Rhif: 9

Cais Rhif:	**C17/0541/14/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**07/06/2017**
Math y Cais:	**Llawn - Cynllunio**
Cymuned:	**Caernarfon**
Ward:	**Peblig**
Bwriad:	**Codi dau dy par ynghyd a gwaith cysylltiol**
Lleoliad:	**Tir ger 4 Rhosbodrual Terrace, Caernarfon, Gwynedd, LL552BN**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	CANIATAU GYDAG AMODAU

1. Disgrifiad:

1.1 Cais llawn yw hwn ar gyfer codi dau dy par ynghyd a gwaith cysylltiol sy’n cynnwys darparu llecynnau parcio a chodi ffens bren 1.8m o uchder o amgylch cyrion y safle/gerddi arfaethedig. Yn fewnol, bydd y bwriad yn darparu lolfa, tŷ bach, cegin ac ystafell fwyta ar y llawr gwaelod gyda 3 llofft (un yn *en-suite*) ynghyd ag ystafell ymolchi. Yn allanol, bydd y ddau dy par o wneuthuriad to llechi naturiol, waliau o rendr gro chwipiad gyda gwaith bric glan i’r pyrth blaen. Bydd arwynebedd llawr pob tŷ yn 110.4m2 gan gynnwys y pyrth yn nhu blaen y ddau dy gydag uchder o 7.3m uwchben lefel daear. Bydd y prif agoriadau ar edrychiadau gogleddol (cefn) ynghyd a’r edrychiadau deheuol (blaen) gyda dwy ffenestr gul ar y talcenni ar gyfer goleuo’r lolfa ar y llawr gwaelod a’r ystafell ymolchi ar y llawr cyntaf (o wydr afloyw). Bwriedir creu llecynnau parcio ar gyfer 2 gar i bob tŷ gyferbyn a’r talcenni gyda mynedfa i’r safle fel yn bresennol oddi ar ffordd breifat sydd ym mherchnogaeth yr ymgeisydd.

1.2 Mae’r safle wedi ei leoli ar lecyn o dir sydd yn ffurfio rhan o gwrtil preswyl yr eiddo a adnabyddir fel rhif 4 Teras Rhosbodrual gan gynnwys lawnt wyrdd (sydd erbyn hyn wedi tyfu’n wyllt) ynghyd a siediau gardd. Maint arwynebedd y safle sy’n destun y cais yma yw 0.1ha. Ceir anheddau preswyl i’r gogledd, dwyrain, a’r gorllewin gyda Stad Ddiwydiannol Cibyn wedi ei leoli ar gyrion deheuol y safle. Lleolir y safle oddi fewn i ffin datblygu Caernarfon yng Nghynllun Datblygu Unedol Gwynedd (CDUG) ac oddi fewn i’r ffin yn y Cynllun Datblygu Lleol (CDLl) arfaethedig.

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 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 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.

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. Gwrth wynebir cynigion fydd yn arwain at gyflwyno deunyddiau sy'n israddol neu'n ymwthiol.

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 CH3 - TAI NEWYDD AR SAFLEOEDD HEB EU DYNODI O FEWN FFINIAU DATBLYGU'R GANOLFAN IS-RANBARTHOL A'R CANOLFANNAU TREFOL
Caniatáu adeiladu tai ar safleoedd priodol sydd heb eu dynodi o fewn ffiniau datblygu'r Ganolfan Isranbarthol a'r Canolfannau Trefol.

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.

Canllawiau Dylunio Gwynedd (2003).

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 TRA2 – safonau parcio.
Polisi TRA4 – rheoli ardrawiadau cludiant.
Polisi PCYFF2 – meini prawf datblygu.
Polisi PCYFF3 – dylunio a siapio lle.
PS16 – darpariaeth tai.
Polisi PS17 – strategaeth aneddleoedd.
Polisi TAI1 – tai yn yn ganolfan isranbarthol a'r canolfannau gwasanaeth trefol (gan gynnwys Caernarfon).

2.5 **Polisïau Cenedlaethol:**

Nodyn Cyngor Technegol 12 Dylunio (2016).

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Cais rhif C14/0611/14/AM - adeiladu tŷ newydd wedi ei ganiatáu yn Awst, 2014.

3.2 Ymholiad rhif Y17/000582 ar gyfer codi 2 dy par - mewn ymateb i'r ymholiad cyfeiriwyd at y materion canlynol :-

- Mwynderau preswyl - angen sicrhau na fydd unrhyw ddatblygiad yn amharu'n andwyol ar fwynderau preswyl a chyffredinol deiliaid cyfagos ar sail gor-edrych, colli preifatrwydd ac aflonyddwch.
- Gor-ddatblygiad - bydd rhaid i unrhyw ddatblygiad ar gyfer 2 dy ar y safle hwn darbwyllo'r Awdurdod Cynllunio lleol na fydd yn gyfystyr a gor-ddatblygu'r safle. Buasai lleihau arwynebedd llawr y tai yn cynorthwyo i leihau'r pryder hwn.
- Mynediad - Angen diwygio'r llecynnau parcio yn unol â gofynion yr Uned Drafnidiaeth. Posibilrwydd o wella'r gweledFor ger y fynedfa gyda'r cefn ffordd drwy dorri rhan o'r clawdd yn yr annedd a adnabyddir fel Gwenllys.
- Egwyddor o ddatblygu'r safle eisoes wedi ei dderbyn a dylid ymateb i'r pryderon uchod cyn cyflwyno unrhyw gais cynllunio.

3.3 Ymholiad rhif Y15/001451 - codi 2 dy par a llecynnau parcio - mewn ymateb i'r ymholiad cyntaf hwn cyfeiriwyd at y materion canlynol :-

- Mwynderau preswyl - pryder ynglŷn â chyflwyno ail dy i'r safle gyferbyn ac anheddau presennol ar sail aflonyddwch sylweddol a buasai hyn yn groes i bolisi. Lleoliad yn cael effaith ar fwynderau tai lleol.
- Gor-ddatblygiad - er bod y ddau dy gydag arwynebedd ychydig yn llai na'r tŷ a ganiatawyd yn 2014 buasai lleoli'r ddau dy yn y lleoliad a ddangoswyd yn y cynllun safle yn gyfystyr ac or-ddatblygiad gan ystyried ei agosatrwydd at anheddau preswyl eraill.
- Mynediad – er nad oes gan yr Uned Briffyrdd wrthwynebiad i leoli ail dy ar y safle mae pryder yn bodoli ar sail defnydd ychwanegol i'r fynedfa bresennol oddi ar y gefnffordd ynghyd a chreu aflonyddwch ar draul deiliaid cyfagos.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Dim ymateb.
Uned Drafnidiaeth:	Dim gwrthwynebiad gan fod y bwria dyn cynnig 2 lecyn parcio i bob uned ac yn gwneud defnydd o ffordd breifat bresennol sydd eisoes yn gwasanaethu anheddau eraill.
Cyfoeth Naturiol Cymru:	O'r wybodaeth a ddarparwyd nid yw CNC o'r farn bod y datblygiad arfaethedig yn effeithio ar fater a restrwyd ar y *Rhestr Wyro Cyfoeth Naturiol Cymru ac Ymgynghoriadau Cynllunio.*
Dŵr Cymru:	Dim ymateb.
Uned Gwarchod y Cyhoedd:	Dim ymateb.

Uned Goed: Dim ymateb.

Uned Bioamrywiaeth: Dim Ymateb.

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

- Problemau parcio presennol yn nalgylch safle’r cais a buasai caniatáu’r cais hwn yn gwaethygu’r sefyllfa yn enwedig pan mae ymwelwyr yn ymweld â’r safle.
- Buasai codi 2 dy ar y safle yn golygu gor-ddatblygiad o’r safle ei hun sy’n debygol o amharu ar golau naturiol yr eiddo a adnabyddir fel Haven.
- Addasrwydd y system garthffosiaeth bresennol i ymdopi a datblygiad preswyl ychwanegol.
- Bydd y cynllun yn rhwystro mynediad i Haven.
- Bydd y bwriad yn amharu’n andwyol ar fwynderau trigolion lleol ar sail sŵn ac aflonyddwch.

5. Asesiad o’r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Yn unol â’r rhagdybiaeth o blaid datblygu gynaliadwy, 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 Gorffennaf 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 o ddatblygu'r safle wedi ei sefydlu ym Mholisi C1 o GDUG sy'n datgan tir y tu fewn i ffiniau datblygu trefi a phentrefi a ffurf ddatblygedig pentrefi gwledig fydd y prif ffocws ar gyfer datblygiadau newydd. Dywed Polisi CH3, mewn egwyddor, caniateir cynigion i adeiladu tai ar safleoedd priodol sydd heb eu dynodi o fewn ffiniau datblygu'r ganolfan isranbarthol a'r canolfannau trefol fel Caernarfon ar yr amod na fydd y datblygiad yn golygu or-ddatblygiad o'r safle nac yn arwain at golli mannau agored. Os bydd cynigion yn cynnwys 5 neu fwy o dai bydd disgwyl i'r cais gydymffurfio a Pholisi CH6 o GDUG ar dai fforddiadwy. I'r perwyl hyn dim ond 2 dŷ sy'n destun y cais cyfredol hwn ac, felly, ni fydd angen i'r bwriad gynnwys cyflenwad o dai fforddiadwy (er bod maint arwynebedd llawr y 2 dy yn cyfateb i arwynebedd llawr tai fforddiadwy fel y'i dehonglir yng Nghanllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy'r Cyngor). Mae polisïau'r CDLl yn adlewyrchu amcanion polisïau'r CDUG ac i'r perwyl hyn, felly, ystyrir bod y bwriad fel ei gyflwynwyd ar ffurf cais llawn yn dderbyniol ar sail egwyddor.

Mwynderau gweledol

5.7 Gellir disgrifio safle'r cais fel safle mewn lenwi oddi fewn i ardal adeiledig sy'n cynnwys anheddau preswyl ac unedau diwydiannol presennol a dim ond golygfeydd ysbeidiol ceir o'r safle o'r man tramwy cyhoeddus cyfagos (y gefnffordd A.4086 Ffordd Llanberis). Bydd y ddau dy par o raddfa sy'n cyfateb i maint anheddau cyfagos o ran arwynebedd ac uchder (e.e. Teras Rhosbodrual) ac yn llai o ran graddfa i anheddau cyfagos Stad Llain y Felin er enghraifft. Bydd edrychiadau a deunyddiau allanol y 2 dy hefyd yn adlewyrchiad o ddeunyddiau allanol anheddau cyfagos gan ddefnyddio llechi naturiol i'r toeau ynghyd a waliau o rendr gro chwipiad/gwaith bric glan a ffenestri a drysau u-PVC. Gellir sicrhau edrychiadau derbyniol i'r tai arfaethedig drwy gynnwys amod defnyddio deunyddiau addas pe caniateir y cais hwn. Credir, felly, ni fydd y bwriad yn creu strwythurau anghydnaws yn y strydlun a'u bod yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi B22, B23 a B25 o GDUG ynghyd a Pholisi PCYFF2 a PCYFF3 o'r CDLl.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.8 Fel y cyfeiriwyd ato uchod mae'r safle wedi ei amgylchynu i'r tri chyfeiriad gan anheddau preswyl gyda Teras Rhosbodrual wedi ei leoli i'r gorllewin a'u cefnau yn wynebu'r safle, tŷ unllawr a adnabyddir fel Tanffordd i'r gogledd gyda'i gardd cefn gyferbyn a ffin ogleddol safle'r cais a'r annedd deulawr a adnabyddir fel Haven wedi ei leoli i'r dwyrain. Mae gwrthwynebiadau wedi eu derbyn gan ddeiliaid cyfagos fel y cyfeiriwyd atynt uchod gyda'r prif bryderon yn ymwneud â:-

- Buasai codi'r ddau dy yn golygu gor-ddatblygiad o'r safle - mae ôl troed y 2 dy arfaethedig yn 100m2 rhyngddynt (o'i gymharu ag ôl troed oddeutu 90m2 i'r tŷ a ganiatawyd yn 2014) ac wedi eu gosod yn ôl yng nghefn yr eiddo fel bod gwagle go helaeth ar ffurf gerddi wedi eu lleoli yn nhu blaen y tai eu hunain. Maint arwynebedd y safle yw 0.06ha neu 676.7m2. Mae CDUG yn datgan defnyddir dwysedd adeiladu o 30 uned o leiaf yr hectar ar gyfer safleoedd datblygiadau preswyl er mwyn gwneud y defnydd gorau o dir. Fodd bynnag, gall y ffigwr hwn amrywio o safle i safle ar sail cyfyngiadau ffisegol neu gymeriad cyffredinol ardal. Yn yr achos arbennig hwn, daw

dwysedd datblygu’r safle ar gyfer 2 dy i oddeutu 33 tŷ'r hectar sydd yn cyfateb i’r hyn a ddyfynnwyd yn NghDUG ac yn y CDLl. Yn ychwanegol i hyn, mae dwysedd stadau tai o amgylch safle’r cais o ddwysedd uwch na dwysedd safle’r cais ei hun. Er bod gor-ddatblygiad yn un o bryderon yr Awdurdod Cynllunio Lleol wrth ymateb i’r ymholiad gwreiddiol yn 2015 gan ystyried y wybodaeth sydd wedi ei gyflwyno gyda’r cais diweddaraf hwn (gan gynnwys cynllun safle sy’n dangos gosodiad y 2 dy mewn perthynas â’i amgylchfyd) credir bod swyddgion erbyn hyn wedi ei argyhoeddi bod codi 2 dy ar y safle hwn o’r arwynebedd llawr a fwriedir yn dderbyniol ar sail dwysedd ac ni fydd yn golygu gor-ddatblygiad o’r safle arbennig hwn.

- Colli golau i’r eiddo a adnabyddir fel Haven - mae talcen dwyreiniol y tŷ arfaethedig sydd agosaf i Haven wedi ei leoli 10.8 m i ffwrdd gyda llystyfiant a chlawdd rhyngddynt. Er mwyn lleihau ar unrhyw or-edrych, colli preifatrwydd a cholli golau i mewn i’r tai cyfagos mae’r 2 dy wedi cael eu gosod yn ôl yng nghefn y safle fel bod edrychiadau gogleddol y 2 dy wedi eu gosod yn ôl o edrychiad gogleddol Haven er cydnabyddir bydd rhywfaint o groesi (oddeutu 2m) rhwng talcen Haven a thalcen un o’r tai arfaethedig. Er cydnabyddir bod colli golau yn ystyriaeth cynllunio faterol yn yr achos hwn, a chan cydnabod bydd rywfaint o gysgodi yn anochel credir na fydd o raddfa sylweddol nac arwyddocaol gan ystyried rhediad yr haul mewn perthynas â gosodiad y 2 dy ddeulawr a Haven a chan gymryd i ystyriaeth uchder y 2 dy o 7m i’r crib sydd yn is na’r uchder ar gyfartaledd i dy ddeulawr. Mae gan y ddau dy arfaethedig ffenestr gul ar y llawr gwaelod (ar gyfer y lolfa) ynghyd a ffenestr gul gwydr afloyw ar yr ail lawr (ar gyfer yr ystafell ymolchi).

- Mwynderau cyffredinol trigolion lleol - gwrthwynebir y cais yn ogystal ar sail y buasai’r 2 dy yn amharu’n andwyol ar fwynderau’r trigolion lleol. Mae’r safle wedi ei leoli oddi fewn i ardal breswyl sydd gyfagos a ffordd sirol dosbarth 1 sydd yn un o brif hawliau tramwy cyhoeddus prysur i mewn i Gaernarfon o’r dwyrain. Er cydnabyddir gall lleoli 2 dy ychwanegol ar y safle greu elfen o aflonyddwch (yn enwedig yn ystod y gwaith adeiladu ond bydd hyn am gyfnod dros dro yn unig) credir ni fydd o raddfa sylweddol uwch nag sydd eisoes yn bodoli yn nalgylch y safle’r cais. Er mwyn lleihau ar unrhyw or-edrych a cholli preifatrwydd lleolir y 2 dy yng nghefn y safle gyda gerddi sylweddol yn nhu blaen y safle ble lleolir Teras Rhosbodrual i’r gorllewin, Tanffordd i’r gogledd ac Haven i’r dwyrain. Mae gosodiad y 2 dy ynghyd a lleoliad y ffenestri yn y talcenni ac yn edrychiadau gogleddol y 2 dy yn golygu na fydd unrhyw or-edrych uniongyrchol i mewn i’r anheddau cyfagos gan, felly, leihau'r elfen o golli preifatrwydd i mewn i’r anheddau eu hunain. Yn ychwanegol i hyn, bwriedir codi ffens bren 1.8m o uchder ar hyd ymylon gorllewinol, gogleddol a dwyreiniol y safle er budd preifatrwydd trigolion lleol ynghyd a darpar ddeiliaid y 2 dy arfaethedig. Cadarnhawyd, yn ogystal, gan asiant yr ymgeisydd bydd y coed a’r llwyni/gwyros presennol ar ymylon y safle yn cael eu cadw.

5.9 Gan ystyried yr asesiad uchod ynghyd a chynnwys amodau sy’n ymwneud a thynnu hawliau datblygiadau a ganiateir (gan gynnwys ffenestri ac adeiladau gardd ac estyniadau), diogelu coed a llwyni credir y gellir lleihau unrhyw ad-drawiad sylweddol ar fwynderau cyffredinol a phreswyl trigolion cyfagos ac i’r perwyl hyn, felly, credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi B23 o GDUG ynghyd a Pholisi PCYFF2 o’r CDLl.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.10 Ceir mynediad i'r safle oddi ar ffordd breifat sydd ym mherchnogaeth yr ymgeisydd gyda chyffordd i'r gefnffordd A.4086 wedi ei leoli ymhellach draw i'r gorllewin ger yr annedd a adnabyddir fel Gwenllys. Bwriedir darparu 4 llecyn parcio ar y safle ar gyfer y 2 dy arfaethedig. Nid oes gan yr Uned Drafnidiaeth unrhyw wrthwynebiad i'r cais hwn ar sail diogelwch ffyrdd gan ystyried y ddarpariaeth parcio ynghyd a'r ffaith mai ffordd breifat sy'n gwasanaethu nid yn unig y safle ond hefyd anheddau eraill gerllaw. Er bod gwrthwynebiadau wedi eu derbyn ynglŷn â diffygion darpariaeth parcio i ymwelwyr yn nalgylch y safle credir na fydd lleoli 2 dy ar y safle yma yn mynd i waethygu'r sefyllfa gan ystyried bydd gan unrhyw ymwelwyr i'r safle hwn yr hawl i barcio ar y ffordd breifat (sydd erbyn hyn yn *cul-de-*sac) neu o fewn cwrtil y 2 dy arfaethedig. Cyflwynwyd hefyd gwrthwynebiad ar sail buasai'r bwriad yn rhwystro deiliaid Haven cael mynediad i'w eiddo, fodd bynnag, mater sifil yw hwn gan ystyried bod y ffordd sy'n gwasanaethu cefnau'r anheddau cyfagos yn ffordd breifat sydd ym mherchnogaeth yr ymgeisydd. I'r perwyl hyn, felly, credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi CH33 a CH36 o GDUG ynghyd a Pholisi TRA2 a TRA4 o'r CDLl.

6. Casgliadau:

6.1 Mae'r gwrthwynebiadau i'r datblygiad yma ar gyfer codi 2 dy par ynghyd a llecynnau parcio wedi derbyn ystyriaeth lawn fel rhan o'r asesiad uchod. O ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol ni ystyrir bod y bwriad yn groes i'r polisïau na'r canllawiau lleol a cenedlaethol perthnasol a nodir. Ar sail yr uchod, credir bod y bwriad yn dderbyniol yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau perthnasol fel y cyfeirir atynt isod.

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatáu - amodau:-

1. 5 mlynedd.
2. Yn unol â'r cynlluniau.
3. Llechi naturiol.
4. Tynnu hawliau datblygiadau a ganiateir a dim ffenestri ychwanegol
5. Diogelu'r' coed a gwyros ar ymylon y safle.
6. Darpariaeth parcio.
7. Cytuno gyda deunyddiau allanol.
8. Amod Dwr Cymru.