Rhif: 3

Cais Rhif:	**C17/0361/42/MG**
Dyddiad Cofrestru:	**12/04/2017**
Math y Cais:	**Materion a gadwyd yn ol**
Cymuned:	**Nefyn**
Ward:	**Morfa Nefyn**
Bwriad:	**Materion gadwyd yn ol ar gyfer adeiladu ty annedd a llefydd parcio**
Lleoliad:	**10 Penrhos, Lon Pen Rhos, Morfa Nefyn, Pwllheli, Gwynedd, LL53 6BH**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**CANIATÁU GYDAG AMODAU**

1. **Disgrifiad:**

1.1 Cais i gymeradwyo materion a gadwyd yn ôl ar gyfer codi byngalo gromen gyda 4 lle parcio; lleolir y llefydd parcio cerbydau ym mhen gogledd ddwyreiniol y safle ble saif modurdy presennol. Mae’r cais yn dilyn cymeradwyo hawl amlinellol ar gyfer codi un tŷ ar y safle yn Medi 2016. Mae’r llain yn rhan o dir sy’n ffurfio rhan o ardd 10 Penrhos, Morfa Nefyn. Mae’r ty bwriadedig yn mesur 10.4 medr o hyd, 9.4 medr o led a 6.5 medr i’r crib. Mae’r ty yn cynnwys ystafell fyw / bwyta / cegin, ystafell amlbwrpas ac ystafell wely ar lefel daear a 2 ystafell wely a baddon ar y llawr cyntaf a leolir yng ngwagle’r to. Noder bod y cais fel y cyflwynwyd yn wreiddiol yn cynnwys codi modurdy ym mhen gogledd dwyreiniol y safle nad oedd yn ffurfio rhan o’r caniatâd amlinellol. Fodd bynnag, y dilyn trafod y bwriad gyda’r ymgeisydd derbyniwyd gohebiaeth gan yr ymgeisydd dyddiedig 17 Mai 2017 yn dileu'r modurdy oddi ar y cais.

1.2 Gwasanaethir y safle gan fynedfa bresennol i ffordd breifat cyfochrog sydd hefyd yn gwasanaethu eiddo preswyl gerllaw, ac yna i ffordd sirol dosbarth 2. Mae’r safle yn gymharol wastad ac unffurf o ran ei siâp ac mae wedi ei leoli tu fewn i ffin datblygu’r pentref. Mae tai annedd yn amgylchynu’r safle.

1.3 Cyflwynir y cais i Bwyllgor am ei fod yn gais sydd wedi derbyn tri neu fwy o sylwadau yn groes i argymhelliad y swyddogion.

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 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 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 CH18 - SEILWAITH SYDD AR GAEL - Gwrthodir cynigion datblygu os nad oes yna ddarpariaeth ddigonol o seilwaith sy'n angenrheidiol ar gyfer y datblygiad oni bai y gellir cydymffurfio gydag un o ddau faen prawf penodol sydd yn nodi bod trefniadau priodol yn cael eu gwneud er mwyn darparu cyflenwad digonol neu fod y datblygiad yn digwydd fesul dipyn er mwyn cyd-fynd ag unrhyw gynllun arfaethedig i ddarparu seilwaith.

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. (Gorffennaf, 2017) (Fel y'i diwygiwyd gan Adroddiad yr Arolygydd 30 o Fehefin 2017)**

PCYFF 2 – Meini Prawf Datblygu
PCYFF 3 – Dylunio a Siapio Lle
PCYFF 4 – Dylunio a Thirweddu
TRA 2 - Safonau Parcio
TRA 4 – Rheoli Ardrawiad Cludiant

2.5 **Polisïau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru, (Argraffiad 9) Tachwedd 2017
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

C16/0590/42/AM - Adeiladu annedd a chreu llefydd parcio (cais amlinellol) Caniatáu ar 27 Medi 2016

2/22/21 - Adeiladu hafdy yn yr ardd – Caniatáu ar 24 Gorffennaf 1974.

34/65/855A - Adeiladu annedd a modurdy (cais amlinellol) – Caniatáu ar 6 Hydref 1972.

3/4/855 - Cais amlinellol am dŷ annedd – Caniatáu ar 14 Medi 1965.

4. **Ymgynghoriadau:**

Cyngor Cymuned/Tref:	Gwrthwynebu'r cais am y rhesymau canlynol: Maint yn fwy na'r cais gwreiddiol. Garej yn ychwanegol i'r cais Yr adeilad ddim yn gweddu gyda'r tai o amgylch. Gor ddatblygiad o'r safle.

Uned Drafnidiaeth:	Dim gwrthwynebiad i'r cais ond yn argymell gosod 'Nodyn' ar y caniatâd ynglŷn â'r mynediad droed bwriadedig.
Dŵr Cymru:	Dim gwrthwynebiad ac yn argymell amodau safonol.
Uned Bioamrywiaeth	Dim gwrthwynebiad ond yn awgrymu y dylai'r adeilad newydd gynnwys nodweddion ar gyfer ystlumod ac adar.
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gybyddwyd trigolion cyfagos a derbyniwyd 2 gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Amharu ar drafnidiaeth prysur yn ystod Gorffennaf ac Awst.
- Nid oedd modurdy yn rhan o'r caniatâd amlinellol.
- Llefydd parcio yn lleihau arwynebedd gwyrdd y safle.
- Ymgais i greu lle parcio ar gyfer 6 cerbyd.
- 3 ffenestr yn edrych dros eiddo cymydog.
- Cynllun yn dangos bwriad i ostwng uchder gwrych terfyn sy'n factor bwysig o gymeriad yr eiddo.

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

- Mae cyfrifoldeb cynnal a chadw'r ffordd breifat sy'n arwain at y ty yn cael eu rhannu gan berchennog Rhos Bridin a Rhif 10 Lon Penrhos, nid oes modd i'r cymydog wybod pwy fydd perchennog y ty newydd fel caiff gyfrannu ar gynnal y ffordd.

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

Egwyddor y datblygiad

5.1 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 berthnasol. 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.

5.2 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 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.

5.3 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:

5.4 *"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..."*

5.5 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."

5.6 Mae'r egwyddor i adeiladu tŷ ar y safle eisoes wedi ei sefydlu ers rhoddi hawl amlinellol am dy annedd ar y safle yn Medi 2016. Sylweddolir bod peth gwahaniaeth rhwng y cynlluniau a gyflwynwyd gyda'r cais amlinellol o'u cymharu ar cynlluniau a gyflwynwyd gyda'r cais manylion presennol. Yn bennaf mae'r gwahaniaeth wedi eu cyfyngu i ddangos lleoliad y ty tua 5 medr yn agosach at y ffordd sirol ac ymhellach oddi wrth eiddo gwrthwynebwr; a bydd crib y ty ar y cynllun cyfredol tua hanner medr yn uwch. Teimlir bod y newid mewn lleoliad yn welliant ac ni ystyrir y byddai codi uchder crib y to tua hanner medr yn cael effaith sylweddol fwy ar fwynderau cymdogion a'r ardal na'r hyn sydd eisoes wedi ei gefnogi drwy'r caniatâd amlinellol.

Dylid sylweddoli bod y cais manylion a gadwyd yn ol yma yn delio gyda materion dylunio, ffyrdd ac effaith ar drigolion lleol yn unig. Ni ddylid ail drafod materion o egwyddor.

Mwynderau gweledol

5.7 Mae'r cais yn golygu adeiladu byngalo gromen. Mae'r adeilad yn mesur 10.4 medr o hyd, 9.4 medr o led a 6.5 medr i'r crib. Lleolir y ty bwriededig tua 4 medr oddi wrth dalcen rhesdai presennol a tua 5 medr o ymyl y ffordd sirol yn ei fan agosaf. Mae'r drychiadau allanol yn gyson gyda dyluniad byngalo gromen. Gorchuddir y to gyda llechi naturiol a bwriedir gosod rendr lliw llwyd golau i'r waliau. Nodir fod y gwrthwynebiadau yn bryderus fod yr adeilad yn rhy fawr. Wrth edrych o amgylch y safle mae cymysgedd o adeiladau i'w gweld o ran maint ac mae'r rhain yn cynnwys tai unllawr, deulawr gromen a deulawr. Ystyrir fod y cynllun o ran uchder yr eiddo arfaethedig yn dderbyniol wrth ystyried yr amrywiaeth tai sydd ar gael yn y cyffiniau. Nid yw'r eiddo wedi ei leoli o fewn ardal o ddynodiad tirwedd arbennig nac ardal cadwraeth. Ni ystyrir bydd yr adeilad yn debygol o gael effaith sylweddol ar fwynderau gweledol yr ardal. Sylweddolir y bwriedir gostwng uchder gwrych terfyn y ffordd sirol er hwyluso mynediad droed i'r ffordd sirol ond teimlir na fyddai y newid yma cael effaith niweidiol sylweddol ar y drefwedd. Fe ystyrir y datblygiad arfaethedig ar ei rinweddau ei hun ac fe ystyrir bod trefniant cyffredinol y safle'n dderbyniol, bod dwysedd y datblygiad yn dderbyniol (1 tŷ) ac yn addas o safbwynt uchafswm graddfa. Fe ystyrir felly bod y cais yn cwrdd gyda gofynion polisïau B22 ac B25 y CDUG ac ni fydd yn cael effaith andwyol ar fwynderau gweledol na phreswyl yr ardal.

5.8 Mae polisi PCYFF 3 yn gosod meini prawf ar gyfer dylunio datblygiadau ac yn adlewyrchu polisïau cyffelyb yn CDUG. Ystyrir bod y bwriad o ran ei ddyluniad yn cydymffurfio gydag amcanion y polisi hwn. Ni ystyrir bod y bwriad yn groes i amcanion y polisi.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.9 Hysbysebwyd y cais ar y safle a hysbyswyd trigolion cyfagos a derbyniwyd 2 lythyr yn gwrthwynebu y cais. Mae’r gwrthwynebiadau ymysg eraill yn nodi y byddai 3 ffenestr ar y drychiad cefn yn amharu ar breifatrwydd cymydog i’r gogledd ddwyrain. Noder o’r cynllun bod y ty bwriadedig wedi ei leoli tua 40 medr o dy gymydog sy’n yn llawer mwy na’r 20 medr answyddogol a ddefnyddir yn gyffredinol ar gyfer mesur pellter rhwng drychiadau tai. Oherwydd hynny, ni ystyrir y byddai'r bwriad, yn nhermau cynllunio yn cael effaith niweidiol sylweddol ar breifatrwydd y cymydog. Noder hefyd bod pryderon ynglŷn â cholli arwynebedd gwyrdd yr ardd bresennol; mae hynny yn anorfod o gofio bod y caniatâd yn golygu datblygu'r safle. Noder bod gweddill o’r gwrthwynebiadau yn cael eu trafod yng nghorff yr adroddiad. Mae’r safle yn gymharol wastad ac unffurf o ran ei siâp. Amgylchynir y safle gan dai annedd. Oherwydd natur preswyl yr ardal, ni ystyrir byddai’r datblygiad allan o gymeriad nac yn cael effaith andwyol ar fwynderau gweledol na phreswyl yr ardal. Mae polisi PCYFF 2 yn gosod meini prawf ar gyfer dylunio datblygiadau ac yn adlewyrchu polisïau cyffelyb yn CDUG. Ystyrir bod y bwriad o ran ei ddyluniad yn cydymffurfio gydag amcanion y polisi hwn. Ni ystyrir bod y bwriad yn groes i amcanion y polisi.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.10 Mae polisi CH33 a CH36 yn berthnasol i agwedd hon o’r cais. Mae’r polisïau yn sicrhau diogelwch ar lonydd a strydoedd a darparu cyfleusterau parcio preifat. Mae’r cynlluniau dangosol yn dangos bwriad i ddarparu 4 llecyn parcio i’r tŷ newydd. Byddai’r gwrych sydd yn ffinio gyda’r ffordd sirol yn cael ei ostwng mewn uchder lawr i fod dim uwch na 1 medr mewn uchder. Byddai lleihau uchder y gwrych yn gwella’r gweledедd o’r fynedfa droed bwriededig. Er mwyn cael mynediad o’r ffordd sirol i’r safle byddai gofyn defnyddio trac preifat am ryw 26 medr. Nid oedd gan yr Uned Drafnidiaeth wrthwynebiad i’r bwriad ac yn fodlon fod y ddarpariaeth parcio a throi fel y dangosir o fewn y cwrtil yn dderbyniol. Derbyniwyd gwrthwynebiadau i’r bwriad ar sail diogelwch ffyrdd. Fodd bynnag, dylid sylweddoli mai cynnig sydd yma i adeiladu 1 tŷ annedd ychwanegol ac ni ystyrir y byddai’r drafnidiaeth sy’n gysylltiedig gyda’r defnydd o’r un eiddo ychwanegol hynny yn achosi niwed sylweddol o safbwynt diogelwch ffyrdd. Mae’n rhaid hefyd nodi bod yr egwyddor i godi ty ar y safle wedi ei sefydlu eisoes ac mai manylion yn unig a drafodir yma. Ystyrir fod y cais yn gallu cwrdd â gofynion polisïau CH33 a CH36 o’r CDUG sy’n ymwneud a diogelwch y briffordd a darparu parcio preifat gydag amodau priodol.

5.11 Wrth ymdrin gyda’r cais daeth i’r amlwg fod yna rai materion yn codi o safbwynt perchnogaeth y trac preifat sy’n arwain o’r ffordd sirol i’r safle ac y gall fod yna faterion preifat godi o safbwynt cynnal a chadw'r ford breifat. Ystyrir bod y materion o ran perchnogaeth tir yn gysylltiedig gyda’r trac yn faterion i’w datrys rhwng yr ymgeisydd a pherchennog y tir neillog.

5.12 Mae polisi TRA 2 a 4 yn gosod meini prawf ar gyfer dylunio datblygiadau ac yn adlewyrchu polisïau cyffelyb yn CDUG. Ystyrir bod y bwriad o ran ei ddyluniad yn

cydymffurfio gydag amcanion y polisi hwn. Ni ystyrir bod y bwriad yn groes i amcanion y polisi.

Materion bioamrywiaeth

5.13 Derbyniwyd sylwadau'r Uned Bioamrywiaeth yn cadarnhau nad oedd gwrthwynebiad i'r cais.

6. **Casgliadau:**

6.1 Mae'r gwrthwynebiadau gan drigolion lleol 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. Unol a chynlluniau.
2. Llechi i'r to.
3. Gostwng uchder wal / gwrych y safle sy'n terfynu ar y ffordd sirol i 1 medr uwchben y gerbydlon gyfochrog.