

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

Rhif: 11

Cais Rhif: C17/1161/39/LL

**Dyddiad
Cofrestru: 24/11/2017**

Math y Cais: Llawn - Cynllunio

Cymuned: Llanengan

Ward: Abersoch

Bwriad: Diwygio amod 4 ar ganiatad cynllunio C15/0901/39/LL er diwygio dyluniad y tŷ arfaethedig

Lleoliad: Tir ger Ty Adda, Abersoch, Pwllheli, Gwynedd, LL53 7HY

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

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

1. Disgrifiad:

- 1.1 Bwriedir diwygio amod 4 ar ganiatâd cynllunio rhif C15/0901/39/LL a ganiatawyd ar 15/10/2015 er adeiladu'r tŷ yn unol â chynlluniau diwygiedig. Mae'r caniatâd cyfredol yn ymwneud gydag adeiladu tŷ newydd o fewn ystâd fechan o dai annedd. Mae'r cynllun yn dangos tŷ unllawr gromen gyda modurdy cysylltiol. Mae'r tŷ yn mesur 12 medr o hyd, 8.5 medr o led yn ei fan lletaf a 7 medr i'r crib. Bydd y tŷ yn cynnwys 3 ystafell wely gyda baddon, stydi a modurdy cysylltiol ar lefel llawr daear a chegin, ystafell fyw / bwyta ar y llawr cyntaf gyda llwyfan er creu mynediad i'r ardd. Lleolir y llwyfan a fydd yn mesur 3.8 medr o hyd a 1.4 medr o led ar y drychiad deheuol. Lleolir y modurdy cysylltiol ar dalcen dwyreiniol y tŷ. Mae'r cynllun yn dangos bwriad i osod ffenestri sylweddol ynghyd â'r llwyfan ar y drychiad deheuol a ffenestr sylweddol ar y talcen dwyreiniol.
- 1.2 Mae'r cais sydd gerbron y pwyllgor yn golygu adeiladu tŷ unllawr gromen gyda modurdy ar wahân. Bydd y tŷ yn mesur 13 medr o hyd 10 medr yn ei fan lletaf a 7 medr i'r crib. Bydd y tŷ yn cynnwys 4 ystafell wely (2 gyda baddon) ar y llawr daear a chegin / ystafell fyw ar y llawr cyntaf gyda llwyfan er creu mynediad i'r ardd. Lleolir y llwyfan ar y drychiad deheuol, ac fe fydd yn mesur 3.8 o hyd a 1.9 medr o led. Bwriedir gosod ffenestri sylweddol ynghyd â llwyfan ar y drychiad deheuol a ffenestr sylweddol ar y talcen dwyreiniol. Bydd y modurdy yn mesur tua 6.7 medr o hyd a 4.3 medr o led. Lleolir y modurdy yng nghornel dwyreiniol y llain gyda mynedfa i ffordd yr ystâd. Lleolir y tŷ bwriededig yn yr un lleoliad ar un a ganiatawyd yn 2015 ond fe nodir bod ongl y tŷ wedi newid ychydig. Derbyniwyd cynllun diwygiedig ar 4 Ionawr 2018 yn dangos llwyfan llai (3.8 o hyd wrth 1.4 o led) a gyda chynllun rhif 0511-A102 yn cymharu lefelau llawr a tho'r tŷ a ganiatawyd gyda'r tŷ bwriededig. Cyflwynir y cynllun hwn fel pecyn gwybodaeth i'r pwyllgor.
- 1.3 Gorwedd y safle o fewn ffin ddatblygu Abersoch. Mae'r safle wedi ei leoli o fewn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE) a Thirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llŷn ac Ynys Enlli. Ceir tai annedd o amgylch y safle.
- 1.4 Mae'r cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor ar sail nifer o wrthwynebiadau.

2. Polisiau 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.

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

2.3 **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn. (Fersiwn Cyfansawdd yn cynnwys Newidiadau Materion sy'n Codi, Ionawr 2017)**

TRA 2: Safonau parcio

TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant

PCYFF 2: Meini prawf datblygu

PCYFF 3: Dylunio a siapiau lle

PS 17: Strategaeth aneddeoedd

TAI 5: Tai marchnad leol

PS 19: Gwarchod a lle bo'n berthnasol gwella'r amgylchedd naturiol

AMG 1: Cynlluniau rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol

PS 20: Diogelu a lle bo'n berthnasol wella asedau treftadaeth

AT 1: Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau , Parciau a Gerddi Hanesyddol Cofrestredig.

2.4 **Polisiâu Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 9, Tachwedd 2016)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth (2007)

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

3.1 C15/0901/39/LL Adnewyddu caniatâd cynllunio C11/0277/39/LL i adeiladu tŷ annedd deulawr: Caniatáu ar 15 Hydref 2015

C11/0277/39/LL – Adnewyddu hawl C06D/0575/39/39/LL i adeiladu tŷ deulawr: Caniatáu 13 Mehefin 2011

C06D/0575/39/39/LL – Adnewyddu hawl C02D/0465/39/LL i adeiladu tŷ deulawr: Caniatáu 6 Rhagfyr 2006

C02D/0465/39/LL - Cynlluniau diwygiedig - Adeiladu tŷ deulawr: Caniatáu 12 Rhagfyr 2002

C01D/0342/39.LL – Adeiladu tŷ deulawr – Caniatawyd 31 Hydref 2001

4398A - Gosodiad ar gyfer 4 byngalo - Caniatáu 13 Ebrill 1957

4398 - Adeiladu byngalo Caniatáu 19 Rhagfyr 1955

4. **Ymgynghoriadau:**

Cyngor Cymuned/Tref: Gwrthwynebir oherwydd ei fod yn goredrych cymdogion, mae'r balconi yn sylweddol fwy na'r un yn y cais gwreiddiol ac nid oes angen grisiau 'dianc' o dŷ deulawr.

Uned Drafnidiaeth: Dim gwrthwynebiad i'r cynlluniau diwygiedig.

Dŵr Cymru: Dim sylwadau. Argymhell cynnwys amodau dwr safonol ar unrhyw ganiatâd.

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

Uned AHNE: Mae'r safle dan sylw ymysg tai eraill ar gyrion Abersoch ac yn yr AHNE.

Nid yw'r safle yn amlwg ar y tirlun ac mae amrywiaeth o ran y math a dyluniad o dai yn yr ardal. Ni chredir y byddai'r datblygiad yn amharu ar yr AHNE.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben a derbyniwyd llythyr gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Byddai'r balconi yn amharu ar fwynderau a phreifatrwydd trigolion cyfagos.
- Byddai ffenestr talcen yn amharu ar breifatrwydd a mwynderau trigolion cyfagos.
- Bydd lleoliad newydd y modurdy yn debygol o gael effaith niweidiol ar goeden aeddfed
- Nad oes modd gorfodi amod yn datgan na chaniateir defnyddio y llwyfan fel balconi.
- Dim angen y llwyfan

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae'r bwriad yn ymwneud gydag adeiladu tŷ unllawr gromen ar safle oddi fewn ffin ddatblygu Abersoch. Rhoddwyd caniatâd cynllunio am dy unllawr gromen ar y safle ar 15 Hydref 2015 ac mae'r caniatâd hwnnw dal yn fyw. Mae'r cais presennol ar gyfer diwygio amod 4 ar y caniatâd hwnnw fel y gellir adeiladu'r datblygiad yn unol gyda chynlluniau diwygiedig. Cafodd y cais gwreiddiol ei ganiatáu o dan bolisiau CDUG oedd yn weithredol ar y pryd. Mae CDUG bellach wedi cael ei oroesi gan CDLL. Y polisi tai perthnasol yn y cynllun hwnnw yw Polisi TAI 5 sydd yn gofyn am dai newydd o fewn ffin ddatblygu yn Abersoch fod yn dai marchnad agored. Fodd bynnag gan mai diwygio amod sydd dan sylw ac y gellir adeiladu'r tŷ fel sydd wedi derbyn caniatâd eisoes fel tŷ marchnad agored mae'r egwyddor o godi tŷ marchnad agored ar y safle wedi ei sefydlu. Gan fod yr egwyddor o adeiladu'r tŷ fel un marchnad agored wedi ei sefydlu ni ystyrir fod gofynion polisi TAI 5 CDLL yn berthnasol yn yr achos yma.

Mwynderau gweledol

5.2 Cais yw hwn i newid dyluniad y bwriad a dderbyniodd ganiatâd gan gais C15/0901/39/LL. Mae'r prif newidiadau o ran edrychiad y bwriad yn cynnwys:-

- Ail leoli'r llwyfan ar y llawr cyntaf.
- Newid ychydig ar ongl y tŷ.
- Codi modurdy ar wahân.
- Newid dyluniad drychiad gogleddol i gynnwys dwy ffenestr gromen yn lle un
- Bydd maint y tŷ newydd ychydig yn fwy na'r un a ganiatawyd .

5.3 Mae'r bwriad diwygiedig yn debyg o ran edrychiad i'r hyn a ganiatawyd yn flaenorol. Mae'n debygol fod y prif newid yn ymwneud gyda newidiadau i'r dyluniad gogleddol,

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

codi modurdy ar wahân a gosodiad y tŷ. Ni ystyrir fodd bynnag y byddai gwneud hyn yn cael effaith andwyol ar fwynderau gweledol yr ardal. Ni ystyrir y byddai'r newidiadau a fwriedir yn effeithio yn niweidiol ar ddyluniad y bwriad yn ei gyfanrwydd. Ystyrir yn ei gyfanrwydd fod y bwriad o ran ei ddyluniad yn dderbyniol ac na fyddai'r bwriad cael unrhyw mwy o effaith na'r hyn ganiatawyd yn flaenorol. Hefyd ni ystyrir y byddai'n cael effaith wahanol i'r hyn sydd wedi ei ganiatáu o ran golygfeydd. Mae'r eiddo wedi ei leoli yn yr AHNE. Fodd bynnag ni ystyrir y byddai'r newid a gynigir fel rhan o'r cais yma yn cael effaith andwyol ar gymeriad yr AHNE. Noder bod y Cyngor wedi derbyn llythyr oddi wrth drigolyn lleol yn pryderu y byddai lleoliad diwygiedig y modurdy yn cael effaith niweidiol ar wreiddiau coeden a leolir y tu allan i'r llain. Gofynnwyd i swyddog Bioamrywiaeth y Cyngor ymweld â'r safle i fwrw golwg ar y goeden ac asesu sefyllfa. Bwriedir adrodd ymhellach i'r Pwyllgor wedi derbyn sylwadau'r Uned. I'r perwyl hyn credir fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF 3 ac AMG 1 CDLI.

- 5.4 Lleolir y safle o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llyn ac Enlli. Mae Polisi AT 1 yn datgan y rhoddir ystyriaeth i'r wybodaeth am y Tirweddau Hanesyddol pan asesir effaith cynigion sydd ar y fath raddfa ac mor fawr fel y byddent yn cael effaith fwy nag effaith leol arnynt. Ni ystyrir fod y diwygiadau a fwriedir yn debygol o gael effaith fwy nag effaith leol ac felly ni fyddai'n cael effaith ehangach ar y dirwedd hanesyddol. Felly, ni ystyrir fod y bwriad yn groes i AT 1CDLI.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.5 Hysbysebwyd y cais ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos a derbyniwyd gwrthwynebiadau ar sail colli preifatrwydd a goredrych. Derbyniwyd hefyd llythyr yn mynegi pryder ynglŷn ag effaith y bwriad ar goeden ond fe drafodir y mater yma dan bennawd Mwynderau Gweledol. Mae'n rhaid sylweddoli bod hawl cynllunio wedi ei ganiatáu ar gyfer codi tŷ unllawr gromen ar y safle a bod yr hawl hwnnw dal yn fyw. Sylweddolir hefyd bod y cynlluniau a ganiatawyd yn cynnwys ystafelloedd byw /cegin ar y llawr cyntaf gyda ffenestri sylweddol a llwyfan er creu mynediad i'r ardd. Noder bod y Cyngor wedi derbyn gwrthwynebiadau gan drigolion lleol ar sail gôr edrych colli preifatrwydd ac yn dilyn trafod y mater gyda'r ymgeisydd fe dderbyniwyd cynllun diwygiedig yn dangos maint y llwyfan wedi ei leihau i fod yr un maint a'r llwyfan a ganiatawyd yn 2015 sef 3.8m wrth 1.4m. Dylid nodi hefyd bod y llwyfan wedi ei osod fwy i ganol y tŷ ac felly yn fwy derbyniol o safbwynt effaith ar drigolion.
- 5.6 Sylweddolir pryderon y cymdogion, fod bynnag erys y ffaith bod hawl cynllunio am dy gyda chegin, ystafell fyw, ffenestri sylweddol a llwyfan ar y llawr cyntaf a gellir gweithredu'r cynllun hwnnw boed y cais yma yn cael ei ganiatáu neu ei wrthod. Ystyrir sefyllfa o'r fath fel 'fall back' sy'n ystyriaeth cynllunio o bwys ac yn creu sefyllfa ble y byddai yn anodd gwrthod y cais presennol. Dylid hefyd sylweddol bod y llwyfan wedi ei leoli tua 19 metr oddi wrth y ty preswyl agosaf ac y byddai'r ty hefyd ar ongl o'i gymharu a lleoliad y tai o'i gwmpas fyddai'n osogi gor-edrych uniongyrchol i mewn i unrhyw dŷ. Er hyn, rhaid hefyd ystyried y potensial o or-edrych i erddi preifat cyfochrog ond yn yr achos yma ystyrir fod y pellter rhwng y ty newydd a'r tai cyfagos a'u gerddi yn atal hyn i lefel fyddai'n cael ei ystyried yn annerbyniol.
- 5.7 O safbwynt gosod amod i atal defnydd y llwyfan fel balconi rhaid ystyried os yw hwn yn cwrdd gyda'r meini prawf ar gyfer gosod amodau cynllunio. Mae'n wir fod amod blaenorol wedi ei osod yn atall hyn ond o ail-edrych ar y sefyllfa ni ystyrir fod hwn yn amod rhesymol nac angenrheidiol ac byddai yn anodd iawn i'w orfodi. Mae maint gweddol gul y llwyfan yn debygol o gyfyngu yn naturiol ar ei ddefnydd ond hyd yn oed pe'i defnyddir fel balconi ni ystyrir y byddai'r defnydd hwnnw yn achosi effaith

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

niweidiol i fwynderau cyfagos a hynny ar sail ei leoliad a'i belleter o dai a gerddi cyfagos. Mae'r ardal yn ardal breswyl sefydledig gyda thai i bob cyfeiriad ac felly mae elfen o aflonyddwch lefel isel yn ddisgwyliedig o'r defnyddiau preswyl presennol yn ogystal a elfen o or-edrych.

- 5.8 Yn yr amgylchiadau yma, ni ystyrir bod sail dros wrthod y cais ac ni ellir ychwaith cyfiawnhau amod cynllunio i atal defydd o'r llwyfan fel balconi. Ni ystyrir y byddai unrhyw effaith annerbyniol yn deillio o ganiatau y bwriad a hynny oherwydd lleoliad y ty ar y safle a lleoliad y safle mewn perthynas a eiddo cyfagos o fewn ardal breswyl. Ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o agwedd PCYFF 2 gan na ystyrir y byddai'n achosi niwed arwyddocaol i fwynderau'r gymdogaeth leol.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.9 Gwasanaethir y safle ynghyd â thai eraill gan ffordd ystâd breifat. Ni fydd effaith uniongyrchol ar unrhyw ffordd gyhoeddus yn sgil y bwriad i ddiwygio dyluniad tŷ a ganiatawyd eisoes ynghyd ac ail leoli modurdy. Ni yw'r bwriad yn debygol o gael effaith niweidiol sylweddol ar ddiogelwch ffyrdd. Mae'r Uned Trafnidiaeth yn fodlon gyda'r fynedfa a sefyllfa barcio, felly ystyrir yn cydymffurfio â gofynion polisi TRA 2 a TRA 4 CDLL

Unrhyw faterion eraill

- 5.10 Yn dilyn gwneud ymgynghoriad ar y cynlluniau gwreiddiol derbyniwyd sylwadau yn gwrthwynebu'r bwriad ar sail gôr edrych a cholli preifatrwydd. Yn sgil derbyn y sylwadau hynny derbyniwyd cynlluniau diwygiedig ac fe drafodir rhain uchod.

6. Casgliadau:

- 6.1 O ystyried yr uchod ac wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol gan gynnwys polisiau a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn ogystal â sylwadau a dderbyniwyd, ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt egwyddor a dyluniad ac ar sail y materion fel y nodir yn yr adroddiad. Ni fyddai'r datblygiad arfaethedig yn debygol o gael effaith niweidiol sylweddol ar olygfeydd yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol, diogelwch ffyrdd nac yn debygol o amharu ar fwynderau trigolion cyfagos

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatáu – amodau

1. 5 mlynedd
2. Unol gyda cynlluniau diwygiedig dyddiedig 04/01/2018 a 24/01/2018
3. Llechi i to y tŷ a'r modurdy..
4. Cytuno gorffeniad allannol.
5. Cynllun tirlunio
6. Amodau Dwr Cymru.