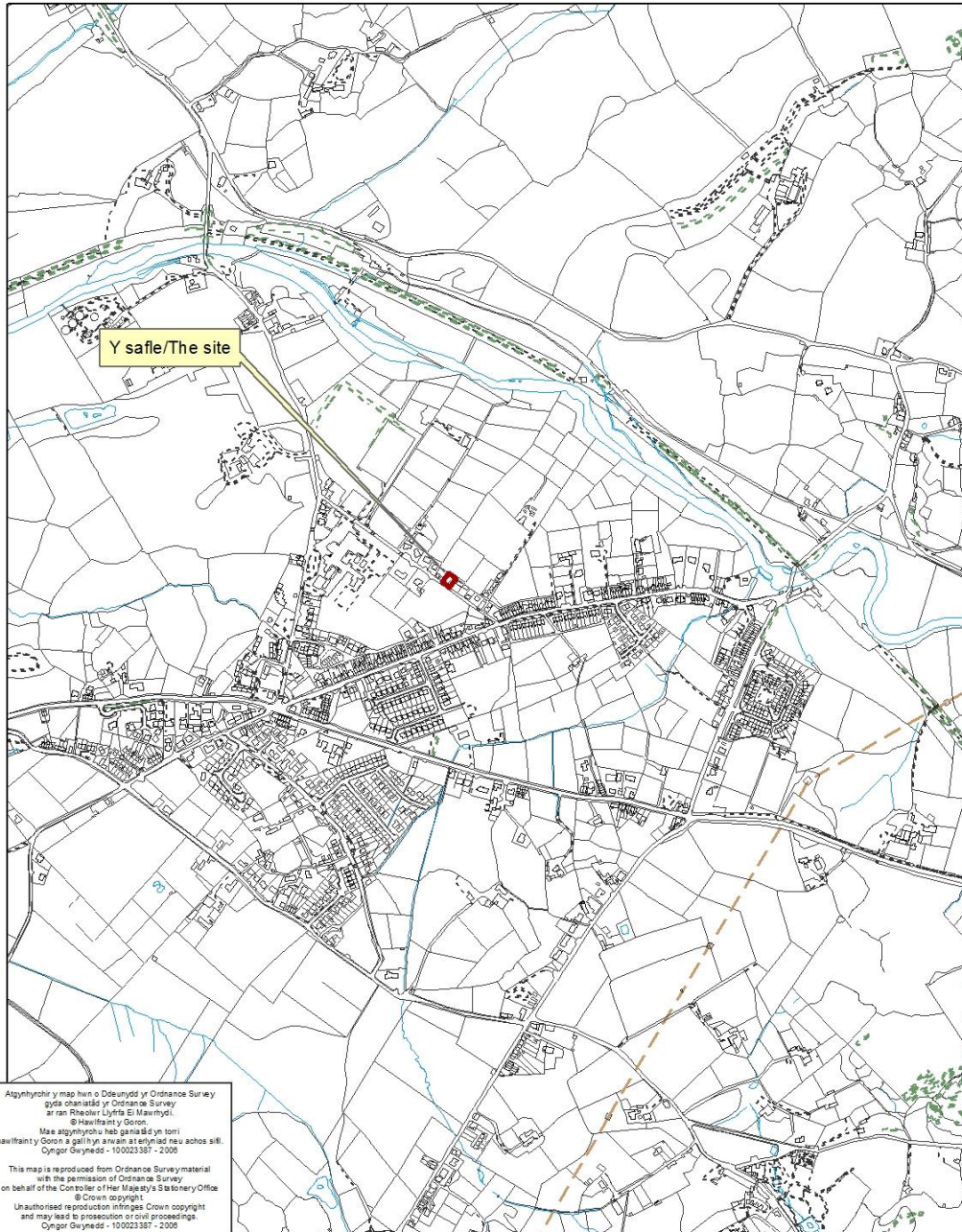


Rhif: 7



Rhif y Cais / Application Number : C16/0493/23/AM

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



PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 25/07/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

Cais Rhif: C16/0493/23/AM
 Dyddiad Cofrestru: 04/07/2016
 Math y Cais: Amlinell
 Cymuned: Llanrug
 Ward: Llanrug

Bwriad: CAIS AMLINELLOL I GODI Tŷ ANNEDD
 Lleoliad: TIR GER BRYN CELYN, LON GROES, LLANRUG, CAERNARFON, GWYNEDD, LL554AF

1. Disgrifiad:

1.1 Mae'r cais yn gais amlinellol ar gyfer codi tŷ annedd ar lain o dir sy'n ffurfio rhan o gwrtil Bryn Celyn, Llanrug ac sydd wedi ei leol oddi ar ffordd ddi-ddosbarth. Mae'r safle yn gymharol wastad ac unfurf o ran ei siâp a rhwng dau dy sydd wedi ei leoli tu fewn i ffin datblygu'r pentref. I'r blaen mae'r tai yn edrych dros Lon Groes a chaeau agored i'r cefn.

1.2 Gan mai cais amlinellol yw hwn yr unig faterion mae'r cais yn gofyn i'w hystyried yw'r egwyddor o ddatblygu'r safle. Fe gedwir pob mater arall yn ei ôl ac mae'r rhain yn cynnwys mynediad, lleoliad y tŷ o fewn y safle, edrychiad, graddfa a thirwedd. Er hyn, mae gofyn i bob cais amlinellol ddangos cynllun lleoliad dangosol (indicative) ar gyfer y tai yn ogystal ag uchafswm maint/uchder yr annedd

1.3 Mae'r cynllun a'r wybodaeth yn cyfeirio at dŷ 11m wrth 6m o tua'r un uchder a Bryn Celyn gyda gardd cefn a blaen a lle parcio i ddau gar. Fe fydd cwrtil Bryn Celyn hefyd yn cael ei addasu er mwyn darparu dau lecyn parcio newydd o flaen yr eiddo.

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 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 lesiant o ganlyniad i'r argymhelliad arfaethedig.

2.3 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009:

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 a 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 B3 - YCHWANEGU AT DDŴR WYNEB

Gwrthod cynigion na fyddant yn cynnwys mesurau lleihau llif neu fesurau lliniaru priodol fydd yn arwain at ostwng maint a graddfa'r dŵr wyneb fyddai'n cyrraedd ac yn llifo i afonydd a chyrsgiau dŵr eraill.

POLISI C1 - LLEOLI DATBLYGIAD NEWYDD

Tir o fewn ffiniau datblygu trefi a phentrefi a ffurf ddatblygedig pentrefi gwledig fydd y prif ffocws ar gyfer datblygiadau newydd. Gwrthodir adeiladau, adeiladweithiau a chyfleusterau atodol newydd yng nghefn gwlad ar wahân i ddatblygiad sy'n cael ei ganiatáu gan bolisi arall yn y Cynllun.

POLISI B27 - CYNLLUNIAU TIRLUNIO

Sicrhau fod cynigion a ganiateir yn ymgorffori tirlunio meddal/caled o safon uchel sy'n briodol ar gyfer y safle ac sy'n ystyried cyfres o ffactorau sy'n anelu i osgoi niwed i nodweddion cydnabyddedig.

POLISI B32 - YCHWANEGU AT DDŴR WYNEB

Gwrthod cynigion na fyddant yn cynnwys mesurau lleihau llif neu fesurau lliniaru priodol fydd yn arwain at ostwng maint a graddfa'r dŵr wyneb fyddai'n cyrraedd ac yn llifo i afonydd a chyrsgiau dŵr eraill.

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 elfen fforddiadwy o fewn y datblygiad.

POLISI CH18 - SEILWAITH SYDD AR GAEL

Gwrthodir cynigion datblygu os nad oes yna ddarpariaeth ddigonol o seilwaith sy'n angenrheidiol ar gyfer y datblygiad oni bai y gellir cydymffurfio gydag un o ddau faen prawf penodol sydd yn nodi bod trefniadau priodol yn cael eu gwneud er mwyn darparu cyflenwad digonol neu fod y datblygiad yn digwydd fesul dipyn er mwyn cyd-fynd ag unrhyw gynllun arfaethedig i ddarparu seilwaith.

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, 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, gan roi ystyriaeth i hygyrchedd gwasanaeth cludiant cyhoeddus, y gallu i gerdded a beicio o safle a phellter y safle at faes parcio cyhoeddus.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 25/07/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

Canllawiau Dylunio Gwynedd

2.4 Polisiau Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 8

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

3. Hanes Cynllunio Perthnasol: Dim

4. Ymgynghoriadau:

- Cyngor Cymuned/Tref:
- Tynnu sylw at y ffaith fod ffoes yn rhedeg o dan y safle ac ategu sylwadau sydd eisoes wedi cyfleu ar hyn.
 - Dim gwrthwynebiad i un tŷ.
 - Sierhau fod man parcio digonol oherwydd mae'r ffordd yn brysur ac yn ffordd i Ysgol Uwchradd Brynrefail.
 - Sylwer hefyd fod y tŷ yma yn cael ei glustnodi ac yn disgyn i un o'r tai newydd sydd i'w adeiladu oddi fewn i ffiniau Llanrug.

Uned Trafnidiaeth: Dim gwrthwynebiad i'r bwriad, a thybir fod y safle'n addas ar gyfer uned breswyl, heb gael effaith andwyol ar y rhwydwaith ffyrdd lleol. Argymhellir cynnwys yr amodau / nodiadau perthnasol: Darparu digon o lefydd parcio, cwblhau'r fynedfa, cwblhau'r man troi i gerbydau o fewn y cwrtel er mwyn caniatáu i gerbydau gael mynediad o'r briffordd a'i gadael mewn ger blaen.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Dim gwrthwynebiad, sylwadau / cyngor cyffredinol.

Dwr Cymru: Dim gwrthwynebiad, cyngor safonol ac amod:

“Ni chaniateir i ddŵr wyneb a/neu ddraenio tir gael ei arllwys un ai yn uniongyrchol neu yn anuniongyrchol i'r gyfundrefn garthffos gyhoeddus”

Uned Draenio Tir: Mae cwrs dwr yn llifo trwy'r neu gerllaw'r safle. Os mae'n fwrriad gan yr ymgeisydd i greu cylfat i gario'r cwrs dwr sy'n llifo trwy'r neu gerllaw'r safle. Er mwyn diogelu mwynderau'r datblygiad arfaethedig a'r eiddo cyfagos, cynghoraf y dylai unrhyw ganiatâd cynllunio a roddir gynnwys y gofynion canlynol fel amod:

- a) Bydd rhaid i'r datblygwr ddiogelu'r cwrs dwr.
- b) Yn unol â gofynion Adran 23(1) Deddf Draenio Tir 1991 bydd y datblygwr yn cyflwyno manylion ei gynigion i ddiogelu'r cyrsiau dwr i Gyngor Gwynedd a Cyfoeth Naturiol Cymru eu cymeradwyo.
- c) Y datblygwr fydd yn gyfrifol am gost y gwaith o ddiogelu'r cwrs dwr.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 25/07/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

ch) Yn unol â gofynion Adran 263 Deddf Iechyd Cyhoeddus 1936 ac Adran 23(1) Deddf Draenio Tir 1991 bydd y datblygwr yn cyflwyno manylion ei gynigion i gwlfatu'r cwrs dwr i Gyngor Gwynedd eu cymeradwyo.

Os ydyw'n fwriad gan yr ymgeisydd i ollwng dŵr arwyneb i'r cwrs dwr sy'n llifo trwy'r neu gerllaw'r safle, bydd rhaid i'r ymgeisydd gyflwyno manylion y cynlluniau i' Cyfoeth Naturiol Cymru er cymeradwyaeth.

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

- Mae cylfat yn rhedeg trwy'r safle.
- Safle wedi llifogi yn flaenorol.
- Achosi risg llifogi i'r tai a'r cae cyfagos.
- Dim lle troi wedi dangos o fewn y cwrttil, mae'r lon yma yn brysur yn barod.
- Angen darparu llefydd parcio newydd i'r tŷ presennol a'r tŷ arfaethedig a sicrhau hyn trwy amod.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae polisiau C1 a CH4 yn berthnasol i'r cais hwn. Mae polisi C1 yn ymwneud a lleoli datblygiadau newydd, prif ffocws y polisi yw cefnogi datblygiadau o fewn ffiniau datblygu trefi a phentrefi. Mae safle'r cais tu fewn i ffin datblygu Llanrug ac felly mae'r cais yn unol â pholisi C1.

5.2 Mae polisi CH4 yn caniatáu codi tai newydd ar safleoedd sydd heb eu dynodi o fewn ffiniau datblygu canolfannau lleol a phentrefi os ydi'r bwriad yn cwrdd â meini prawf y polisi. Mae'r polisi yn chwilio i safleoedd ddarparu canran o unedau fforddiadwy oni bai, ar ôl ystyried yr holl ffactorau perthnasol i gyd, na fyddai'n briodol i ddarparu tai fforddiadwy ar y safle. Gan gymryd i ystyriaeth raddfa'r cais (1 tŷ yn unig) a'r faith byddai'n cyfrannu yn bositif i stoc tai'r ardal, nid yw'n hanfodol fod y tŷ yn dy fforddiadwy. Ystyrir felly fod y cais yn unol â pholisiau C1 a CH4 ac yn dderbyniol mewn egwyddor.

Materion trafndiaeth a mynediad

5.3 Mae polisi CH33 a CH36 yn berthnasol i agwedd hon o'r cais. Mae'r polisiau yn sicrhau diogelwch ar lonydd a strydoedd a darparu cyfleusterau parcio preifat. Mae'r cynlluniau dangosol yn dangos bwriad i ddarparu dau lecyn parcio i'r tŷ newydd a dau lecyn newydd o fewn cwrttil Bryn Celyn. Er, nad oedd gan yr Uned Drafndiaeth gwrthwynebiad i'r bwriad mae'r uned wedi gofyn am amod i sicrhau fod yn lle trio yn cael ei ddarparu o fewn y safle i sicrhau fod ceir yn gallu cael mynediad o'r briffordd a'i gadael mewn ger blaen. Mae'r gwrthwynebiadau hefyd wedi codi pryder am brysurdeb y lon ac yr angen am barcio o fewn y safle presennol a'r plot arfaethedig.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 25/07/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

- 5.4 Er mwyn cydymffurfio gydag anghenion polisïau CH33 a CH36 ystyrir byddai'n angenrheidiol i osod amodau i sicrhau hyn. O bosib bydd rhaid addasu lleoliad a maint y tŷ er mwyn cyflawni hyn ond mae hynny yn fater i'r datblygwr ystyried cyn cyflwyno cais am faterion a gadwyd yn ôl. Yn dilyn hyn, ystyrir fod y cais yn gallu cwrdd â gofynion polisïau CH33 a CH36 o'r CDU sy'n ymwneud a diogelwch y briffordd a darparu parcio preifat gydag amodau priodol.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.5 Mae'r safle yn gymharol wastad ac unffurf o ran ei siâp rhwng dau dy. I'r blaen mae'r tai yn edrych dros Lon Groes a chaeau agored i'r cefn. Oherwydd natur preswyl yr ardal, nid ystyrir byddai'r datblygiad allan o gymeriad nac yn cael effaith andwyol ar fwynderau gweledol na phreswyl yr ardal.
- 5.6 Gan mai cais amlinellol yw hwn ni dderbyniwyd unrhyw fanylion ynghylch dyluniad arfaethedig y tŷ ar wahân i'w maint a'u uchder dangosol. Derbyniwyd cynllun a manylion yn dangos trefniant y safle gan gynnwys lleoliad y tŷ a chadarnhad na fydd yn uwch na Bryn Celyn. Fe ystyrir y datblygiad arfaethedig ar ei rinweddau ei hun ac fe ystyrir bod trefniant cyffredinol y safle'n dderbyniol, bod dwysedd y datblygiad yn dderbyniol (1 tŷ) ac yn addas o safbwynt uchafswm graddfa, a'i fod yn bosib, trwy amodau a thrwy ystyried cais am faterion a gadwyd yn ôl, rheoli gweddill manylion y datblygiad. Fe ystyrir felly bod y cais yn cwrdd gyda gofynion polisïau B22, B23 ac B25 y CDU ac ni fydd yn cael effaith andwyol ar fwynderau gweledol na phreswyl yr ardal.

Materion isadeiledd

- 5.7 Mae polisi B32 a CH18 yn berthnasol i agwedd hon o'r cais. Mae'r polisïau yn ymwneud a rheoli dŵr wyneb a sicrhau fod yna ddarpariaeth ddigonol o seilwaith i'r datblygiad. Yn dilyn y cyfnod ymgynghori statudol, derbyniwyd nifer o wrthwynebiadau yn codi pryder am lifogi a'r faith fod yna gwrs dwr / cylfat yn rhedeg trwy'r safle a'r posibilrwydd i'r datblygiad achosi llifogydd. Yn ddarostyngedig i amodau nid oedd gan Dwr Cymru, Cyfoeth Naturiol Cymru nac uned Draenio Tir y Cyngor wrthwynebiad i'r bwriad.
- 5.8 Er mwyn cydymffurfio gyda'r polisïau uchod bydd rhaid gosod amod i sicrhau na ellid dechrau ar y datblygiad hyd nes y cyflwynir cynllun traeniad dŵr ar gyfer y safle sydd yn gwarchod y cwrs dwr mewn modd derbyniol a hefyd cydymffurfio gydag anghenion Dwr Cymru. Credir, drwy osod amodau o'r fath, y gellid sicrhau na fydd y datblygiad yn creu perygl llifogydd a hefyd fod y bwriad yn unol â pholisi B32 a CH18.

6. Casgliadau:

- 6.1 Mae'r gwrthwynebiadau gan drigolion lleol wedi derbyn ystyriaeth lawn fel y nodwyd uchod. Ar sail yr asesiad uchod ac wedi ystyried yr holl faterion perthnasol gan gynnwys y gwrthwynebiadau, ni ystyrir fod y bwriad yn groes i'r polisïau na'r canllawiau lleol a chenedlaethol a nodir o fewn yr asesiad ac nad oes unrhyw faterion cynllunio perthnasol eraill sy'n datgan i'r gwrthwyneb. Ar sail yr uchod credir fod y bwriad yn dderbyniol yn ddarostyngedig i amodau perthnasol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 25/07/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

7. Argymhelliad:

7.1 I ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i amodau cynllunio perthnasol yn ymwneud â:

1. Amser cychwyn y datblygiad a chyflwyno materion a gadwyd yn ôl
2. Deunyddiau a gorffeniadau.
3. Mynediad a pharcio.
4. Tirweddu.
5. Cyflwyno cynllun draenio tir cyn cychwyn unrhyw waith ar y safle.
6. Dwr Cymru – dwr arwyneb.
7. Datblygiad yn cydymffurfio gyda chynlluniau a gymeradwywyd.
8. Tynnu hawliau a ganiateir.