

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 06/09/2021</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

**Rhif: 5**

**Cais Rhif: C21/0495/34/LL**

**Dyddiad 07/06/2021**

**Cofrestru:**

**Math y Cais: Llawn**

**Cymuned: Clynnog**

**Ward: Clynnog**

**Bwriad: Adeiladu tŷ newydd**

**Lleoliad: Penlon, Clynnog Fawr, Caernarfon, Gwynedd, LL54 5PE**

**Crynodeb o'r  
Argymhelliad: GWRTHOD**

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 06/09/2021</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

## **1. Disgrifiad:**

- 1.1 Cais llawn yw hwn i godi tŷ deulawr ar lain o dir ger Pen Lôn, o fewn ffin datblygu Clynnog Fawr. Yn fewnol ar y llawr gwaelod, bydd y tŷ yn darparu dwy ystafell wely, un yn cynnwys ensuite, ystafell ymolchi a ddwy storfa, gyda lolfa, ystafell fwyta, cegin yn cynnwys dwy storfa ynghyd a storfa a glanfa ar y llawr cyntaf. Yn allanol, bydd y to o wneuthuriad to llechi las naturiol, waliau wedi eu rendro ynghyd a drysau coedyn a ffenestri alwminiwm. Yn nhu blaen y safle darpari'r ddau lecyn parcio gyda mynediad newydd i'r ffordd wasanaethu cefn sy'n arwain at ffordd Sirol Dosbarth III. Yn bresennol mae'r safle yn cynnwys llystyfiant aeddfed gyda'r ffin Gogledd a Gorllewinol yn cynnwys nifer o goed aeddfed a byddai rhaid torri'r coed hyn er mwyn lleoli'r tŷ newydd o fewn y safle ei hun. Bydd lled y tŷ oddeutu 7.5m, ei hyd yn 10.6m gydag uchder i'r crib oddeutu 7.5m. Er bod y ffurflen gais yn datgan na fydd coed yn cael eu torri fel rhan o'r bwriad tybi'r byddai'n anochel i'r coed a'r llystyfiant sydd o fewn y safle cael eu disodli gan y tŷ newydd. Mae'r bwriad o gadw'r gwrych ar hyd ffin Orllewinol y safle.
- 1.2 Saif y safle ar lain o dir o flaen anheddau a adnabyddir fel Y Fircrdy a Clynnog House a lleolir annedd preswyl Tŷ Isaf a Court Cottages at gefn y safle. Ar ddiwedd y ffordd lle leolir y safle mae hefyd mynediad gefn at Eglwys Beuno Sant. Mae'r safle wedi lleoli o fewn ardal breswyl gyda safle bws yn sefyll uwchben y safle i'r dde o'r mynediad sydd ar hyd y ffordd Sirol dosbarth III. Mae'r lon wasanaethu cefn yn cael i'w ddefnyddio gan y pum tŷ presennol cyfagos a hefyd yn cael i'w ddefnyddio gan Eglwys Beuno Sant. Adnabyddir hefyd fod y safle wedi ei leoli yn union gerllaw Adeiladau Rhestredig, wedi lleoli o fewn yr AHNE a hefyd o fewn Ardal Gadwraeth.

## **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**

PCYFF 1: Ffiniau datblygu

PCYFF 2: Meini prawf datblygu

PCYFF 3 : Dylunio a siapiau lle

PCYFF 4 : Dylunio a Thirweddu

PS 5: Datblygu cynaliadwy

PS 19: Gwarchod a Lle Bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 06/09/2021</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

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

AT1: Ardaloedd cadwraeth, safleoedd treftadaeth y byd a thirweddau, parciau a gerddi hanesyddol cofrestredig

TRA 2: Safonau parcio

TRA 4 : Rheoli ardrawiadau cludiant

TAI 4: Tai mewn Pentrefi Lleol, Gwledig ac Arfordirol

AMG 1: Cynlluniau Rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol

## 2.4 **Polisiâu Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11 - Chwefror 2021)

NCT 12 Dylunio (2016)

NCT 24 Yr Amgylchedd Hanesyddol

Canllaw Dylunio Gwynedd (2003)

## 3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

3.1 CO3D/0217/34/LL – Adeiladu Ty annedd deulawr gyda Modurdy oddi tano – Tynnwyd yn ôl.

C04D/0175/34/LL – Adeiladu tu annedd – Gwrthodwyd - 17-08-2004.

Ymholiad cyn cyflwyno cais rhif Y21\_0049 - codi un tŷ gyda'r ACLl yn ymateb drwy gyfeirio at y polisiâu cynllunio perthnasol. Mae'r safle tu fewn i ffin datblygu ond cyfeiriwyd at destun y cais yn fychan ac ar lethr sy'n achos o bryder i'r ACLl. Nodwyd hefyd yr angen am ymgynghoriadau statudol gan fod y safle wedi ei leoli o fewn yr AHNE, Ardal Gadwraeth Clynnog, agosatwydd i safle bws ac yn agos i nifer o Adeiladau Rhestredig Gradd II. Cynghori cyflwyno Aseiad Treftadaeth yn cyfeirio at yr AHNE a'r Ardal Gadwraeth a'r adeiladau Rhestredig. Derbyniwyd adroddiad fel rhan o'r cais cyfredol hwn.

## 4. **Ymgynghoriadau:**

Cyngor Cymuned/Tref: Does gan Cyngor Cymuned Clynnog ddim gwrthwynebiad i'r cais ond yn bryderus braidd am faint y tŷ ar safle digon cyfyng.

Uned Drafnidiaeth: Y prif bryder o ran materion trafndiaeth oedd o lle cyfyng i droi yng nghyffiniau'r safle. Mae'r asiant wedi cynnwys cynllun safle sy'n dangos y toriadau angenrheidiol i troi cerbyd o fewn wagle'r ffordd a llecynnau parcio gerllaw. Credaf fod y gwagle yma'n darparu lle digonol i'r cerbyd sydd wedi'i leoli'n agosach i'r wal i droi a gadael mewn ger ymlaen ond mae'n debygol o fod yn dynn i'r ail gerbyd. Ddim yn amhosib ond os ydi'n dynn mae'r trigolion yn debygol

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 06/09/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

dewis cefnu fewn ac allan yn hytrach na throi ar y safle.

Atodaf gynllun diwygiedig fysa'n oresgyn y broblem yma drwy droi'r parcio mymryn. Mae'n bosib fodd modd parcio yn y trefn yma o fewn y gofod a fwriedir darparu beth bynnag, ond bydd angen addasu'r llwybr / ramp mynediad at y drws blaen.

Mae'r ffordd gyfagos yn breifat wrth gwrs ac felly mae'i ddefnydd fel man troi ddim yn amharu ar y rhwydwaith ffyrdd mabwysiedig lleol, ac mae'n ymddangos fod rhai o'r tai eraill yn gwneud yn tebyg o ganlyniad i diffyg man troi o fewn eu cwrtil.

Yr elfen arall i ystyried yw'r angen i dyllu lawr gerllaw'r wal gynnal ffordd. Mae'r cynlluniau'r dangos gwahaniaeth lefel oddeutu 2m felly mae angen cadw'r gofod rhwng yr adeilad a'r wal er mwyn cynnal archwiliadau a'i atgyweirio fel bo angen, ac i ddiogelu fod yr adeilad yn aros yn gwbl ar wahân i strwythur yr adran briffyrdd. Ar ben hynny mae angen cynnwys amod i ddiogelu fod yr ymgeisydd yn cyflwyno 'design calculations' a 'construction method statement' i'w gymeradwyo, i warchod y wal cynnal yn ystod y cyfnod adeiladu.

Cyfoeth Naturiol Cymru:

Nid ydym o'r farn bod y datblygiad arfaethedig yn effeithio ar fater a restrwyd ar ein Pynciau Ymgynghori, *Gwasanaeth Cynghori ar Gynlluniau Datblygu: Pynciau Ymgynghori* (Medi 2018). Felly, nid oes gennym unrhyw sylwadau i'w gwneud ar y datblygiad arfaethedig

Dŵr Cymru:

Amod gwaredu dŵr hwyneb o'r safle i'r gyfundrefn gyhoeddus.

Uned Gwarchod y Cyhoedd:

Heb dderbyn sylwadau

Uned AHNE

Gan fod y safle ger y lôn ynghanol y pentref mae yn amlwg iawn. Yn ogystal â bod yn yr AHNE mae'r safle oddi mewn Ardal Gadwraeth ac mae nifer o adeiladau hanesyddol yn y cyffiniau, rhai wedi eu rhestru. Tŷ deulawr a fwriedir ei godi sy'n ymddangos o faint rhesymol i'r safle hefo rhai nodweddion traddodiadol ac eraill yn fwy modern. Mae'r deunyddiau yn cyfateb i dai eraill yn y cyffiniau. Awgrymir ffenestri dormer to brig mwy traddodiadol ar yr edrychiad gorllewinol, nid oes pryderon eraill o ran yr AHNE. Awgrymir hefyd geisio arweiniad y Swyddog Cadwraeth ar y cais.

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 06/09/2021</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

#### Uned dwr ac Amgylchedd

Mae ein mapiau yn dangos fod cwrs dŵr yn rhedeg ar hyd safle'r datblygiad. Cynghorir y datblygwr i osgoi gosod / codi unrhyw strwythurau o fewn 3m i gwrs yr afon oherwydd gallai hyn rwystro gwaith cynnal a chadw yn y dyfodol. Yn ogystal, byddai angen Caniatâd Cwrs Dŵr Arferol ar gyfer unrhyw waith a allai effeithio ar lif y ffos, gan gynnwys cysylltiadau newydd iddi, a dylir cysylltu â FCRMU@gwynedd.llyw.cymru am gyngor pellach.

#### Uned Bioamrywiaeth

O'r lluniau safle mae'n debyg bod ychydig o goed bach/isel ac efallai gwrych yn bodoli ar y safle. Os bydd unrhyw waith yn cael ei wneud a fydd yn effeithio ar y coed yma yna mae'n rhaid ei wneud y tu allan i'r tymor nythu adar (Mawrth-Awst).

Bydd angen amod i wella bioamrywiaeth. Mi fyswn yr awgrymu gosod blwch adar y to ar yr adeilad newydd yn ogystal â chynllun plannu gwrychoedd brodorol.

#### Ymgynghoriad Cyhoeddus:

Rhodddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daw'r cyfnod hysbysebu i ben ar 9/7/2021 a derbyniwyd 4 llythyr / gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Bydd y bwriad yn ormesol ar safle bychain
- Bydd y bwriad yn amharu ar aelodau eraill y gymuned.
- Goredrych dros anheddau cyfagos.
- Nid oes digon o le i barcio
- Dim digon o le i droi
- Pryderon ynglŷn ag effaith y bwriad ar ddiogelwch ffyrdd.
- Y posibilrwydd o'r safle yn hafan i fywyd gwyllt
- Diogelu coeden sycamorwydden.

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

#### **Egwyddor y datblygiad**

5.1 Mae'r egwyddor o leoli datblygiadau newydd wedi ei selio ym Mholisi PCYFF1 o'r CDLI sy'n datgan caniateir cynigion y tu fewn i ffiniau datblygu yn unol â pholisïau a chynigion eraill y Cynllun Datblygu, polisïau cenedlaethol ac ystyriaethau Cynllunio perthnasol eraill. Mae Polisi TAI 4 yn datgan ym Mhentrefi lleol (fel Clynnog Fawr) bydd dai marchnad agored yn cael eu caniatáu o fewn ffiniau datblygu ar yr amod fod y cynnig yn cydymffurfio gyda'r meini prawf bod maint, graddfa, math a dyluniad y datblygiad yn gytbwys â chymeriad yr anheddle.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 06/09/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

5.2 Y lefel cyflenwad dangosol o dai i Glynnog Fawr dros gyfnod y Cynllun, fel nodir yn Atodiad 5 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, yw 10 uned (sydd yn cynnwys 'lwfans llithro' o 10%, sydd yn golygu bod y modd o gyfrifo'r ffigwr wedi cymryd i ystyriaeth amgylchiadau posib na'u rhagwelwyd a allai ddylanwadu ar ddarparu tai e.e. materion perchnogaeth tir, cyfyngiadau seilwaith a.y.b.). Yn ystod y cyfnod rhwng 2011 a 2020, cwblhawyd 5 uned yng Nghlynnog Fawr. Roedd y banc tir h.y. safleoedd gyda chaniatâd cynllunio sy'n bodoli'n barod, ym mis Ebrill 2020, yn 1 uned. Wrth ystyried yr holl wybodaeth uchod ar y cyd, golygai fod capasiti ddigonol o fewn cyflenwad dangosol Clynnog Fawr ac nid oes angen datganiad iaith Gymraeg i gefnogir cais hwn.

5.3 Gan ystyried hyn, fe all yr egwyddor o godi tŷ newydd ar y safle fod yn dderbyniol mewn egwyddor ond mae gofyn i'r bwriad cydymffurfio gyda meini prawf polisi TAI 4 a'r polisiâu perthnasol eraill ac fe drafodir y rhain isod.

#### **Dyluniad a mwynderau gweledol.**

5.4 Mae gofynion Polisi PCYFF3 (sy'n cael eu adlewyrchu'n gyffredinol yn y ddogfen NCT12) yn datgan bydd disgwyl i bob cynnig arddangos dyluniad o ansawdd uchel sy'n rhoi ystyriaeth lawn i gyd-destun yr amgylchedd naturiol, hanesyddol ac adeiledig ac sy'n cyfrannu i greu llefydd deniadol a chynaliadwy. Mae'r polisi ond yn caniatáu cynigion sy'n cydymffurfio gyda nifer o feini prawf sy'n cynnwys:-

- Eu bod yn ychwanegu at ac yn gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle o ran gosodiad, ymddangosiad, graddfa, uchder, mas a'r driniaeth i'r drychiadau.
- Eu bod yn parchu cyd-destun y safle a'i le yn y dirwedd leol, ei effaith ar y strydwedd a'r dreftadaeth hanesyddol a diwylliannol leol

5.5 Mae'r bwriad o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol gyda ystyriaethau tuag at Polisi AMG 1 o'r CDLI. Ynghyd â bod wedi lleoli o fewn yr AHNE, mae'r safle hefyd o fewn Ardal Gadwraeth Clynnog Fawr ac mae'r ddogfen Rheoli Ardaloedd Cadwraeth yng Nghymru, 2017 (sy'n ategu'r cyngor a gynhwysir ym Mholisi Cynllunio Cymru a NCT 24) yn nodi fod rhagdybiaeth gref o blaid diogelu neu wella cymeriad neu olwg ardaloedd cadwraeth neu eu lleoliad ac, yn wir, mae'n ofynnol i Awdurdodau Cynllunio Lleol ceisio'r amcanion hyn fel un o'u cyfrifoldebau statudol.

5.6 Mae NCT24 Yr Amgylchedd Hanesyddol yn datgan y ddylai awdurdodau cynllunio lleol ystyried yn ofalus a thrylwyr effaith datblygiadau arfaethedig o fewn lleoliadau asedau hanesyddol (e.e. ardaloedd cadwraeth) - *Mae lleoliad ased hanesyddol yn cynnwys yr ardal o'i amgylch lle mae'n cael ei ddeall, ei brofi a'i werthfawrogi ac sy'n ymgorffori cydberthnasau blaenorol a phresennol a'r dirwedd gyfagos. Gall elfennau lleoliad wneud cyfraniad cadarnhaol neu negyddol i arwyddocâd ased a gallent effeithio ar y gallu i werthfawrogi'r arwyddocâd hwnnw neu gallant fod yn niwtral.* Mae Polisi PS20 o'r CDLI hefyd ond yn caniatáu cynigion fydd yn diogelu a lle bo'n berthnasol wella'r asedau treftadaeth, eu gosodiad a golygfeydd pwysig i mewn ac allan o'r adeilad/ardal.

5.7 Mae'r bwriad arfaethedig yn golygu codi tŷ deulawr eithaf traddodiadol ei edrychiad o fewn llecyn gwag rhwng adeiladau. Mae'r safle yn gallu cael i'w ddisgrifio fel safle mewn lenwi. Mae'r safle wedi leoli ar lain o dir rhwng ffordd ddi-ddosbarth sy'n gwasanaethu pum tŷ annedd presennol a'r eglwys Beuno Sant a'r Ffordd Sirol dosbarth III sydd wedi leoli i'r de o'r safle. Mae'r safle ar ddarn o dir cyfyng agored gyda'r ffin orllewinol yn mesur oddeutu 16.5m ar ffin

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 06/09/2021</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

ddeheuol ar hyd yr A499 yn mesur oddeutu 14.5m, tra bod ffin ddwyreiniol y safle bwriedig yn siâp ar ffurf bwa. Mae'r tŷ arfaethedig oherwydd ei ddyluniad a maint yn llenwi rhan helaeth o'r safle sydd yn golygu nad oes llawer o le agored / mwynderol o gwmpas y tŷ a hefyd mae diffyg darpariaeth parcio a throi cerbydau o fewn y safle.

- 5.8 Noder bod gan Glynnog Fawr amrywiaeth o ran perthynas adeiladau â gerddi a lle, ac mae'r pentref wedi'i ddiffinio'n bennaf gan y cydbwysedd rhwng y ffurf adeiledig a mannau agored gwyrddlas. Mae'r ffurf adeiledig o gwmpas y safle yn amrywio o dai teras bychan, tai mwy ar wahân a par gyda gerddi eang ac adeiladau mwy ei faint gan gynnwys Eglwys St Beuno a'r cyn tafarndy y Beuno sydd hefyd yn adeiladau rhestredig. Mae sawl adeilad rhestredig yn agos i'r safle sy'n cyfrannu at gymeriad a sensitifrwydd yr ardal.
- 5.9 Mae'r gofod o amgylch adeiladau yn ffurfio rhan bwysig o gymeriad a gosodiad yr ardal cadwraeth a'r adeiladau rhestredig. Byddai annedd ychwanegol ar y safle hwn yn newid y cydbwysedd pwysig hwn ac yn arwain at golled o naws agored a chreu datblygiad a fyddai'n edrych fel petai wedi'i wasgu mewn i'r lle sydd ar gael ac ni fyddai'n adlewyrchu'r patrwm datblygu amgylchynol.
- 5.10 Derbyniwyd sylwadau gan yr Uned AHNE yn codi pryder am yr edrychiad gorllewinol a'r angen am nodwedd/ion mwy traddodiadol fel ffenestri gromen er mwyn meddalu'r effaith gweledol. Byddai codi tŷ ar y safle yn ymyrryd yn andwyol ar olygfeydd i mewn ac allan nid yn unig o'r safle ei hun ond hefyd i mewn ac allan o'r rhan yma o'r ardal gadwraeth. Ni fyddai'n ychwanegu at, nac yn gwella edrychiad a gosodiad yr ardal cadwraeth.
- 5.11 O ystyried yr uchod credir fod y bwriad fel y'i cyflwynwyd yn creu strwythur anghydnaws a gormesol yn y strydlun gan danseilio mwynderau gweledol yn ogystal â chymeriad y rhan yma o ardal cadwraeth Clynnog Fawr. Nid yw'r bwriad, felly, yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi PCYFF3, TAI 4, PS 19, PS 20, AMG 1 a AT 1 o'r CDLL nac ychwaith gyda'r cyngor a gynhwysir yn, Polisi Cynllunio Cymru, NCT12 a NCT 24.

#### **Mwynderau cyffredinol a phreswyl**

- 5.12 Mae anheddau preswyl wedi lleoli i'r Gogledd ac i'r De Orllewin o safle'r cais. Derbyniwyd gohebiaeth gan gymdogaion yn gwrthwynebu'r cais ac yn tynnu sylw at faterion gor-edrych os ganiateir y datblygiad. Mae tŷ annedd (Tŷ Isaf) wedi lleoli oddeutu 20m tu cefn i'r safle gyda llain wyrdd sy'n cael ei ddefnyddio'n bresennol fel gwinllan. Er bod y tŷ yn dy ddeulawr go sylweddol gyda lolfa a drysau yn agor allan a'r balconi 'juliet' ar yr edrychiad gogleddol a ffenestri ar yr edrychiad gorllewinol yn gwasanaethu'r bwyty a chegin ar y llawr cyntaf, ni chredir byddai'r bwriad yn amharu'n andwyol ar fwynderau preswyl na chyffredinol deiliaid cyfagos ar sail gor-edrych a cholli preifatrwydd ac felly yn cydymffurfio gyda Pholisi PCYFF 2 o'r CDLL.

#### **Materion trafndiaeth a mynediad**

- 5.13 Mae Polisi TRA 4 o'r CDLL yn datgan gwrthodir cynigion a fydd yn peri newid annerbyniol i weithred ddiogel ac effeithlon y briffordd. Mae'r bwriad yn golygu creu llecynnau parcio a mynedfa gerbydol newydd yn nhu blaen y safle er mwyn galluogi cael mynediad i'r ffordd wasanaethu cefn cyfagos. Yn seiliedig ar y cynllun safle a gyflwynwyd gyda'r cais ymddengys bod y man parcio ynghyd a'r man troi yn ardal gyfyngedig ar sail arwynebedd a chynllun. Ni fyddai maint y llecyn parcio yn caniatáu i gerbydau ymuno a'r ffordd wasanaethu cefn mewn ger ymlaen ac felly yn amharu ar ddiogelwch defnyddwyr y ffordd gyfagos.

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 06/09/2021</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

- 5.14 Yn dilyn cyfnod o ymgynghori, noder hefyd bod yr Uned Drafnidiaeth yn codi pryder ar ran lle cyfyng sydd ar gael i droi yng nghyffiniau'r safle. Er hyn, maent yn nodi bod modd goroesi'r broblem trwy gyflwyno cynllun diwygiedig. O'r safbwynt yma, mae'r ACLL yn amheus os gellir cyflawni'r gofyn troi o fewn y safle syn seiliedig ar y cynllun a gyflwynwyd gyda'r cais heb newid y cynllun yn sylweddol (trwy ail ddylunio maint a gosodiad y tŷ).
- 5.15 Yn yr achos hwn credir byddai'r bwriad yn effeithio'n andwyol ar ddefnyddwyr y ffordd wasanaethu cefn ar sail nad oes digon o lecyn i barcio nac i droi o fewn y safle ac o ganlyniad, ystyrir fod y bwriad fel y cyflwynwyd yn groes i bolisi TRA 4 o'r CDLL.

### **Hanes cynllunio perthnasol**

- 5.16 Tynnwyd cais yn ôl ar gyfer y safle hwn am adeiladu tŷ annedd deulawr gyda modurdy odditano yn 2003 (C03D/0217/34/LL) ac wedyn mi wrthodwyd cais ar y safle hwn am adeiladu tŷ annedd yn 2004 (C04D/0175/34/LL) ar sail gor-ddatblygiad o'r safle ynghyd a'i diffyg darpariaeth parcio a throi.
- 5.17 Fel y cyfeiriwyd ato uchod, mae'r bwriad yn debyg iawn o ran gosodiad, ffurf/dyluniad a graddfa i'r strwythur a wrthodwyd yn 2004. Er bod y polisiau wedi newid ers hynny efo'r CDLL yn cael ei mabwysiadu yn 2017, gan ystyried y tebygolrwydd rhwng y cynlluniau a'r materion a wrthodwyd yn 2004 a'r cais hwn, ni chredir bod y bwriad yn cwrdd â'r polisiau cyfredol oherwydd y rhesymau sydd wedi cael ei drafod yn yr asesiad uchod.

### **Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus**

- 5.18 Fel y cyfeiriwyd ato uchod cyflwynwyd nifer o wrthwynebiadau ar sail bwriad gormesol ar safle bychain, effeithiau ar mwynderau cymdogion cyfagos, diogelwch ffyrdd a lle parcio. Mae'r materion yma wedi cael ystyriaeth yn yr asesiad uchod.

## **6. Casgliadau:**

- 6.1 Yn sgil y drafodaeth uchod, ac wedi ystyried yr holl faterion perthnasol gan gynnwys polisiau a chanllawiau lleol a chenedlaethol a'r sylwadau a dderbyniwyd, ni ellid argymhell caniatáu'r cais oherwydd y methiant i fodloni gofynion polisiau TAI y CDLL a'r effaith ar safonau parcio a throi ar y ffordd wasanaethu cefn ac felly ar y cymdogion o amgylch.

## **7. Argymhelliad:**

Gwrthod – rhesymau

1. Mae'r bwriad, oherwydd ei faint a gosodiad yn groes i ofynion Polisiau PCYFF3, TAI 4, o'r CDLL. Ystyrir byddai'r bwriad yn groes i'r patrwm datblygu oherwydd diffyg cwrttil / man agored o gwmpas y tŷ a hefyd na fyddai'n creu lle diogel oherwydd ddiffyg darpariaeth parcio a thrio. Ni ystyrir byddai'r bwriad yn ychwanegu at nac yn gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle a byddai colled o wagle agored rhwng anheddau presennol yn niweidio edrychiad a chymeriad y strydlun a'r ardal cadwraeth.



<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 06/09/2021</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

2. Ystyrir bod y bwriad yn groes i ofynion polisïau PS19, PS20, AT 1 a AMG 1 o'r CDLL gan na fyddai'r bwriad, oherwydd y golled o lecyn agored ynghyd a maint ac edrychiad y tŷ, yn diogelu nac yn gwella'r gosodiad ac edrychiad yr ardal cadwraeth na'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol a golygfeydd pwysig i mewn ac allan o'r ardal.
3. Ystyrir bod y bwriad yn groes i ofynion Polisi TRA4 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017) parthed yr angen i sicrhau na fyddai cynigion yn peri niwed annerbyniol i weithred ddiogel ac effeithlon y ffordd gyfagos. Nid yw'r bwriad yn cyfarfod a'r amcan hwn gan fod maint cyfyng y llecyn parcio a diffyg lle troi o fewn y safle.