

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/11/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Rhif: 6

Cais Rhif: C18/0718/39/LL

**Dyddiad
Cofrestru: 06/08/2018**

Math y Cais: Llawn - Cynllunio

Cymuned: Llanengan

Ward: Abersoch

**Bwriad: Diwygio amod 2 ar ganiatâd cynllunio
C17/1161/39/LL er diwygio dyfnder y balconi o 1.5
medr i 2.5 medr**

**Lleoliad: Tir ger Tŷ Adda, Abersoch, Pwllheli, Gwynedd,
LL537HY**

**Crynodeb o'r
Argymhelliad: CANIATAU GYDAG AMODAU**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/11/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

1. Disgrifiad:

- 1.1 Bwriedir diwygio amod 2 ar ganiatâd cynllunio rhif C17/1161/39/LL er adeiladu'r tŷ yn unol â chynlluniau diwygiedig. Mae'r caniatâd cyfredol yn ymwneud gydag adeiladu tŷ newydd o fewn ystâd fechan o dai annedd. Mae'r cynllun yn dangos tŷ unllawr gromen gyda modurdy ar wahân. Er bod y modurdy wedi ei ddangos ar y cynllun safle nid yw'n ffurfio rhan o'r cais presennol gan iddo dderbyn caniatâd ar wahân o dan gyfeirnod C18/0330/39/LL ar 25 Mai 2018. Bydd y tŷ yn mesur 13 medr o hyd 10 medr yn ei fan lletaf a 7 medr i'r crib. Bydd y tŷ yn cynnwys ystafell ymolchi, ystafell aml bwrpas a 4 ystafell wely (2 yn 'en-suite') ar y llawr daear a chegin / ystafell fyw ar y llawr cyntaf gyda balconi er creu mynediad i'r ardd. Lleolir y balconi ar y drychiad deheuol, ac fe fydd yn mesur 3.8 o hyd a 2.5 medr o led. Bwriedir gosod ffenestri sylweddol ynghyd â balconi ar y drychiad deheuol a ffenestr sylweddol ar y talcen dwyreiniol. Lleolir y tŷ bwriededig yn yr un lleoliad ar un a ganiatawyd yng nghais C17/1161/39/LL. Yr unig wahaniaeth yn nyluniad y tŷ sy'n destun y cais presennol o'i gymharu gyda hwnnw dderbyniodd ganiatâd yng nghais C17/1161/39/LL yw bwriad i ledu'r balconi o 1 medr (sef o 1.5 medr i 2.5 medr). Mae gwaith o adeiladu'r tŷ a ganiatawyd yng nghais C17/1161/39/LL eisoes wedi cychwyn ar y safle.
- 1.2 Gorwedd y safle o fewn ffin ddatblygu Abersoch. Mae'r safle wedi ei leoli o fewn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE) a Thirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llyn ac Ynys Enlli. Ceir tai annedd o amgylch y safle.
- 1.3 Mae'r cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor ar gais yr Aelod Lleol.

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 Mae'r Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn rhoi dyletswydd ar y Cyngor i ymgymryd â chymau rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r 7 amcan llesiant sydd o fewn y Ddeddf. 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. 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.
- 2.4 **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn**
 TRA 2: Safonau parcio
 TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant
 PCYFF 2: Meini prawf datblygu
 PCYFF 3: Dylunio a siapiau lle
 PS 17: Strategaeth aneddleoedd
 TAI 5: Tai marchnad leol
 PS 19: Gwarchod a lle bo'n berthnasol gwella'r amgylchedd naturiol
 AMG 1: Cynlluniau rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol
 PS 20: Diogelu a lle bo'n berthnasol wella asedau treftadaeth
 AT 1: Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau, Parciau a Gerddi Hanesyddol Cofrestredig.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/11/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

2.5 **Polisiâu Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 9, Tachwedd 2016)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth (2007)

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

3.1 C18/0613/39/AC - Rhyddhau amodau 3 (llechi), 4 (gorffeniad allanol) a 5 (tirlunio) ar ganiatâd cynllunio C17/1161/39/LL - Caniatáu 14 Medi 2018.

3.2 C18/0330/39/LL - Adeiladu modurdy sengl - Caniatáu 25 Mai 2018.

3.3 C17/1161/39/LL - Diwygio amod 4 ar ganiatâd cynllunio C15/0901/39/LL er diwygio dyluniad y tŷ arfaethedig - Caniatáu 14 Medi 2018.

3.4 C15/0901/39/LL Adnewyddu caniatâd cynllunio C11/0277/39/LL i adeiladu tŷ annedd deulawr - Caniatáu ar 15 Hydref 2015

3.5 C11/0277/39/LL – Adnewyddu hawl C06D/0575/39/39/LL i adeiladu tŷ deulawr - Caniatáu 13 Mehefin 2011

3.6 C06D/0575/39/39/LL – Adnewyddu hawl C02D/0465/39/LL i adeiladu tŷ deulawr - Caniatáu 6 Rhagfyr 2006

3.7 C02D/0465/39/LL - Cynlluniau diwygiedig - Adeiladu tŷ deulawr - Caniatáu 12 Rhagfyr 2002

3.8 C01D/0342/39.LL – Adeiladu tŷ deulawr – Caniatawyd 31 Hydref 2001

3.9 4398A - Gosodiad ar gyfer 4 byngalo - Caniatáu 13 Ebrill 1957

3.10 4398 - Adeiladu byngalo Caniatáu 19 Rhagfyr 1955

4. **Ymgynghoriadau:**

Cyngor Cymuned/Tref: Gwrthwynebir oherwydd ei fod yn goredrych cymdogion ac mae'r balconi'n sylweddol fwy na'r un yn y cais gwreiddiol.

Uned Drafnidiaeth: Dim argymhelliad gan y tybir na fuasai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar unrhyw ffordd neu ffordd arfaethedig.

Uned Bioamrywiaeth: Heb eu derbyn.

Uned Coed: Gweler sylwadau blaenorol ynglŷn â'r goeden Monterey Cypress ar ffin y datblygiad.

Uned AHNE: Mae'r safle dan sylw ymysg tai eraill ar gyrion Abersoch ac yn yr AHNE.

Cais i newid amod er addasu lled balconi sydd dan sylw, nid oes oblygiadau o ran yr AHNE.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/11/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Ymgynghoriad
Cyhoeddus:

Rhodddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben a derbyniwyd llythyr / gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Byddai'r balconi yn amharu ar fwynderau a phreifatrwydd trigolion cyfagos.
- Y byddai maint mwy y balconi yn annog ei ddefnydd fel ardal adloniant a'r cynnydd mewn lefelau sŵn fyddai'n dod gyda hynny.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'r bwriad yn ymwneud gydag adeiladu tŷ unllawr gromen ar safle oddi fewn ffin ddatblygu Abersoch. Rhodddwyd caniatâd cynllunio am dŷ unllawr gromen ar y safle ar gais C17/1161/39/LL ar 28 Mawrth 2018 ac mae'r caniatâd hwnnw dal yn fyw. Mae'r cais presennol ar gyfer diwygio amod 2 ar y caniatâd hwnnw fel y gellir adeiladu'r datblygiad yn unol gyda chynlluniau diwygiedig. Y polisi tai perthnasol yw Polisi TAI 5 sydd yn gofyn am dai newydd o fewn ffin ddatblygu yn Abersoch fod yn dai marchnad agored. Fodd bynnag gan mai diwygio amod sydd dan sylw ac y gellir adeiladu'r tŷ fel sydd wedi derbyn caniatâd eisoes fel tŷ marchnad agored mae'r egwyddor o godi tŷ marchnad agored ar y safle wedi ei sefydlu. Gan fod yr egwyddor o adeiladu'r tŷ fel un marchnad agored wedi ei sefydlu ni ystyrir fod gofynion polisi TAI 5 CDLL yn berthnasol yn yr achos yma.

Mwynderau gweledol

- 5.2 Cais yw hwn i newid dyluniad y bwriad a dderbyniodd ganiatâd yng nghais C17/1161/39/LL. Yr unig newid rhwng y cais hwnnw a'r cais presennol yw maint y balconi. Ar gais C17/1161/39/LL roedd y balconi yn mesur 3.8 metr wrth 1.5 metr ac ar y cais cyfredol mae'r balconi yn mesur 3.8 metr wrth 2.5 metr. Byddai hyd y balconi felly yn parhau'r un peth ond y byddai ei led yn fwy o 1 metr.
- 5.3 Mae'r bwriad diwygiedig, ac eithrio'r balconi sydd yn fwy, yn union fel yng nghais C17/1161/39/LL. Ystyrir fod y dyluniad o ran edrychiad yn dderbyniol ac yn addas i'r lleoliad dan sylw. Ni ystyrir y byddai'r bwriad yn cael effaith andwyol ar fwynderau gweledol yr ardal. Ystyrir yn ei gyfanrwydd fod y bwriad o ran ei ddyluniad yn dderbyniol ac na fyddai'r bwriad yn cael unrhyw mwy o effaith na'r hyn ganiatawyd yn flaenorol. Hefyd ni ystyrir y byddai'n cael effaith wahanol i'r hyn sydd wedi ei ganiatáu o ran golygfeydd. Mae'r eiddo wedi ei leoli yn yr AHNE. Fodd bynnag ni ystyrir y byddai'r newid a gynigir fel rhan o'r cais yma yn cael effaith andwyol ar gymeriad yr AHNE. Mae'r modurdy, sydd wedi ei ddangos ar y cynllun safle, eisoes wedi derbyn caniatâd cynllunio yng nghais C18/0330/39/LL ac nid yw'r modurdy yma yn ffurfio rhan o'r cais presennol. I'r perwyl hyn credir fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF 3 ac AMG 1 CDLI.
- 5.4 Lleolir y safle o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llyn ac Enlli. Mae Polisi AT 1 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 diwygiadau a fwriedir yn debygol

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/11/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

o gael effaith fwy nag effaith leol ac felly ni fyddai'n cael effaith ehangach ar y dirwedd hanesyddol. Felly, ni ystyrir fod y bwriad yn groes i AT 1CDLI.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.5 Hysbysebwyd y cais ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos a derbyniwyd gwrthwynebiadau ar sail colli preifatrwydd a goredrych. Mae'n rhaid sylweddoli bod hawl cynllunio wedi ei ganiatáu ar gyfer codi tŷ unllawr gromen ar y safle a bod yr hawl hwnnw wedi ei weithredu. Sylweddolir pryderon y cymdogion, fod bynnag erys y ffaith bod hawl cynllunio am dŷ gyda chegin, ystafell fyw, ffenestri sylweddol a llwyfan / balconi ar y llawr cyntaf a gellir parhau i weithredu'r cynllun hwnnw boed y cais yma yn cael ei ganiatáu neu ei wrthod. Ystyrir sefyllfa o'r fath fel "fall back" sy'n ystyriaeth cynllunio o bwys ac yn creu sefyllfa ble y byddai yn anodd gwrthod y cais presennol. Mae'r cais yn gofyn am ledu maint y balconi o 1 medr sef o 1.5 medr i 2.5 medr. Mae'r balconi arfaethedig wedi ei leoli tua 18 medr oddi wrth y tŷ preswyl agosaf a byddai'r tŷ hefyd ar ongl o'i gymharu â lleoliad y tai o'i gwmpas fyddai'n osgoi gor-edrych uniongyrchol i mewn i unrhyw dŷ. Er hyn, rhaid hefyd ystyried y potensial o or-edrych i erddi preifat cyfochrog ond yn yr achos yma ystyrir fod y pellter rhwng y tŷ newydd a'r tai cyfagos a'u gerddi yn atal hyn i lefel fyddai'n cael ei ystyried yn annerbyniol. Mae'r ardal yn ardal breswyl sefydledig gyda thai i bob cyfeiriad ac felly mae elfen o aflonyddwch lefel isel yn ddisgwyliedig o'r defnyddiau preswyl presennol yn ogystal ag elfen o or-edrych. Ystyriwyd y posibilrwydd o roddi gwydr afloyw ar ganllaw'r balconi arfaethedig. Fodd bynnag ar yr uchder y canllaw o ryw 1 medr ni fyddai gwydr afloyw yn gwneud gwahaniaeth o ran gor-edrych posibl ac ni ystyrir y byddai'n ymarferol oherwydd lleoliad y balconi mewn perthynas â thai cyfagos i ofyn am roddi canllaw lefel uchel, tua 1.7 medr, gyda gwydr afloyw o amgylch yr holl falconi.
- 5.6 Yn yr amgylchiadau yma ni ystyrir bod sail dros wrthod y cais. Ni ystyrir y byddai unrhyw effaith annerbyniol yn deillio o ganiatáu'r bwriad a hynny oherwydd lleoliad y tŷ ar y safle a lleoliad y safle mewn perthynas ag eiddo cyfagos o fewn ardal breswyl. Ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o agwedd PCYFF 2 gan na ystyrir y byddai'n achosi niwed arwyddocaol i fwynderau'r gymdogaeth leol.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.7 Gwasanaethir y safle ynghyd â thai eraill gan ffordd ystâd breifat. Ni fydd effaith uniongyrchol ar unrhyw ffordd gyhoeddus yn sgil y bwriad i ddiwygio dyluniad tŷ a ganiatawyd eisoes. Nid yw'r bwriad yn debygol o gael effaith niweidiol sylweddol ar ddiogelwch ffyrdd. Mae'r Uned Trafndiaeth yn fodlon gyda'r bwriad, felly ystyrir yn cydymffurfio â gofynion polisi TRA 2 a TRA 4 CDLL.

Materion Coed

- 5.8 Mae coeden Monterey Cypress wedi ei lleoli yn agos i ffin y safle. Roedd pryder ar y cais blaenorol am leoliad hon mewn perthynas gyda'r modurdy. Nid yw'r modurdy yn ffurfio rhan o'r cais yma gan iddo gael caniatâd ar wahân yng nghais C18/0330/39/LL pryd y cyflwynwyd asesiad coed er mwyn asesu effaith y bwriad ar y goeden. Ni ystyrir fod materion coed felly yn deillio o'r cais presennol.

6. Casgliadau:

- 6.1 O ystyried yr uchod ac wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol gan gynnwys polisiau a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn ogystal â sylwadau a dderbyniwyd,

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/11/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt egwyddor a dyluniad ac ar sail y materion fel y nodir yn yr adroddiad. Ni fyddai'r datblygiad arfaethedig yn debygol o gael effaith niweidiol sylweddol ar olygfeydd yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol, diogelwch ffyrdd nac yn debygol o amharu ar fwynderau trigolion cyfagos

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatáu – amodau

1. 5 mlynedd
2. Unol gyda chynlluniau
3. Angen i'r llechi ar y to a'r deunyddiau waliau allanol fod yn unol gyda'r hyn gytunwyd yng nghais C18/0613/39/AC
4. Cynllun tirlunio i'w gwblhau yn unol gyda'r cynllun a gymeradwywyd yng nghais C18/0613/39/AC
5. Tynnu hawliau datblygu a ganiateir ar gyfer adeiladau cwrtil
6. Dŵr wyneb / draenio tir ddim i gysylltu i'r garthffos gyhoeddus
7. Dŵr aflan a dŵr wyneb i ddraenio ar wahan o'r safle