

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

**Rhif: 4**

**Cais Rhif: C17/1134/35/AM**

**Dyddiad 23/11/2017**  
**Cofrestru:**

**Math y Cais: Amlinell**

**Cymuned: Criccieth**

**Ward: Criccieth**

**Bwriad: Cais amlinellol ar gyfer codi tŷ deulawr**

**Lleoliad: Helidon, Lon Merllyn, Criccieth, LL520HY**

**Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATAÚ**

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

## 1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae'r cais hwn yn gais amlinellol ar gyfer codi tŷ deulawr o fewn cwrtil presennol eiddo adnabyddir fel Helidon, Criccieth. Cais amlinellol sydd dan sylw gyda materion mynedfa wedi ei gynnwys ac ymddangosiad, tirlunio, llunwedd a graddfa wedi ei gadw'n ôl. Egwyddor y datblygiad sydd dan ystyriaeth yn bennaf gyda'r cais hwn, ac nid manylion llawn.
- 1.2 Mae'r safle wedi ei leoli o fewn cwrtil eiddo presennol adnabyddir fel Helidon; rhwng yr A497 sy'n rhedeg drwy Griccieth a Lôn Merllyn. Mae tai amrywiol o gwmpas y safle, gyda phatrwm cyffredinol yn cynnwys rhes o dai wedi eu lleoli oddi ar Lon Merllyn gyda gerddi yn ymestyn tua'r A497; ynghyd ac ambell i dŷ diweddarach wedi eu lleoli rhwng y rhes yma o dai a'r A497 - yn debyg i'r bwriad sydd gerbron. Mae'r safle i gyd o fewn ffin ddatblygu Criccieth.
- 1.3 Mae safle'r cais wedi ei leoli tu cefn i eiddo a adnabyddir fel Ro-wen ar lain o dir sydd rhwng yr eiddo yma a'r A497 ac yn ffurfio rhan o gwrtil preswyl presennol Helidon. Mae bwriad darparu mynedfa newydd oddi ar Lôn Merllyn rhwng tai Helidon a Ro-wen ynghyd â thrac mynediad tua'r safle.

## 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 Lleol.

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 gynaliadwy', 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 2017:

TRA 2: Safonau Parcio

TRA 4: Rheoli Ardrawiadau cludiant

PS 5: Datblygu Cynaliadwy

PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

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

TAI 2: Tai mewn canolfannau gwasanaeth lleol

### 2.3 Polisiau Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 9, (2016)

### 3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

Dim

### 4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Dim gwrthwynebiad

Uned Drafnidiaeth: Cyfeiriaf at y cais uchod cadarnhaf nad oes gennyf wrthwynebiad i'r bwriad. Argymhellaf gynnwys amodau yn ymwneud â pharcio, mynedfa a man troi.

Dŵr Cymru: Amodau safonol

Cyfoeth Naturiol Cymru: Dim gwrthwynebiad

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybuwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben a derbyniwyd llythyrau yn nodi'r pwyntiau isod:

- Effaith ar fwynderau a golau
- Maint a dyluniad
- Lleoliad peipen nwy

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

#### Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae'r safle sy'n destun y cais yma wedi ei leoli o fewn ffin ddatblygu Criccieth ac o fewn ardal ble mae cymysgedd o dai unigol a thai pâr o fewn cwrttilau eithaf sylweddol. Mae'r bwriad ar gyfer codi tŷ deulawr ar ddarn o dir sy'n ffurfio cwrttil preswyl i Helidon. Mae'r cwrttil presennol yma yn sylweddol iawn, ac yn sylweddol fwy na chwrttilau tai eraill yn yr ardal. Ystyrir byddai gosod eiddo preswyl gyda chwrttil a mynedfa ei hun o fewn y cwrttil yma yn gadael digon o le mwynderol ar gyfer y tŷ presennol a'r tŷ bwriedig, ac y byddai yn cydweddu gyda phatrwm datblygu'r ardal o ran lleoliad a maint y safle. Ar sail hyn mae'r bwriad yn cydymffurfio â gofynion polisiau PCYFF 1 a THAI 2 sy'n sicrhau datblygiadau o fewn ffiniau datblygu, a datblygiad preswyl rhesymol o fewn canolfannau gwasanaeth.

#### Materion trafnidiaeth a mynediad

5.2 Mae'r bwriad yn golygu cael mynediad i'r safle oddi ar Lôn Merllyn, drwy agor mynedfa o'r newydd (yn ôl y ffurflen gais, er bod giatiau dwbl yn y lleoliad yma yn

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

barod). Byddai'r uned breswyl yn cynnwys llecynnau parcio a lle troi oddi mewn i'r cwrtil. Nid oes gan yr Uned Drafnidiaeth wrthwynebiad i'r bwriad.

- 5.3 Ar sail hyn felly, ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio â gofynion polisi TRA 2, sy'n sicrhau safonau parcio digonol; a pholisi TRA 4 sy'n sicrhau diogelwch ffyrdd.

#### **Mwynderau gweledol a chyffredinol.**

- 5.4 Mae polisiâu PCYFF 2, PCYFF 3 a PCYFF 4 o'r CDLI yn berthnasol i'r cais hwn ac yn ymwneud gyda: dyluniad, gorffeniadau, edrychiadau, tirlunio a mwynderau gweledol a chyffredinol.
- 5.5 Mae'r safle presennol yn ffurfio rhan o gwrtil presennol eiddo Helidon. Mae'r cwrtil yma yn sylweddol gyda rhan ohono (y rhan sy'n destun y cais yma) wedi ei leoli tu ôl i eiddo preswyl arall (Ro-wen). Mae'r safle yn ei gyfanrwydd yn is na'r briffordd A497 ond ychydig yn uwch na'r tai sydd wedi eu lleoli ar hyd Lôn Merllyn.
- 5.6 Mae cynllun safle a chynllun trawstoriad o'r tŷ bwriedig wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais, ond dangosol yw'r dogfennau yma gan fod materion ymddangosiad, tirlunio, llunwedd a graddfa wedi eu cadw'n ôl ac felly nid yn destun y cais yma. Er hyn, mae'r cynlluniau yma yn dangos fod modd darparu tŷ deulawr mewn modd derbyniol ar y safle.
- 5.7 Mae gwrthwynebiadau wedi eu derbyn sy'n ymwneud â maint y tŷ bwriedig a phryder ynglŷn â darparu tŷ tri llawr ar y safle. Nodir nad yw maint y tŷ yn destun y cais yma. Wedi dweud hynny, mae'r ffurflen gais yn cadarnhau mai bwriad sydd i godi tŷ deulawr ar y safle; a thŷ deulawr gyda gwagle yn y to sy'n cael ei ddangos ar y cynllun dangosol. Gan mai tai deulawr sydd o gwmpas y safle, byddai'n rhesymol gosod amod i sicrhau mai tŷ deulawr fydd yn cael ei godi ar y safle.
- 5.8 Mae gwrthwynebiadau hefyd wedi eu derbyn ynglŷn ag effaith y tŷ bwriedig ar fwynderau a golau Ro-wen. Er bod y tŷ bwriedig wedi ei leoli tu cefn i Ro-wen, ystyrir fod y plot bwriedig yn ddigonol ar gyfer lleoli'r tŷ newydd mewn modd ble gellir lleddfu unrhyw effaith posib ar fwynderau Rowen. Mae gwrych uchel bresennol o amgylch Ro-wen, ac mae'r tir sy'n destun y cais yn ffurfio rhan o gwrtil eiddo Helidon yn barod, ac felly yn gallu cael ei ddefnyddio ar gyfer gweithgareddau preswyl cyffredin. Ystyrir byddai modd lleoli a dylunio'r tŷ bwriedig mewn modd ble na fyddai ffenestri ayyb yn achosi effaith andwyol ar eiddo Rowen.
- 5.9 Ni ystyrir y byddai'r tŷ newydd yn cael effaith andwyol ar olau i dy Ro-wen, gan fod Ro-wen wedi ei leoli yn union i'r de o'r tŷ bwriedig ac felly byddai'r haul yn teithio o'r Dwyrain i'r Gorllewin yn wynebu blaen Ro-wen drwy'r adeg.
- 5.10 Gan fod y cais gerbron yn gais amlinellol, ni ellir gwneud asesiad llawn ar ddyluniad; er hyn mae'r materion sydd i'w asesu ar hyn o bryd yn cynnwys mynediad; ac fe ystyrir yr agwedd yma yn dderbyniol yng nghyd-destun y polisiâu perthnasol gan y byddai graddfa, ffurf, dwysedd a chynllun yn gallu bod yn dderbyniol o ystyried y safle a'i gyffiniau. Ni chredir y byddai effaith andwyol annerbyniol ar ffurf a chymeriad y drefwedd o ganlyniad na cholli unrhyw olygfeydd amlwg. Byddai gweddill yr agweddau dylunio yn destun amod i'w cymeradwyo drwy gais materion a gadwyd yn ôl. Yn yr un modd byddai'r deunyddiau yn fater i'w rheoli drwy amodau ar y caniatâd hwn.

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

### Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

- 5.11 Yn dilyn cyfnod o ymgynghori cyhoeddus, derbyniwyd llythyrau yn nodi pwyntiau ynglŷn ag effaith ar fwynderau a golau, maint a dyluniad a lleoliad peipen nwy.
- 5.12 Ystyrir fod yr adroddiad uchod yn delio gyda materion mwynderau, golau, maint a dyluniad. Nodir nad yw lleoliad peipen nwy yn fater gellir delio gydag o dan gynllunio ac fel arfer byddai materion fel hyn yn cael eu delio gan Reolaeth Adeiladu ac/neu yn fater i'r ymgeisydd i'w ddatrys gyda'r cwmni nwy.

### 6. Casgliadau:

- 6.1 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:

#### Caniatau

1. Amser
1. Materion a gadwyd yn ôl
2. Llechi
3. Dŵr Cymru
4. Priffyrdd/parcio
5. Ffenestri
6. Lefelau llawr gorffenedig
7. Trin ffiniau/tirweddu
8. Eiddo deulawr yn unig

Nodyn: Dŵr,