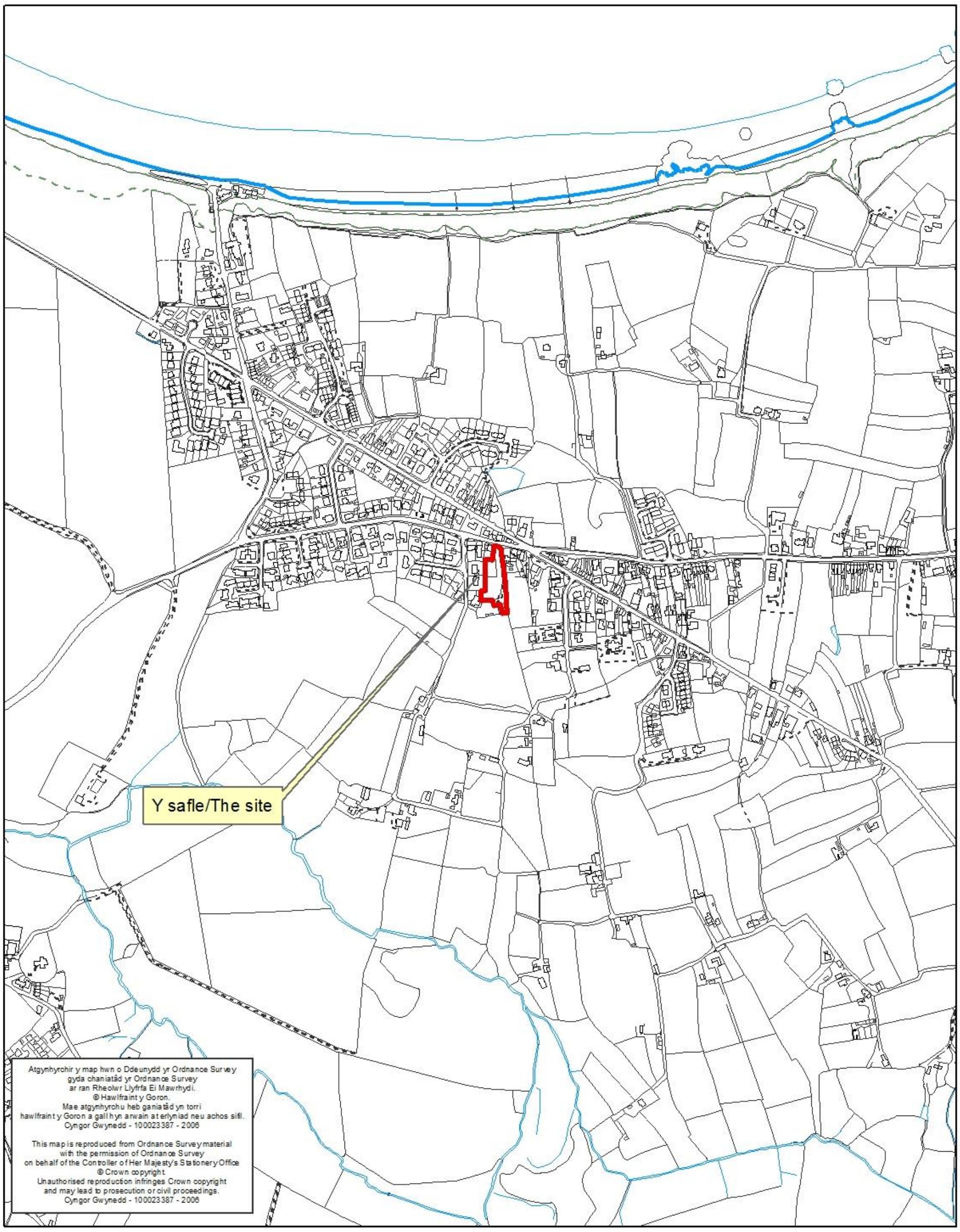
**Rhif**: **10**

**Rhif y Cais / Application Number : C15/0783/42/MG**

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



Cais Rhif: C15/0783/42/MG
Dyddiad Cofrestru: 30/07/2015
Math y Cais*:* Materion a gadwyd yn ôl
Cymuned*:* Nefyn
Ward: Morfa Nefyn

Bwriad: MATERION A GADWYD YN OL AR GYFER ADEILADU 4 TY
Lleoliad: SAFLE CAPEL CAERSALEM, LON TERFYN, MORFA NEFYN, PWLLHELI, GWYNEDD LL536AP

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

**1. Disgrifiad:**

1.1 Mae'r cais hwn yn gais materion a gadwyd yn ôl ar gyfer codi 4 o dai. Byddai'r oll o'r tai yn fyngalos ond gydag ystafelloedd yng ngwagle'r to. Mae caniatâd amlinellol wedi ei roi ar gyfer datblygiad trigiannol o 4 tŷ annedd gydag un ohonynt i fod yn fforddiadwy. Nid yw'r llain fforddiadwy wedi ei bennu hyd yma. Byddai'r unedau ar leiniau 2-4 o faint a dyluniad cyffelyb i'w gilydd tra bod maint a dyluniad ychydig yn wahanol ar gyfer llain 1. Byddai'r uned ar lain 1 yn mesur oddeutu 8.7 medr wrth 8 medr tra byddai'r unedau ar leiniau 2-4 yn mesur oddeutu 14.7 medr wrth 9.2 medr ac yn cynnwys modurdy. Byddai'r holl o'r unedau yn oddeutu 6.7 medr o uchel i'r brig. Byddai'r holl unedau sy'n destun y cais yn cael eu gorffen gyda tho llechi a byddai'r waliau allanol gyda rendr gwyn.

1.2 Mae'r safle wedi ei leoli oddi fewn i ffin ddatblygu Morfa Nefyn yng Nghynllun Datblygu Unedol Gwynedd. Mae capel a thŷ capel presennol yn sefyll gerllaw ffin ogleddol y safle ac ar y ffin gyda ffordd sirol ail ddosbarth. Mae tai annedd unllawr a deulawr yn gorwedd ar ffin ddwyreiniol a gorllewinol y safle. Mae'r tir yn codi yn raddol o'r ffordd sirol ail ddosbarth tua'r de. Ceir mynedfa i'r safle oddi ar y ffordd sirol ail ddosbarth.

1.3 Cyflwynir y cais i Bwyllgor gan fod un o'r ymgeiswyr yn Bennaeth Gwasanaeth o fewn y Cyngor.

**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:**

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 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 fforddiadwyedd y datblygiad.

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 lleol.

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 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.

Canllaw Cynllunio Atodol : Tai Fforddiadwy

2.3 **Polisïau Cenedlaethol:**
Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 7, Gorffennaf 2014.
Nodyn Cyngor Technegol 12 : Dylunio
Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth

**3. Hanes Cynllunio Perthnasol:**

3.1 C06D/0703/42/AM - Datblygiad trigiannol o 4 tŷ annedd - Safle Capel Caersalem, Lon Terfyn, Morfa Nefyn - Caniatáu 9 Awst 2012.

**4. Ymgynghoriadau:**

Cyngor Cymuned/Tref: Heb eu derbyn.

Uned Drafnidiaeth: Cadarnhau nad oes gwrthwynebiad i'r bwriad ond yn nodi y tybir nad oes modd cyrraedd y safonau gweledd a nodwyd ar y cais gwreiddiol sef 2.4m x 60m pob ochr, fodd bynnag mae modd darparu 2 x 45m sef y safonau perthnasol diweddaraf. Fel safle stad breifat cadarnheir fod yr amodau eraill a roddwyd ar y cais gwreiddiol, sef darparu man troi, parcio a chwrb smwt i gyd yn ddigonol ond argymhellir cynnwys nodiadau mewn perthynas ag adeiladau'r fynedfa.

Dŵr Cymru: Cynnig amod ynglŷn â dŵr wyneb / draeniad tir.

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

- Pryderon yn ymwneud gyda diogelwch ffyrdd a'r cynnydd mewn traffig yn y fynedfa gyda'r ffordd sirol.
- Y safle yn un pwysig o fewn y pentref ac y dylai gael ei ddatblygu yn sympathetig ond ni ystyrir fod y cais yma yn addas ar ei gyfer.

## 5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

### Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae egwyddor y bwriad eisoes wedi ei ganiatáu drwy'r cais amlinellol o dan gyfeirnod C06D/0703/42/AM ac felly'r bwriad yn dderbyniol o ran gofynion polisi C1 a CH4 CDUG. Y brif ystyriaeth sy'n ymwneud â'r cais yma yw addasrwydd y cynllun arfaethedig yn nhermau'r materion a gadwyd yn ôl gan ystyried fod cais amlinellol eisoes wedi ei ganiatáu a thrwy hynny, fod yr egwyddor o ddatblygiad preswyl o 4 tŷ ar y safle wedi cael ei gefnogi. Fe'ch atgoffir fod y fynedfa a gosodiad y tai o fewn y safle eisoes wedi ei ganiatau trwy'r caniatâd amlinellol felly materion yn ymwneud gyda maint, ymddangosiad a thirlunio sydd yn ffurfio'r materion a gadwyd yn ôl ac sy'n rhan o'r cais yma.

### Mwynderau gweledol

5.2 Mae polisi B22 CDUG yn 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. Mae gosodiad y safle yn dilyn yr hyn gytunwyd ar y cais amlinellol ac mae'r bwriad am bedwar o fyngalos gydag ystafelloedd yng ngwagle'r to ac ystyrir fod hyn yn cyd-fynd gyda'r amod ar y caniatâd amlinellol oedd yn gofyn am dai unllawr ond yn hepgor byngalo gromen. Mae'r unedau sy'n destun y cais yn ymddangos o'r tu allan fel byngalos ond fod nenoleuadau ar yr edrychiad blaen a chefn ac un ffenestr ar bob talcen yn awgrymu fod ystafelloedd yn y to. Fodd bynnag, nid yw'r bwriad yn cynnwys ffenestri gromen. Mae dyluniad yr unedau arfaethedig yn gymharol syml ac maent wedi eu lleoli ar y tir yn y fath fodd fel bod defnydd yn cael ei wneud o rediad y tir. Ystyrir fod y dyluniad yn un derbyniol ac addas ar gyfer y lleoliad dan sylw ac na fyddai'n cael effaith sylweddol ar fwynderau gweledol yr ardal na'r drefwedd. Ystyrir fod y bwriad felly yn dderbyniol o ran Polisi B22 CDUG.

5.3 Mae polisi B25 CDUG yn 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. Mae'r bwriad yn golygu gorffen yr unedau gyda rendr gwyn gyda siliau llechi a gosod llechi ar y to. Ystyrir fod y deunyddiau yma yn dderbyniol ac yn cydymffurfio gyda gofynion polisi B25 CDUG.

### Materion fforddiadwy

5.4 Fel rhan o'r caniatâd amlinellol arwyddwyd cytundeb 106 a fyddai'n clymu un o'r unedau fel tŷ fforddiadwy. Nid yw'r uned fforddiadwy wedi ei phennu ond o ystyried y tai sydd wedi eu cyflwyno fel rhan o'r cais presennol mae'n edrych fel mai llain 1 fyddai'r uned fforddiadwy gan fod hon yn uned lai o faint na'r tair arall. Mae gofod

mewnol yr uned yma yn oddeutu 96 medr sgwâr ond oherwydd lleoliad rhai o'r ystafelloedd yng ngwagle'r to mae'n debygol fod y gwagle defnyddiol mewnol yn llai na hyn. Ystyrir felly fod maint y tŷ yma yn cymharu'n ffafriol gyda maint o 90 medr sgwâr ar gyfer tai dau lawr 2 ystafell wely a geir yn y Canllaw Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy.

**Mwynderau cyffredinol a phreswyl**

5.5 Mae polisi B23 o CDUG yn 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. Ceir tai annedd gerllaw'r safle. Fodd bynnag, mae'r safle wedi cael ei amgylchynu gan wrychoedd aeddfed ac mae'r cynlluniau a gyflwynwyd yn nodi bwriad i gadw'r gwrychoedd yma. Yn sgil y tyfiant a geir o amgylch y safle ynghyd a lleoliad ffenestri ni ystyrir y byddai'r bwriad yn arwain at or-edrych a cholli preifatrwydd i drigolion cyfagos. Ni ystyrir y byddai'r bwriad felly yn achosi niwed arwyddocaol i fwynderau'r gymdogaeth leol a'i fod yn unol â Pholisi B23 CDUG.

**Materion trafnidiaeth a mynediad**

5.6 Fe welir o'r caniatâd amlinellol fod y fynedfa gerbydol a gosodiad mewnol y safle gan gynnwys lleoliad y ffordd, eisoes wedi cael ei ganiatáu. Er hynny, mae'r Uned Drafnidiaeth wedi nodi na fyddai'n bosibl cael lleiniau gwelededd 2.4m x 60m pob ochr ond y byddai modd darparu 2 x 45m sef y safonau perthnasol diweddaraf. Byddai'n bosibl cynnwys amod o ran y lleiniau gwelededd yma ar y caniatâd. Mae'r bwriad hefyd yn cynnwys 2 lecyn parcio i bob llain a byddai lleiniau 2 - 4 hefyd gyda modurdy. Ystyrir fod y niferoedd yma o lefydd parcio yn ddigonol ar gyfer y safle. Ystyrir fod y bwriad felly yn dderbyniol ar sail diogelwch ffyrdd ac yn cydymffurfio gyda pholisïau CH33 a CH36 CDUG.

**6. Casgliadau:**

6.1 O ystyried yr uchod ac wedi ystyried yr holl faterion perthnasol gan gynnwys polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol, sylwadau a dderbyniwyd gan gynnwys y llythyr o wrthwynebiad, ni chredir fod y bwriad yma yn annerbyniol nac yn groes i ofynion y polisïau a nodir uchod. Ar sail yr uchod, credir felly fod y bwriad yn dderbyniol.

**7. Argymhelliad:**

7.1 Caniatáu – amodau

1. Unol gyda'r cynlluniau.
2. Lleiniau gwelededd 2.4m x 45m

Nodiadau Priffyrdd o ran hawl o dan Adran 171/184 o'r Ddeddf Priffyrdd 1980 i gario allan gwaith ger y briffordd a chymryd gofal i atal dŵr wyneb o'r cwrtil arllwys i'r briffordd.