

Rhif Cais: C19/1065/23/LL

Dyddiad Cofrestru: 14-11-2019

Math o Gais: Cais llawn/Full Planning

Lleoliad: Tir Ger / Land By Parc Uchaf, Llanrug, LL55 4AR

Cymuned: Llanrug

Ward: Llanrug

Bwriad: Codi ty deulawr, modurdy a chreu mynedfa gerbydol newydd / Erection of two storey dwelling, garage and creation of a new vehicular access.

Crynodeb o'r Argymhelliad: Caniatau gydag amodau.



1. Disgrifiad:

1.2 Cais llawn yw hwn i godi ty deulawr, modurdy dwbwl ar wahan ynghyd a mynedfa newydd ar gyrion dwyreiniol pentref Llanrug. Yn fewnol, bydd y bwriad yn darparu ystafell fyw, stydi, cegin, ystafell fwyta, ystafell iwtiliti, storfa a chyntedd ar y llawr gwaelod gyda 4 llofft (2 *en-suite*), ystafell ymolchi a storfeydd bach ar y llawr cyntaf. Yn allanol, bydd y ty o wneuthuriad to llechi naturiol, waliau o rendr llyfn wedi eu paentio ynghyd a chladin cerrig, agoriadau UPV-c gwyn a nwyddau glaw UPV-c lliw du. Bydd y modurdy dwbwl a leolir gyfochrog o ddeunyddiau cyffelyb.

1.2 Bwriedir gosod pafin o flochiau o amgylch y ty gyda lawnt preifat yng nghefn y safle. Bydd mynedfa newydd yn cael ei greu oddi ar y ffordd sirol dosbarth III gyfagos i wasanaethu'r ty newydd gyda 3 llecyn parcio wedi eu lleoli gyferbyn a ffin deheuol yn nhu blaen y safle. Bydd y wal flaen newydd wedi ei chodi o garreg naturiol. Lleolir y safle oddi fewn i'r ffin datblygu fel y'i cynhwysir yn y CDLL ond nid yw wedi ei ddynodi ar gyfer unrhyw ddefnydd neu pwrpas penodol. I'r gogledd o'r safle lleolir rhesdai o dai deulawr cymharol newydd (Parc Isaf), i'r dwyrain lleolir y ffordd sirol gyda tai ymhellach draw (Treflan, Argraig a Wyddfa), i'r de ac i'r gorllewin lleolir tir amaethyddol daliad Parc Uchaf sy'n cael ei ddefnyddio ar gyfer pori defaid.

2. Polisiau 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 Mae'r Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn rhoi dyletswydd ar y Cyngor i ymgymryd â chamau 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.

2.3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017:-

ISA 1 : Darpariaeth isadeiledd

PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

PCYFF 2: Meini prawf datblygu

PCYFF 3 : Dylunio a siapio lle

AMG 3: Gwarchod a gwella nodweddion a rhinweddau sydd yn nodiedig i gymeriad y dirwedd leol

TRA 2: Safonau parcio

TRA 4 : Rheoli ardrawiadau cludiant

PS 17: Strategaeth anheddleoedd

TAI 2: Tai mewn Canolfannau Gwasanaeth Lleol

TAI 15: Trothwy tai fforddiadwy a'u dosbarthiad

PCYFF 5: Rheoli carbon

PCYFF 6: Cadwraeth dŵr

2.4 Polisiau Cenedlaethol:

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016).

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Cais rhif C13/0710/23/LL - codi 2 dy, modurdai a mynedfa cysylltiedig - y cais wedi ei archifo ar sail sefyllfa bersonnol yr ymgeisydd.

3.2 Ymholiad cyn cyflwyno cais rhif Y19/001163 - codi ty newydd. Ymateb gan yr ACLL yn datgan bod yr egwyddor yn dderbyniol gan fod y safle o fewn y ffin datbygu ac nid yw'r lefel darpariaeth tai ar gyfer Llanrug (61 uned) wedi ei gyrraedd eto. Byddai rhaid i unrhyw gais fod yn destun y broses ymgynghori statudol.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Dim ymateb.

Uned Drafnidiaeth: Dim gwrthwynebiad ond gyda amodau safonol.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Yn dilyn sylwadau Uned Gwarchod y Cy hoedd isod nid oes gan CNC bryderon ynglyn a materion tir halogedig mwyach.

Dŵr Cymru: Amod safonol parthed gwaredu dwr wyneb/draenio o'r safle.

Uned Gwarchod y Cyhoedd: Yn dilyn gwaith ymchwil i'r safle darganfuwyd nad oedd tystiolaeth i gadarnhau bod y safle arbennig hwn wedi cael ei ddefnyddio fel safle mewn-lenwi yn y gorffennol. Fodd bynnag, dylid hysbysu'r ymgeisydd pe byddai unrhyw faterion tir halogedig yn dod i'r amlwg yn ystod y gwaith adeiladu bydd angen hysbysu'r Adran Gynllunio a'r Adran Gwarchod y Cyhoedd yn syth.

Uned Bioamrywiaeth: Cynnwys amod sy'n golygu plannu gwrych newydd ar hyd ffin gorllewinol y safle er mwyn digolledu'r clawdd presennol sy'n rhedeg gyfochrog a'r ffordd sirol.

Ymgynghoriad Cyhoeddus:

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

- Byddai lleoli modurdy yn nhu blaen y safle yn amharu'n andwyol ar fwynderau gweledol yr ardal ac yn ymwthio allan gormod gan ystyried gosodiad y tai cyfagos (Parc Isaf). Angen ail-leoli'r modurdy fel nad yw'n ymwthio allan o edrcyhiad blaen y ty.
- Byddai swm yn tarddu o'r cyfarpar *GSHP* a leolir yn nu blaen y modurdy ar draul mwynderau preswyl deiliaid cyfagos.

Derbynwyd sylwad hefyd nad oedd yn faterol i gynllunio yn ymwneud a'r posibilrwydd o gadael sribyn o dir yn nhu blaen y safle er mwyn creu llwybr troed a fyddai'n cysylltu y rhan yma o Lanrug i sgwar Glyntwrog ac yn ei gwneud hi'n fwy ddiogel i gerddwyr.

Derbyniwyd llythyr yn cefnogi'r cais yn datgan nad oes gwrthwynebiad i godi ty newydd ar y safle hwn.

Gan ystyried yr ymateb gan y cyhoedd i'r cais ynghyd a phryderon yr ACLL derbynwyd cynlluniau diwygiedig yn dangos y modurdy wedi ei ail-leoli gyfochrog a'r ty arfaethedig a chyferbyn a'i dalcen deheuol ac mewn llinell a'i edrychiad blaen fel nad yw mwyach yn ymwthio allan yn nhu blaen y safle.

Parthed y posibilrwydd o'r ymgeisydd yn gadael sribyn o dir yn nhu blaen y safle ar gyfer creu pafin ymatebwyd drwy ddatgan - "*Gyda y nodyn ynglyn a'r pafin a symud y mynedfa yn ei ol, er fy mod yn cydnabod nad oes pafin erioed wedi bod ar y ffordd ac o ran diogelwch y gymuned nid wyf yn gweld sut y buasai cael pafin ar ein safle ni yn unig yn hwyluso y fater ac felly ddim yn hapus I roi pafin yno. Ni chafodd pafin ei roi ar y safle is lawr sydd llawer mwy na ein safle ni yn y datblygiad diweddar. Mi wnai gysylltu a Charles y cynghorydd os oes rhaid ynglyn a hyn.*"

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae'r egwyddor o leoli datblygiadau newydd wedi ei selio ym Mholisi PCYFF1 o'r CDLL sy'n datgan caniateir cynigion y tu fewn i ffiniau datblygu yn unol â pholisiau a chynigion eraill y Cynllun Datblygu, polisiau cenedlaethol ac ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill. Mae Polisi TAI2 yn datgan yn y canolfannau gwasanaeth lleol bydd tai sy'n cyfarfod a strategaeth y Cyngor ar ddynodiadau tai ac ar safleoedd ar hap addas o fewn ffiniau datblygu yn cael eu

caniatáu. Dywed Polisi PS17 o'r CDLL caiff dosbarthiadau tai eu dosbarthu a'r strategaeth anneddeoedd sy'n seiliedig ar lefaelau darpariaeth gwasanaeth, swyddogaeth a amint by anheddle. Yn yr achos arbennig hwn, nid yw'r uchafswm darpariaeth tai o 61 uned ar gyfer Llanrug wedi ei gyrraedd eto.

5.2 Dywed Polisi TRA2 bydd angen cydymffurfio a gofynion parcio'r Cyngor parthed datblygiadau newydd. Mae Polisi TRA 4 yn datgan gwrthodir cynigion a fyddai'n peri niwed annerbyniol i weithrediad diogel ac effeithlon y briffordd a bydd graddfa niwed annerbyniol yn cael ei asesu gan yr awdurdod lleol achos wrth achos. Yng nghyd-destun y cais hwn, credir na fyddai creu mynedfa newydd ar gyfer y tŷ arfaethedig yn amharu'n andwyol ar ddiogelwch ffyrdd a llif traffig ar hyd y rhan yma o'r ffordd sirol dosbarth III a bod y trefniant parcio o fewn y safle ar gyfer y ty yn dderbyniol.

5.3 Mae Polisi PCYFF2 yn datgan gwrthodir cynigion os ydynt yn cael effaith andwyol sylweddol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol, defnyddiau tir neu eiddo arall neu nodweddion yr ardal leol oherwydd mwy o weithgareddau, aflonyddwch, sŵn, a.y.y.b. Yn yr achos arbennig hwn, credir bod gosodiad y ty o fewn y safle ynghyd a'i raddfa a'i ddyluniad yn dderbyniol ar sail ei effaith ar fwynderau cyffredinol a phreswyl deiliaid cyfagos ar sail gor-edrych, colli preifatrwydd ynghyd a chreu strwythur gormesol ac aflonyddwch sŵn.

5.4 Mae Polisi PCYFF3 yn datgan gwrthodir cynigion os nad ydynt yn dderbyniol ar sail gosodiad, ymddangosiad, graddfa, uchder, mas, parchu cyd-destun y safle a'r driniaeth i'r drychiadau. Dywed eglurhad y polisi arbennig hwn rhaid i osodiad a dyluniad datblygiadau newydd fod wedi'u selio ar ddealltwriaeth drylwyr o'r safle ei hunan a'i gefndir ehangach. Gan ystyried y manylion a gyflwynwyd ynghyd a derbyn cynlluniau diwygiedig parthed ail-leoli'r modurdy o leoliad amlwg iawn yn nhu blaen y safle credir bod gosodiad, dyluniad, graddfa a maint y tŷ a'r modurdy cysylltiedig yn dderbyniol ar sail eu heffaith ar y stryd wedd cyfagos. Nodir bod tai deulawr a thai un llawr (ynghyd a modurdai domestig) o fewn yr ardal gyfagos gyda gwneuthuriadau amrywiol iddynt. Gan ystyried yr asesiad uchod, felly, credir bod **egwyddor** y cais fel y'i diwygiwyd yn dderbyniol.

Mwynderau gweledol

5.5 Mae safle'r cais wedi ei leoli ar lecyn o dir gellir ei ddisgrifio fel llwyfandir ar gyrion dwyreiniol y pentref. Mae'r safle wedi ei leoli cyfochrog a rhesdai a godwyd yn ddiweddar o dai deulawr a adnabyddir fel Parc Isaf . Byddai'r ty arfaethedig yn weledol o'r pedwar cyfeiriad ond gan ystyried ei ddyluniad (yr edrychiad blaen wedi ei *dorri i fyny* gan porth a gebl) a'i wneuthuriad/edrychiadau allanol (deunyddiau traddodiadol fel llechi naturiol, rendr a charreg) credir na fyddai'n creu strwythur gormesol sylweddol nac anghydnaws yn y strydlun lleol. Mae'r rhan helaeth o anheddau cyfagos yn dai deulawr eu graddfa a byddai ei leoliad o fewn y safle yn golygu i'r crib fod ychydig yn uwch (400mm) na uchder crib y tai islaw (Parc Isaf) ond rhaid hefyd ystyried y ffaith bod topograffi'r tir yn golygu bod safle'r cais wedi ei leoli ar dir sy'n uwch nac anheddau Parc Isaf. Bwriad, felly, yn cydymffurfio a gofynion Polisi PCYFF3 o'r CDLL.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.6 Fel y cyfeiriwyd ato eisoes, mae'r safle wedi ei leoli cyfochrog ac anheddau Parc Isaf a chyferbyn i anheddau preswyl i'r dwyrain (Treflan ac Argraig). Fodd bynnag, gan ystyried gosodiad y ty o fewn y safle ynghyd a lleoliad a dyluniad yr agoriadau ar yr edrychiadau allanol credir na fydd y bwriad, fel y'i diwygiwyd, yn tanseilio mwynderau cyffredinol na phreswyl deiliaid cyfagos ar sail colli preifatrwydd, creu strwythur gormesol nag ar sail aflonyddwch sŵn. Er bod gohebiaeth wedi ei dderbyn parthed y posibilrwydd byddai'r cyfarpar offer *GSHP* yn creu aflonyddwch swm mae'r modurdy wedi cael ei ail-leoli ymhellach i ffwrdd o Treflan ac Argraig ac o ganlyniad i hyn ni dderbynwyd unrhyw ymateb dilynol gan deiliaid yr anheddau hyn i'r cais diwygiedig. I'r perwyl hyn, felly, credir bod y cais diwygiedig yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi PCYFF2 o'r CDLL.

Materion trafndiaeth a mynediad

5.7 Yn dilyn y broses ymgynghori statudol nid oes gan yr Uned Drafndiaeth unrhyw wrthwynebiad i greu mynedfa newydd oddi ar y ffordd sirol gyfagos yn seiliedig ar y cynllun safle a gyflwynwyd gyda'r cais a bod y darpariaeth parcio o fewn ffiniau'r safle hefyd yn dderbyniol ar sail safonau'r Cyngor ynghyd a diogelwch ffyrdd. Bwriad, felly, yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi TRA2 a TRA4 o'r CDLL.

Tir halogedig

5.8 Pan gyflwynwyd y cais yn wreiddiol codwyd y mater gan CNC a'r Uned Gwarchod y Cyhoedd o'r posibilrwydd bod safle'r cais wedi bod yn destun tirlenwi yn y gorffennol (yn y 60au) a'r posibilrwydd, felly, bod y tir yn halogedig. Fodd bynnag, yn dilyn ymchwiliadau pellach gan Uned Gwarchod y Cyhoedd (Swyddog Amgylchedd) ni ddaethpwyd o hyd i unrhyw ddogfennau/tystiolaeth i gefnogi'r honiad fod safle'r cais yn hen safle tirlenwi a'r tebygolrwydd yw mai yn y cae i'r de o Parc Uchaf (sydd wedi ei nodi yn y cyfnodion) yw'r safle a gasglwyd gwybodaeth arno yn y gorffennol gan swyddog o'r Uned ei hun ac yn ol cyfnodion cynllunio (canaiatad rhif 3/23/223C) deunydd anadweithiol a wasgarwyd

ar y llecyn tir i'r de o Parc Uchaf. Awgrymir, felly, bod yr amodau tir halogedig a ddyfynwyd pan cyflwynwyd y cais yn wreiddiol cael eu disodli gan nodyn yn hysbysu'r ymgeisydd o'r posibilrwydd gall y safle fod yn halogedig ac i'r ymgeisydd gysylltu gyda'r ACLL a'r Uned Gwarchod y Cyhoedd yn syth pe bai amodau daear anarferol yn cael eu darganfod. I'r perwyl hyn, felly, credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF2 o'r CDLL.

6 Casgliadau:

6.1 Gan ystyried yr asesiad uchod credir bod y bwriad cyfredol yn dderbyniol ar sail egwyddor, gosodiad, dyluniad, tir halogedig, mwynderau gweledol, mwynderau preswyl a diogelwch ffyrdd ac, felly, yn cydymffurfio gyda pholisïau a chyngor cynllunio lleol a chenedlaethol perthnasol.

7. Argymhelliad: Caniatau / Approve

7.1 Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r amodau canlynol:-

5 mlynedd / 5 years:

Rhaid cychwyn ar y datblygiad y cyfeirir ato yn y caniatâd hwn dim hwyrach na PHUM mlynedd o ddyddiad y caniatâd.

The development to which this permission relates shall be begun not later than FIVE years from the date of this permission.

Cydymffurfio a'r dogfennau/Conform with documents:

Cwblheir y datblygiad a ganiateir drwy hyn yn llwyr unol â'r manylion a ddangosir ar gynllun(iau) rhif AL.01.01 i 02, AL.00.01, AL.00.02 Rev. B, AL.02.01, AL.03.01 ac AL.01.03 Rev. A a gyflwynwyd i'r Awdurdod Cynllunio Lleol, ac a gynhwysir yn y ffurflen gais ac mewn unrhyw ddogfennau eraill gyda'r cais, os nad oes amod(au) sy'n ei diwygio wedi ei gynnwys ar y dyfarniad cynllunio hwn.

The development hereby permitted shall be carried out in strict conformity with the details shown on the plan(s) numbered AL.01.01 to 02, AL.00.01, AL.00.02 Rev. B, AL.02.01, AL.03.01 and AL.01.03 Rev. A

Llechi Cymreig naturiol/Nat. Welsh slate:

Gorchuddir to'r ty a'r modurdy â llechi Cymreig naturiol newydd, y bydd rhaid cytuno ar eu lliw yn ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol, neu gyda llechen arall sydd yn debyg o ran lliw, gwead a nodweddion hinsoddi fel ag a gymeradwyir yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

The roof of the dwelling and garage shall be covered with new natural Welsh slates, the colour of which shall be agreed in writing by the Local Planning Authority or with slates of equivalent colour, texture and weathering characteristic as may be approved in writing by the Local Planning Authority.

: Ni chaniateir i ddwr wyneb a/neu ddwr ffo gysylltu yn uniongyrchol neu yn an-uniongyrchol i'r rhwydwaith garthffos gyhoeddus.No surface water and/or land drainage shall be allowed to connect directly or indirectly with the public sewerage network.

Gorffeniad allanol i'w gytuno / External finish to be agreed:

Rhaid i orffeniad allanol y tya'r modurdy fod yn unol â'r hyn a gytunir yn ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol cyn dechrau unrhyw waith mewn cysylltiad â'r caniatâd hwn.

The external finish of the dwelling and garage shall be as agreed in writing with the Local Planning Authority before any work is commenced in connection with this approval.

: Cyn cychwyn ar y datblygiad a ganiateir drwy hyn, rhaid cyflwyno manylion i'w cytuno gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol o wrych sydd i'w blannu ar hyd ffin gorllewinol y safle (cefn yr ardd arfaethedig). Rhaid i'r clawdd gael ei godi cyn i'ty cael ei feddiannu at unrhyw ddiben.Prior to any work commencing on the development hereby approved, details shall be submitted to and approved by the Local Planning Authority of a hedge to be planted along the site's western boundary (rear or the proposed garden). The hedge shall be planted prior to the dwelling being occupied for any purpose.

Uchder strwythurau / Height of structures:

Ni chaniateir ar unrhyw adeg i'r ffin terfyn newydd a godir yn wynebu'r briffordd fod yn uwch nag 1m uwchlaw lefel cerbydion 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.

The new highway boundary wall erected fronting the highway shall at no time be higher than 1m above the level of the adjoining county road carriageway along the whole length of the site's boundary with the adjoining highway and nothing exceeding this height shall be erected within 2m of the said wall.

: Rhaid cwblhau'r fynedfa a cherrig sadio wedi eu cywasgu a'u gwastadhau gan sicrhau fod y system draenio dwr wyneb wedi cwblhau ac yn gweithio'n berffaith cyn cychwyn ar unrhyw waith ar weddill y datblygiad. The access shall be completed to a rolled and blinded hardcore finish with the surface water drainage system completed and in perfect working order before any work is commenced on the remainder of the development.