oes unrhyw faterion cynllunio perthnasol eraill sy'n datgan i'r gwrthwyneb. Ar sail yr uchod credir fod y bwriad yn dderbyniol yn ddarostyngedig i amodau perthnasol.

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatáu – amodau

1. Cychwyn datblygiad o fewn 5 mlynedd i'w ganiatáu
2. Unol a chynlluniau
3. Llechi ar to
4. Deunyddiau waliau allanol i'w cytuno
5. Dileu rhai hawliau datblygu dosbarth A, B a E o Orchymyn Datblygu Cyffredinol a Ganiateir 1995 (fel y'i diwygiwyd)
6. Manylion plannu, tirlunio a triniaeth terfynau i'w cytuno
7. Amserlen gweithredu cynllun tirlunio
8. Cynllun goleuo allanol i'w gytuno
9. Manylion dull o waredu a rheoli rhywogaethau ymwthiol ar y safle i'w gytuno
10. Cynllun ar gyfer gwelliannau bioamrywiaeth yn cynnwys blychau adar ac ystlumod i'w gytuno
11. Amod dim dŵr wyneb i gysylltu â'r garthffos gyhoeddus
12. Oriau gwaith adeiladu (8yb tan 6yh Llun i Wener, 8yb i 1yh ar Ddydd Sadwrn, dim gwaith adeiladu ar Ddydd Sul neu Ŵyl Banc)
13. Rhaid darparu troedffordd 1.5 metr o led o'r naill ben i'r llall y safle sydd gyfochrog a'r ffordd sirol cyn yr anheddir y datblygiad
14. Cynllunio ac adeiladu'r fynedfa yn unol â'r cynlluniau a gyflwynwyd cyn yr anheddir y datblygiad
15. Rhaid cwblhau'r trefniadau parcio yn unol â'r cynlluniau a gyflwynwyd cyn yr anheddir y datblygiad
16. Darparu manylion wal gynnal er cymeradwyaeth cyn cychwyn unrhyw waith ar safle

Nodyn gwybodaeth

1. Dim adeiladau, strwythurau, newid lefelau tir o fewn 3 medr i'r cwrs dŵr (a gynhigiwyd gan Cyfoeth naturiol Cymru)
2. Diogelu cwrs dwr a'r angen am ganiatâd petai unrhyw waith/datblygiad ar y safle yn effeithio arni (a gynhigiwyd gan Uned Dŵr a'r Amgylchedd y Cyngor)