Rhif: 5

Cais Rhif:	**C23/0075/25/AC**
Dyddiad Cofrestru:	**24/03/2023**
Math y Cais:	**Amrywio Amod**
Cymuned:	**Pentir**
Ward:	**Pentir**
Bwriad:	**Cais i ddiwygio amodau ynghlwm â chaniatâd cynllunio C21/0042/25/LL ar gyfer codi tŷ deulawr, modurdy, creu mynedfa gerbydol newydd a gwaith cysylltiol : Amod 2 - Amrywio'r cynllun a ganiatawyd er galluogi newid lleoliad yr adeilad arfaethedig o fewn y safle; Amod 9 - newid y geiriad i fynnu cwblhau'r fynedfa a ddangosir ar y cynllun a gyflwynwyd cyn defnyddio'r annedd ar ddibenion trigiannol.**
Lleoliad:	**Meifod Ffordd Penrhos, Penrhosgarnedd, Bangor, Gwynedd, LL57 2NL**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**CANIATÁU GYDAG AMODAU**

1. Disgrifiad:

1.1 Mae hwn yn gais i ddiwygio Amod 2 o ganiatâd cynllunio C21/0042/25/LL am ganiatâd cynllunio llawn ar gyfer codi tŷ deulawr a gwaith cysylltiol, er mwyn caniatáu symud lleoliad y tŷ a ganiatawyd 3m tua'r gogledd ddwyrain. Mae'r tŷ a ganiatawyd o ddyluniad cantilifer gyda'r llawr daear yn ymestyn tuag at y gogledd dros islawr sydd wedi ei osod yn groes.

1.2 Fe dderbyniwyd cynlluniau diwygiedig wrth drafod y cais hwn sy'n dangos lleihad yn ôl troed yr adeilad o'i gymharu â'r hyn a ganiatawyd yn wreiddiol. Yn ôl y cynlluniau diwygiedig bydd y llawr daear yn mesur 23m o hyd (yn lle'r 26m blaenorol) a 6.6m o led a bydd yn 7.7m mewn uchder uwchlaw lefel y tir yn yr edrychiad gogleddol a 5.6m o uchder yn yr edrychiad deheuol (sy'n wynebu'r briffordd). Mae'r 'islawr' wedi ei rhannu yn ddwy ran, bydd un rhan wedi ei gosod ar yr un gogwydd ac o dan y llawr daear tra bydd yr ail ran wedi ei osod yn groes i'r llawr daear ac yn cynnwys teras allanol ar y to gwastad ar yr adain orllewinol. Fe fydd yr islawr yn mesur 15.3m o hyd (o'i gymharu â'r 17.3m yn flaenorol), 6.9m o led a bydd yn 3.4m o uchder. Gorchuddir yr eiddo gan gymysgedd o rendr a chladin cerrig gydag elfennau sylweddol o wydr ar yr edrychiadau gogledd a gorllewin.

1.3 Mae'r bwriad i symud lleoliad yr annedd yn deillio o'r angen i osgoi datblygu o fewn y parth clustogi sydd yn ymestyn 4m naill ochr i ganol prif bibell garthffosiaeth sy'n croesi'r safle.

1.4 Mae'r cais hefyd yn cynnwys cynnig i ddiwygio Amod 9 o'r caniatâd blaenorol er hwyluso'r gwaith adeiladu trwy sicrhau i'r fynedfa gerbydol derfynol fod mewn lle cyn defnyddio'r annedd yn hytrach na chyn dechrau datblygu'r safle.

1.5 Mae'r safle yn cael ei wasanaethu gan fynediad oddi ar Ffordd Penrhos sy'n ffordd sirol dosbarth 3 a bydd ardal barcio, modurdy a phorth car yn cael ei ddarparu fel rhan o'r datblygiad. Mae cefn y safle yn ffinio llecyn o goed sydd wedi ei dynodi fel Safle Bywyd Gwyllt Coetir Ffordd Treborth ac mae hwnnw'n gwahanu'r safle oddi wrth ganolfan arddio Treborth.

1.6 Daw'r cais gerbron y Pwyllgor ar gais yr Aelod Lleol.

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 Lleol.

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 Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn. (Gorffennaf 2017)

ISA 1: Darpariaeth isadeiledd

PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

PCYFF 2: Meini prawf datblygu

PCYFF 3: Dylunio a siapio lle

AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

PS 19: Gwarchod a ble'n briodol gwella'r amgylchedd naturiol

PS 4: Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd

TRA 2: Safonau parcio

TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant

PS 17: Strategaeth aneddleoedd

TAI 1: Tai yn y Ganolfan Isranbarthol a'r Canolfannau Gwasanaeth Trefol

TAI 8: Cymysgedd briodol o dai

PS 18: Tai fforddiadwy

2.5 Polisïau Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru Argraffiad 11, 2021

Nodyn Cyngor Technegol 12

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

C22/1040/25/RA : Cais i ryddhau amodau cynllunio 3 (deunyddiau), 4 (manylion lefelau), 5 (cynllun draenio) & 9 (manylion mynedfa) o ganiatâd cynllunio C21/0042/25/LL ar gyfer codi tŷ deulawr, modurdy, creu mynedfa gerbydol newydd a gwaith cysylltiol – Rhyddhawyd amodau 3, 4 & 9 – 31/01/23

C21/0042/25/LL : Cais ar gyfer codi tŷ deulawr, modurdy, creu mynedfa gerbydol newydd a gwaith cysylltiol - Caniatawyd 22/12/21

C06A/0663/25/LL : Adeiladu tŷ a modurdy (cais diwygiedig i'r hyn a wrthodwyd o dan rif c06a/0154/25/LL) - Caniatawyd 15/03/21

C06A/0154/25/LL : Adeiladu tŷ a modurdy - Gwrthodwyd 16/08/06

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Heb eu derbyn
Uned Trafnidiaeth:	Heb eu derbyn
Cyfoeth Naturiol Cymru	Dim sylwadau i'w cynnig
Uned Bioamrywiaeth :	Dim gwrthwynebiad
Adran Draenio Tir :	Dim sylwadau pellach ynghylch y cais hwn
Dŵr Cymru	Dim gwrthwynebiad – angen cadw Amod 5 o'r cais blaenorol

Ymgynghoriad Cyhoeddus:

Rhoddwyd rhybudd ar y safle ac fe ymgynghorwyd gyda chymdogion. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben a derbyniwyd y sylwadau isod sy'n ymwneud â materion cynllunio perthnasol megis :

- Bydd y datblygiad yn arwain at golled preifatrwydd i eiddo Brychdyn sydd i'r dwyrain o'r safle
- Fe fyddai lleoli'r adeilad yn y man hwn yn ddominyddol dros eiddo Brychdyn
- Fe fyddai'r adeilad yn ymestyn y tu hwnt i linell adeiladu cefnau tai y rhan hon o Ffordd Penrhos
- Fe fyddai agosatrwydd yr eiddo yn dilyn y datblygiad yn groes i batrwm datblygu Penrhosgarnedd.
- Fe fyddai'r adeilad newydd yn cysgodi mannau mwynderol yng nghefn eiddo'r cymdogion

Yn ogystal derbyniwyd sylwadau nad ydynt yn ymwneud ag ystyriaethau cynllunio materol ar gyfer y cais :

- Bod y lleoliad yr un fath ag un a gynhigiwyd yn flaenorol ond a newidiwyd
- Bod y cymdogion wedi cynnig cynlluniau amgen a fyddai'n dderbyniol ganddynt
- Nad ydyw'r ymdriniaeth o'r ceisiadau ar y safle hwn gan yr Awdurdod Cynllunio wedi bod yn briodol
- Na fu ymgynghori ymlaen llaw ynghylch y cais diweddaraf
- Na chyflwynwyd gwybodaeth ddigonol gyda'r gwahanol geisiadau a gyflwynwyd ar gyfer y safle hwn
- Mae'r safle wedi bod ar werth er nad oes caniatâd mewn lle ar gyfer y datblygiad
- Mae'r gwaith datblygu ar y safle eisoes wedi dechrau

- Mae’n bosib bod y gwaith sydd wedi digwydd ar y safle’n groes i’r Ddeddf Wal Gydrannol
- Nad yw trefniant mewnol yr eiddo’n synhwyrol
- Nid oes estyniad amser ffurfiol wedi ei roi ar gyfer penderfynu’r cais

Yn sgil derbyn cynlluniau diwygiedig fe ymgynghorwyd ymhellach gyda chymdogion.

- Derbyniwyd sylwadau gan gynrychiolydd cymydog i’r safle yn datgan gwerthfawrogiad o’r newidiadau sydd wedi eu gwneud i’r cynllun a chefnogaeth gyffredinol iddynt ond yn gofyn am ragor o newidiadau er lleihau effaith y datblygiad ar eiddo’r cymdogion ac yn cwestiynu’r weithdrefn o ddod i benderfyniad ynghylch y ceisiadau ar y safle hwn.

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 C21/0042/25/LL. Fe ystyriwyd y cais hwnnw yng nghyd-destun yr holl bolisïau cynllunio a’u rhestrir yn 2.3 uchod ac nid ydyw’r polisïau 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 polisïau tai cyfredol.

Lleoliad ac Effaith Mwynderol

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 pholisïau 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 dod ag islawr yr eiddo newydd o fewn 4.2m i dalcen adain orllewinol eiddo Brychdyn drws nesaf, gyda’r elfen ddeulawr yn 6.2m o’r cymdogion. Wedi dweud hynny, wrth ystyried llethr y tir ni chredir byddai’r effaith arwyddocaol yn deillio o’r elfen islawr ar fwynderau’r cymdogion. Fe fyddai’r elfen ddeulawr yn 0.7m yn uwch na Brychdyn at frig y to a byddai brig y to yn 9.6m o eiddo’r cymdogion gyda bondo’r tŷ newydd 1.2m yn is na thalcen Brychdyn. Wrth dderbyn fod hyn ychydig yn agosach na’r pellteroedd rhwng rhai o’r tai cyfagos ar Ffordd Penrhos, nid yw pellteroedd o’r fath yn annisgwyl nac yn anghyffredin mewn sefyllfaoedd trefol ac ni chredir y byddai’r pellter rhwng yr eiddo’n groes i batrwm datblygu cyffredinol Penrhosgarnedd.

5.4 Yn yr un modd, wrth dderbyn y byddai'r adeilad newydd yn ymestyn 3.3m y tu hwnt i "linell adeiladu" cefnau tai'r rhan hon o'r ardal, nid oes unrhyw batrwm penodol i ddatblygiadau tai ym Mhenrhosgarnedd ac ni chredir y byddai hyn yn ei hun yn niweidiol i fwynderau adeiledig yr ardal.

5.5 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 o rannau cefn ac ochr Brychdyn am gyfnodau o'r dydd, wrth ystyried y pellter fydd rhwng yr adeiladau ac uchder cymharol isel y tŷ newydd, ni chredir bydd niwed arwyddocaol yn deillio o'r datblygiad i fwynderau preswyl y cymdogion ac ni fydd yr adeilad newydd gyfystyr ag elfen ddominyddol dros ei gymdogion agosaf. Fe nodir bod hefyd fod pryder wedi ei godi ynghylch yr effaith ar eiddo Llwyn Celyn tua'r gorllewin o'r safle, fodd bynnag wrth ystyried y pellter a fyddai rhwng yr adeiladau, ni ragwelir unrhyw effaith niweidiol arwyddocaol ar fwynderau'r eiddo hwnnw.

5.6 O safbwynt gor-edrych, wrth ystyried bydd yr adeilad newydd yn agosach ar y ffin gyda Brychdyn a fod bwriad cael ffenestr landin yn edrychiad dwyreiniol y llawr daear, fe gredir y byddai'n rhesymol i'r ffenestr hwnnw fod o wydr afloyw er osgoi niwed arwyddocaol i breifatrwydd y cymdogion.

5.7 Yn sgil y drafodaeth uchod 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.

Y fynedfa gerbydol

5.8 Fe fu'r cais gwreiddiol gynnwys amod i'r fynedfa gerbydol gael ei orffen yn unol â'r cynlluniau a gyflwynwyd cyn dechrau gwaith ar y safle. Er mwyn hwyluso'r gwaith datblygu fe ofynnir i amrywio'r amod hwnnw fel nad oes rhaid cwblhau'r fynedfa gerbydol yn llwyr unol a'r cynlluniau hyd nes bydd y tŷ yn barod er gyfer defnydd preswyl. Derbynnir bydd ymgymryd â gwaith adeiladu ar y safle yn anorfod yn niweidio unrhyw waith a wneir ar y fynedfa, ac felly nad ydyw'n ymarferol gorffen y fynedfa'n llawn wrth i'r gwaith fyd yn ei flaen. Wrth ystyried natur eithaf syth y briffordd gerllaw a'r cyfyngiad cyflymder o 30 milltir yr awr sydd arni, ni chredir bod yr amod hwn yn hanfodol er sicrhau diogelwch y briffordd wrth i'r gwaith fynd yn ei flaen ac felly fe gredir y byddai caniatáu amrywio'r amod hwn yn dderbyniol dan bolisi TRA 4 y CDLl fel y mae'n ymwneud ag amddiffyn diogelwch y briffordd..

Materion Isadeiledd

5.9 Mae pibell garthffosiaeth gyhoeddus yn croesi'r safle ac fe nododd Dŵr Cymru yn eu hymateb i'r cais cynllunio blaenorol y gall fod yn bosib symud y garthffos er mwyn datblygu'r safle ac roeddynt yn fodlon cymeradwyo'r cais gydag amod i gytuno ar gynllun draenio ar gyfer dŵr aflan, dŵr wyneb a dŵr tir. Wrth ymgymryd â'r gwaith datblygu ac asesu'r opsiynau ar gyfer cynllun draenio fe ddaeth yn amlwg na fyddai'n ymarferol symud llwybr y bibell garthffosiaeth er hwyluso'r datblygiad ac felly fe benderfynwyd newid lleoliad y tŷ arfaethedig gan ei leoli yn y safle sydd 'nawr dan ystyriaeth. Mae Dŵr Cymru'n cydnabod bydd y datblygiad arfaethedig wedi'i leoli y tu allan i'r parth gwarchod, wedi'i fesur 4 metr y naill ochr i linell ganol y garthffos ac yn unol â hynny, nid oedd ganddynt unrhyw wrthwynebiad mewn egwyddor i'r cynnig yn amodol ar barhau i gydymffurfio ag amod 5 y caniatâd cynllunio gwreiddiol. Nid oedd gan yr Uned Draenio Tir unrhyw wrthwynebiad i'r cynllun chwaith ac fe gredir felly, o gadw'r amodau

o’r caniatâd cynllunio gwreiddiol , bod y cynnig yn cydymffurfio gydag amcanion polisi ISA 1 y CDLl fel y mae’n ymwneud ag amddiffyn y ddarpariaeth isadeiledd lleol.

6. Casgliadau:

6.1 Wrth ystyried y lleihad a fu yn ôl troed y datblygiad, yn enwedig yn yr estyniad tua’r gogledd, ynghyd a’r drafodaeth uchod ynghylch yr effeithiau mwynderol, ni chredir byddai symud y tŷ hwn i’r lleoliad newydd yn cael effaith mwynderol niweidiol arwyddocaol ar edrychiad y safle, y patrwm datblygu lleol nag ar fwynderau preifat ac felly fe ystyrir fod y cais hwn yn dderbyniol. 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 Caniatáu yn ddarostyngedig i amodau cynllunio perthnasol yn ymwneud gyda:

1. Rhaid cydymffurfio gyda’r cynlluniau newydd a gyflwynwyd
2. Y ffenestr yn edrychiad dwyreiniol y llawr daear i fod yn afloyw
3. Rhaid dechrau’r datblygiad o fewn 5 mlynedd
4. Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn cychwyn nes bod cynllun draenio ar gyfer y safle wedi'i gyflwyno a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol.
5. Rhaid dilyn yn union y mesuriadau lliniaru ac yr awgrymiadau cyfoethogi bioamrywiaeth fel sydd wedi eu cynnwys yn rhan 5.2 i 5.4 i’r Adroddiad Ecolegol Cychwynnol a gyflwynwyd gyda chais C21/0042/25/LL
6. Ni chaniateir ar unrhyw adeg i wal/gwrych/ffens derfyn bresennol y briffordd nac unrhyw ffin terfyn newydd a godir yn wynebu'r briffordd fod yn uwch nag 1 metr uwchlaw lefel cerbydlon y ffordd sirol gyfagos o naill ben ffin y safle a'r briffordd i'r llall ac ni chaniateir codi unrhyw beth uwch na hynny o fewn 2m i'r cyfryw wal.
7. Rhaid cynllunio ac adeiladu'r fynedfa'n gwbl unol a'r cynllun a gyflwynwyd.
8. Tynnu’r hawliau datblygu a ganiateir

Nodiadau
1 - Nodyn Deddf Waliau Cydrannol
2 - Tynnu sylw'r ymgeisydd i sylwadau Dŵr Cymru
3 - Nodyn Systemau Draenio Cynaliadwy