

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/02/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

Rhif: 1

Cais Rhif: C16/1258/39/MG

Dyddiad 04/10/2016
Cofrestru:

Math y Cais: Materion a gadwyd yn ôl

Cymuned: Llanengan

Ward: Llanengan

Bwriad: Cais i gymerwadro manylion a gadwyd yn ôl ar gyfer gosod siale gwyliau, darpariaeth parcio, cyfnewid tanc septig am system trin preifat yn dilyn caniatad amlinellol C13/1218/39/AM

Lleoliad: 21, Ystâd Braich, Mynytho, Pwllheli, LL537SF

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATÁU GYDAG AMODAU

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/02/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae'r cais yma yn gais materion a gadwyd yn ôl yn dilyn caniatâd amlinellol o dan gyfeirnod C13/1218/39/AM ar gyfer gosod siale gwyliau, darpariaeth parcio a chyfnewid tanc septig am system trin carthffosiaeth breifat. Mae'r cais materion a gadwyd yn ôl yma yn delio gyda graddfa a golwg yr uned wyliau a thirweddu'r safle yn unig.
- 1.2 Mae'r safle wedi ei leoli o fewn dyffryn cuddiedig yng nghefn gwlad ac o fewn Ardal Tirwedd Arbennig. Mae'r safle ei hun ar hyd ffordd gul ddi-ddosbarth ble leolir 23 o sialetau gwyliau presennol. Tir segur yw'r llain sy'n destun y cais yma ble mae tanc septig yr ystâd wedi ei leoli.
- 1.3 Mae'r manylion sydd wedi eu cyflwyno fel rhan o'r cais gerbron yn dangos lleoliad y sialet ar y safle gyda pharcio ar y blaen ac i'r cefn gyda ffordd mynediad i ochr yr adeilad bwriedig. Byddai'r system trin carthffosiaeth yn cael ei leoli i gefn y safle. Mae'r siale bwriedig yn drillawr i gyd, ond oherwydd lefelau tir dau lawr fydd yn weladwy o'r blaen, ac mae'r llawr cyntaf wedi ei leoli yn y to. Mae ôl-troed yr adeilad yn 15m wrth 9m gan gynnwys balconi llawr gwaelod sy'n ymestyn allan heibio cefn yr adeilad. Mae'r adeilad yn mesur 8.5m o uchder i'r crib yn gyfan gwbl ac 3.5m o uchder i'r bondo. Mae'r uned yn darparu 5 ystafell wely. Mae bwriad i orchuddio'r adeilad gyda chladin pren, a gosod llechi ar y to.
- 1.4 Mae bwriad darparu gwrych ar ffiniau'r safle ynghyd â chymysgedd o wair, 'grasscrete' a graean ar y lloriau allanol.
- 1.5 O ganlyniad i wrthwynebiadau, derbyniwyd cynlluniau ychwanegol yn dangos uchder yr uned wyliau o'i gymharu â'r unedau eraill ar y stad, ynghyd â darpariaeth parcio ychwanegol. O ganlyniad i faterion carthffosiaeth, mae'r asiant wedi darparu cyfiawnhad i Gyfoeth Naturiol Cymru pam nad yw'r bwriad ar gyfer cysylltu i'r brif garthffos.

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.

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 cynaliadwy', 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.

2.2 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011 - 2026 Gorffennaf 2017

PCYFF 2: Meini prawf datblygu

PCYFF 3: Dylunio a siapio lle

PCYFF 4: Dylunio a thirweddu

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/02/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

2.3 **Polisiau Cenedlaethol:**

TAN 12 Dylunio
Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 9) 2017

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

C13/1218/39/AM - Gosod siale gwyliau, darpariaeth parcio, cyfnewid tanc septig am system trin breifat - CANIATAÚ - 31.01.2014

C05D/0724/39/AM - Adeiladu siale bren a chyfnewid tanc septig gyda siambr ar gyfer pwmpio dŵr gwastraff i'r garthffos gyhoeddus ar dir cyfochrog - Tynnu'n ôl

C04D/0291/39/AM – Adeiladu siale pren – GWRTHOD – 26/07.2004

C03D/0673/39/LL – Adeiladu siale pren – GWRTHOD – 16.02.2004

2/10/685C - Newid gosodiad y safle - CANIATAÚ - 09.07.1991

2/10685D - Gosod un siale gwyliau - CANIATAÚ - 09.07.1991

2/10/685E - Diwygio amod er caniatáu defnyddio'r sialetau drwy'r flwyddyn - CANIATAÚ - 03.06.1993

3/4/570 - 23 o sialetau gwyliau - CANIATAÚ 1973

4. **Ymgynghoriadau**

Cyngor
Cymuned/Tref: Cefnogi

Uned Drafnidiaeth: Cyfeiriaf at y cais cynllunio uchod a chadarnhaf nad oes gennyf wrthwynebiad i'r bwriad.

Dŵr Cymru: Cadarnhau bod modd cysylltu i'r brif garthffos

Iechyd yr
Amgylchedd: Heb eu derbyn

Cyfoeth Naturiol
Cymru: Mae Cyfoeth Naturiol Cymru yn parhau gyda phryderon ynglŷn â'r datblygiad arfaethedig a gyflwynwyd. Mae angen i'r ymgeisydd anfon cyflwyniad cyn-gais am Drwydded Amgylcheddol I Gyfoeth Naturiol Cymru sy'n dangos nad yw'n rhesymol cysylltu â'r brif system garthffosiaeth.

Ymgynghoriad
Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben a derbyniwyd y sylwadau canlynol ar y cais

- Maint a lleoliad

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/02/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

- Delio gyda charthffosiaeth
- Parcio
- Tirweddu

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 C13/1218/39/AM. Mae'r caniatâd yma yn cynnwys materion draenio.
- 5.2 Y materion a gadwyd yn ôl ac sy'n ffurfio rhan o'r cais gerbron yw graddfa, golwg a thirweddu.

Mwynderau gweledol, mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.3 Mae polisiau PCYFF 2, 3 a 4 o'r Cynllun Datblygu Lleol 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, diogelu mwynderau'r gymdogaeth leol a 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 a thirweddu'r safle'n addas.
- 5.4 Mae'r bwriad yn golygu codi uned wyliau ar safle gwag o fewn stad o unedau gwyliau tebyg. Mae egwyddor y bwriad eisoes wedi ei ganiatáu gan y caniatâd amlinellol. Mae'r adeilad bwriedig yn sylweddol, ond oherwydd lefelau tir, ni ystyrir ei fod yn ymddangos yn fwy na'r unedau eraill ar y safle. Mae'r uned wedi ei osod ymlaen yn agosach i'r ffordd breifat sy'n rhedeg heibio'r safle na'r unedau bob ochr, ond mae'r pellter o'r ffordd yn gymharol gydag uned 24 dros y ffordd ac felly ni ystyrir ei fod yn anaddas. Mae yna rai ffenestri sy'n wynebu'r unedau bob ochr ond ystyrir fod y rhain ar lefel ble gellir codi ffens neu wrych i leddfu unrhyw effaith posib.
- 5.5 Mae bwriad gorffen yr uned gyda chladin pren a llechi ar y to sy'n unol â'r unedau eraill ar y safle. Yn ei gyfanrwydd ystyrir fod y datblygiad yn parchu eu lleoliad o fewn stad o unedau gwyliau presennol ac mae ei faint, dyluniad a gorffeniad yn cydweddu gyda'r unedau presennol.
- 5.6 Ystyrir fod y tirweddu a gorffeniad llawr bwriededig yn addas o ystyried ei leoliad o fewn stad o unedau gwyliau presennol.
- 5.7 Ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio â gofynion polisiau PCYFF 2, 3 a 4 felly.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

- 5.8 Yn dilyn cyfnod o ymgynghoriad cyhoeddus, derbyniwyd sylwadau oedd yn cynnwys maint a lleoliad yr uned wyliau, delio gyda charthffosiaeth, parcio a thirweddu.
- 5.9 Mae cyfeiriad at faterion maint, lleoliad a thirweddu yn yr adroddiad uchod.
- 5.10 Mae materion draenio a charthffosiaeth yn destun y caniatâd cynllunio amlinellol yn hytrach na'r cais gerbron, ac felly ni ellir delio gyda'r materion drwy'r cais gerbron. Mae caniatâd cynllunio felly eisoes wedi ei roi ar gyfer y system trin carthffosiaeth, ac mae'r onws ar y datblygwr i sicrhau fod y bwriad yn cael ei gario allan yn unol â'r

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/02/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

caniatâd cynllunio sydd wedi ei roi, a hefyd yn unol â gofynion Cyfoeth Naturiol Cymru a Dŵr Cymru.

- 5.11 Nid yw parcio yn ffurfio rhan o'r materion a gadwyd yn ôl (gosodiad) a ellir delio gydag ef drwy'r cais gerbron, ond er hynny mae'r Uned Trafnidiaeth wedi cadarnhau nad oes gwrthwynebiad i'r datblygiad.

6. Casgliadau:

- 6.1 Ar sail yr asesiad uchod felly, ni ystyrir fod y bwriad yn groes i unrhyw bolisi perthnasol. Nid yw'r bwriad yn debygol o achosi effaith andwyol ar fwynderau'r ardal leol nac unrhyw eiddo cyfagos.

7. Argymhelliad:

- 7.1 Caniatáu - amodau

1. Gorffeniad allanol i gydweddu a gweddill unedau ar y stad
2. Llechi ar y to.

Nodyn: Dŵr Cymru