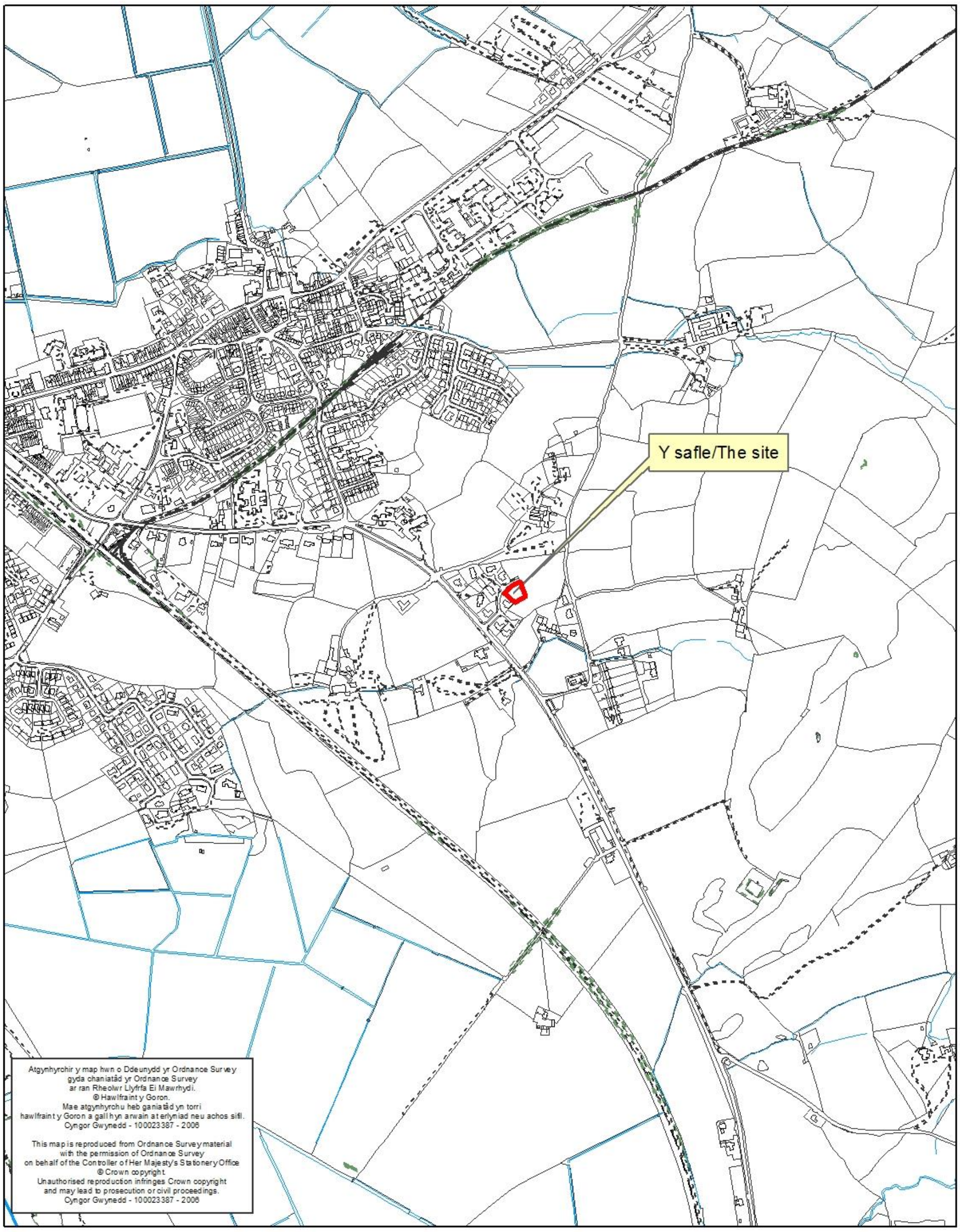
Rhif: **6**

Rhif y Cais / Application Number : C15-1039-09-LL

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



Cais Rhif:	C15/1039/09/LL
Dyddiad Cofrestru:	22/10/2015
Math y Cais:	Llawn - Cynllunio
Cymuned:	Tywyn
Ward:	Tywyn
Bwriad:	CAIS AM GYNLLUNIAU DIWYGIEDIG AR GYFER CODI TŶ AR WAHÂN A GANIATAWYD DAN GANIATÂD AMLINELLOL CYFEIRNOD 5/79/134 A CHANIATÂD MANYLION PIAW 5/79/134
Lleoliad:	5 , BRYN GARREG LWYD, TYWYN, GWYNEDD, LL36 9HE

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATAU GYDAG AMODAU

1. Disgrifiad:

1.1 Mae'r cais yn gais llawn am gynlluniau diwygiedig ar gyfer tŷ unllawr gyda modurdy oddi tano a ganiatawyd yn wreiddiol dan ganiatâd amlinellol cyfeirnod 5/79/134 (dyddiedig 22 Medi 1988) a chaniatâd manylion a gadwyd yn ôl PIAW 5/79/134 (dyddiedig 26 Mehefin 1990). Mae cadarnhad wedi ei roddi yn y gorffennol fod y caniatâd hwn yn dal yn fyw dan ddarpariaethau Adran 56 o'r Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y'i diwygiwyd) gan fod y datblygiad wedi ei gychwyn o fewn pum mlynedd yn unol â'r caniatâd cynllunio.

1.2 Saif y tŷ, sydd erbyn hyn wedi ei rannol adeiladu, ynghanol ystâd o dai sydd wedi ei rhannol ddatblygu ar dir sydd wedi ei leoli o fewn ffin datblygu tref Tywyn yn y Cynllun Datblygu Unedol, mae nifer o'r tai sydd wedi eu hadeiladu ar yr ystâd wedi derbyn caniatâd cynllunio i ddiwygio dyluniad a lleoliad yn y gorffennol. Mae'r cynlluniau gyda'r cais presennol yn dangos tŷ unllawr gyda modurdy oddi tano, ac maent yn darparu lolfa, ystafell fwyta/cegin, ystafell aml bwrpas, 4 ystafell wely a baddon. Bwriedir gorffen yr annedd gyda bric a rendr ar gyfer y waliau allanol a llechi ar y to.

1.3 Mae'r cais presennol yn cynnig y diwygiadau canlynol i'r cais a ganiatawyd yn wreiddiol:

- gosod 3 yn lle 4 o ffenestri ar edrychiad cefn yr annedd;
- ffenestr ychwanegol ar edrychiad gogledd dwyreiniol yr annedd;
- wal solet yn hytrach na ffenestri lolfa haul ar edrychiad de gorllewinol yr annedd;
- diwygiadau i osodiad ystafelloedd o fewn yr annedd;
- cynyddu hyd yr annedd o oddeutu 17.9m i 18.3m;
- lleihad yn lled yr annedd o oddeutu 11m i 10.4m;
- darparu un drws agoriad i'r modurdy yn hytrach na dau;
- diwygiad i ddyluniad y grisiau sydd yn arwain at y drws blaen;
- dileu corn simdde;
- ffenestr ochr ychwanegol yn y rhan sydd yn ymestyn allan ar edrychiad blaen yr annedd;
- diwygiad i ddyluniad y balconi ar edrychiad blaen yr annedd;
- diwygiad i leoliad yr annedd o fewn y llain;
- darparu llwyfan bren i gefn yr annedd.

1.5 Archwiliwyd y safle ar 14 Medi 2015 pryd cadarnhawyd nad yw'r annedd yn cydymffurfio yn union gyda'r caniatâd cynllunio gwreiddiol.

1.6 Cyflwynwyd datganiad dyluniad a mynediad fel rhan o'r cais.

1.7 Cyflwynir y mater gerbron y Pwyllgor Cynllunio gan y derbyniwyd tri neu fwy o wrthwynebiadau i'r 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 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009: (CDUG)

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.

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.

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.

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.

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.

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.

2.3 Polisïau Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 7, 2014)
NCT 12 : Dyluniad

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 5/79/134 - Caniatad amlinellol ar gyfer datblygiad preswyl - caniatáu gydag amodau - 22 Medi 1988

3.2 PIAW 5/79/134 – Manylion ar gyfer adeiladu 23 annedd – caniatáu gydag amodau - 26 Mehefin 1990

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Tref:	Heb eu derbyn.
Uned Drafnidiaeth:	Dim gwrthwynebiad i'r bwriad. Mae'r ddarpariaeth parcio a ddangosir yn dderbyniol ac argymhellir nodyn safonol parthed adeiladu'r fynedfa ac i groesi'r ymyl gwyrdd o flaen yr eiddo.
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybudd ar y safle a hysbyswyd trigolion cyfagos. Mae’r cyfnod ymgynghori wedi dod i ben a derbyniwyd y gwrthwynebiadau canlynol sydd yn ystyriaethau cynllunio dilys: • Gor-edrych o’r llwyfan pren cefn i mewn i rif 4 Bryn Garreg Lwyd • Nad yw’r datblygiad yn cydymffurfio a’r cynlluniau a ganiatawyd yn wreiddiol; • Fod yr annedd yn rhy uchel; • Nad yw’r datblygiad yn gweddu gyda gweddill yr ystâd; • Pryder fod bwriad i greu ail lawr gan fod ffenestr do ar ddrychiad cefn yr annedd; • Fod potensial i’r diwygiadau i ddyluniad gwreiddiol lleiniau 3 a 17 achosi gor-edrych; • Safon draeniad dwr wyneb. Yn ogystal â’r gwrthwynebiadau uchod derbyniwyd gwrthwynebiadau nad oedd yn ystyriaethau cynllunio dilys oedd yn cynnwys: • Pryder na gafodd trigolion eu hysbysu cyn cychwyn adeiladu; • Nad yw trigolion lleol wedi cael y cyfle i fynegi eu barn ar y datblygiad cyn iddo gychwyn.

5. Asesiad o’r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae’r egwyddor i ddatblygu ystâd o dai preswyl eisoes wedi ei ffurfio ar y safle ers caniatáu caniatâd cynllunio amlinellol yn 1988, a chafodd manylion datblygiad i osod allan yr ystâd ei ganiatáu yn 1990. Gan fod y caniatâd hwn wedi ei weithredu o fewn yr amser a bennwyd ar y caniatâd cynllunio gwreiddiol hwnnw mae’n bwysig nodi fod yr egwyddor o ddatblygu tŷ ar y safle hwn eisoes wedi ei ffurfio.

5.2 O ganlyniad i dderbyn cwynion bu i swyddog yr Uned Gorfodaeth archwilio'r safle pryd y cadarnhawyd nad oedd y gwaith o godi'r tŷ yn gwbl unol a’r cynlluniau a ganiatawyd. Yn dilyn trafodaethau rhwng swyddogion yr Uned Gorfodaeth ac asiant yr ymgeisydd ynglŷn â’r diffyg cydymffurfiaeth gyda’r cynlluniau a ganiatawyd cyflwynwyd y cais diwygiedig presennol i’r Awdurdod Cynllunio Lleol.

5.3 Mae’r safle wedi ei leoli o fewn ffin datblygu Tywyn fel y’i nodir yn y CDUG, ac fel y nodwyd eisoes mae’r egwyddor o ddatblygu annedd ar y safle hwn eisoes wedi

ei dderbyn a'i ffurfio drwy ganiatâd hanesyddol ac felly nid yw polisi'r CDU sy'n berthnasol i adeiladu tai newydd o fewn ffiniau (CH4) yn berthnasol gan nad yw'r cais yn ymwneud gydag ystyried egwyddor datblygu'r safle ar gyfer ty newydd ond yn hytrach gydag asesu dyluniad diwygiedig.

Mwynderau gweledol

5.4 Lleolir y safle ar ystâd breswyl ar gyrion tref Tywyn, a pholisïau B22 a B25 y Cynllun Datblygu Unedol yw'r ystyriaethau ar gyfer asesu'r agweddau o'r cais sy'n ymwneud gyda mwynderau gweledol.

5.5 Mae'r llain wedi ei leoli ynghanol yr ystâd ac nid yw yn y weladwy o'r ffordd sirol sydd i'r gorllewin o'r safle. Mae'r llain yn ffurfio rhan integrol o batrwm yr ystâd sydd eisoes wedi derbyn caniatâd cynllunio, mae'r modurdy sydd oddi tan yr annedd wedi ei suddo i'r ddaear. Ceir cymysgedd o dai unllawr a deulawr ar yr ystâd, ac er bod yr annedd ar y llain ar lefel sydd ychydig yn uwch na'r tai sydd wedi eu datblygu eisoes ar y stad ni ystyrir y bydd ei osodiad yn cael effaith ar fwynderau gweledol yr ardal. Mae dyluniadau a gorffeniad cyffredinol yr annedd yn cyd-fynd a dyluniad y tŷ a ganiatawyd eisoes ar wahân i ychydig o newid mewn nifer a lleoliad ffenestri, newid i leoliad a dyluniad grisiau blaen, a bod hyd y tŷ ychydig yn fwy a'i led ychydig yn llai na'r hyn a ganiatawyd yn flaenorol. Derbyniwyd pryder fod bwriad i greu llawr ychwanegol yn yr annedd gan fod ffenestr do wedi ei gosod ar edrychiad cefn yr annedd, derbyniwyd cadarnhad gan asiant yr ymgeisydd mai'r bwriad yw i osod panel haul ar y to ar y drychiad hwn. Bwriedir gorffen yr annedd gyda bricsen sydd yn cydweddu gyda thai eraill ar yr ystâd, a bwriedir rhoi amod ar y caniatâd yn nodi y dylid cytuno ar orffeniad ar gyfer gweddill y waliau. Ystyrir fod dyluniad a gorffeniad yr annedd yn gweddu gyda gweddill yr ystâd.

5.6 Ni ystyrir y byddai caniatáu y cais gyda'r newidiadau bwriadedig yn cael effaith niweidiol sylweddol ar gymeriad ac edrychiad yr ardal gyfagos. Ystyrir felly fod y cais yn unol â pholisïau B22 a B25 CDUG.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.7 Hysbyswyd y cais ar y safle a hysbyswyd trigolion cyfagos a derbyniwyd llythyrau o wrthwynebiad. Mae rhai o'r pryderon a nodir gan y trigolion cyfagos eisoes wedi eu nodi uchod.

5.8 Sylweddolir fod pryderon gan y gwrthwynebwyr parthed y diffyg cydymffurfiaeth gyda'r cynlluniau a ganiatawyd eisoes. Er hynny, dylid sylweddoli nad yw'r newidiadau i ddyluniad yr annedd fel y caniatawyd yn sylweddol yn nhermau gweledol a maint ac ni fyddant yn amharu mwy ar dai cyfagos na'r cynllun blaenorol a ganiatawyd.

5.9 Noder bod y gwrthwynebwyr yn honni na ddylid newid y cynlluniau yn dilyn derbyn caniatâd, Mae Polisi Gorfodi (Cynllunio) 2010 Cyngor Gwynedd yn datgan gellir cyflwyno cais ôl weithredol i'r Cyngor er rheoleiddio'r datblygiad anawdurdodedig gydag amodau priodol ac er mwyn creu datblygiad derbyniol. Ni ystyrir fod y cais ôl weithredol yma yn tanseilio'r drefn cynllunio.

5.10 Derbyniwyd pryder ynglŷn ag effaith bwriad i godi llwyfan bren i gefn yr annedd ar breifatrwydd rhif 4 Bryn Garreg Lwyd, ni ystyrir yr elfen hon o'r datblygiad yn arwain at or-edrych afresymol. Ystyrir y bydd wal solet ar gornel drychiad de

dwyreiniol yn annedd yn hytrach na gwydr fel y nodir ar y cynllun gwreiddiol a ganiatawyd yn cynnig gwelliant o safbwynt gwarchod preifatrwydd eiddo cyfagos. Wrth ystyried ceisiadau ar y stad hon mae'n bwysig ystyried y potensial i ddiwygiadau i ddyluniad a gosodiad tai unigol i effeithio ar dai sydd yn rhan o'r caniatâd cynllunio byw ond sydd heb ei hadeiladu ar hyn o bryd. Mae'r datblygiad yn cynnwys gosod ffenestr baddon ychwanegol yn nhalcen gogledd dwyreiniol yr annedd, ac er mwyn sicrhau na fydd gor-edrych i breswylwyr ar lain 7 ystyrir ei bod yn rhesymol i amod gwydr afloyw gael ei gynnwys ar gyfer y ffenestr hon. Ni ystyrir y bydd y bwriad yn effeithio ar fwynderau preswylwyr eraill yr ystâd o ystyried pellter a gwahaniaeth lefelau, pwysleisir yn ogystal fod yr egwyddor o ddatblygu annedd o'r uchder hwn eisoes wedi ei ffurfio gan y caniatâd hwnnw. Mynegwyd pryder ynglŷn ag uchder yr annedd, ystyrir fod maint yr annedd yn dderbyniol a'i fod yn gweddu gyda gweddill yr ystâd sydd yn gymysgedd o dai unllawr a deulawr ac felly fel y nodwyd eisoes mae'r egwyddor o ddatblygu annedd o'r uchder hwn ar y safle eisoes wedi ei ffurfio.

5.11 Ni ystyrir felly fod y bwriad yn groes i bolisi B23 CDUG.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.12 Gwasanaethir y tŷ gan ffordd fynediad i'r ystâd. Mae hawl cynllunio eisoes wedi ei ganiatáu am annedd ar y llain ac o'r herwydd ni ystyrir byddai'r bwriad yn cael effaith niweidiol sylweddol ar ddiogelwch ffyrdd ac fe gadarnhawyd hyn gan swyddogion yr Uned Drafnidiaeth. Nid yw'r bwriad yn groes i bolisi CH33 a CH36 GDUG.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

5.13 Derbyniwyd gwrthwynebiad ar y sail nad oedd trigolion cyfagos wedi ei hysbysu o'r datblygiad cyn i'r gwaith gychwyn ar safle. Fel y nodwyd eisoes yn yr adroddiad hwn mae'r egwyddor o ddatblygu annedd ar y safle eisoes wedi ei ffurfio gan ganiatâd cynllunio byw, ac nid oedd yn ofynnol i'r datblygwr felly hysbysu'r Gwasanaeth Cynllunio ei fod yn cychwyn y gwaith datblygu nac i'r Gwasanaeth Cynllunio hysbysu'r trigolion hynny. Yn ogystal derbyniwyd pryderon am safon y system draenio dŵr wyneb, mae'r ymgeisydd wedi datgan mai drwy ddull ffos gerrig ar safle i waredu dŵr wyneb. Mae hyn yn unol â'r cynlluniau gwreiddiol ar gyfer datblygu'r ystâd a deallir y bydd yn angenrheidiol i'r datblygiad gydymffurfio gyda rheoliadau adeiladu presennol o safbwynt draeniad, ystyrir y bydd hyn yn lleddfu pryderon o'r safbwynt hwn.

5.14 Rhoddwyd ystyriaeth lawn i'r materion perthnasol a godwyd o ganlyniad i'r cyhoeddusrwydd statudol a roddwyd i'r cais ac ni fuasai'r pryderon yma yn cyfiawnhau gwrthod y cais.

6. Casgliadau:

6.1 Mae'r ffaith fod caniatâd cynllunio gweithredol yn bodoli ar y safle yn ystyriaeth cynllunio o bwys wrth ystyried y cais presennol. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol eisoes wedi caniatáu adeiladu tŷ ar y safle ac ni ystyrir bod y diwygiadau i'r dyluniad a'r maint yn ddigonol i gyfiawnhau gwrthod y cais. Ni ystyrir y byddai'r bwriad, yn unol â'r amodau isod, yn amharu yn sylweddol ar fwynderau gweledol yr ardal na mwynderau trigolion cyfagos, ac ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio â'r cyfan o'r polisïau a nodir yn yr adroddiad hwn.

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatáu’r cais yn ddarostyngedig i’r amodau isod:

1. Datblygu yn unol â chynlluniau a gyflwynwyd;
2. Cytuno gorffeniad gweddill yr edrychiadau allanol;
3. Cyflwyno cynllun tirlunio o fewn 2 fis i ddyddiad caniatâd;
4. Gweithredu cynllun tirlunio o fewn y tymor plannu cyntaf yn dilyn ei gymeradwyo;
5. Tynnu rhai hawliau datblygu a ganiateir a gosod gwydr afloyw i rai ffenestri