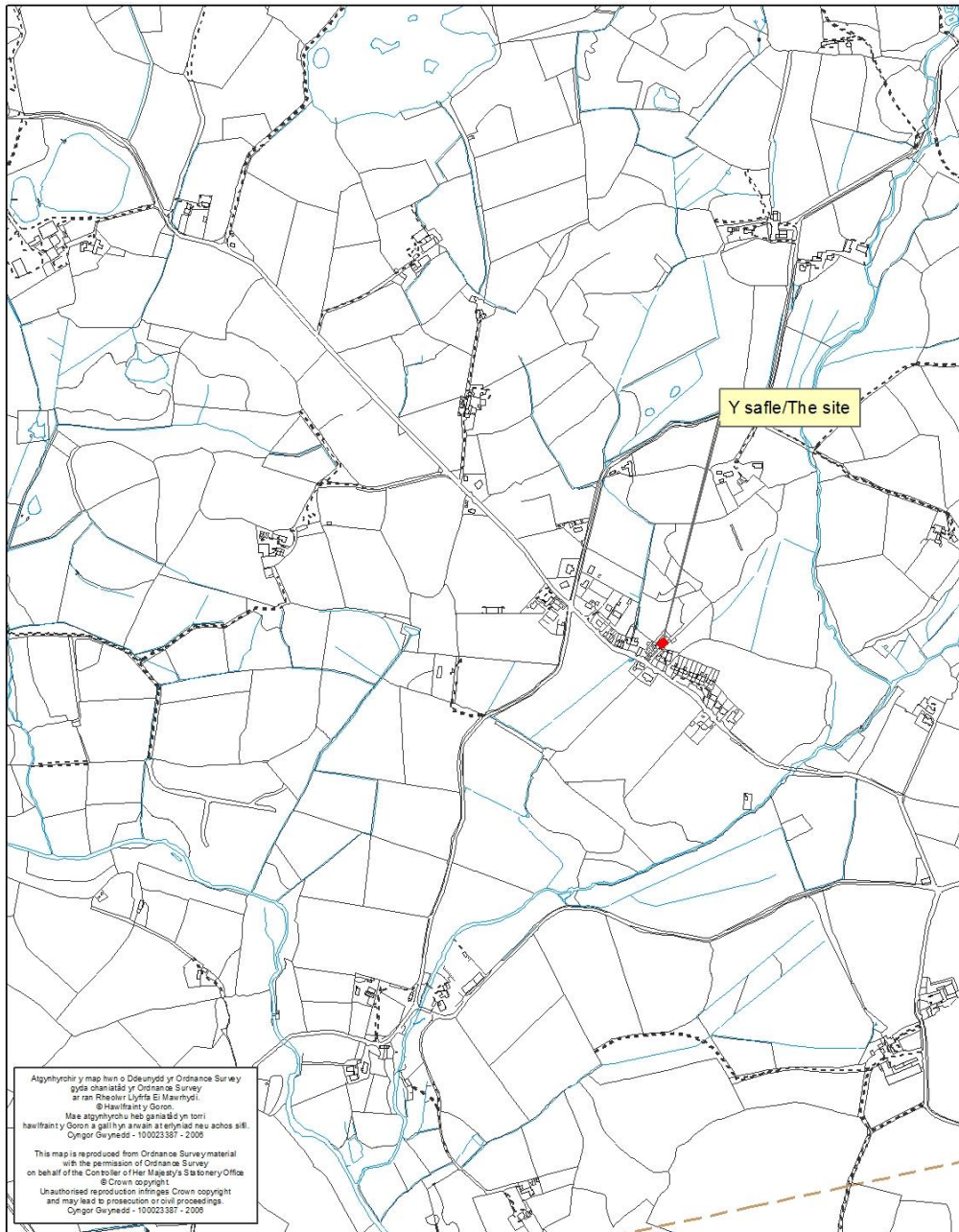


Rhif: 5



Rhif y Cais / Application Number : C16/0360/41/LL

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



PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 25/07/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

Cais Rhif: C16/0360/41/LL
 Dyddiad Cofrestru: 08/04/2016
 Math y Cais: Llawn - Cynllunio
 Cymuned: Llanystumdwy
 Ward: Llanystumdwy

Bwriad: AIL GYFLWYNIAD A DIWYGIAD O GAIS A WRTHODWYD O DAN C16/0091/41/LL I GODI Tŷ Fforddiadwy ar safle eithrio gwledig
 Lleoliad: TIR GER / LAND ADJ. - Y DOLYDD, 4, GLASFRYN TERRACE, PENCAENEWYDD, PWLLHELI, GWYNEDD, LL53 6RB

Crynodeb o'r Argymhelliad: DIRPRWY'R HAWL I'R UWCH REOLWR CYNLLUNIO I GANIATÁU'R CAIS YN DDAROSTYNGEDIG I ARWYDDO CYTUNDEB 106 I SICRHAU FOD Y Tŷ YN DY Fforddiadwy ar gyfer angen lleol ac i AMODAU PERTHNASOL.

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais llawn yw hwn i adeiladu tŷ annedd deulawr (3 llofft) gyda tho pits ar safle eithrio gwledig. Bwriedir defnyddio llechi i doi'r datblygiad gyda'r waliau allanol wedi eu rendro'n llyfn gyda lliw gwyn.
- 1.2 Mae'r cais yma yn ail gyflwyniad a diwygiad o gais a wrthodwyd o dan gyfeirnod C16/0091/41/LL ar gyfer codi eiddo ar y safle. Gwrthodwyd y cais blaenorol yma oherwydd nad oedd y tŷ oedd yn destun y cais wedi ei gyflwyno fel cais am dy fforddiadwy, ac oherwydd bod ei faint yn fwy na'r hyn a ganiateir fel tŷ fforddiadwy.
- 1.3 Yn ôl y cynlluniau llawr a bloc diwygiedig sydd i raddfa, byddai'r eiddo yn mesur oddeutu 9m wrth 9m a 4.2m i'r bondo a 7.3m i'r crib. Yn fewnol byddai'r arwynebedd llawr yn mesur oddeutu 92m² a'r modurdy cysylltiol yn 15m².
- 1.4 Mae'r safle wedi ei leoli o fewn pentref gwledig Pencaenewydd, ar lain o dir sy'n ffurfio rhan o ardd eiddo a adnabyddir fel rhif 4 Glasfryn Terrace, Pencaenewydd, ac mae mewn clwstwr o adeiladau sydd wedi eu lliwio yn goch ar y map ac sy'n cynnwys gweddill teras Glasfryn a 2 eiddo pâr a thŷ Capel. Mae mynedfa gerbydol bresennol heibio blaen Teras Glasfryn tua safle'r cais, ac mae bwriad agor mynedfa newydd oddi ar y trac yma union ger mynedfa bresennol i eiddo Rhif 4. Byddai hyn yn galluogi creu mynedfa a darparu lle parcio a throi i'r eiddo newydd yma yn union o'i flaen.
- 1.5 Mae'r bwriad yn golygu dymchwel adeilad allanol gyda tho llechi presennol sydd yn bodoli ar y safle.
- 1.6 Ynghlwm a'r cais fe gyflwynwyd Datganiad Cynllunio, Dylunio a Mynediad, sy'n datgan fod y bwriad ar gyfer codi ty fforddiadwy newydd ar y safle. Mae'r datganiad hefyd yn cadarnhau fod y cais yma yn sbeciannol, ond y byddai ar gael i'w werthu i deuluoedd lleol sydd yn gymwys ar gyfer ty fforddiadwy.

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.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 25/07/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

- 2.2 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.

2.3 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009:

POLISI B20 - RHYWOGAETHAU A'U CYNEFINOEDD SY'N BWYSIG YN RHYNGWLADOL A CHENEDLAETHOL

Gwrthod cynigion sy'n debygol o achosi aflonyddwch neu niwed annerbyniol i rywogaethau a warchodir a'u cynefinoedd oni bai y gellid cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i ddiogelu nodweddion cydnabyddedig y safle.

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.

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.

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.

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 CH5 - TAI NEWYDD MEWN PENTREFI GWLEDIG

Caniatáu datblygiad preswyl sy'n cynnwys un neu ddwy uned yn unig mewn Pentrefi Gwledig ar safleoedd penodol yn os gellid cydymffurfio â meini prawf sy'n berthnasol i angen lleol am y datblygiad, effaith ar y dirwedd, a nodweddion penodol y safle.

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.

CH36 - CYFLEUSTERAU PARCIO CEIR PREIFAT

Gwrthodir cynigion am ddatblygiadau newydd, i 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. Rhoddir ystyriaeth i hygyrchedd gwasanaeth cludiant cyhoeddus, y gallu i gerdded a beicio o safle a phellter y safle at faes parcio cyhoeddus. Os oes angen lle i barcio oddi ar y stryd ac nad yw'r datblygwr yn cynnig cyfleusterau parcio ar y safle neu na

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 25/07/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

ellir manteisio ar y ddarpariaeth barcio bresennol, caniateir cynigion os bydd y datblygwyr yn cyfrannu at y gost o wella hygyrchedd y safle neu ddarparu'r llefydd parcio angenrheidiol ar safle arall gerllaw.

Canllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy 2009

Canllaw Cynllunio Atodol: Tai newydd mewn Pentrefi Gwledig 2010

2.4 Polisiâu Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 8, (2015)

Nodyn Cyngor Technegol (TAN 2) "Cynllunio a Thai Fforddiadwy" (Mehffin, 2006).

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 C16/0091/41/LL - Cais i godi ty ar safle eithrio gwledig – GWRTHOD 11.03.2016

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Gwrthwynebu oherwydd mae'r ffordd heibio'r tai yn anaddas ac mae'r tir yn gallu gorlifo ac effaith hyn ar y tai cyfagos, nid yw'r ty bwriedig yn cydweddu a'r rhes o dai teras carreg bresennol.

Uned Drafnidiaeth: Dim gwrthwynebiad i'r bwriad.

Argymhellir cynnwys amodau parthed darparu llecynnau parcio a modd o droi o fewn y cwrtill, os caniateir y cais.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Sylwadau cyffredinol

Dŵr Cymru: No development shall commence until a drainage Scheme for the site has been submitted to and approved in writing by the local planning authority.

Uned Bioamrywiaeth: Dim pryderon bioamrywiaeth.

Uned Llwybrau: Mae'r adran Cefn Gwlad a Mynediad yn awyddus i sicrhau bydd llwybr cyhoeddus rhif 87 Llanystumdwy yn cael ei warchod yn ystod a hefyd ar ddiwedd y datblygiad yma.

Tai Fforddiadwy: Mae'r bwriad yn cyfarch angen ar gyfer tai fforddiadwy yn yr ardal.

Tai Teg: Heb ymateb

Uned Draenio Tir: Heb ymateb

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybuwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben a derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu'r bwriad ar y seiliau canlynol:-

- Mynedfa anaddas
- Gorlifo/ tir gwlyb
- Nid yw'r tir wedi ei glustnodi ar gyfer datblygiad

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 25/07/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'r safle wedi ei leoli o fewn cyffiniau Pentref Gwledig Pencaenewydd. Yn y pentrefi gwledig, caniateir cynigion ar safleoedd addas ar gyfer datblygiadau preswyl sy'n cynnwys un neu ddwy uned yn unig o dan bolisi CH5 CDUG. Bydd rhaid i'r cynigion gydymffurfio a holl feini prawf y polisi.
- 5.2 Nodweddir Pentrefi Gwledig gan gymeriad cymdeithasol ac amgylcheddol sensitif iawn ynghyd a lefel gymharol gyfyngedig o wasanaethau a chyfleusterau. Ar y cyfan maent yn fychan o ran maint, y rhan fwyaf wedi ei lleoli yng nghefn gwlad un ai mewn newylln clos o dai neu yn wasgaredig dros ardal ehangach. Mae pob Pentref Gwledig wedi ei ddangos ar fap mewnosodiad yn y CDU trwy liwio' adeiladau perthnasol mewn coch.
- 5.3 Mae posib lleoli tai newydd drwy fewnlenwi rhwng yr adeiladau sydd wedi eu lliwio neu ar safle yn union gerllaw. Diffinnir safle fel bwlch bychan mewn llinell barhaol o ddatblygiad adeiledig lle mae posib lleoli un neu ddau o dai. Mae'n ofynnol i safle yn union gerllaw eiddo a liwiwyd yn goch fod yn safle sy'n gorgyffwrdd a chwrtil yr eiddo hwnnw a bod y datblygiad yn gwneud defnydd gorau o'r safle ac nid yn groes i batrwm datblygu'r pentref.
- 5.4 Yn yr achos yma, mae'r safle wedi ei leoli o fewn cwrtil gardd eiddo pen teras presennol sydd wedi ei liwio'n goch o fewn y pentref, gydag eiddo arall wedi ei liwio'n goch union gyferbyn. Mae caeau amaethyddol yn gorgyffwrdd 2 ochr y safle, eiddo rhif 4 ar un ochr, a thrac mynediad amaethyddol (sydd hefyd yn llwybr cyhoeddus) yn rhedeg ar hyd yr ochr arall. Ystyrir fod y safle yn addas yn nhermau ei leoliad a pherthynas gyda thai eraill a phatrwm datblygu cyffredinol y pentref. Ystyrir y byddai'r plot yn gadael digon o ardd ar ôl i eiddo rhif 4 sy'n gymharol i'r hyn sydd gan weddill y teras.
- 5.5 Mae'n rhaid i'r tai a adeiladir mewn Pentrefi Gwledig fod yn fforddiadwy heddiw ac ar gyfer y dyfodol, ac i'r perwyl hyn mae'n ofynnol profi angen ar gyfer uned fforddiadwy yn y pentref, bod maint yr annedd yn adlewyrchu'r angen penodol am dy fforddiadwy o safbwynt maint cyffredinol yr eiddo a nifer o ystafelloedd gwely, a bod trefniadau boddhaol ar gael i gyfyngu meddiannaeth y ty yn y lle cyntaf ac am byth i rai sydd ag angen am dy fforddiadwy.
- 5.6 Yn wahanol i'r cais blaenorol, mae'r bwriad y tro yma wedi ei gyflwyno fel ty fforddiadwy sydd o faint fforddiadwy ar gyfer angen fforddiadwy cyffredinol. Er mai cais sbeciannol ydyw, heb deulu penodol mewn golwg, mae angen clir yn bodoli ar gyfer y math yma o eiddo yn yr ardal yma. Mae cyfanswm arwynebedd llawr yr eiddo yn llai na'r 100mm sgwâr a ganiateir ar gyfer tai 3 llofft, ac mae'r modurdy yn llai na'r 20m sgwâr a ganiateir hefyd.
- 5.7 Ar sail yr uchod felly ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda holl feini prawf polisi CH5 a Chanllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy (2009) sy'n sicrhau mai tai ar gyfer angen lleol cymunedol fforddiadwy sy'n cael eu caniatáu o fewn lleoliadau addas o fewn pentrefi gwledig.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 25/07/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

Mwynderau gweledol

- 5.8 Mae'r tŷ arfaethedig o ddyluniad deulawr gyda modurdy cysylltiol a llawr ychwanegol yn nho'r modurdy. Ni ystyrir fod y bwriad o ran maint a dyluniad yn golygu gorddatblygiad o'r safle, ac ystyrir ei fod yn gweddu i'w leoliad ar ddiwedd rhes o dai presennol. Byddai'r eiddo bwriedig wedi ei leoli oddeutu 5.5m i ffwrdd o dalcen rhif 4, gyda gardd o'i gwmpas, yn ogystal â sicrhau fod llecynnau parcio a gardd yn parhau i fodoli ar gyfer rhif 4.
- 5.9 Byddai to'r datblygiad yn cael ei orchuddio gyda llechi a bwriedir defnyddio rendr llyfn hufen ar y waliau allanol. Ystyrir bod y deunyddiau yma yn addas ac yn gweddu i'r ardal. Ystyrir felly fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisiâu B22 a B25 CDUG.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.10 Mae'r safle wedi ei leoli o fewn cwrtil presennol eiddo'r ymgeisydd, ac mae caeau amaethyddol ar 2 ochr y safle a thrac/llwybr cyhoeddus ar yr ochr arall. Mae'r safle wedi ei leoli o fewn cwrtil ty pen y teras, ac y bydd lleoliad yr eiddo bwriadedig mwy neu lai yn cydweddu a llinell datblygu'r teras, ac felly yn annhebygol o gael effaith sylweddol ar unrhyw un o'r tai teras. Mae 2 dy bâr wedi ei leoli ar gyffordd y trac mynedfa a'r briffordd, ond mae'r tai eu hunain oddeutu 15m i ffwrdd o'r safle, a'u gerddi cefn oddeutu 7m i ffwrdd. Nid yw'r eiddo bwriadedig yn wynebu'r tai na'r gerddi yma yn uniongyrchol, ac ni ystyrir y byddai'n achosi unrhyw or-edrych uniongyrchol na sylweddol. Mae ty'r Capel hefyd wedi ei leoli oddeutu 7-10m i ffwrdd, ond yn yr un modd nid yw'r eiddo bwriedig na'r ty presennol yn wynebu ei gilydd nac yn debygol o achosi effaith goredrych ar ei gilydd.
- 5.11 Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio â gofynion polisi B23 o'r CDUG sy'n ymwneud a sicrhau preifatrwydd rhesymol i ddefnyddwyr a'r eiddo sydd gerllaw.

Materion trafnidiaeth a mynediad

- 5.12 Mae'r bwriad yn golygu darparu mynedfa oddi ar drac presennol sydd hefyd yn llwybr cyhoeddus sy'n rhedeg heibio blaen y teras o dai presennol, a darparu llecynnau parcio a throi ar gyfer yr eiddo bwriadedig, yn ogystal â chadw llefydd parcio presennol i rif 4. Mae'r trac presennol yma yn cael defnydd gan gerbydau yn barod. Derbyniwyd sylwadau'r Uned Drafnidiaeth ac nid oes gwrthwynebiad ganddynt i'r bwriad. Mae'r Uned Llwybrau wedi cadarnhau nad oes gwrthwynebiad i'r bwriad ar y sail fod y llwybr yn cael ei warchod ar hyd yr adeg. Ar sail hyn ac ar sail sylwadau'r Uned Drafnidiaeth felly, ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisiâu CH33 a CH36 o'r CDUG sy'n ymwneud a sicrhau diogelwch ffyrdd a chael nifer digonol o lefydd parcio o fewn y safle.

Materion Bioamrywiaeth

- 5.13 Ymgynghorwyd gyda'r Uned Bioamrywiaeth ar y bwriad ac nid oedd ganddynt unrhyw wrthwynebiad i'r bwriad. Ystyrir felly fod y bwriad yn dderbyniol o ran Bioamrywiaeth ac nid yw'n groes i ofynion polisi B20 o'r CDUG.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 25/07/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

- 5.14 Yn dilyn cyfnod o ymgynghoriad cyhoeddus, derbyniwyd gwrthwynebiadau yn ymwneud a materion priffyrdd, gorlifo a safbwynt polisi cynllunio'r safle. Ystyrir fod yr adroddiad uchod yn delio gyda'r materion priffyrdd a safbwynt polisi cynllunio. Nodir nad yw'r safle wedi ei leoli o fewn parth llifogi, ac ni chodwyd unrhyw bryderon ynglŷn â thir gwlyb na gorlifo gan Gyfoeth Naturiol Cymru yn eu hymateb i'r cais. Mae Dŵr Cymru wedi gofyn am amod safonol yn ymwneud gyda draenio'r safle ond heb godi unrhyw bryderon am addasrwydd y safle ar gyfer ei ddatblygu. Mae'r Awdurdod Cynllunio wedi ymgynghori gydag Uned Draenio Tir y Cyngor, ond heb dderbyn ymateb hyd yn hyn. Ni ystyrir felly fod unrhyw dystiolaeth i swyddogion wrthwynebu'r cais ar y sail yma.

6. Casgliadau:

- 6.1 Ni ystyrir fod y bwriad yn groes i unrhyw bolisi perthnasol sydd wedi ei nodi yn yr adroddiad ac nid yw'r bwriad yn debygol o achosi effaith andwyol ar fwynderau'r ardal leol nac unrhyw eiddo cyfagos.

7. Argymhelliad:

- 7.1 Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i arwyddo Cytundeb 106 i sicrhau fod y ty yn dy fforddiadwy ar gyfer angen lleol ac i amodau perthnasol yn ymwneud â:

- 1 5 mlynedd
- 2 Yn unol â'r cynlluniau
- 3 Llechi ar y to
- 4 Deunyddiau
- 5 Tynnu hawliau a ganiateir
- 6 Amod cynllun draenio - Dwr Cymru
- 7 Darparu llecynnau parcio a throï o fewn y cwrtil
- 8 Amod Dwr Cymru
- 9 Amod gwarchod llwybr