Rhif: 4

Cais Rhif:	**C17/0565/41/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**26/05/2017**
Math y Cais:	**Llawn - Cynllunio**
Cymuned:	**Llanystumdwy**
Ward:	**Llanystumdwy**
Bwriad:	**Cais i godi tŷ deulawr farchnad agored**
Lleoliad:	**Tir ger Bro Sion Wyn, Chwilog, Gwynedd, LL53 6NJ**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	CANIATÁU GYDAG AMODAU

1. Disgrifiad:

1.1 Daw'r cais hwn yn ôl ger bron y Pwyllgor yn sgil y penderfyniad a wnaethpwyd i ohirio ym Mhwyllgor Cynllunio 06.11.17 er mwyn cynnal ymweliad safle. Fel cafodd ei nodi ar y Ffurflen Gwybodaeth Ychwanegol a gyflwynwyd i'r pwyllgor blaenorol, cyflwynwyd cynllun diwygiedig ar y 23.10.2017 sy'n dileu un ffenestr llawr cyntaf fyddai'n wynebu tai presennol Bro Sion Wyn, fel mai dim ond ffenestr ystafell ymolchi (sydd yn arferol yn cynnwys gwydr afloyw) sydd ar y llawr cyntaf bellach yn wynebu'r tai yma.

1.2 Cais llawn i adeiladu tŷ newydd deulawr ynghyd a gwaith cysylltiol. Gwelir fod y dyluniad yn arddangos tŷ deulawr safonol gyda tho o lechen naturiol, waliau wedi eu rendro gan gynnwys y canlynol oddi mewn:

- Llawr daear – ystafell fyw, bwyta a chegin agored, toiled ag ystafell iwtiliti
- Llawr cyntaf – tair ystafell wely ag ystafell ymolchi

Darperir mynedfa gerbydol gyda mannau parcio o fewn y safle gyda llwybr troed ar wahân yn ogystal â gardd yn amgylchynu'r eiddo arfaethedig.

1.3 Yn dilyn trafodaeth gyda'r ymgeisydd derbyniwyd cynllun diwygiedig ar 08/08/2017 yn dangos diwygiad i'r fynedfa gerbydol yn dilyn sylwadau gan yr Uned Drafnidiaeth. Yn ogystal, cyflwynwyd cynlluniau diwygiedig yn dangos lleihad yn lled yr annedd arfaethedig sef newid o 9.8m i 8.5m. Golygai hyn hefyd fod nifer yr ystafelloedd gwely yn lleihau o 4 i 3.

1.4 Mae'r safle wedi ei leoli mewn ardal breswyl gymysg ag oddi mewn i ffin datblygu Chwilog. Mae terfyn cwrtil blaen yr eiddo yn ffinio gyda ffordd sirol dosbarth 3 tra byddai'r fynedfa gerbydol oddi ar ffordd ddi-ddosbarth sydd yn arwain at stad o dai tu cefn i'r safle.

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 Lleol.

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 Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017**

TRA 2 Safonau Parcio
TRA 4 Rheoli ardrawiad cludiant
PCYFF 1: Ffiniau datblygu
PCYFF 2: Meini prawf

PCYFF 3: Dylunio a siapio lle
PS 5: Datblygu Cynaliadwy
PS 17: Strategaeth aneddleoedd
TAI 3: Tai mewn pentrefi gwasanaeth
TAI 15: Trothwy Tai Fforddiadwy a'u dosbarthiad

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru (2016)
Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 12: Dylunio
Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 18: Trafnidiaeth (2007)

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Ni welir fod unrhyw hanes Cynllunio perthnasol yn ymwneud â'r safle penodol yma.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Gwrthwynebu ar sail maint yr eiddo arfaethedig, byddai 2 dŷ llai yn well.
Uned Drafnidiaeth:	Amlygwyd pryder cychwynnol am ddiffyg mannau parcio digonol o fewn y safle a lleoliad y fynedfa gerbydol. O dderbyn cynlluniau diwygiedig derbyniol, ni wrthwynebir y bwriad bellach ag awgrymir cynnwys amodau a chyngor safonol.
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Nodwyd yn wreiddiol y byddai gwrthwynebiad i gynnwys system trin carthion preifat yma oherwydd ei agosatrwydd at systemau cyhoeddus. O dderbyn cadarnhad gan yr asiant y byddant yn cysylltu gyda'r system gyhoeddus, ni wrthwynebir bellach.
Dŵr Cymru:	Cynnig amodau a chyngor safonol parthed materion draenio.
Uned Bioamrywiaeth	Dim pryder ecolegol ond awgrymir gwarchod coeden ar y safle yn ystod cyfnod datblygu ac wedi hynny.

Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Yn ogystal, ail ymgynghorwyd yn llawn wedi derbyn cynlluniau diwygiedig. Derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu o fewn y cyfnodau hysbysebu ar sail: • Safle cyfyng ag anaddas • Effaith ar sefyllfa a threfniant parcio presennol • Effaith ar goeden drawiadol • Gor-edrych a cholli preifatrwydd/golau • Effaith ar fwynderau gweledol a phreswylwyr cyfagos • Niwed i fioamrywiaeth leol Yn ogystal â'r uchod, derbyniwyd gwrthwynebiadau nad yw yn faterion cynllunio perthnasol gan gynnwys: • Colli golygfeydd • Effaith ar werth tai cyfagos • Cynnal a chadw tiroedd

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae'r bwriad yn golygu codi tŷ newydd ar dir sydd o fewn y ffin datblygu bresennol ag o fewn ardal breswyl ym mhentref Chwilog. Mae polisïau lleol a chenedlaethol yn gefnogol mewn egwyddor i godi tai newydd o fewn ffiniau datblygu yn hytrach na defnyddio tiroedd oddi allan. O'r safbwynt yma ystyrir y byddai'r bwriad yn cydymffurfio gyda Pholisi PS 5 a PCYFF 1 CDLl.

5.2 Mae Polisi TAI 3 CDLl yn ymwneud yn benodol gyda chodi tai newydd y tu mewn i ffin pentrefi gwasanaeth fel y ceir yma. Mae'r polisi yn gefnogol i adeiladu tŷ os yw'r bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion y polisi.

5.3 Nodir eglurhad y polisi yma y dylai "graddfa datblygiadau arfaethedig y dyfodol adlewyrchu anghenion y pentrefi o ran eu maint a swyddogaeth ynghyd â'u perthynas ffisegol a swyddogaethol gyda'r canolfannau rheng uwch. Bydd hefyd yn adlewyrchu eu cymeriad cymdeithasol a statws y farchnad dai. Dros gyfnod y Cynllun bydd lefel uwch o dwf tai yn cael ei gynnwys o fewn y Pentrefi Gwasanaeth. Mewn Pentrefi Gwasanaeth, bydd datblygiad yn cael ei gyflawni drwy gwblhau gwaith adeiladu, ymrwymiadau, safleoedd ar hap a, ble'n briodol, dynodiadau newydd ar gyfer cyfuniad o dai gwerth y farchnad a thai fforddiadwy angen lleol".

5.4 Ystyrir bod y bwriad yn cydymffurfio mewn egwyddor gyda gofynion polisïau TAI 3 a PS17 sy'n berthnasol i'r bwriad.

Mwynderau gweledol

5.5 Mae'r bwriad yn golygu codi tŷ deulawr newydd. Mae dyluniad y tŷ arfaethedig yn cynnwys nodweddion cyffredin a welir o fewn yr ardal gyfagos o ran dyluniad, edrychiadau a gorffeniad. Bwriedir gorchuddio waliau allanol gyda gorffeniad o rendr gyda thalcendo o lechen naturiol. Yn gyffredinol mae'r safle wedi ei leoli ymysg tai traddodiadol gyda thoeau brig a nifer gyda thalcendo. Mae polisi PCYFF 3 CDLl yn datgan dylai pob cynnig arddangos dyluniad o ansawdd uchel sy'n rhoi ystyriaeth lawn i gyd-destun yr amgylchedd naturiol, hanesyddol ac adeiledig. Caiff hyn ei gefnogi gan Nodyn Cyngor Technegol 12: Dyluniad sy'n datgan y dylai gosodiad tai a ffurf adeiledig adlewyrchu'r cyd-destun lleol. Ni ystyrir bod y bwriad yn groes i ofynion perthnasol polisi PCYFF 3 CDLl.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.6 Byddai'r tŷ arfaethedig yn cael ei leoli ar safle sydd yn gyfochrog â ffordd gyhoeddus ag yn gymharol agos i dai presennol. Cydnabyddir fod ffenestri ar dalcenni'r adeilad arfaethedig ble fyddant yn edrych tuag at dai presennol, ond mae pellter o oddeutu 17 rhwng y talcenni a'r tai agosaf gyda ffordd sirol heibio i un ochr yn ogystal. Fel sydd wedi ei nodi uchod hefyd, mae'r cynllun bellach wedi ei ddiwygio trwy ddileu un ffenestr ystafell wely o'r edrychiad llawr cyntaf fyddai'n wynebu tai cyfagos. Teimlir na fyddai effaith gor-edrych ar y tai yma yn sylweddol nac yn amharu arnynt i raddau annerbyniol. Noder fod y cynllun yn dangos bwriad i greu gardd oddi amgylch yr eiddo newydd gyda waliau carreg yn cael eu codi ar hyd ei ffiniau. O safbwynt traffig a sŵn yn deillio o draffig, ni ystyrir y byddai'r tŷ bwriedig yn ychwanegu yn sylweddol at y sefyllfa bresennol nac yn achosi niwed hir dymor i'r gymdogaeth leol. Felly yn sgil yr uchod ac wedi rhoi ystyriaeth lawn i'r holl faterion perthnasol gan gynnwys sylwadau a dderbyniwyd gan gymdogion, ni ystyrir y byddai'r bwriad yn achosi niwed arwyddocaol i fwynderau'r gymdogaeth leol ac felly ystyrir ei fod yn dderbyniol o agwedd gofynion Polisi PCYFF 2 CDLl.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.7 Derbyniwyd sylwadau gwreiddiol yr Uned Drafnidiaeth yn nodi pryder ynglŷn â threfniant parcio a throi o fewn y cwrtil. Derbyniwyd cynllun pellach gan yr asiant yn dangos diwygiad i'r gosodiad parcio a mynediad ar gyfer y bwriad yn ogystal â lleihad yn y niferoedd o lofftydd o 4 i 3. Derbyniwyd sylwadau terfynol yr Uned Drafnidiaeth yn cadarnhau bod y manylion diwygiedig yn dderbyniol. Sylweddolir bod gwrthwynebiad wedi ei godi o safbwynt diogelwch ffyrdd ac effaith ar drefniant parcio presennol. Fodd bynnag, ni wrthwynebir y bwriad gan yr Uned Drafnidiaeth ac felly ni ystyrir bod y bwriad fel a ddiwygiwyd yn groes i ofynion polisïau TRA 2 a TRA 4 CDLl.

Materion bioamrywiaeth

5.8 Derbyniwyd sylwadau gan aelodau'r cyhoedd yn datgan fod ystlumod ac ymlusgiaid ar y safle. Nid oes gwrthwynebiad i'r bwriad gan yr Uned Bioamrywiaeth o safbwynt materion ecolegol ac felly ni chredir y byddai'r bwriad yn achosi niwed o safbwynt yr agwedd yma ac mae'r bwriad felly yn dderbyniol o safbwynt polisi gofynion PS 19. Nodir hefyd yn y sylwadau a dderbyniwyd fod coeden drawiadol ar ran o'r safle, er nad yw'r goeden yma wedi ei gwarchod trwy Orchymyn ffurfiol, mae'r Uned Bioamrywiaeth wedi nodi y dylid cynnwys amod i'w gwarchod yn ystod ag ar ôl datblygu'r safle.

Budd cymunedol / materion cytundeb 106

5.9 Mae Polisi TAI 15 yn nodi'r trothwyon ar gyfer gofyn am dai fforddiadwy fel rhan o ddatblygiad. Mewn Pentrefi Gwasanaeth fel Chwilog y trothwy yw 2 neu fwy o unedau tai ac felly ni ystyrir fod cyfiawnhad i gyfyngu'r uned sengl yma i fod yn uned fforddiadwy.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

5.10 Fel y gwelir uchod, derbyniwyd nifer o sylwadau yn gwrthwynebu'r bwriad yma am amrywiol resymau. Yn bennaf, gwelir mai pryder am effaith codi tŷ ar y safle yma ar fwynderau preswylwyr cyfagos oedd yn peri pryder. Mae'r cynllun wedi ei ddiwygio trwy dynnu un ffenestr llawr cyntaf sydd yn ymateb i bryderon a nodwyd. Rhoddwyd sylw llawn i'r holl faterion cynllunio perthnasol a amlygwyd yn y sylwadau a dderbyniwyd fel rhan o ystyriaeth i'r cais, ac wedi ystyried yr holl faterion gan gynnwys polisïau mabwysiedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol, ystyriwyd fod y bwriad yn dderbyniol.

5.11 Cydnabyddir y bydd peth effaith ar y gymdogaeth yn ystod cyfnod adeiladu ac felly fel sydd yn arferol er mwyn ceisio rheoli'r datblygiad, awgrymir cynnwys amod safonol er mwyn cytuno ar Gynllun Rheoli Adeiladu fyddai yn cynnwys manylion megis amseroedd gweithio, symudiadau ayyb.

6. Casgliadau:

6.1 O ystyried yr uchod ac wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol gan gynnwys polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn ogystal â sylwadau a dderbyniwyd, credir fod y bwriad yn ei ffurf ddiwygiedig yn dderbyniol i'w ganiatáu yn ddarostyngedig i amodau perthnasol.

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatáu - amodau

1. Dechrau gwaith o fewn 5 mlynedd.
2. Unol â chynlluniau diwygiedig.
3. Llechi a deunyddiau allanol.
4. Cytuno ar Gynllun Rheoli Adeiladu
5. Priffyrdd
6. Tirlunio/gwarchod coed
7. Amodau Dŵr Cymru.
8. Tynnu hawl gosod ffenestri heb ganiatâd