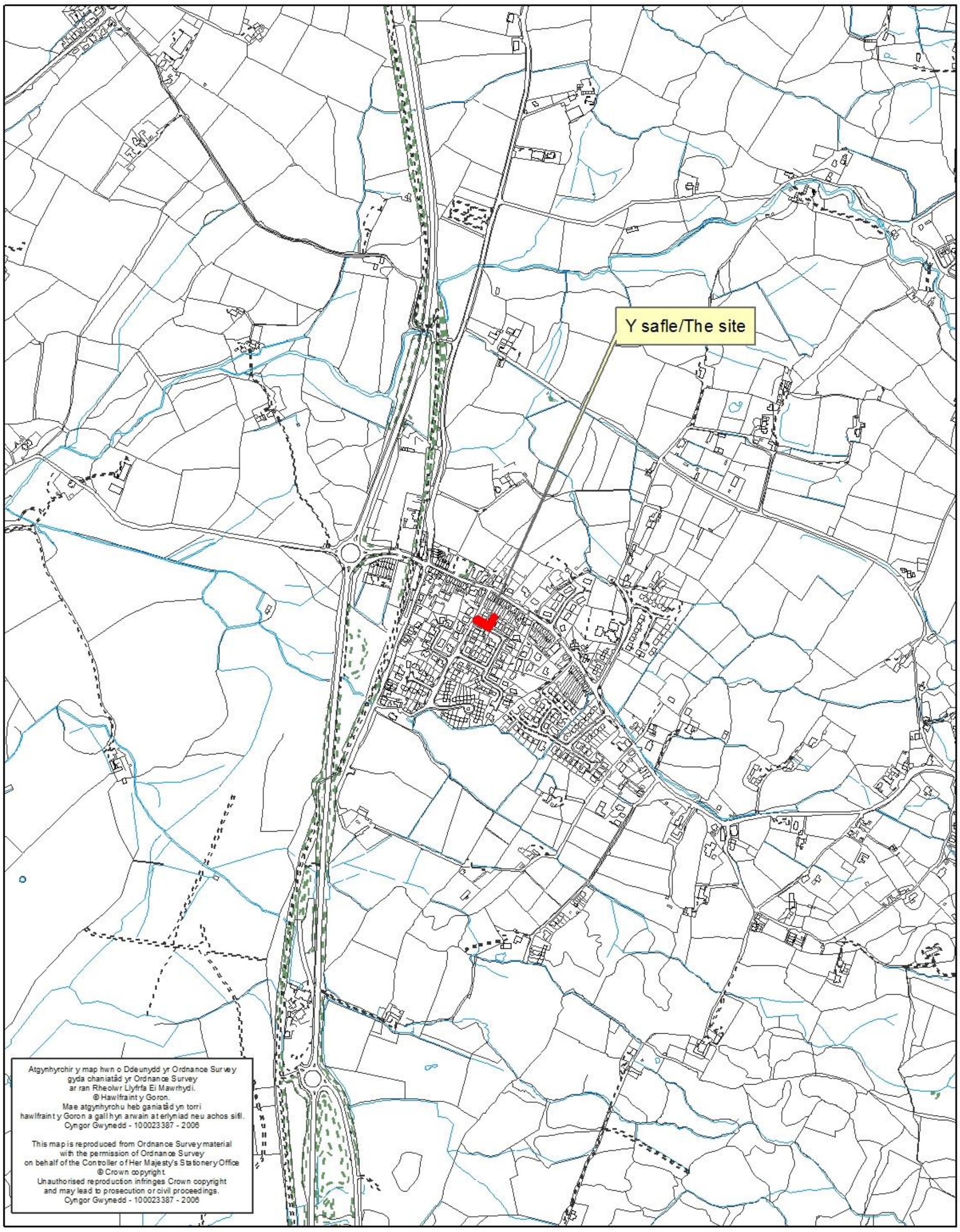
Rhif 5.6

Rhif y Cais / Application Number : C15-1248-17-LL

Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.
Location Plan for identification purposes only. Not to scale.



Cais Rhif: C15/1248/17/LL
Dyddiad Cofrestru: 15/12/2015
Math y Cais*:* Llawn - Cynllunio
Cymuned*:* Llandwrog
Ward: Groeslon

Bwriad: CAIS I GODI MODURDY
Lleoliad: 35, Y GRUGAN, GROESLON, CAERNARFON, LL547TA

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATAU GYDAG AMODAU

1. Disgrifiad:

1.1 Mae'r cais gerbron ar gyfer codi modurdy newydd ar ran o dir sydd wedi ei leoli tu allan i gwrtil penodol yr eiddo, ond ar ran o dir sydd ar ben draw ffordd stad.

1.2 Mae sylfaen concrid yn bodoli ar y safle yn barod sy'n darparu lle parcio, ac mae'r sylfaen yn ymestyn tu allan i safle'r cais ac yn darparu oddeutu 2 lecyn parcio ychwanegol i dai eraill. Mae llwybr troed o gwmpas y sylfeini yma ar lefel is.

1.3 Mae'r bwriad yn golygu ymestyn y sylfaen concrid oddeutu 0.5m i'r ochr a 0.3m i'r cefn, ynghyd a chodi modurdy sy'n mesur 6m wrth 2.7m ac 2.3m o uchder gyda tho fflat. Mae bwriad gwneuthuro'r modurdy o baneli 'pre-cast' concrid gyda tho o lenni concrid wedi eu rhychu.

1.4 Mae Datganiad Dyluniad a Mynediad wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais, ynghyd a dogfennau/llythyrau amrywiol gan Gyngor Gwynedd yn cadarnhau pa rannau o'r ffordd stad sydd wedi ei fabwysiadu gan y Cyngor.

1.5 Mae'r cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio ar alw'r Aelod Lleol.

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 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009:

POLISI B22 - DYLUNIAD ADEILADAU - Hyrwyddo dyluniad adeiladau da drwy sicrhau fod cynigion yn cydymffurfio a 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 a chyfres o feini prawf sy'n anelu i warchod nodweddion cydnabyddedig mwynderau'r ardal leol.

POLISI B25 - DEUNYDDIAU ADEILADU - Gwarchod cymeriad gweledol drwy sicrhau fod yn rhaid i ddeunyddiau adeiladau fod o safon uchel sy'n gweddu i gymeriad ac edrychiad yr ardal leol.

POLISI CH33 - DIOGELWCH AR FFYRDD A STRYDOEDD
Caniateir cynigion datblygu os gellid cydymffurfio gyda meini prawf penodol sydd yn ymwneud a'r fynedfa gerbydau, safon y rhwydwaith ffyrdd presennol a mesurau tawelu traffig.

2.3 Polisïau Cenedlaethol:

TAN 12 Dylunio
Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 8), 2016

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Ceisiadau hanesyddol yn y 60au ar gyfer datblygu'r stad ond dim hanes cynllunio diweddar sy'n ymwneud yn benodol gyda safle'r cais.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Dim gwrthwynebiad

Uned Drafnidiaeth: Ni fuasai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar unrhyw ffordd, neu ffordd arfaethedig.

Dwr Cymru: Sylwadau cyffredinol.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben a derbyniwyd nifer o ohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail yr isod

Materion cynllunio:

- Lleoliad y modurdy
- Dwr ffo
- Lleoliad ffenestr
- Effaith ar fwynderau'r llecynnau parcio cyfagos
- Mynediad

Pwyntiau a godwyd nad ydynt yn faterion cynllunio:

- Mae anghydfod ynglŷn â pherchnogaeth tir rhwng llefydd parcio rhifau 35 a 36, a chwestiynu perchnogaeth tir ar y ffordd stad.
- Cwestiynu cyfnodau cofrestru a hysbysebu'r cais
- Dim angen ar gyfer y modurdy oherwydd ei fod yn parcio ar ffordd y stad.
- Byddai'r modurdy yn rhwystro mynediad rhwng y modurdy bwriedig ac eiddo rhif 23
- Cwestiynu'r cyfnod pryd fu'r modurdy blaenorol ei ddymchwel
- Effaith ar sut mae eiddo rhif 23 yn mynd i gadw a chynnal ei eiddo oherwydd agosatrwydd y modurdy bwriedig.
- Ni fydd tirfeddiannwr drws nesaf yn fodlon i'r datblygwyr cael mynediad ar eu tir er mwyn galluogi codi'r modurdy.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae polisïau cynllunio cyffredinol o fewn Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd yn cefnogi ceisiadau ar gyfer codi adeiladau atodol i dai preswyl, cyn belled eu bod yn cael eu hasesu'n briodol.

Mwynderau gweledol, cyffredinol a phreswyl

5.2 Mae polisïau B22, B23, a B25 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd yn ymwneud ag asesu dyluniad y bwriad, mwynderau a deunyddiau allanol.

5.3 Mae'r bwriad yn golygu codi modurdy preifat ar dir sydd wedi ei leoli tu allan i gwrtil ffurfio rhif 35 Y Grugan, ond sy'n ffurfio rhan o lecynnau parcio atodol i'r tai yma ar ddiwedd ffordd y stad. Mae'n ymddangos o luniau awyr o'r flwyddyn 2000 fod modurdy wedi bodoli ar y safle yma yn y gorffennol, ac mae hefyd yn ymddangos fod rhai o dai y stad yn berchen ar lecyn yn yr ardal yma ar gyfer parcio eu ceir. Mae'r modurdy yn syml o ran maint ac edrychiad a bydd wedi ei wneuthuro o baneli concrid. Ystyrir fod y modurdy yn addas o ran ei faint a'i ddyluniad a'i ddeunyddiau yn yr achos yma.

5.4 Mae nifer o wrthwynebiadau wedi eu derbyn i'r bwriad yma yn ymwneud gyda lleoliad y modurdy o safbwynt perchnogaeth tir, anghydfod perchnogaeth tir, mynediad ar gyfer cynnal a chadw rhan o eiddo a defnydd o lwybr sy'n rhedeg heibio ochr y modurdy gan y cyhoedd.

5.5 Mae'r bwriad yn golygu ymestyn y sylfaen concrid presennol i'r ochr (tuag at eiddo rhif 23) ac i'r cefn. Mae'r cynlluniau a gyflwynwyd fel rhan o'r cais yn dangos fod y tir yma o fewn perchnogaeth yr ymgeisydd, er bod gwrthwynebiadau wedi eu derbyn fod anghydfod dros berchnogaeth rhannau o'r tir yma. Mae'n ymddangos fod y tirfeddianwyr perthnasol i'r anghydfod wedi gwrthwynebu i'r cais, ac felly yn ymwybodol fod y cais wedi ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol. Nid yw materion perchnogaeth tir yn fater cynllunio, ond yn hytrach yn fater sifil. Nid yw anghydfod perchnogaeth tir felly yn rheswm i wrthod caniatâd cynllunio.

5.6 Byddai ymestyn y sylfaen yn amharu ar lwybr sy'n rhedeg rhwng y modurdy bwriedig ac eiddo rhif 23 Y Grugan. Er hyn, mae'n ymddangos fod y llwybr yma o fewn perchnogaeth yr ymgeisydd, ac mae'r Uned Llwybrau wedi cadarnhau yn ysgrifenedig i asiant y cais nad yw'r llwybr yma yn llwybr cyhoeddus, nac o fewn perchnogaeth Cyngor Gwynedd, nac ychwaith yn wedi ei fabwysiadu na'i gynnal gan y Cyngor. Mae'n ymddangos fod y llwybr yma yn cael defnydd gan ddeiliad rhif 37 Y Grugan yn bennaf, gan na allent ddefnyddio'r llwybr sy'n arwain yn syth o'r ffordd stad i gefn eu heiddo oherwydd parcio ceir. Mae'n bosib bod defnydd wedi ei wneud o'r llwybr yma yn y gorffennol, ac os oes hawl tramwy drwy weithredoedd, yna byddai'r hawl hynny yn fater sifil. Mae'r modurdy bwriedig i'w godi yn llwyr ar dir sydd wedi ei leoli o fewn perchnogaeth yr ymgeisydd felly, ac ni ystyrir ei fod yn orddatblygiad o'r safle, nac yn cael effaith andwyol ar breifatrwydd na mwynderau unrhyw unigolyn cyfagos.

5.7 Ni ystyrir felly fod y modurdy yn groes i ofynion polisïau B22, B23 na B25 o'r Cynllun Datblygu Unedol yn nhermau ei ddyluniad, lleoliad, deunyddiau na'i effaith ar eiddo cyfagos.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.8 Mae’r ffordd stad yn rhedeg yn union at safle’r modurdy ac felly yn darparu mynedfa gerbydol addas iddo. Nid oes gan yr Uned Drafnidiaeth unrhyw wrthwynebiad i’r bwriad. Ystyrir felly fod y bwriad yn addas a bod y cais yn cydymffurfio a gofynion polisi CH33 o’r CDU sy’n caniatáu cynigion datblygu os gellir cydymffurfio gyda meini prawf penodol sydd yn ymwneud â’r fynedfa gerbydau, safon y rhwydwaith ffyrdd presennol a mesurau tawelu traffig, ynghyd a diogelwch ffyrdd cyffredinol.

Yr ymateb i’r ymgynghoriad cyhoeddus

5.9 Mae nifer o wrthwynebiadau wedi eu derbyn yn sgil y bwriad yma, rhai ohonynt yn faterion cynllunio, a rhai nad ydynt yn faterion cynllunio. Mae lleoliad y modurdy ac effaith ar fwynderau eisoes wedi eu trafod uchod, ac mae swyddogion wedi gofyn am gadarnhad os oes bwriad darparu ffenestr yn y modurdy (gan nad yw’r cynlluniau yn dangos ffenestr ond mae’r ffurflen gais yn cyfeirio at ddeunydd ffenestr bwriedig), ynghyd a sut byddai’r datblygiad yn delio gyda dŵr ffo/wyneb. Ni ystyrir y byddai’r datblygiad yn creu ychwanegiad sylweddol o ddŵr wyneb o’i gymharu gyda’r concrid presennol sydd ar y safle yn bresennol.

5.10 Sonnir eisoes yn yr adroddiad am faterion perchnogaeth tir a’r defnydd o’r llwybr wrth ochr a thu cefn i leoliad y modurdy, gan esbonio nad ydynt yn berthnasol i benderfyniad cynllunio. Yn yr un modd, mae mynediad ar gyfer cynnal a chadw a datblygu’r modurdy hefyd yn fater sifil i’w drafod rhwng y tirfeddianwyr. O ran eglurder, derbyniwyd y cais ar y 24.11.2015 ond nid oedd yn gyflawn ar gyfer ei gofrestru tan 15.12.2015 oherwydd nad oedd Datganiad Dylunio a Mynediad dilys wedi ei gyflwyno. Nodir hefyd nad yw angen am fodurdy am be bynnag reswm, na bodolaeth modurdy yn y gorffennol yn faterion cynllunio perthnasol wrth ystyried y cais hwn.

5.11 Ni ystyrir fod y gwrthwynebiadau a dderbynnir yn gorbwyso’r ystyriaethau polisi na’r materion cynllunio perthnasol ac nad ydynt felly yn cyfiawnhau newid yr argymhelliad.

6. Casgliadau:

6.1 Ystyrir bod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt materion cynllunio a’i fod yn unol gyda’r polisïau perthnasol a nodir yn yr adroddiad ac nad oes unrhyw fater cynllunio perthnasol arall sy’n datgan i’r gwrthwyneb.

7. Argymhelliad:

Caniatau – amodau

1. 5 mlynedd
2. Sicrhau cwblhau’r datblygiad yn unol â’r cynlluniau a gyflwynwyd
3. Defnydd atodol i’r eiddo a adnabyddir fel 35 Y Grugan , Groeslon/dim defnydd busnes

Nodyn Dwr Cymru