

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/11/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Rhif: 2

Cais Rhif: C24/0362/38/AC

**Dyddiad
Cofrestru: 09/05/2024**

Math y Cais: Diwygio Amod

Cymuned: Llanbedrog

Ward: Llanbedrog gyda Mynytho

**Bwriad: Cais i ddiwygio amod 2 o ganiatâd cynllunio
C21/1210/38/LL er mwyn cyfeirio at gynlluniau diwygiedig
fel rhan o'r cais s73 yma yn hytrach na'r cynlluniau a
gyflwynwyd ar 14/12/21 fel y cyfeiriwyd atynt yn amod 2**

Lleoliad: Woodcroft, Llanbedrog, Pwllheli, Gwynedd, LL53 7UA

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/11/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Dyma gais ôl-weithredol i ddiwygio amod 2 o ganiatâd cynllunio C21/1210/38/LL sef cais am ganiatâd cynllunio llawn ar gyfer dymchwel byngalo ac adeiladu annedd newydd yn ei le, er mwyn cyfeirio at gynlluniau diwygiedig a gyflwynir fel rhan o'r cais presennol yn hytrach na chynlluniau a ganiatawyd fel rhan o benderfyniad C21/1210/38/LL. Er eglurder, cyfleu cywirdeb uchder y crib fel a adeiladwyd yw'r bwriad yma gan fod honiad fod y perchennog wedi adeiladu tŷ gafodd ei wrthod ar gais blaenorol.
- 1.2 Cynhaliwyd trafodaethau rhwng perchennog y safle a swyddogion y gwasanaeth gorfodaeth yn dilyn ymchwiliad i honiad nad oedd y datblygiad yn cael ei gynnal yn unol a'r hyn a ganiatawyd. Mae wedi dod i'r amlwg fod peth anghysondeb ar gynlluniau cynharach a ganiatawyd yn nhermau uchder y tŷ gwreiddiol a'r bwriedig er fod gweddill y cynlluniau yn gywir. O ganlyniad, penderfynwyd y byddai rhaid cyflwyno cais pellach er mwyn diwygio'r amod yn ymwneud a chynnal y datblygiad yn unol a chynlluniau a ganiatawyd.
- 1.3 Roedd y tŷ gwreiddiol yn fwthyn unllawr dwy ystafell wely gyda tho brig asbestos. Mae'r safle ar ben llethr uwchlaw ffordd breifat sydd yn hawl tramwy cyhoeddus (Cilffordd - Hawl Tramwy Rhif 21 : Llanbedrog). Roedd y tŷ gwreiddiol yn 4.9m o uchder at frig ucha'r to a thua 75m² o arwynebedd llawr (gan gynnwys adeilad allanol). Caniatawyd tŷ newydd a oedd yn 6.1m o uchder gydag adain to un llethr 3.7m o uchder yn ymestyn 11.6m tua'r gogledd ac arwynebedd llawr o 160m². Cyflwynwyd ceisiadau diweddarach i gynnal mân newidiadau i rai agweddau o'r cynlluniau yma.
- 1.4 Daw'r cais gerbron y Pwyllgor ar gais yr Aelod Lleol.
- 1.5 Nodir fod trafodaeth ynglŷn â'r cais yma wedi ei ohirio mewn pwyllgor diweddar yn dilyn yr hyn a amlygwyd fel gwahaniaeth ar y cynlluniau rhwng ffurf a threfniant y fynediad a man parcio i flaen y safle. Gwelir fod y llwybr troed wedi ei newid i ramp mynediad 'tonnog' yn hytrach na rhes o risiau syth fel a ddangoswyd yn wreiddiol ar y cynlluniau a gyflwynwyd. Ar sail y cynlluniau diwygiedig, cynhaliwyd ail ymgynghoriad gyda'r Cyngor Cymuned, yr aelod lleol, cymdogion a gwrthwynebwyr a'r Uned Drafnidiaeth.

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.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/11/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

2.3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017

PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig.

PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

PCYFF 2: Meini prawf datblygu

PCYFF 3: Dylunio a siapio lle

AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

TRA 2: Safonau parcio

TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant

2.4 **Polisiâu Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 12 - Chwefror 2024)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

3.1 C21/0452/38/LL - Dymchwel byngalo presennol ac adeiladu annedd newydd gan gynnwys anecs.
- Gwrthodwyd 18/10/21

C21/1210/38/LL - Dymchwel byngalo presennol ac adeiladu annedd newydd – Caniatawyd
10/02/22

C22/0445/38/DA - Diwygiad di-faterol i ganiatâd cynllunio C21/1210/38/LL i gynyddu uchder
waliau 25cm – Caniatawyd 07/07/22

C22/0755/38/DA - Diwygiad di-faterol i ganiatâd cynllunio C21/1210/38/LL i gynyddu uchder
wal adain ystafell wely 400mm, lleihau llêd talcen dwyreiniol, cynyddu llêd adain ystafell wely
ac ychwanegu ffenestri tô – Caniatawyd 20/09/22

C23/0176/38/RA - Cais i ryddhau amodau 3 a 4 o ganiatâd cynllunio C21/1210/38/LL yn
ymwneud a manylion llechen to a gorffeniadau allanol – Caniatawyd 10/03/23

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/11/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Heb eu derbyn

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

- Uchder yr adeilad yn fwy na'r hyn a ganiatawyd
- Gwybodaeth/cynlluniau a gyflwynwyd yn anghywir a chamarweiniol
- Diffyg cydymffurfiaeth gyda polisïau mabwysiedig y CDLI
- Mae'n debyg i gais cynharach a wrthodwyd
- Gor ddatblygiad
- Effaith niweidiol ar fwynderau preswyl cymdogion/colli preifatrwydd
- Effaith niweidiol ar fwynderau gweledol yr ardal
- Gor-edrych/effaith gormesol
- Gosod cysail trwy beidio dilyn rheolau cynllunio

Ail Ymgynghoriad:

Cyngor Cymuned: Heb eu derbyn ar adeg ysgrifennu'r adroddiad yma.

Uned Drafnidiaeth: Cyfeiriaf at y cais uchod a gadarnhaf nad oes gan yr uned drafnidiaeth wrthwynebiad.

Cymdogion/gwrthwynebwyr:

- Mae'r cais yn parhau yn annerbyniol ac yn ymgais i ddatblygu adeilad a wrthodwyd yn flaenorol
- Pryderon am ddatblygiad y safle wedi eu amlygu droeon yn y gorffennol
- Mae'n groes i ofynion polisïau perthnasol ac o'i ganiatáu mi fyddai'n gosod cysail am ddatblygiad annerbyniol eraill
- Effaith niweidiol ar fwynderau gweledol a phreswyl cymdogion
- Gor ddatblygiad o safle ac yn ormesol
- Mynediad a threfniant parcio yn annigonol a pherygl
- Cynlluniau camarweiniol/anghywir
- Diffygion ynglŷn a phenderfyniadau blaenorol ac yn arbennig felly uchder yr adeilad arfaethedig ac adeiladau cyfochrog

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/11/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'n ofynnol gwneud penderfyniadau ar geisiadau cynllunio yn unol â'r cynllun datblygu a fabwysiadwyd, oni bai bod ystyriaethau perthnasol eraill yn nodi fel arall. Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLL) yw'r 'Cynllun Datblygu' mabwysiedig yn yr achos yma. Mae egwyddor y bwriad o godi tŷ o faint a dyluniad tebyg ar y safle hwn eisoes wedi ei dderbyn drwy ganiatâd C21/1210/38/LL. Fe ystyriwyd y cais hwnnw yng nghyd-destun yr holl bolisiau cynllunio a'u rhestrir yn 2.3 uchod ac nid ydyw'r polisiau hynny wedi newid ers hynny. Mae'r caniatâd hwnnw wedi ei weithredu ac yn fyw. Fe ystyrir felly, fod yr egwyddor o godi annedd ar y safle yn parhau i fod yn dderbyniol ac yn unol ag egwyddor y polisiau tai cyfredol.

Mwynderau gweledol

- 5.2 Yn gyffredinol, mae polisi PCYFF 2 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn caniatáu cynigion ar gyfer datblygiadau newydd sy'n cydymffurfio gyda pholisiau eraill y CDLL cyn belled na fyddent yn cael effaith niweidiol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol neu ar dirwedd yr ardal yn gyffredinol.
- 5.3 Fe fyddai'r newidiadau a'u cynhigir yn newid rhywfaint ar uchder to gorffenedig yr adeilad. Wrth dderbyn fod hyn ychydig yn uwch na'r hyn a ganiatawyd yn wreiddiol, nid yw uchder o'r fath yn annisgwyl nac yn anghyffredin mewn sefyllfaoedd adeiledig cymharol ddwys fel yma ac nid yw'n ymddangos yn sefyll allan fel yr adeilad uchaf yn y gymdogaeth. Ni chredir felly y byddai'r uchder yn groes i batrwm datblygu cyffredinol Llanbedrog.
- 5.4 Fe nodir pryderon cymdogion ynghylch y golled o oleuni a'r perygl o gysgodi cefn eu heiddo oherwydd y datblygiad. Wrth dderbyn y bydd yn anorfod y byddai peth gysgodi'n deillio o'r datblygiad am gyfnodau o'r dydd, wrth ystyried y bwriad yn ei gyfanrwydd, ni chredir bydd niwed arwyddocaol yn deillio o'r datblygiad i fwynderau preswyl y cymdogion ac ni fyddai'r adeilad yn gyfystyr ag elfen cwbl ddominyddol dros ei gymdogion agosaf.
- 5.5 Yn sgil y drafodaeth uchod ac wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol, fe gredir bod y cynllun diwygiedig hwn yn parhau i fod yn dderbyniol dan bolisi PCYFF 2 y CDLL fel y mae'n ymwneud ag amddiffyn mwynderau eiddo preifat gerllaw safleoedd datblygu. Credir yn ogystal fod trefniant mynediad i flaen y safle hefyd yn dderbyniol gan ei fod bellach yn cynnig ffurf 'meddalach' o ran edrychiad yn hytrach na'r cynnig unionsyth fel a gafwyd yn wreiddiol. Credir fod hyn yn gymorth i 'dorri'r' edrychiad i ymddangosiad fwy deniadol. Mae hefyd yn welliant o safbwynt mynediad gan sicrhau mynediad i bawb.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.6 Mae Polisi PCYFF 2 y CDLL yn annog gwrthod cynhigion bydd yn cael effaith niweidiol sylweddol ar fwynderau eiddo lleol. Derbyniwyd y byddai'r eiddo ar ei newydd wedd yn creu elfen newydd anheddol ynghlwm a rhai o elfennau o'r adeilad newydd ond ni ystyriwyd y byddai effeithiau cwbl niweidiol yn deillio ohono. O ganlyniad i'r newid diweddaraf yma i uchder y to, ni chredir y byddai'n achosi gor-edrych newydd niweidiol dros unrhyw eiddo arall i raddau mwy na'r hyn a ganiatawyd. Yn ogystal ni fyddai effeithiau dominyddol neu gysgodi annerbyniol mwy na'r hyn a ganiatawyd yn deillio o'r cynnig diweddaraf. Fe gredir felly bod y datblygiad yn

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/11/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

dderbyniol dan ofynion polisi PCYFF 2 y CDLl fel y mae'r ymwneud ag amddiffyn mwynderau preifat cymdigion.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.7 Mae'r newid i osodiad y safle o ran trefniadau mynediad a pharcio yn sicrhau mynediad hygrych a darpariaeth parcio oddi ar y ffordd. Ni wrthwynebir y bwriad gan yr Uned Drafndiaeth ac felly fe gredir y byddai caniatáu amrywio'r amod hwn yn dderbyniol o dan bolisiau TRA 2 a TRA 4 y CDLl fel y mae'n ymwneud ag amddiffyn diogelwch y briffordd.

Materion bioamrywiaeth

- 5.8 Ni gyflwynwyd Datganiad Seilwaith Gwyrdd gyda'r cais yn yr achos yma oherwydd mai newid i elfen o ddatblygiad sydd eisoes wedi ei ganiatáu ac a ganiatawyd cyn i ddeddfwriaeth ble gofynnir am Ddatganiad Seilwaith Gwyrdd ddod i rym. Er hynny mae posib gosod amod i sicrhau gwelliannau i fioamrywiaeth ac felly ni ystyrir y bwriad yn gwbl groes i ofynion perthnasol fel y nodir ym mhennod 6 Polisi Cynllunio Cymru sy'n ymwneud a seilwaith gwyrdd a'r dull fesul cam.

Materion ieithyddol

- 5.9 Mae cais wedi ei ganiatáu i ddymchwel a chodi tŷ ar y safle yma gyda'r datblygiad eisoes wedi ei weithredu. Mae'r cais presennol yn cynnig newid i elfen adeiledig o'r datblygiad yn unig ac nid yw'n ymwneud a newid y math o ddatblygiad fel a ganiatawyd. Yn yr achos yma felly, ni ystyrir fod y bwriad yn groes i ofynion polisi PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig.

Hanes cynllunio perthnasol

- 5.10 Fe welir o'r hanes Cynllunio fod mân newidiadau wedi eu cynnal i'r datblygiad ers y caniatâd gwreiddiol. Ni ystyriwyd y byddai'r newidiadau yma yn newid ffurf, maint ac effaith y datblygiad fel a ganiatawyd i raddau sylweddol gwahanol ac felly wedi ystyriaeth lawn i'r holl faterion Cynllunio perthnasol ar y pryd gan gynnwys sylwadau a dderbyniwyd, caniatawyd y mân newidiadau fel a gyflwynwyd.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

- 5.11 Cydnabyddir fod nifer o wrthwynebiadau wedi eu derbyn i'r bwriad yma ac fe ystyrir fod yr holl faterion cynllunio perthnasol wedi derbyn sylw priodol fel rhan o'r asesiad uchod. Gwneir y penderfyniad ar sail ystyriaeth lawn o'r holl faterion cynllunio perthnasol a'r holl sylwadau a dderbyniwyd yn ystod yr ymgynghoriad cyhoeddus ac ni wnaed cam ac unrhyw un wrth ystyried y cais hwn. Cynhaliwyd ail ymgynghoriad trylwyr o ganlyniad i dderbyn cynlluniau diwygiedig, ar adeg ysgrifennu'r adroddiad yma, credir fod crynodiad o'r sylwadau a dderbyniwyd wedi eu amlygu yn llawn.

6. Casgliadau:

- 6.1 Ni chredir fod y newidiadau fel a fwriedir yn sylweddol wahanol o ran effaith ac ymddangosiad o'u cymharu a'r caniatâd gwreiddiol ac ni chredir y byddai'r effaith yn creu effaith niweidiol sylweddol fwy na'r hyn a ystyriwyd yn dderbyniol yn y gorffennol. O ystyried yr asesiad uchod, ystyrir fod y cais yma yn dderbyniol ar sail yr effaith ar fwynderau gweledol yr ardal leol a mwynderau preswyl deiliaid cyfagos ac ni ystyrir fod y bwriad yn groes i bolisiau lleol na

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/11/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

chenedlaethol ac nad oes unrhyw fater cynllunio perthnasol sy'n gorbwysu'r ystyriaethau polisi hyn. I'r perwyl yma, felly, ystyrir fod y bwriad diweddaraf hwn yn dderbyniol yn ddarostyngedig ar gynnwys yr amodau isod. Ystyriwyd pob mater cynllunio perthnasol wrth benderfynu ar y cais hwn gan gynnwys y rheini a godwyd gan wrthwynebwyr, ond nid yw wedi newid yr argymhelliad.

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatau – amodau

1. Amser
2. Unol a'r cynlluniau diwygiedig
3. Cydymffurfio gyda amodau perthnasol y cais gwreiddiol
4. Sicrhau gwelliannau i bioamrywiaeth.