

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/02/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

Rhif: 7

Cais Rhif: C17/0930/08/LL

**Dyddiad
Cofrestru: 05/01/2018**

Math y Cais: Llawn - Cynllunio

Cymuned: Penrhyndeudraeth

Ward: Penrhyndeudraeth

Bwriad: Cais llawn i ddymchwel modurdy presennol a chodi tŷ preswyl deulawr, gyda mynedfa gerbydol newydd

Lleoliad: The Old Bakery, Penrhyndeudraeth, Gwynedd, LL48 6RA

**Crynodeb o'r
Argymhelliad: CANIATAU GYDAG AMODAU**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/02/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais llawn i ddymchwel modurdy presennol ag adeiladu tŷ newydd deulawr ynghyd â gwaith cysylltiol gan gynnwys creu mynedfa gerbydol newydd. Gwelir fod y dyluniad yn arddangos tŷ deulawr safonol gyda tho o lechen naturiol, waliau blaen wedi eu wynebu gyda cherrig lleol a'r waliau cefn wedi eu rendro gan gynnwys y canlynol oddi mewn:
- Llawr daear – lolfa, ystafell fwyta a chegin agored, toiled
 - Llawr cyntaf – dwy ystafell wely ag ystafell ymolchi
- 1.2 Darperir mynedfa gerbydol newydd gyda manau parcio a throi o fewn y safle yn ogystal â gardd yn amgylchynu'r eiddo arfaethedig. Gwelir o'r cynlluniau y byddai yn mesur 6.3m o uchder i'w grib, 10.3m o léd a 6.2m o ddyfnder (gyda 'lean-to' bychan 1.3m ar y cefn).
- 1.3 Mae'r safle wedi ei leoli mewn ardal breswyl gymysg a gwasgaredig oddi mewn i ffin datblygu Penrhyndeudraeth. Mae terfyn cwrtil blaen yr eiddo yn ffinio gyda ffordd di ddosbarth gyfochrog ag fe welir fod llwybr troed presennol (sydd ddim wedi ei gofnodi fel llwybr cyhoeddus) yn rhedeg heibio ffin y safle. Mae strwythur carreg unllawr a ddefnyddir fel modurdy presennol ar ran o'r safle a gweddill y safle yn dir wedi gôr dyfu gyda drain a mieri a thyfiant gwasgaredig o goed ar y tir. Mae lefel y tir yn codi yn gymharol serth o flaen y safle yn gyfochrog a'r ffordd tuag at y cefn ble mae yn ffinio gyda llinell Rheilffordd Ffestiniog.
- 1.4 Cyflwynwyd cais am gyngor cyn cyflwyno cais ar gyfer y safle yma, awgrymwyd ar yr adeg hynny ag ar sail maint a dyluniad yr adeilad arfaethedig, na fyddai cefnogaeth i'r bwriad ond fe welir fod y bwriad wedi ei ddiwygio trwy leihau maint yr adeilad yn sylweddol a thrwy hynny gynyddu maint ar ardal oddi amgylch gan gynnwys y llecyn troi a pharcio. Cyflwynir y cais i bwyllgor ar sail gwrthwynebiadau a dderbyniwyd.

2. Polisiâu 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 chymau 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 siapiau lle

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/02/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

PCYFF 4: Dylunio a thirweddu
 PS 5: Datblygu Cynaliadwy
 PS 17: Strategaeth aneddlleoedd
 TAI 2: Tai mewn canolfannau gwasanaeth lleol
 TAI 15: Trothwy Tai Fforddiadwy a'u dosbarthiad
 PS 19: Gwarchod a ble'n briodol gwella'r amgylchedd naturiol
 AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

2.4 **Polisiâu Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru (fersiwn 9 2016)
 Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 12: Dylunio
 Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 18: Trafnidiaeth

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: Dim gwrthwynebiad

Uned Drafnidiaeth: Dim gwrthwynebiad, angen cynnwys amodau safonol

Cwmni Rheilffordd
 Ffestiniog: Mi fyddai yn agos i'r llinell rheilffordd ag fe all gwaith adeiladu effeithio ar symudiadau a sefydlogrwydd y llinell, fe allai effeithio ar waith cynnal a chadw'r llinell trwy amharu ar fynediad, effaith ar symudiadau diogel heibio croesfan gerllaw, parcio annigonol, angen sicrhau na fydd golau o'r safle yn dallu gyrwyr trenau, mi fydd sŵn gweithgareddau'r rheilffordd yn effeithio ar y datblygiad arfaethedig

Dŵr Cymru: Sylw ag amodau safonol parthed materion draenio

Uned
 Bioamrywiaeth: Derbyniwyd sylwadau cychwynnol gan yr Uned yn cyfeirio at yr angen i gynnal arolwg coed ac ecolegol ar y safle oherwydd presenoldeb coed aeddfed gerllaw a posib i'r tir gael ei ddefnyddio gan rywogaethau wedi eu gwarchod. Derbyniwyd yr arolygon maes o law ag o ganlyniad derbynir fod modd gwarchod a lliniaru yn unol ag argymhellion yr arolygon.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/02/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

Ymgynghoriad
Cyhoeddus:

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

- Diffyg gwybodaeth yn ymwneud â mesuriadau'r adeilad arfaethedig
- Materion draenio
- Effaith niweidiol ar gymeriad yr ardal
- Effaith niweidiol ar symudiadau ar y ffordd yn enwedig yn ystod cyfnod adeiladu

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

- Colli golygfa
- Materion perchnogaeth tir/hawl tramwy

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 Penrhyndeudraeth. 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 gofynion perthnasol Polisïau PS 5 a PCYFF 1.
- 5.2 Mae Polisi TAI 2 yn ymwneud yn benodol gyda chodi tai newydd y tu mewn i ffin Canolfannau Gwasanaeth Lleol fel a geir yma. Mae'r polisi yn gefnogol i adeiladu tŷ os yw'r bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion perthnasol o fewn y polisi.
- 5.3 Mae'r polisi yma yn datgan "bydd tai i gwrdd â strategaeth y Cynllun yn cael eu sicrhau drwy'r dynodiadau tai fel a'u nodir ynghyd a safleoedd ar hap addas o fewn y ffin ddatblygu".
- 5.4 Nodir eglurhad y polisi yma yn ogystal "bydd datblygiadau'n cael eu gwireddu drwy gwblhau gwaith adeiladu, ymrwymadau, safleoedd ar hap a, ble bo'n briodol, dynodiadau newydd".
- 5.5 Ystyrir bod y bwriad yn cydymffurfio mewn egwyddor gyda gofynion polisïau TAI 2 a PS17 sy'n berthnasol i'r bwriad.

Mwynderau gweledol

- 5.6 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'r waliau blaen allanol gyda gorffeniad o garreg naturiol a'r waliau cefn gyda rendr llyfn a tho o lechen naturiol. Yn gyffredinol, mae'r safle wedi ei leoli ymysg tai traddodiadol gyda thoeau brig a gorffeniadau megis waliau carreg a rendr. Mae polisi PCYFF 3 CDLI yn datgan dylai pob cynnig arddangos dyluniad o ansawdd uchel sy'n rhoi ystyriaeth lawn i gyd-destun

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/02/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

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 felly bod y bwriad fel a ddangosir yn groes i ofynion perthnasol polisi PCYFF 3 CDLI.

- 5.7 Cydnabyddir fod coed presennol ar y safle fydd yn gorfod cael eu torri er mwyn cynnal a datblygiad. O wneud hyn, yn amlwg mi fydd effaith ar fwynderau gweledol y safle. Er hynny, coed wedi tyfu eu hunain ag o werth gymharol isel sydd yma ac fel sydd yn arferol awgrymir cynnwys amod i gytuno ar fesurau tirlunio addas fyddai'n lliniaru'r effaith i raddau, trwy wneud hyn, credir fod gofynion perthnasol polisi PCYFF 4 yn cael eu bodloni.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.8 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 codi tŷ deulawr ar y safle yma o'i gymharu â'r hyn sydd yma yn bresennol sef adeilad unllawr di-nod yn mynd i gael effaith ar fwynderau cyffredinol yr ardal. Teimlir na fyddai effaith gor-edrych ar dai cyfagos yn sylweddol nac yn amharu arnynt i raddau annerbyniol. O safbwynt traffig a sŵn yn deillio o draffig cysylltiedig, 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 perthnasol Polisi PCYFF 2.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.9 Derbyniwyd sylwadau'r Uned Drafnidiaeth yn nodi na fyddai pryder ynglŷn â'r fynedfa newydd a threfniant parcio a throi o fewn y cwrtil. Sylweddolir bod gwrthwynebiad wedi ei godi o safbwynt diogelwch ffyrdd ac effaith ar drefniant parcio presennol a bod y ffordd bresennol yn gul. Fodd bynnag, ni wrthwynebir y bwriad gan yr Uned Drafnidiaeth ac felly ni ystyrir bod y bwriad yn groes i ofynion polisiau TRA 2 a TRA 4.

Materion bioamrywiaeth

- 5.10 Derbyniwyd sylwadau gan yr Uned Bioamrywiaeth yn cyfeirio at yr angen i gynnal arolygon ar y safle o safbwynt effaith y datblygiad ar goed ac ecoleg lleol. O ganlyniad i dderbyn yr arolygon yma, nid oes gwrthwynebiad i'r bwriad gan yr Uned Bioamrywiaeth o safbwynt y materion hyn 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 polisiau AMG 5 a PS 19.

Budd cymunedol / materion cytundeb 106

- 5.11 Mae Polisi TAI 15 yn nodi'r trothwyon ar gyfer sicrhau darpariaeth tai fforddiadwy fel rhan o unrhyw ddatblygiad. Mewn Canolfan Gwasanaeth Lleol fel Penrhyndeudraeth 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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/02/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

- 5.12 Fel y gwelir uchod, derbyniwyd sylwadau yn gwrthwynebu'r bwriad yma am amrywiol resymau. Yn bennaf, gwelir mai pryder am effaith codi tŷ ar y safle yma ar fwynderau cyffredinol yr ardal oedd yn peri pryder. Yn ogystal mae pryderon am faterion draenio wedi eu hamlygu ond fe welir nad oedd gan Dŵr Cymru wrthwynebiad a gan mai cyfrifoldeb iddyn nhw yw materion draenio, credir y byddai buddiannau lleol yn cael eu gwarchod o safbwynt yr agwedd yma. Mae llwybr troed presennol yn ochri a'r safle, nid yw wedi ei gofnodi fel llwybr cyhoeddus yn ôl cofnodion y Cyngor. Derbyniwyd sylw gan gymydog yn cyfeirio at y llwybr yma fel eu unig gyswllt tuag at eiddo gerllaw. Fe ddangosir y llwybr y tu allan i ffin y cais ar y cynllun lleoliad ac felly nid yw yn faterol yn yr achos yma gan na fyddai'r cais cynllunio yn newid y sefyllfa. 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.
- 5.13 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 yn ystod y cyfnod adeiladu.
- 5.14 Derbyniwyd sylw gan gwmni Rheilffordd Ffestiniog gan fod y llinell yn rhedeg yn gyfochrog a chefn safle'r datblygiad arfaethedig. Mae'n ddigon rhesymol iddynt fod yn bryderus y byddai gwaith ar y safle yn effeithio ar eu gweithgareddau. Fel y nodir uchod, er mwyn ceisio rheoli'r datblygiad a lleihau ei effaith ar yr ardal yn gyffredinol, gan gynnwys trigolion presennol, bydd y Cynllun Rheoli Adeiladu (yn ystod y cyfnod adeiladu yn unig) yn rheoli effaith unrhyw waith ar yr ardal yn gyffredinol. Yn ychwanegol, rhoddir amod er mwyn cytuno ar drefniant ffin y safle, golygai hyn y bydd angen cytuno ar drefniant ffiniau addas ar gyfer y safle gyfan. Ymddengys o'r cynlluniau a gyflwynwyd y bydd peth gwaith tyrchu yn digwydd ar y safle ble fydd rhaid codi wal gynnal i ddiogelu'r tir wedi hynny. Gwneir hyn yn gyfan gwbl o fewn tir y cais ac nid yn union ar y ffin gyda'r rheilffordd. Gwelir o'r cynlluniau a gyflwynwyd y byddai oddeutu 3.5m rhwng wal gefn yr adeilad arfaethedig a ffin bresennol y rheilffordd ac oddeutu 3m rhwng y wal gynnal newydd a'r ffin gyda'r rheilffordd. Mae'r tir fyddai rhwng y wal gynnal a'r ffin yn dir ar lethr ac ni fyddai hyn yn cael ei newid am y 3m o'r rheilffordd i'r wal gynnal arfaethedig. Byddai'r wal gynnal oddeutu 1.5m o uchder. Ystyri'r y gellir cytuno ar orffeniad derbyniol i'r wal gynnal drwy amod priodol. Nid yw manylion strwythurol y wal gynnal yn fater i'w ystyried o dan y drefn cynllunio ond yn fater a fyddai yn derbyn ystyriaeth drwy'r drefn Rheolaeth Adeiladu.
- 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 fel a fwriedir yn dderbyniol i'w ganiatáu yn ddarostyngedig i amodau perthnasol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/02/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatáu - amodau

1. Dechrau gwaith o fewn 5 mlynedd.
2. Unol â chynlluniau.
3. Llechi a deunyddiau allanol.
4. Cytuno ar Gynllun Rheoli Adeiladu/amser gweithio
5. Priffyrdd
6. Tirlunio/gwarchod coed/bioamrywiaeth
7. Amodau Dŵr Cymru.
8. Manylion triniaethau ffin i'w cyflwyno a chytuno
9. Tynnu PD
10. Nodyn Deddf Wal Rhannol