Rhif: 10

Cais Rhif:	**C16/1578/39/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**02/12/2016**
Math y Cais:	**Llawn - Cynllunio**
Cymuned:	**Llanengan**
Ward:	**Abersoch**
Bwriad:	**Dymchwel tŷ ac adeiladau allanol cysylltiedig ac adeiladu 2 annedd a datblygiad cysylltiedig**
Lleoliad:	**Glenville, Abersoch, Pwllheli, LL537AG**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**CANIATAD AMODOL**

1. **Disgrifiad:**

1.1 Mae'r cais hwn yn gais llawn ar gyfer dymchwel tŷ annedd deulawr presennol a chodi pâr o dai tri llawr ar amryw lefel gyda modurdai integredig yn ei le ynghyd a gwaith cysylltiol. Dyluniad modern sydd iddynt gyda nodweddion traddodiadol fel talcenni blaen, to llech a rendr gwyn. Mae gosodiad mewnol y tai ar amryw lefel (split level house) gyda'r modurdy ar lefel daear, 2 ystafell wely, ystafell fwyta ac ystafell fyw a chegin ar lawr cyntaf ac ystafell wely ar yr ail lawr yng ngwagle'r to Mae'r cynlluniau hefyd yn dangos bwriad i adeiladu teras allanol blaen i'r ystafell byw ar y llawr cyntaf, teras allanol cefn i'r ystafelloedd gwely ar yr ail lawr yng ngwagle'r to; noder y bwriedir codi sgrin preifatrwydd 1.8 medr mewn uchder ar gyfer y terasau hyn. Bwriedir hefyd codi lefel blaen gwrt y safle at uchder y ffordd sirol gyfochrog a byddai hynny yn gynnydd mewn uchder o tua 1 medr ger wyneb blaen y tŷ.

1.2 Mae safle'r cais wedi ei leoli mewn ardal breswyl oddi fewn i ffin ddatblygu Abersoch, gyda therfyn cwrtil blaen yr eiddo yn ffinio gyda ffordd sirol dosbarth 1 yr A499. Gorwedd y safle o fewn dynodiad Ardal Gwarchod y Tirlun a Thirwedd Hanesyddol Gofrestredig Llyn ac mae dynodiad yr AHNE dros y ffordd sirol gyfochrog. Bwriedir defnyddio'r fynedfa bresennol i drac preifat cyfochrog sydd hefyd yn llwybr cyhoeddus ac sy'n arwain o ffordd sirol dosbarth 1 cyfochrog. Mae'r trac hefyd yn gwasanaethu eiddo eraill yng nghyffiniau safle. Mae'r eiddo o fewn Parth Llifogydd C1.

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 Yn sgil Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 mae'n ofynnol i'r Cyngor ymgymryd â datblygu cynaliadwy yn ogystal â chymryd pob cam rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r amcanion datblygu cynaliadwy (neu lesiant). Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu cynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015, ac 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. Ystyrir na fyddai unrhyw effaith sylweddol nac annerbyniol ar gyflawni'r amcanion llesiant o ganlyniad i'r argymhelliad arfaethedig.

2.3 **Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009: (CDUG)**

POLISI B8 ARDALOEDD O HARDDWCH NATURIOL EITHRIADOL (AHNE) LLŶN A MÔN Gwarchod, cynnal a gwella cymeriad yr Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol drwy sicrhau fod cynigion yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i warchod nodweddion cydnabyddedig y safle.

POLISI B10 DIOGELU A CHYFOETHOGI ARDALOEDD GWARCHOD Y DIRWEDD Yn diogelu a chyfoethogi Ardaloedd Gwarchod y Tirlun drwy sicrhau fod yn rhaid i gynigion gydymffurfio â chyfres o feini prawf sydd yn anelu i osgoi niwed arwyddocaol i nodweddion cydnabyddedig.

POLISI B12 GWARCHOD TIRWEDDAU, PARCIAU A GERDDI HANESYDDOL Gwarchod tirweddau, parciau a gerddi ddiddordeb hanesyddol arbennig yng Nghymru rhag datblygiadau a fyddai'n achosi niwed arwyddocaol i'w cymeriad, eu hedrychiad neu eu gosodiad.

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

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

POLISI B29 DATBLYGIADAU AR DIROEDD DAN FYGYTHIAD LLIFOGYDD Rheoli datblygiad penodol ym mharth llifogydd C1 a C2 a'u cyfeirio tuag at dir addas ym mharth A oni bai y gellid cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n berthnasol i nodweddion y safle a phwrpas y datblygiad.

POLISI C3 AIL-DDEFNYDDIO SAFLEOEDD A DDEFNYDDIWYD O'R BLAEN Cymeradwyir cynigion sy'n rhoi blaenoriaeth i ailddefnyddio tir neu adeiladau a ddatblygwyd o'r blaen a leolir o fewn neu o gwmpas ffiniau datblygu cyn belled ag y bo'r safle neu'r adeilad a'r defnydd yn addas.

POLISI CH4 TAI NEWYDD AR SAFLEOEDD SYDD HEB EU DYNODI O FEWN FFINIAU DATBLYGU CANOLFANNAU LLEOL A PHENTREFI Caniatáu cynigion i adeiladu tai newydd ar safleoedd sydd heb eu dynodi o fewn ffiniau Canolfannau Lleol a Phentrefi os gellir cydymffurfio â meini prawf syn anelu i sicrhau fforddiadwyedd y datblygiad.

POLISI CH10 AIL GARTREFI Gwrthod cynigion am dŷ/dai newydd fyddai'n arwain at gynnydd yn nifer yr ail gartrefi mewn cymuned lle maent eisoes yn ffurfio cyfartaledd uchel o stoc dai.

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

POLISI CH36 CYFLEUSTERAU PARCIO CEIR PREIFAT Gwrthodir cynigion am ddatblygiadau newydd, i ehangu datblygiadau presennol neu newid defnydd os na ddarperir lle i barcio cerbydau oddi ar y stryd yn unol â chanllawiau parcio cyfredol y Cyngor. Rhoddir ystyriaeth i hygyrchedd gwasanaeth cludiant cyhoeddus, y gallu i gerdded a beicio o safle a phellter y safle at faes parcio cyhoeddus. Os oes angen lle i barcio oddi ar y stryd ac nad yw'r datblygwr yn cynnig cyfleusterau parcio ar y safle neu na ellir manteisio ar y ddarpariaeth barcio bresennol, caniateir cynigion os bydd y datblygwyr yn cyfrannu at y gost o wella hygyrchedd y safle neu ddarparu'r llefydd parcio angenrheidiol ar safle arall gerllaw.

Canllaw Cynllunio Atodol – Tai fforddiadwy, Cyngor Gwynedd (2009).

Mae Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, sy'n cael ei drafod gan yr Arolygaeth ar hyn o bryd. Nid yw'n ystyriaeth cynllunio berthnasol ar hyn o bryd ar gyfer gwneud penderfyniadau am geisiadau cynllunio.

2.4 Polisïau Cenedlaethol:
Polisi Cynllunio Cymru (2016)
Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy (2006)
Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (2010)
Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 12: Dylunio (2016)
Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 15: Datblygu a Pherygl o Lifogydd (2004)
Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 18: Trafnidiaeth (2007)

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 C16/0999/39/LL - Dymchwel tŷ annedd ac adeiladu allanol presennol a chodi 3 tŷ annedd newydd a gwaith cysylltiedig – Glenville, Abersoch – Gwrthod ar 10 Hydref 2016

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Gwrthwynebu y cais oherwydd pryder am y dyluniad, ei fod yn anghymarus a gweddill y tai gerllaw. Mynegwyd y bydd y ddau dy bwriededig yn dri llawr wrth greu modurdai ac ystafelloedd allanol dan do oddi tanynt. Hefyd, gofynnwyd a oes polisi yn caniatáu dymchwel un ty ac adeiladu dau dy ar yr un safle.

Uned Drafnidiaeth: Dim gwrthwynebiad i'r bwriad. Tybir ni fyddai cynnydd mewn trafnidiaeth i'r safle o ganlyniad i godi dau dy llai yn hytrach na'r un ty sylweddol presennol. Mae'r ddarpariaeth parcio yn ddigonol ar gyfer graddfa'r datblygiad.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Dim gwrthwynebiad i'r bwriad fel y cyflwynwyd ond argymhellir fod amod yn cael ei gynnwys ar unrhyw ganiatâd yn gosod uchder lefel llawr gorffenedig y datblygiad dim is na 5.5 AOD ac y cynghorir y datblygwr i osod mesurau diogelu llifogydd fel rhan o'r datblygiad lle bo hynny bosibl, e.e. llawr concrid neu deils, socedi trydan uwch ac yn y blaen.

Dŵr Cymru: Pe byddai'r Cyngor yn bwriadu caniatáu y cais, byddai angen cynnwys amodau priodol yn ymwneud a draenio tir ynghyd a Nodiadau Cynghori ar y caniatâd.

Uned Bioamrywiaeth: Nid yw'r adeilad yma yn addas i ystlumod. Nid oes gan yr Uned Bioamrywiaeth bryderon am y cais

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

- Dyluniad – allan o gymeriad a'r tai cyfagos
- Mwynderau – colli preifatrwydd a goleuni, agos i Avallon

- Mynedfa- pryder am gynyddu trafnidiaeth a'r gyffordd beryglus
- Draenio
- Bod tir tu cefn i'r eiddo cyfochrog yn gorlifo ar adegau o lanw uchel.
- Colli golygfa a phreifatrwydd
- Byddai codi uchder y safle yn achosi dŵr lifo i eiddo cyfochrog
- Pryder bod y datblygiad yn fwy na'r adeilad presennol.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae'r bwriad yn ymwneud gydag dymchwel un ty sylweddol presennol ac adeiladu 2 dŷ par tri llawr ar amryw lefel ar safle oddi fewn i ffin ddatblygu Abersoch ac mae tai preswyl wedi'u lleoli ar dir i'r gogledd ddwyrain a de orllewin. Nid yw'r safle wedi'i glustnodi ar gyfer unrhyw ddefnydd penodol nac fel tir agored i'w warchod. O agwedd polisïau tai, bwriedir codi'r tai ar safle tŷ presennol ac mae Polisïau C1 a CH4 yn berthnasol i'r cais hwn.

5.2 Mae Polisi C1 yn datgan mai 'o fewn ffiniau datblygu trefi a Phentrefi...y bydd prif ffocws ar gyfer datblygiadau newydd.' Ni ystyrir bod y cais yn groes i'r polisi hwn.

5.3 Mae Polisi CH4 yn berthnasol ac yn datgan mewn egwyddor y caniateir cynigion i adeiladu tai newydd ar safleoedd sydd heb eu dynodi ac sydd o fewn ffiniau datblygu pentrefi os gellir cydymffurfio â holl bolisïau perthnasol y Cynllun a'r 3 maen prawf sy'n ffurfio rhan o'r Polisi. Mae maen prawf 1 yn ymwneud gyda chael cyfran o bob uned sydd ar y safle yn rhai fforddiadwy oni bai na fyddai'n briodol darparu tai fforddiadwy ar y safle. Datgan yr ymgeisydd bod tri asesiad hyfywedd ar dri gwahanol werth wedi eu cyflwyno ar gyfer y tai bwriadedig ac ym mhob achos, mae'r asesiad yn dangos na fyddai'r datblygiad yn darparu adenillion digonol ar gyfer creu tŷ fforddiadwy (un tŷ allan o'r pâr bwriededig) neu swm cymunol tuag at ddatblygiadau tai fforddiadwy eraill.

5.4 Noder hefyd bod y bwriad yn golygu adeiladu pâr o dai ar y safle ble saif un tŷ yn bresennol; mae'r cais felly yn gofyn am un uned ychwanegol o fewn datblygiad o efaill-dai ac o'r herwydd ni ystyrir y byddai yn rhesymol rhoi cyfyngiad tŷ fforddiadwy ar un uned o fewn datblygiad o par o dai. Gan fod y polisi yn gofyn am 'gyfran o'r unedau ar bob safle i fod yn rhai fforddiadwy' ac mai ond cynnydd o un uned ychwanegol sydd yma mewn gwirionedd ystyrir felly na fyddai yn briodol i ofyn fod yr un ty sydd yn ychwanegol i fod yn dy fforddiadwy ar y safle ac ni ystyrir y byddai caniatáu y cais yn tanseilio amcanion cymal 1 o fewn y polisi. Mae'r ail a thrydydd maen prawf yn ymwneud gyda threfniadau darparu tai fforddiadwy ac am y rhesymau a nodwyd eisoes ni ystyrir fod y rhain yn berthnasol. Ar sail yr uchod fe ystyrir felly fod y cais yn unol ag egwyddorion polisïau C1 a CH4 CDUG

5.5 Mae Polisi CH10 CDU sydd yn ymwneud ag ail-gartrefi yn berthnasol i'r cais. Fodd bynnag, mae ceisiadau wedi cael eu gwrthod neu eu caniatáu gydag amodau tai parhaol yn y gorffennol yn sgil Polisi CH10 ac ychydig iawn o bwysau mae'r Arolygiaeth Cynllunio i weld yn rhoddi ar y polisi yma gydag apeliadau yn erbyn y gwrthodiad neu amod yn cael eu caniatáu. Yr hyn sydd yn dod drosodd yn yr apeliadau yw na ellir profi gyda thystiolaeth gadarn mai tai gwyliau neu ail-gartrefi

fyddai'r unedau preswyl oedd yn destun y cais. Er bod canran sylweddol o ail-gartrefi yn Abersoch mae apêl ar safle Power Boat Club wedi cael ei chaniatáu yn groes i benderfyniad y Cyngor. Roedd yr apêl yn ymwneud a diddymu amod i gyfyngu meddiant cartref parhaol ar y tai marchnad agored oedd i'w datblygu ar y safle. Ar y sail yma nid yw'r ACLL mewn sefyllfa i roi pwysau i'r fath bolisi.

5.6 Mae Polisi C3 yn gefnogol i ailddefnyddio tir neu adeiladau a ddatblygwyd o'r blaen sydd wedi eu lleoli o fewn neu o gwmpas ffiniau datblygu yn hytrach na defnyddio safleoedd tir glas, cyn belled ag y bo'r safle neu'r adeilad a'r defnydd arfaethedig yn addas ac yn cyd-fynd ag amcanion a strategaeth ddatblygu'r Cynllun. Mae'r bwriad yn golygu dymchwel tŷ sylweddol presennol a chodi pâr o dai tri llawr newydd ar yr un safle. Sylweddolir bod cais blaenorol am adeilad mwy wedi ei wrthod ar y safle ar 10 Hydref 2016. Fodd bynnag teimlir bod y bwriad cyfredol yn fwy derbyniol. Teimlir bod y bwriad yn cydymffurfio gydag amcanion polisi Polisi C3.

Mwynderau gweledol

5.7 Mae polisïau B22 a B25 CDUG yn berthnasol i'r cais hwn ac yn ymwneud gyda: dyluniad, gorffeniadau, edrychiadau a mwynderau gweledol. Yn bresennol mae 1 tŷ sylweddol ar y safle. Mae dyluniad yr eiddo arfaethedig yn un cyfoes a chydnabyddir y gall fod yna wahaniaeth barn am ddyluniad cyfoes. Mae'r gwahaniaeth barn yma am ddyluniad cyfoes yn fater gwrthrychol a gwelir bod gwahanol farn wedi ei gyfleu mewn perthynas â dyluniad y cynllun arfaethedig. Nodir bod cyfeiriad i ddyluniad ym mharagraff 9.3.1 o Bolisi Cynllunio Cymru, sydd yn datgan y "dylai datblygiadau tai newydd gael eu hintegreiddio a'u cysylltu'n dda a'r patrwm presennol o aneddiadau". Ystyrir byddai'r dyluniad yn cynnig tai modern wedi'i leoli ar safle tŷ deulawr presennol ger y môr sydd yn dderbyniol ar gyfer ei ddatblygu. Mae o fewn ardal a nodweddir gan dai ar wahân o amrywiaeth o ddyluniadau a maint. Nid oes patrwm pendant na thema gyffredin i'r tai presennol. Er hynny, ystyrir bod angen dylunio unrhyw ddatblygiad newydd mewn modd cydnaws na fydd yn tynnu oddi ar gymeriad presennol yr ardal. Mae'r cynllun a gyflwynir yn dangos pâr o dai o ddyluniad modern gyda nodweddion traddodiadol. Bwriedir toi'r adeilad gyda llechi ac wynebu'r waliau allanol gyda rendr gwyn gyda gorchudd derw ar ran uchaf y drychiad cefn. Ystyrir fod deunyddiau o'r math yma i'w gweld yn yr ardal ac y byddai'r bwriad o ran y gorffeniadau yn addas i'r safle. Ystyrir hefyd fod y bwriad yn cynnig tai o faint, graddfa a ffurf fyddai ar y cyfan yn cyd-fynd â chyd-destun y safle. Ystyrir hefyd fod y safle yn ddigonol o faint ar gyfer tai ac na fyddai'n achosi gor-ddatblygiad o'r safle. Noder bod terfynau presennol y safle wedi eu codi gyda waliau bric o wahanol uchder, mae'n ymddangos nad oes bwriad codi terfynau newydd ar gyfer y datblygiad ac felly bwriedir cynnwys amod ar y caniatâd yn tynnu hawliau caniatáu terfynau ar gyfer rheoli uchder terfynau newydd. Ystyrir felly fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisi B22 a B25 CDUG.

5.8 Mae'r safle yn gorwedd o fewn ffin Ardal Gwarchod y Dirwedd (AGT) a dros y ffordd i AHNE Llyn. Fodd bynnag er i'r safle fod o fewn yr AGT, lleolir y safle ymysg tai presennol ac o fewn ffin datblygu pentref Abersoch ac ar safle ble saif tŷ presennol. Fel y cydnabyddir uchod, mae llawer o wahanol ddyluniadau i dai'r ardal ac nid oes un patrwm adeiladu nodweddiadol. Mae'r dyluniad hwn, er yn fodern, o raddfa a deunyddiau a fyddai'n gweddu i'r safle. Er wedi ei leoli o fewn yr AGT nid yw hynny yn golygu na ellir cael dyluniad modern a chyfoes. Ystyrir felly fod y bwriad yn addas i'w leoliad a'i gyd-destun ac na fyddai'n cael effaith andwyol ar yr AGT neu'r AHNE cyfochrog. Hefyd oherwydd bod y lleoliad o fewn ardal adeiledig Abersoch ni ystyrir y byddai'r bwriad yn amharu'n sylweddol ar fwynderau gweledol yr ardal. O ystyried yr uchod ni chredir y byddai'r datblygiad hwn yn cael effaith

niweidiol ar yr y AGT na’r AHNE cyfochrog a'i fod yn dderbyniol o safbwynt polisïau B8 a B10 y CDUG.

5.9 Lleolir y safle o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llyn ac Enlli. Mae Polisi B12 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 bwriad ar raddfa fawr ac ni fyddai’n cael effaith fwy nag effaith leol ac felly ni fyddai’n cael effaith ehangach ar y dirwedd hanesyddol. Ni ystyrir fod y bwriad yn groes i Bolisi B12 CDUG.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.10 Hysbysebwyd y cais ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos a derbyniwyd 2 wrthwynebiad o ganlyniad i’r cyhoeddusrwydd statudol. Mae Polisi B23 yn ystyried effaith y bwriad ar fwynderau preswyl cyfagos. Mae pryder wedi ei ddatgan gan wrthwynebwyr ynglŷn â goredrych, cholli preifatrwydd, diogelwch ffyrdd a chynnydd mewn uchder lefel blaen gwrt yr eiddo. Mae’r bwriad yn golygu codi pâr o dai yng nghanol y llain gyda’r drychiad blaen yn wynebu'r ffordd sirol a’r drychiad cefn yn wynebu tir ble mae tŷ yn cael ei godi ar hyn o bryd. Lleolir yr par o dai bwriadedg ar safle'r tŷ presennol. Mae cynlluniau yn dangos y bydd yr par o dai bwriadedig yn lletach a mymryn yn uwch na’r tŷ presennol gyda thalcen y tai fymryn dros fedr yn agosach at derfyn de gorllewinol y llain.

5.11 Noder bod swyddogion wedi derbyn gwrthwynebiad ar sail gôr ddatblygiad, effaith ar breifatrwydd, gorlifo ar adegau o lanw uchel, colli golau a chodi lefel blaen gwrt y safle a chyfeiri atynt yn unigol isod:

5.12 Gor ddatblygiad - Gan fod y llain yn sylweddol fwy na’r adeilad, ni ystyrir y byddai’r bwriad dan sylw yn arwain at or-ddatblygiad o’r safle gan fod lle amwynderol blaen a chefn wedi ei ddangos i’r ddwy uned a pharcio sylweddol.

5.13 Preifatrwydd - Mae’r cynlluniau yn dangos y bwriedir codi sgrin preifatrwydd ar ochr y terasau allanol a byddai hynny yn lleihau unrhyw effaith ar breifatrwydd eiddo cyfochrog. Mae ffenestr wedi ei gosod ar lefel llawr cyntaf yn nhalcen de gorllewinol yr adeilad presennol ac felly ni ystyrir y byddai gwrthwynebiad i osod ffenestr fechan ar gyfer ystafell wely mewn lleoliad cyffelyb yn yr adeilad bwriadedig. Gellir rheoli unrhyw botensial o or-edrych drwy sicrhau drwy amod cynllunio fod y gwydr yn y ffenestr hon yn afloyw. Mae peth pryder ynglŷn ag effaith y teras ail lawr cefn ar fwynderau trigolion y tŷ sydd yn y broses o gael ei adeiladu ar y tir y tu cefn i’r safle. Fodd bynnag, teimlir fod lleoliad ei fodurdy, ei bellter oddi wrth y safle a gosodiad y tŷ newydd yn golygu na fydd effaith sylweddol arwyddocaol a’r mwynderau’r deiliad y tŷ. Mae’r rhaid hefyd sylweddoli bod yr eiddo presennol ynghyd ac eiddo preswyl eraill yng nghyffiniau'r safle yn edrych dros dir y tŷ hwnnw ac o’r herwydd, mae’n debygol na fyddai'r bwriad yn cael effaith sylweddol fwy ar yr ardal na’r cymydog.

5.14 Golau haul - Sylweddolir bod yr par o dai newydd yn fwy na’r tŷ presennol o ran lled ac uchder ac mae’n debygol y byddai hynny yn cael rhywfaint o effaith ar oleuni haul eiddo cyfochrog ond nid i raddau o gael effaith gormesol annerbyniol, fodd bynnag anodd fyddai gwrthwynebu y cais ar sail yma yn unig oherwydd bod amgylchiadau o’r fath yn debygol o godi mewn sefyllfa drefol. Ni chredir y byddai niwed i fwynderau’r tri thŷ i’r gogledd ddwyrain ychwaith gan y gwahanir hwy gan y trac/ llwybr cyhoeddus.

5.15 Codi uchder blaen gwrt - Sylweddolir pryderon y cymydog i'r de orllewin o'r safle ynglŷn â rhan o'r bwriad sy'n golygu codi lefel blaen gwrt y safle oherwydd y posibilrwydd y byddai yn arwain at ddiferiad dwr i eiddo'r cymydog a bwriedir gosod amod ar unrhyw ganiatâd er mwyn cytuno ar fanylion wynebu blaengwrt y safle gyda defnydd addas ynghyd a dull draenio'r blaengwrt.

5.16 Gor lifo ar adegau o lanw uchel - Ystyrir materion effaith llifogydd ym mharagraff Materion Llifogydd isod.

Ar sail hyn, ni ystyrir y byddai'r bwriad yn achosi niwed arwyddocaol i fwynderau'r cymdogion yn yr achos yma ac felly ystyrir y bwriad yn dderbyniol o agwedd B23 CDUG

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.17 Bwriedir defnyddio'r fynedfa bresennol i'r ffordd breifat gyfochrog ac yna i ffordd sirol dosbarth 1 cyfochrog. Mae'r cynllun yn dangos y bwriedir creu lle parcio allanol ar gyfer 3 car gydag un lle ychwanegol yn y modurdy i'r ddwy uned (cyfanswm o 8 lle parcio i'r datblygiad). Mae'r ffordd breifat sy'n gwasanaethu'r safle hefyd yn gwasanaethu eiddo eraill yn y cyffiniau ac ni ystyrir y byddai codi dau dy yn lle'r un tŷ presennol ar y safle yn debygol o ychwanegu yn sylweddol at ddefnydd y trac/fynedfa gan gerbydau. Cyfyngir y datblygiad i derfynau'r safle ac o'r herwydd, ni fydd y bwriad yn cael effaith ar y llwybr cyhoeddus cyfochrog. Derbyniwyd sylwadau'r Uned Drafnidiaeth yn cadarnhau dim gwrthwynebiad i'r bwriad ac fe argymhellir cynnwys amod / nodyn safonol parthed darparu'r parcio a man troi yn unol â'r cynlluniau. Ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o ran Polisïau CH33 a CH36 CDUG.

Materion bioamrywiaeth

5.18 Ymgynghorwyd gydag Uned Bioamrywiaeth a derbyniwyd sylwadau yn cadarnhau nad oedd gwrthwynebiad i'r bwriad ac felly fe ystyrir y bwriad yn dderbyniol yng nghyd destun y materion hyn.

Materion llifogydd

5.19 Gorwedd y safle o fewn parth llifogydd C1 fel sydd wedi ei nodi ar y mapiau llifogydd sy'n gysylltiedig gyda Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygiad a Pherygl o Lifogydd (NCT 15). Gwelir o'r hanes cynllunio fod y cais blaenorol sef cais rhif C16/0999/39/LL wedi cael ei wrthod ar 10 Hydref 2016. Un o'r rhesymau gwrthod y cais oedd ar sail llifogydd a'r diffyg gwybodaeth oedd wedi ei gyflwyno ar y cais hwnnw, yn benodol nad oedd yr asesiad canlyniadau llifogydd yn ddigonol ynghyd a phryderon polisi cyffredinol yn ymwneud a datblygu safleoedd mewn ardal perygl llifogydd.

5.20 Fel rhan o'r cais presennol mae asesiad canlyniadau llifogydd diwygiedig wedi ei gyflwyno i'r Cyngor am ystyriaeth. Datgan yr ymgeisydd bod yr asesiad presennol yn ateb pryderon CNC ynglŷn â'r asesiad a gyflwynwyd gyda'r cais blaenorol ac yn dangos bod modd rheoli canlyniadau llifogydd yn unol â NCT 15 am oes y datblygiad. Dylid nodi hefyd bod dyluniad y cynllun wedi newid fel nad oes lle byw ar lefel daear, bydd uchder llawr gorffenedig y ty wedi ei godi i 5.5m AOD a bod uchder wyneb blaen gwrt yr eiddo wedi ei godi yn wastad gyda ffordd sirol er hwyluso mynediad diogel mewn argyfwng o'r eiddo.

5.21 Derbyniwyd sylwadau CNC yn datgan nad oedd gwrthwynebiad i'r cynllun fel y bwriedir cyn belled a gosodir amod ar unrhyw ganiatâd yn gorfodi adeiladu llawr y tai i uchder dim is na 5.5 AOD.

5.22 Mae polisi B29 o'r CDUG ynghyd â NCT 15 yn rheoli datblygiad penodol ym mharth llifogydd C1 a C2 a'u cyfeirio tuag at dir addas ym mharth A neu barth B oni bai y gellid cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n berthnasol i nodweddion y safle a phwrpas y datblygiad. Yn yr achos yma, mae'r datblygiad wedi ei leoli o fewn parth llifogydd C1, ac mae Asesiad Canlyniad Llifogydd wedi ei gyflwyno ac wedi ei asesu gan Gyfoeth Naturiol Cymru ac maent wedi cadarnhau nad ydynt yn gwrthwynebu'r bwriad os cynhwysir yr amod am lefel llawr gorffenedig fel y maent wedi awgrymu ar unrhyw ganiatâd

5.23 Mae datblygiad preswyl yn cael ei ddiffinio fel datblygiad sy'n agored iawn i niwed o fewn NCT 15 ac felly ni ddylid caniatáu datblygiad o'r math yma o fewn ardal parth C1 oni bai ei fod yn cydymffurfio â'r meini prawf penodol o fewn polisi B29 a NCT 15. Yn yr achos yma, mae'r bwriad yn ffurfio rhan o strategaeth yr Awdurdod Cynllunio Lleol drwy ei leoliad tu fewn i ffin ddatblygu Canolfan Drefol ac y bydd yn cynnal yr anheddiad drwy ddarparu uned breswyl ychwanegol. Byddai'r bwriad hefyd wedi ei leoli ar dir a ddatblygwyd o'r blaen.. Felly yn sgil yr uchod a gan fod Cyfoeth Naturiol Cymru hefyd yn fodlon gyda'r bwriad ystyrir ei fod yn cydymffurfio â gofynion polisi B29 o GDUG a TAN15.

6. Casgliadau:

6.1 Ystyrir fod y bwriad i adeiladu tŷ newydd ar y safle hwn yn dderbyniol o safbwynt y polisïau perthnasol a nodir uchod ac ni ystyrir y byddai'n cael effaith niweidiol andwyol ar fwynderau'r ardal (gan gynnwys yr AHNE dros y ffordd) na'r trigolion cyfagos. Yn ogystal, ystyrir bod lleoliad, dyluniad, gorffeniad a ffurf y datblygiad yn dderbyniol ac yn cydweddu a chyd-destun ei leoliad. Wedi rhoi ystyriaeth lawn i'r holl faterion cynllunio perthnasol a'r gwrthwynebiadau a dderbyniwyd, fe ystyrir y datblygiad yn addas a derbyniol ar gyfer y safle a'i fod yn cydymffurfio gyda'r polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol a nodir.

7. **Argymhelliad:**

7.1 Caniatau – amodau

1. Cychwyn o fewn 5 mlynedd.
2. Llechi a deunyddiau allanol
3. Cytuno ar ddefnydd y sgrin preifatrwydd a'u cynnal wedi hynny
4. Unol â chynlluniau
5. Amodau Dŵr Cymru.
6. Lefel llawr gorffenedig i fod dim is na 5.50m AOD a'r bwriad i fod yn unol ac adroddiad Asesiad Canlyniadau Llifogydd.
7. Cwblhau'r llefydd parcio yn unol â'r cynllun a'u bod yn weithredol cyn i'r eiddo gael ei feddiannu am y tro cyntaf.

. Gwydr afloyw i'r ffenestr ochr yn yr ystafell wely

8. Tynnu hawliau caniataol parthed terfynau yn ôl.

9 Cytuno manylion dull draenio a deunyddiau wynebu blaen gwrt y safle cyn dechrau'r datblygiad

Nodyn: copi o lythyr CNC