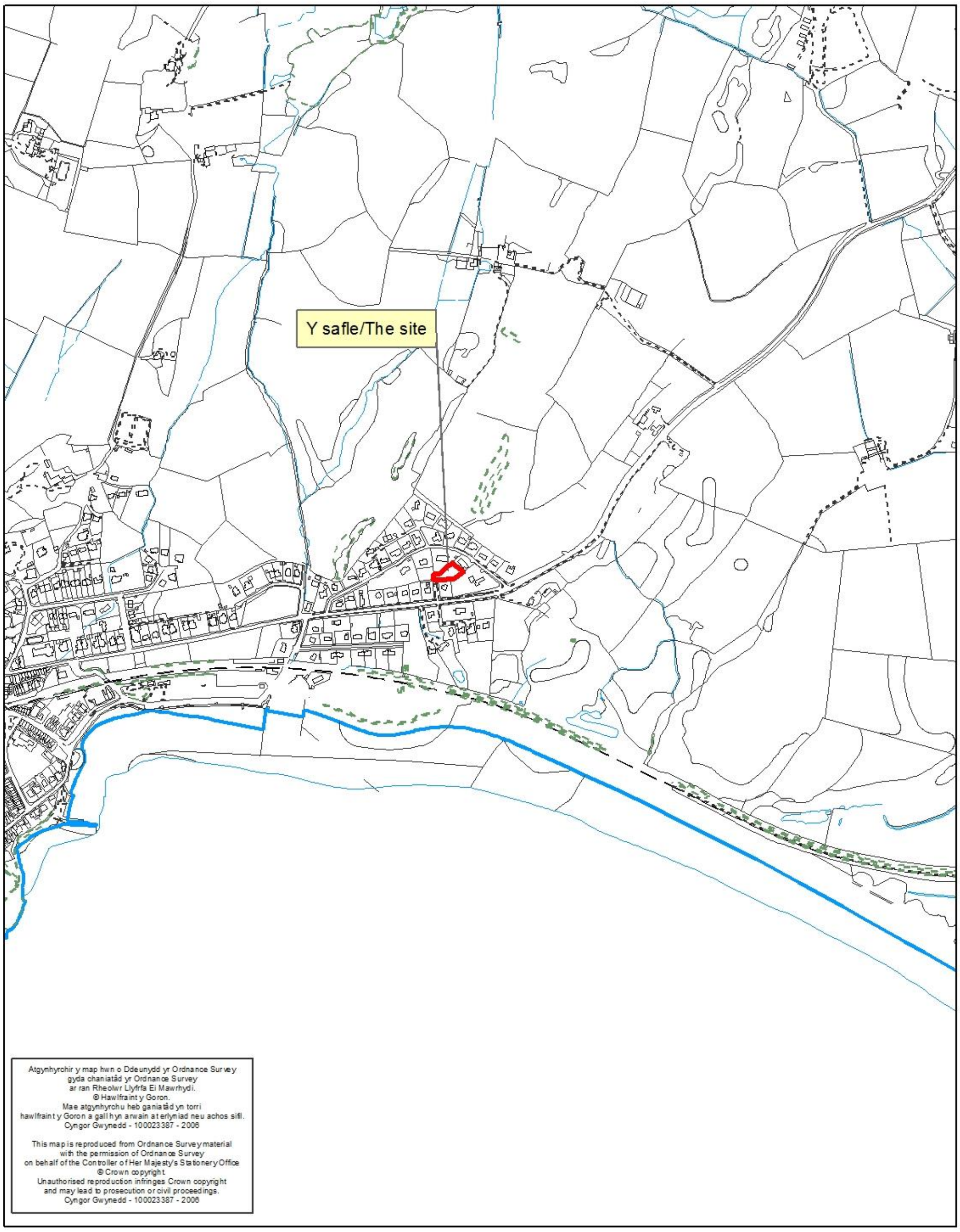
Rhif: **3**

Rhif y Cais / Application Number : C16/0941/35/LL

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



Cais Rhif:	C16/0941/35/LL
Dyddiad Cofrestru:	05/09/2016
Math y Cais:	Llawn - Cynllunio
Cymuned:	Criccieth
Ward:	Criccieth
Bwriad:	DIWYGIAD I GANIATAD C15/0711/35/LL AR GYFER CODI TY NEWYDD
Lleoliad:	YNYS HIR, MORANNEDD, CRICCIETH, GWYNEDD, LL52 0PP

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATÁU GYDAG AMODAU

1. Disgrifiad:

1.1 Cais yw hwn i godi tŷ preswyl deulawr 4 llofft ar lain o dir i gefn annedd Ynys Hir sydd wedi ei leoli ar hyd ffordd ddi-ddosbarth Morannedd i ddwyrain pentref arfordirol Criccieth. Mae'r llain o dir yn anwastad ac yn codi mewn lefel o ben pellaf y safle tua at eiddo Ynys Hir.

1.2 Mae'r safle eisoes wedi derbyn caniatâd cynllunio ar gyfer codi tŷ annedd o dan gyfeirnodau C14/0702/35/LL a C15/0711/35/LL. Mae'r ddau ganiatâd yn ymwneud a thŷ o faint a dyluniad sydd yr un fath; ond mae'r caniatâd diweddaraf yn golygu fod lefelau (llawr a chrib) oddeutu 2m yn is na'r caniatâd blaenorol.

1.3 Mae'r cynlluniau sydd gerbron erbyn hyn yn golygu codi eiddo o'r un ol-troed (h.y. hyd a lled) a'r un dyluniad yn fras a'r caniatadau blaenorol. 'Roedd y cynlluniau gwreiddiol a gyflwynwyd fel rhan o'r cais yn golygu darparu to fflat ar yr eiddo, a hefyd yn golygu gorchuddio blaen yr adeilad gyda gwydr. Yn dilyn trafodaeth gyda'r ymgeisydd a'i asiant, derbyniwyd cynlluniau diwygiedig oedd yn cadw'r un ol-troed a chynllun llawr ond sydd erbyn hyn yn cynnwys to pits ar ffurf 'mansard'. Mae'r cynlluniau diwygiedig yma hefyd yn dileu'r blaen gwydr, ac yn darparu agoriadau a ffenestri a balconi sydd o'r un lleoliad, maint a math a'r caniatadau blaenorol.

1.4 Mae lefel llawr yr annedd sydd gerbron 1.35m yn is na'r caniatâd gwreiddiol yn 2014 ac 0.7m yn uwch na'r caniatâd a roddwyd yn 2015. Mae lefel crib to'r annedd sydd gerbron 1.99m yn is na'r caniatâd gwreiddiol yn 2014 ac yr un lefel a chaniatâd 2015. Mae lefelau o gwmpas y safle yn parhau i fod yn debyg i'r caniatadau blaenorol ac mae'r bwriad hefyd yn cynnwys grisiau i lawr at ardd blaen y tŷ.

1.5 Mae'r bwriad yn golygu cael mynediad i'r safle lawr lon mynediad newydd rhwng Ynys Hir a Wyvern sy'n cael ei wasanaethu gan ffordd ddi-ddosbarth Morannedd sydd hefyd yn cysylltu i'r brifffordd A497 bob ochr i'r stad. Bydd y mannau parcio a safle i droi ar gyfer uchafswm o 2-3 car wedi ei leoli i gefn yr adeilad gyda gardd breifat o faint sylweddol i'r blaen. Mae hyn yn unol â'r hyn sydd eisoes wedi ei ganiatáu yn barod.

1.6 Mae gwaith adeiladu eisoes wedi ei gychwyn ar y safle.

1.7 Daw'r cais gerbron y Pwyllgor Cynllunio gan fod 3 gwrthwynebiad wedi ei dderbyn ar y cais.

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 gynaliadwy', 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:**

Mae Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, sydd wrthi’n cael ei baratoi, yn destun Archwiliad Cyhoeddus ar hyn o bryd. Nid yw’n ystyriaeth cynllunio berthnasol ar hyn o bryd ar gyfer gwneud penderfyniadau am geisiadau cynllunio.

POLISI B20 - RHYWOGAETHAU A’U CYNEFINOEDD SY’N BWYSIG YN RHYNGWLADOL A CHENEDLAETHOL
Gwrthod cynigion sy’n debygol o achosi aflonyddwch neu niwed annerbyniol i rywogaethau a warchodir a’u cynefinoedd oni bai y gellid cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy’n anelu i ddiogelu nodweddion cydnabyddedig y safle.

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 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 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 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.

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru Argraffiad 8 2016
NCT Dylunio

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 9900171FUL15 - Adeiladu tŷ annedd deulawr a chreu mynedfa gerbydol newydd - CANIATAU-20.03.2000

3.2 C14/0702/35/LL - Adeiladu annedd deulawr gyda modurdy ynghlwm - CANIATÁU-17-Dec-2014

3.3 C15/0711/35/LL - Diwygio amod 12 o ganiatâd cynllunio C14/0702/35/LL er mwyn caniatáu dyluniad amgen er caniatáu gostwng lefel llawr yr adeilad arfaethedig - CANIATÁU - 21-Aug-2015

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Lleolir y datblygiad yma yng nghanol anheddau ag edrychiad sy'n cynnwys agweddau mwy confensiynol, fel toeau llechi, ac o ganlyniad mae'r aelodau yn teimlo bod y cynllun yma felly allan o gymeriad yn llwyr â'r hyn sydd yn yr ardal honno yn barod.
Uned Drafnidiaeth:	Cyfeiriaf at y cais uchod a dymunaf ddatgan na fwriadaf roi argymhelliad gan y tybir na fuasai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar unrhyw ffordd, neu ffordd arfaethedig.
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Dim sylwadau i'w cynnig
Dŵr Cymru:	Amodau safonol
Uned Gwarchod y Cyhoedd:	Heb ymateb
Uned Bioamrywiaeth	Dim sylwadau i'w cynnig
Ymddiriedolaeth Archeolegol	Heb ymateb
Adran Draenio Tir	Heb ymateb

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

- Lefelau ar y safle yn wahanol i'r lefelau ar y cynllun
- Goredrych
- Cynlluniau llawr anarferol
- Byddai to pits arferol yn ddyluniad gwell - posibiliadau i wneud hynny.
- Effaith ar fwynderau cyffredinol a phreswyl cymdogion

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae polisïau 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 ddatblygu Criccieth, felly mae'r cais yn unol â pholisi C1. 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.

5.2 Mae polisi CH4 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 lleoliad y safle o fewn ardal o dai sefydledig sylweddol eu graddfa, ac ar sail y caniatadau blaenorol yn 2014 a 2015, nad yw'n hanfodol fod y tŷ yn dy fforddiadwy. Byddai hyn yn unol gyda pholisi CH4 gan fod ystyriaethau materol yn dangos na fyddai'n briodol darparu tŷ fforddiadwy ar y safle. Ystyrir felly fod y cais yn unol â pholisïau C1 a CH4.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.3 Mae polisi B23 yn berthnasol i'r agwedd yma ac mae'n datgan y dylid gwrthod cynigion fyddai'n achosi niwed arwyddocaol i fwynderau'r gymdogaeth leol. Mae'r safle eisoes wedi derbyn caniatâd cynllunio ar gyfer codi tŷ; ac mae yna ddau gynllun (sy'n golygu codi'r un tŷ o ran maint a dyluniad) wedi ei gymeradwyo (C14/0702/35/LL a C15/0711/35/LL) un sydd oddeutu 2m yn is na'r llall o ran lefelau gorffenedig llawr a lefel crib to.

5.4 Mae'r caniatadau yma yn ystyriaeth cynllunio faterol wrth asesu effaith y bwriad sydd gerbron yng nghyd destun mwynderau trigolion cyfagos. Mae'r cynlluniau sydd gerbron yn dilyn lleoliad, ol-troed, maint a chynllun llawr ceisiadau sydd eisoes wedi eu caniatáu o dan C14/0702/35/LL a C15/0711/35/LL. Mae'r dyluniad sydd gerbron yn wahanol i'r caniatadau blaenorol o ran siap pits y to (to mansard yn hytrach na tho pits traddodiadol), ac o ran maint a nifer o agoriadau - mae maint rhai agoriadau yn llai na'r hyn sydd eisioes wedi eu caniatáu, ac mae'r nifer o ffenestri yn y to yn llai. Mae'r balconi blaen yn parhau o'r un faint a'r hyn sydd eisioes wedi ei ganiatáu. Mae ffurf y to bwriedig yn golygu bod modd cadw uchder crib y to at y lefel isaf sydd wedi ei ganiatáu yn barod (C15/0711/35/LL) sef 51.1m OD o'i gymharu â'r lefel 53.09m OD a ganiatawyd o dan C14/0702/35/LL. Nodir fod yr ymgeisydd wedi cadarnhau fod yna gyfamod ar y tir sy'n nadu uchder y crib fod yn uwch na 51.1m OD ond rhaid nodi nad yw hyn yn fater cynllunio. Yn wir mae'n ofynnol cysidro'r

ffaith fod lefel llawer uwch eisioes wedi ei ganiatáu (53.09m OD) ar gais blaenorol ac nad oes unrhyw reswm cynllunio pam na all gweithredu’r caniatâd hwn.

5.5 Mae lefel llawr gorffenedig y cais sydd gerbron oddeutu 0.7m yn uwch na hynny a ganiateir o dan C15/0711/35/LL ac mae gwrthwynebiad wedi ei dderbyn sy’n nodi fod hyn yn golygu y byddai ffenestri llawr gwaelod yn uwch o ganlyniad, ac yn achosi effaith goredrych ychwanegol i’r eiddo sydd wedi ei leoli union o flaen y safle. Rhaid cofio fod lefel gorffenedig llawr sydd gerbron hefyd oddeutu 1.3m yn is na’r hynny a ganiateir yn wreiddiol o dan C14/0702/35/LL, a chan fod hyn yn ystyriaeth cynllunio faterol, byddai’n gwbl afresymol i ystyried fod y cynllun gerbron yn achosi goredrych annerbyniol i’r tai sydd wedi eu lleoli yn union o flaen safle’r cais.

5.6 Mae gwrthwynebiadau hefyd wedi eu derbyn o ganlyniad i lefelau tir o flaen yr eiddo sy’n destun y cais yma, fydd yn cael defnydd fel gardd breswyl. Mae gwaith wedi ei gychwyn ar y safle, ac mae’r safle yn ‘safle adeiladu’ ar hyn o bryd. Mae’r gwrthwynebiadau yn nodi fod lefelau’r tir o flaen y tŷ yn uwch na’r hyn sy’n cael ei ddangos ar y cynlluniau gerbron. Nodir er bod y datblygiad wedi ei gychwyn, nid yw wedi ei orffen, ac felly mae modd sicrhau lefelau derbyniol i’r tir yma. Mae’r lefelau a ddangosir ar y cynllun a gyflwynwyd fel rhan o’r cais yma yn unol â’r hyn sydd eisioes wedi ei ganiatáu. Mae grisiau ychwanegol o’r ardal o flaen y tŷ i lawr at yr ardal gardd o flaen y tŷ, ond ni ystyrir y byddai hyn yn ei hun yn debygol o gael effaith ar breifatrwydd unrhyw drigolion cyfagos.

5.7 Rhoddir amod cynllunio ar y cais gwreiddiol i sicrhau cytuno dull addas o amgáu'r safle (h.y. ffens neu wrych). Ni chyflwynwyd manylion o ganlyniad i’r amod yma, ac mae’r cynlluniau gerbron yn dangos ffens stoc 1m o uchder ar hyd blaen y safle a ffens bren 1.3m o uchder ar hyd ei ochr. O gofio mai gardd breswyl i eiddo Ynys Hir oedd y safle cyn derbyn unrhyw ganiatâd cynllunio, a bod y ffin o gwmpas yr ardd bryd hynny wedi bod yn ffens stoc gyda thyfiant oddeutu 1-1.3m o uchder tu cefn iddo; ni ystyrir y byddai’n rhesymol i ofyn am dirwedd na ffens uwch na’r hynny sydd wedi ei gynnig. Byddai modd defnyddio’r ardd yn yr un modd ag oedd Ynys Hir yn ei wneud yn y gorffennol, ac mae lefel a phellter a lleoliad y ffenestri ar y tŷ bwriedig yn golygu y byddai’n anodd tirweddu i guddio’r ffenestri yma. Yn ychwanegol, ac fel yr eglurir uchod, ni ystyrir fod y cynllun gerbron yn achosi goredrych annerbyniol i’r tai sydd wedi eu lleoli yn union o flaen safle’r cais.

5.8 Ar sail yr uchod felly ac ar sail y caniatadau blaenorol, ni ystyrir y byddai’r bwriad yn achosi niwed arwyddocaol o safbwynt colli preifatrwydd, golau na chysgodi. Mae pryderon y gwrthwynebwyr wedi eu cydnabod ac wedi derbyn ystyriaeth lawn ond ystyrir fod y datblygiad diweddaraf hwn, fel y rhai blaenorol, yn dderbyniol ac yn cydymffurfio gyda pholisi B23.

Mwynderau gweledol

5.9 Mae polisïau B22, B23 a B25 yn ymwneud a gwarchod cymeriad y safle drwy alluogi datblygiad o ddyluniad effeithiol. Ar sail y caniatadau presennol ar y safle, a thebygrwydd y cynlluniau gerbron o ran ol-troed, maint a dyluniad, ystyrir y byddai’r datblygiad yn dderbyniol o ran graddfa a maint. Mae dyluniad y to yn wahanol i’r hyn sydd wedi ei ganiatáu eisoes, ond mae toeau amrywiol iawn i’w gweld o fewn stad Morannedd, ac ystyried fod y dyluniad ac edrychiad allanol y bwriad yn cydweddu gyda chymeriadau’r tai presennol o fewn y Stad. Mae’r datblygiad yn gwneud defnydd effeithiol o ddeunyddiau o safon uchel megis llechi naturiol i’r to a gorffeniad rendr hufen i’r waliau allanol. Byddai hyn yn galluogi’r bwriad weddu’n effeithiol i’r safle gan gadw cymeriad y stad.

5.10 O ystyried ei faint, dyluniad a'r deunyddiau arfaethedig ni fydd yn debygol o gael unrhyw niwed sylweddol ar fwynderau gweledol yr ardal leol. Ystyrir felly bod y bwriad yn ei ffurf yn cydymffurfio gyda gofynion meini prawf polisïau B22, B23 a B25 o’r CDUG.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.11 Mae polisïau CH33 a CH36 yn ymwneud a darpariaeth mynediad a pharcio arfaethedig ar y safle. Bydd y bwriad yn defnyddio’r mynediad presennol Ynys Hir a chreu lôn mynediad lawr ochr Ynys Hir. Mae hyn yn unol â’r hyn sydd eisoes wedi ei ganiatáu yn flaenorol. Credir bod y mynediad yma yn dderbyniol gan ei fod eisoes ar y safle ag yn annhebygol o godi unrhyw bryderon pendant ychwanegol.

5.12 Mae’r bwriad hefyd yn cynnwys darpariaeth parcio i gefn yr annedd arfaethedig. Byddai’r ddarpariaeth arfaethedig yn ddigon sylweddol ar gyfer cynnal 2-3 car preifat sy’n dderbyniol ar gyfer y math yma o ddatblygiad. Ymgynghorwyd gyda Swyddog Priffyrdd y Cyngor a chadarnhaodd nad oed ganddo unrhyw wrthwynebiad i’r bwriad yn nhermau materion trafnidiaeth. Mae’r bwriad felly yn cydymffurfio gyda gofynion meini Prawf polisïau CH33 a CH36.

Materion ecolegol a bioamrywiaeth

5.13 Mae polisi B20 o’r Cynllun Datblygu Unedol yn gwarchod rhywogaethau a’u cynefinoedd sy’n bwysig yn rhyngwladol a chenedlaethol. Nid oedd gan Gyfoeth Naturiol Cymru na Thîm Bioamrywiaeth y Cyngor unrhyw wrthwynebiad i’r bwriad. Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisi B20 uchod.

Yr ymateb i’r ymgynghoriad cyhoeddus

5.14 Derbyniwyd gwrthwynebiadau i’r bwriad oedd yn cynnwys materion lefelau, goredrych, dyluniad/gosodiad ac effaith ar fwynderau cyffredinol a phreswyl cymdogion. Ystyrir fod y materion yma wedi eu trin a’u trafod yn drylwyr yn yr asesiad uchod.

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.

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatáu – amodau

1. Unol â’r cynlluniau a gyflwynwyd
2. Llechi ar y to
3. Tynnu hawliau dirprwyedig a ganiateir gan gynnwys ffenestri
4. Amodau dŵr Cymru