Rhif: 7

Cais Rhif:	**C17/0005/44/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**12-01-2017**
Math y Cais:	**Llawn - Cynllunio**
Cymuned:	**Porthmadog**
Ward:	**Porthmadog Dwyrain**
Bwriad:	**Cais i godi 4 ty teras**
Lleoliad:	**Tir yn Smith Street, Porthmadog, Gwynedd, LL49 9NN**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	CANIATAU GYDAG AMODAU

1. Disgrifiad:

1.1 Cais llawn i godi 4 tŷ teras deulawr gyda mannau parcio cysylltiol i’r blaen a gerddi yn y cefn.

1.2 Mae’r safle presennol yn lecyn o dir gwag yn bennaf ond yn cynnwys modurdai unllawr ar ran o’r safle, yn ogystal gwelwyd nifer o gerbydau, carafán a chynhwysydd ar rannau eraill o’r safle ar yr amser yr archwiliwyd y safle. Mae wal garreg yn amgylchynu’r safle tra fod tai preswyl o amrywiol faint ag edrychiad yn ymylu’r a’r safle i gyfeiriad y gogledd a gogledd orllewin, rhes o fodurdai a mannau troi hefyd i’r gogledd a safle gwag yn gyfochrog i gyfeiriad y de ddwyrain. Mae’r safle wedi ei leoli o fewn ffîn datblygu tref Porthmadog ac o fewn ardal adeiledig sydd yn cynnwys tai preswyl yn bennaf ond gwelir hefyd amrywiol weithdai gerllaw ac adeiladau’r Stryd Fawr yn cefnu ar y ffordd di-ddosbarth sydd yn rhedeg heibio blaen y safle. Mae mynedfa lydan bresennol i’r safle sydd wedi ei ddiogelu gyda giât safonol.

1.3 Mae’r adeiladau arfaethedig yn cynnwys y canlynol:

- Llawr daear – ystafell fyw, cegin, ystafell wely, toiled
- Llawr cyntaf – 2 ystafell wely, ystafell ymolchi
- Gerddi unigol i’r tai ar gefn y safle a mannau parcio ar y blaen

Oddi allan, mae’r adeiladau i’w gorffen gyda tho o lechen naturiol a gorffeniad waliau wedi ei chwipio.

1.4 Mae’r cais wedi ei ddiwygio o’i gyflwyniad gwreiddiol trwy newid fymryn ar ongl y toeau a chynyddu’r mannau parcio o’r 4 fel a ddangoswyd yn wreiddiol i 8.

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 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 Unedol Gwynedd 2009:**

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 leol.

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 B29 - DATBLYGIADAU AR DIROEDD DAN FYGYTHIAD LLIFOGYDD - Rheoli datblygiad penodol ym mharth llifogydd C1 a C2 a’u cyfeirio tuag at dir addas ym mharth A oni bai y gellid cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy’n berthnasol i nodweddion y safle a phwrpas y datblygiad.

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 C3 - AIL-DDEFNYDDIO SAFLEOEDD A DDEFNYDDIWYD O’R BLAEN - Cymeradwyir cynigion sy’n rhoi blaenoriaeth i ailddefnyddio tir neu adeiladau a ddatblygwyd o’r blaen a leolir o fewn neu o gwmpas ffiniau datblygu cyn belled ag y bo’r safle neu’r adeilad a’r defnydd yn addas.

POLISI CH3 - TAI NEWYDD AR SAFLEOEDD HEB EU DYNODI O FEWN FFINIAU DATBLYGU’R GANOLFAN IS-RANBARTHOL A’R CANOLFANNAU TREFOL - Caniatáu adeiladu tai ar safleoedd priodol sydd heb eu dynodi o fewn ffiniau datblygu’r Ganolfan Isranbarthol a’r Canolfannau Trefol.

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 **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn. (Fersiwn Cyfansawdd yn cynnwys Newidiadau Materion sy’n Codi, Ionawr 2017)**

TRA 2 – Safonau parcio

CYFF 1 – Meini prawf datblygu

CYFF 2 – Dylunio a siapio lle

PS 13 – Darpariaeth tai

TAI 14 - Tai yn y ganolfan isranbarthol a’r canolfannau gwasanaeth trefol

2.5 **Polisïau Cenedlaethol:**

Polisi Cenedlaethol Cymru fersiwn 9 2016

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 2/24/495 - creu cyrtiau sboncen breifat - gwrthodwyd 17/09/81

2/24/495A – codi fflatiau hunan gynhaliol – gwrthodwyd 05/07/84

2/24/495B – codi meddygfa newydd – gwrthodwyd 28/04/93

3.2 Er gwybodaeth, caniatawyd cais C15/0019/44/LL i godi 2 dŷ pâr tair ystafell wely ar y safle gwag presennol sydd yn gyfochrog a safle'r cais hwn.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Dim gwrthwynebiad ond yn nodi pryder am faterion yn ymwneud a llif traffig a sbwriel

Uned Drafnidiaeth: Amlygwyd pryder cychwynnol am nifer y llecynnau parcio arfaethedig, o ganlyniad i ddiwygiad a chynnydd yn y nifer o lecynnau parcio, ni chredir y byddai lefel trafnidiaeth yn ddim gwaeth na'r sefyllfa bresennol ag ni wrthwynebir y cais, awgrymir cynnwys amodau safonol.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Dim sylw

Dŵr Cymru: Amod a chyngor safonol

Uned Bioamrywiaeth: Dim pryderon

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben, derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Pryder am faterion yn ymwneud a pharcio/mynediad/symudiadau
- Digwyddiad diweddar yn cadarnhau peryglon yn ymwneud a mynediad
- Rhwystrau presennol yn amharu ar ddiogelwch y cyhoedd
- Effaith niweidiol ar fwynderau preswyl
- Colli preifatrwydd/gor-edrych
- Colli golau

Yn ogystal â'r gwrthwynebiadau uchod derbyniwyd gwrthwynebiadau nad oedd yn wrthwynebiadau cynllunio dilys oedd yn cynnwys:

- Angen i'r safle fod yn lecyn agored
- Diffyg gorfodi rheoli parcio gan y Cyngor yn yr ardal

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae polisïau C1, C3 a CH3 o GDUG yn berthnasol i'r cais hwn. Mae polisi C1 yn ymwneud â 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 datblygu Porthmadog, felly mae'r cais yn unol ag egwyddorion sylfaenol polisi C1. Mae polisi C3 yn caniatáu datblygiad ar dir a ddatblygwyd o'r blaen o fewn ffin datblygu, gwelir yn yr achos yma fod defnydd wedi ei wneud o'r tir hwn yn y gorffennol. Credir felly fod egwyddor y bwriad yn unol â gofynion polisi C3. Mae polisi CH3 yn caniatáu codi tai newydd ar safleoedd sydd heb eu dynodi o fewn ffiniau datblygu canolfannau trefol os ydi'r bwriad yn cwrdd â meini prawf y polisi. Ystyrir felly fod egwyddor y cais yn dderbyniol ac yn unol â gofynion polisïau C1, C3 a CH3.

5.2 Mae'n ofynnol gwneud penderfyniadau ar geisiadau cynllunio yn unol â'r cynllun datblygu mabwysiedig, oni bai fod ystyriaethau perthnasol yn nodi fel arall. Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd (2001 - 2016) yw'r 'Cynllun Datblygu' ar hyn o bryd ag fe fydd Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLl ar y Cyd) yn disodli'r Cynllun Unedol fel y 'cynllun datblygu' ar ôl iddo gael ei fabwysiadu yn ffurfiol. Mae'n debygol y bydd y CDLl ar y Cyd yn cael ei fabwysiadu yn ystod Gorffennaf 2017.

5.3 Wrth ddelio gydag unrhyw gais cynllunio, y prawf statudol ddylai fod yr ystyriaeth gyntaf ar bob achlysur, h.y. mae'n ofynnol gwneud penderfyniadau am geisiadau cynllunio yn unol â'r cynllun datblygu, oni bai bod ystyriaethau perthnasol eraill yn nodi fel arall. Mae'r CDLl ar y Cyd yn ystyriaeth cynllunio berthnasol rŵan ar gyfer diben rheoli datblygu. Mae paragraff 3.1.3 o Bolisi Cynllunio Cymru yn datgan:

"Gallai ystyriaethau perthnasol gynnwys yr amgylchiadau presennol, polisïau mewn cynllun datblygu sydd wrthi'n cael ei baratoi a pholisïau cynllunio Llywodraeth Cymru. Dylai pob cais gael ei ystyried mewn perthynas â pholisïau cyfredol...".

5.4 Er bod nifer o bolisïau wedi cael eu trafod yn fanwl yn ystod Gwrandawiadau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, ni fyddwn yn gwybod gyda sicrwydd beth fydd cynnwys y Cynllun tan fydd yr Arolygydd yn cyflwyno ei adroddiad rhwymol.

Mae paragraff 2.14.1 o Bolisi Cynllunio Cymru yn datgan:

"...wrth ystyried faint o bwys i'w osod ar bolisïau penodol mewn CDLl sydd ar y gweill sy'n berthnasol i gynnig neilltuol, bydd angen i awdurdodau cynllunio lleol ystyried yn ofalus y dystiolaeth waelodol a'r cefndir i'r polisïau. Gall polisi cynllunio cenedlaethol hefyd fod yn ystyriaeth berthnasol yn yr amgylchiadau hyn."

5.5 Yn yr achos hwn, mae polisïau'r CDLl ar y Cyd fel y nodir yn 2.4 uchod yn berthnasol a gan fod y polisïau hyn yn gyson gyda pholisïau'r Cynllun Datblygu Unedol a'r Cyngor Cenedlaethol perthnasol a geir yn PCC a NCT 6, fe ystyrir bod yr asesiad uchod ac argymhelliad yr adroddiad hwn yn gyson gyda'r polisi allddyfodol.

Mwynderau gweledol

5.6 Mae'r ardal sydd yn amgylchynu'r safle yma yn cynnwys adeiladau o amrywiol edrychiad, maint a defnydd. Mae gorffeniadau'r adeiladau yma yn amrywio ond fe welir nodweddion cyffredin megis toeau llechi, gorffeniad waliau o garreg, rendr a chwipiad. Mae natur adeiledig yr ardal gyfagos yn eithaf dwys o ran ffurf tai teras ag agosatrwydd yr adeiladau at eu gilydd o fewn yr ardal.

5.7 Mae'r hyn a fwriedir o ran maint, dyluniad a gorffeniad yn gweddu gyda nodweddion cyffredinol o fewn yr ardal. Ni chredir y byddai'r adeiladau arfaethedig yn annerbyniol o ran eu edrychiad a nodweddion ac felly ni chredir y byddant yn amharu i raddau annerbyniol ar fwynderau gweledol yr ardal, credir felly fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt gofynion perthnasol polisïau B22, B23 a B25.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.8 Fel sydd eisoes wedi ei nodi uchod, mae natur adeiledig presennol yr ardal yn eithaf dwys. Golygai hyn fod materion megis agosatrwydd a gor-edrych yn nodwedd weddol gyffredin o fewn yr ardal. Nid yw hyn yn gyfiawnhad wrth gwrs i waethygu'r sefyllfa bresennol, ond dywedir hyn er mwyn rhoi darlun o'r sefyllfa bresennol yn yr ardal.

5.9 Mae'r tai arfaethedig i'w codi ar dir sydd yn ymddangos fel bod defnydd gymharol isel iddo ar hyn o bryd. Er hynny, fe welir fod nifer o gerbydau yma a dau fodurdy ble gellir cynnal symudiadau a gweithgaredd ohonynt.

5.10 Mae cynllun yn dangos y bydd yr adeiladau eu hunain yn cael eu codi fymryn yn ôl o dalcen eiddo cyfochrog presennol gyda'r wal gefn yn gorffen cyn cefn tai preswyl eraill sydd yn ymylu gyda'r safle. Nid yw'r tai i'w codi cefn yn gefn a thai eraill ac felly ni chredir y byddai effaith amlwg ar dai cyfagos o safbwynt colli golau.

5.11 Nid oes ffenestr i'w gynnwys ar y talcen agosaf at dai presennol ac er y bydd ffenestr ar lawr cyntaf cefn y tai arfaethedig, ni chredir y byddai yn arwain at or-edrych gormodol nac effaith annerbyniol ar fwynderau preswylwyr cyfagos a mwynderau cyffredinol yr ardal. O ganlyniad ni chredir fod y bwriad yn annerbyniol o ran gofynion perthnasol polisi B23.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.12 Mae pryder wedi ei amlygu gan drigolion lleol o safbwynt effaith y datblygiad arfaethedig ar faterion yn ymwneud a symudiadau, diogelwch a natur cyfyng y ffordd fynediad bresennol. Yn ychwanegol i hyn, mae adeiladau'r Stryd Fawr yn cefnu at y ffordd ac mae'n debygol fod cerbydau yn danfon nwyddau i'r adeiladau hyn oddi ar y ffordd fynediad yma.

5.13 Nodir yma er gwybodaeth fod achos diweddar ble fu damwain ar y ffordd yma o ganlyniad i gerbyd daro adeilad gerllaw gan achosi difrod strwythurol. Serch hynny, nid yw'n ymddangos fel ei fod yn achos a ddigwyddodd o ganlyniad i weithgaredd ar safle'r cais presennol hwn.

5.14 Cyflwynwyd y cais yn wreiddiol gyda 4 llecyn parcio yn cael ei ddangos ar flaen y safle ar gyfer y 4 tŷ. Nid oedd yr Uned Drafnidiaeth yn fodlon gyda'r nifer yma ac o ganlyniad diwygiwyd y cynllun i ddangos darpariaeth ar gyfer 8 cerbyd.

5.15 Mae'r Uned Drafnidiaeth yn derbyn fod y cynnydd mewn llecynnau parcio yn dderbyniol, ac o ganlyniad wedi awgrymu cynnwys amodau perthnasol ar gyfer y bwriad gan sicrhau fod y cais yn dderbyniol o safbwynt gofynion polisiau CH33 a CH36.

5.16 Cydnabyddir fod y ffordd bresennol yn gyfyng, bod defnydd dwys achlysurol iddi o ganlyniad i ddanfoniadau i fusnesau'r Stryd Fawr, presenoldeb biniau masnachol mawr adeiladau'r Stryd Fawr ar adegau casglu sbwriel, a bod achosion o barcio

anghyfreithlon. Er hynny, ni chredir fod hyn yn faterion cwbl berthnasol yn yr achos yma gan fod materion megis parcio anghyfreithlon yn faterion sydd y tu allan i reolaeth y drefn cynllunio. Ni wrthwynebir y bwriad gan yr Uned Drafnidiaeth ac felly ni chredir fod modd gwrthod y cais ar sail y materion hyn.

Materion llifogydd

5.17 Mae ceisiadau derbyniol i godi tai newydd ym Mhorthmadog yn gymharol brin oherwydd dynodiad rhannau helaeth o'r dref o fewn parth llifogydd. Yn yr achos yma, mae'r safle y tu allan i ddynodiad ffurfiol ac ni wrthwynebir y cais gan Cyfoeth Naturiol Cymru. Credir felly bod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt gofynion polisi B29 a TAN 15.

Materion cytundeb 106 tai fforddiadwy

5.18 Mae eglurhad polisi CH3 yn datgan na fydd disgwyl i geisiadau am lai na 5 tŷ gydymffurfio gyda gofynion polisi CH6 Tai Fforddiadwy ac felly ni chredir fod cyfiawnhad yn yr achos yma i sicrhau trwy Gytundeb 106 fod yr unedau am fod yn rhai fforddiadwy. Ystyrir hefyd fod maint yr unedau sef oddeutu 98m², fymryn o dan y trothwy sy'n cael ei ystyried fel uned fforddiadwy 3 ystafell wely yn ôl diffiniad Canllaw Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy (sef 100m²) a bod hyn yn ogystal â'u lleoliad yn eu gwneud yn 'fforddiadwy' yn naturiol heb angen i gyfyngu hyn ymhellach drwy Gytundeb ffurfiol a gosod disgownt.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

5.19 Derbyniwyd sylwadau gan gymdogion i'r safle yma yn pryderu am effaith y datblygiad ar eu mwynderau yn ogystal â'r effaith ar yr ardal yn gyffredinol. Rhoddwyd ystyriaeth lawn i'r holl sylwadau cynllunio perthnasol fel a nodir yn yr asesiad uchod ac ar ôl ystyried y cais yn ei gyfanrwydd a'i gydymffurfiaeth gyda polisiau mabwysiedig a pholisïau allddod, ni chredir fod y bwriad yn annerbyniol ar sail y rhesymau fel a nodwyd.

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 fel rhan o'r ymgynghoriad cyhoeddus, credir fod y bwriad yma i godi 4 tŷ deulawr gydag adnoddau cysylltiol yn dderbyniol a'i fod yn cydymffurfio gyda gofynion y polisiau perthnasol fel a nodir uchod.

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatau – amodau

1. Amser
2. Cydymffurfio gyda chynlluniau
3. Deunyddiau
4. Amodau priffyrdd
5. Dwr Cymru
6. Manylion triniaeth ffin
7. Tynnu hawliau P.D.