

Rhif: 5



Rhif y Cais / Application Number : C16/0590/42/AM

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



PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/09/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	PWLLHELI

Cais Rhif: C16/0590/42/AM
Dyddiad Cofrestru: 08/07/2016
Math y Cais: Amlinell
Cymuned: Nefyn
Ward: Morfa Nefyn

Bwriad: ADEILADU ANNEDD A CREU LLEFYDD PARCIO
Lleoliad: TIR GER10 PENRHOS, MORFA NEFYN, PWLLHELI, LL536BH

Crynodeb o'r Argymhelliad: I GANIATÁU GYDAG AMODAU

1. Disgrifiad:

- 1.1 Gohiriwyd y cais ym Mhwyllgor Cynllunio 5 Medi 2016 er mwyn asesu y manylion diwygiedig a'r ymatebion i'r ail-ymgyngori. Mae'r cais yn gais amlinellol ar gyfer codi tŷ annedd ar lain o dir sy'n ffurfio rhan o ardd 10 Penrhos, Morfa Nefyn ac sydd wedi ei leoli oddi ar ffordd ddosbarth 2. Mae'r safle yn gymharol wastad ac unffurf o ran ei siâp ac mae wedi ei leoli tu fewn i ffin datblygu'r pentref. Mae tai annedd yn amgylchynu'r safle.
- 1.2 Gan mai cais amlinellol yw hwn yr unig faterion mae'r cais yn gofyn i'w hystyried yw'r egwyddor o ddatblygu'r safle. Fe gedwir pob mater arall yn ei ôl ac mae'r rhain yn cynnwys mynediad, lleoliad y tŷ o fewn y safle, edrychiad, graddfa a thirweddu. Er hyn, mae gofyn i bob cais amlinellol ddangos cynllun lleoliad dangosol (indicative) ar gyfer y tai yn ogystal ag uchafswm a lleiafswm maint/uchder yr annedd
- 1.3 Mae'r cynllun a'r wybodaeth yn cyfeirio at dŷ 10.4m wrth 9.4m a gydag uchder oddeutu 6 medr. Nodwyd ar y cynlluniau diwygiedig uchafswm a lleiafswm maint posibl yr eiddo arfaethedig i fod rhwng 9.4 medr a 10.4 medr o hyd, 8.4 a 9.4 medr o led ac uchder rhwng 6 medr a 6.5 medr. Bwriedir cael gardd gefn a blaen i'r tŷ arfaethedig a byddai dau lecyn parcio wedi ei leoli o fewn cwrtil yr eiddo. Mae'r cais hefyd yn dangos bwriad i gadw 2 lle parcio presennol ar gyfer defnydd eiddo 10 Penrhos, fel bod cyfleuster parcio oddi ar y stryd yn parhau yn gysylltiedig gyda'r eiddo hwnnw. Ar y cynlluniau gwreiddiol roedd bwriad i dynnu gwrych sydd yn ffinio gyda Lôn Penrhos er mwyn creu palmant newydd ac i addasu rhywfaint ar y fynedfa bresennol. Nid yw hyn bellach yn ffurfio rhan o'r cais gyda'r fynedfa bresennol yn aros fel ag y mae ond y bwriedir torri'r gwrych lawr i fod ddim uwch na 1 medr mewn uchder.
- 1.4 Cyflwynir y cais i Bwyllgor am ei fod yn gais sydd wedi derbyn tri neu fwy o sylwadau yn groes i argymhelliad y swyddogion.

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.
- 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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/09/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	PWLLHELI

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 lesiant o ganlyniad i'r argymhelliad arfaethedig.

2.3 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009:

POLISI B12 - GWARCHOD TIRWEDDAU, PARCIAU A GERDDI HANESYDDOL - Gwarchod tirweddau, parciau a gerddi ddi-ddordeb hanesyddol arbennig yng Nghymru os byddant yn achosi niwed arwyddocaol i'w cymeriad, eu hedrychiad neu eu gosodiad.

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 B27 - CYNLLUNIAU TIRLUNIO - Sicrhau fod cynigion a ganiateir yn ymgorffori tirlunio meddal/caled o safon uchel sy'n briodol ar gyfer y safle ac sy'n ystyried cyfres o ffactorau sy'n anelu i osgoi niwed i nodweddion cydnabyddedig.

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 elfen fforddiadwy o fewn y datblygiad.

POLISI CH18 - SEILWAITH SYDD AR GAEL - Gwrthodir cynigion datblygu os nad oes yna ddarpariaeth ddigonol o seilwaith sy'n angenrheidiol ar gyfer y datblygiad oni bai y gellir cydymffurfio gydag un o ddau faen prawf penodol sydd yn nodi bod trefniadau priodol yn cael eu gwneud er mwyn darparu cyflenwad digonol neu fod y datblygiad yn digwydd fesul dipyn er mwyn cyd-fynd ag unrhyw gynllun arfaethedig i ddarparu seilwaith.

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.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/09/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	PWLLHELI

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.

Canllawiau Dylunio Gwynedd

2.4 Polisiâu Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 8
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

- 3.1 2/22/21 - Adeiladu hafdy yn yr ardd - Caniatáu 24 Gorffennaf 1974.
- 3.2 34/65/855A - Adeiladu annedd a modurdy (cais amlinellol) - Caniatáu 6 Hydref 1972.
- 3.3 3/4/855 - Cais amlinellol am dŷ annedd - Caniatáu 14 Medi 1965.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Gwrthwynebu'r cais uchod am y ffaith eu bod yn teimlo bod y cais yn orddatblygiad o'r lleoliad a hefyd bod y mynediad ar lon yn gyfyng iawn. Nid oes man pasio ar hyd y lon yma ac o ganlyniad byddai rhaid i'r ceir fagio yn ôl i'r lon sirol a fydd yn arwain at broblemau diogelwch priffyrdd.

Uned Trafnidiaeth: Dim gwrthwynebiad i'r bwriad. Argymhellir cynnwys amodau priodol i sicrhau fod y gwrych / wal i gogledd y fynedfa yn cael ei gostwng a'i chynnal ar uchder dim uwch nag 1 medr er mwyn diogelu'r llain gwelededd angenrheidiol o'r fynedfa.

Dŵr Cymru: Cynnig amod i roi ar y caniatâd ynglŷn â dŵr wyneb a draeniad tir.

Uned Bioamrywiaeth: Dim gwrthwynebiad i'r bwriad.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben a derbyniwyd 3 o lythyrau yn gwrthwynebu ar sail:

- Cynyddu traffig ar y lon sydd yn brysur ofnadwy yn ystod tymor gwyliau.
- Cynyddu traffig fyddai'n defnyddio lôn gul breifat a heb lefydd pasio arni fyddai'n golygu bod rhaid i'r ceir fagio yn ôl i'r ffordd sirol
- Nad yw terfynau uchaf ac isaf o ran uchder, lled a hyd yr annedd wedi eu darparu yn unol â gofynion Erthygl 3 o Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu) (Cymru) 2016.
- Yr adeilad yn rhy fawr i'r ardal - rhesiad o fythynnod gerllaw a thai 'byngalos' ger llaw.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/09/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	PWLLHELI

- Yr adeilad ddim yn gweddu gyda adeiladau cyfagos.
- Colli gwrych sydd gyda nifer o rywogaethau ynddo.
- Y trac sy'n arwain at Rhos Bridin a'r gwrych sy'n ffinio gyda'r safle ym mherchnogaeth perchennog Rhos Bridin ac yn nodi nad oedd y rhybudd gofynnol wedi ei gyflwyno iddo yn ei wybyddu o'r cais. Hefyd nodi oherwydd hyn nad yw'n bosibl i'r gwelliannau arfaethedig i'r lleiniau gweledd gael eu darparu.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae polisiâu C1 a CH4 yn berthnasol i'r cais hwn. Mae polisi C1 yn ymwneud a 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 Morfa Nefyn ac felly mae'r cais yn unol â pholisi C1.
- 5.2 Mae polisi CH4 yn caniatáu codi tai newydd ar safleoedd sydd heb eu dynodi o fewn ffiniau datblygu canolfannau lleol a phentrefi os ydi'r bwriad yn cwrdd â meini prawf y polisi. Mae'r polisi yn chwilio i safleoedd ddarparu canran o unedau fforddiadwy oni bai, ar ôl ystyried yr holl ffactorau perthnasol i gyd, na fyddai'n briodol i ddarparu tai fforddiadwy ar y safle. Gan gymryd i ystyriaeth raddfa'r cais (1 tŷ yn unig) a'r ffaith byddai'n cyfrannu yn bositif i stoc tai'r ardal, nid yw'n hanfodol fod y tŷ yn dŷ fforddiadwy. Ystyrir felly fod y cais yn unol â pholisiâu C1 a CH4 ac yn dderbyniol mewn egwyddor.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.3 Mae polisi CH33 a CH36 yn berthnasol i agwedd hon o'r cais. Mae'r polisiâu yn sicrhau diogelwch ar lonydd a strydoedd a darparu cyfleusterau parcio preifat. Mae'r cynlluniau dangosol yn dangos bwriad i ddarparu dau lecyn parcio i'r tŷ newydd a dau llecyn parcio ar gyfer defnydd preswylwyr 10 Penrhos. Roedd bwriad yn wreiddiol i greu palmant ar y ffin gyda Lôn Penrhos. Mae hyn bellach wedi ei ddiwygio gyda'r fynedfa yn cael ei chadw fel ag y mae ar hyn o bryd. Byddai'r gwrych sydd yn ffinio gyda'r ffordd sirol yn cael ei thorri lawr i fod dim uwch na 1 medr mewn uchder. Byddai lleihau uchder y gwrych yn gwella'r gweledd o'r fynedfa gyda'r ffordd sirol tuag at y gogledd orllewin. Er mwyn cael mynediad o'r ffordd sirol i'r safle byddai gofyn defnyddio trac preifat am ryw 26 medr. Nid oedd gan yr Uned Drafndiaeth wrthwynebiad i'r bwriad ac yn fodlon fod y ddarpariaeth parcio a throi fel a ddangosir o fewn y cwrtil yn dderbyniol. Derbyniwyd gwrthwynebiadau i'r bwriad ar sail diogelwch ffyrdd. Fodd bynnag, dylid sylweddoli mai cynnig sydd yma i adeiladu 1 tŷ annedd ychwanegol ac ni ystyrir y byddai'r drafndiaeth sy'n gysylltiedig gyda'r defnydd o'r un eiddo ychwanegol hynny yn achosi niwed sylweddol o safbwynt diogelwch ffyrdd. Ystyrir fod y cais yn gallu cwrdd â gofynion polisiâu CH33 a CH36 o'r CDU sy'n ymwneud a diogelwch y briffordd a darparu parcio preifat gydag amodau priodol.
- 5.4 Wrth ymdrin gyda'r cais daeth i'r amlwg fod yna rai materion yn codi o safbwynt perchnogaeth y trac preifat sy'n arwain o'r ffordd sirol i'r safle ac y gall fod yna faterion yn ymwneud a gallu'r ymgeisydd i gyflawni rhai o'r newidiadau yn gysylltiedig gyda'r fynedfa a hefyd o ran defnyddio'r trac mynediad. Ers i'r cais gael ei gyflwyno mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno rhybudd ar y perchennog tir neillog yn ei wybyddu o'r cais. Mae'r materion o ran perchnogaeth tir yn gysylltiedig gyda'r trac yn faterion i'w datrys rhwng yr ymgeisydd a perchennog y tir neillog.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/09/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	PWLLHELI

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.5 Mae'r safle yn gymharol wastad ac unffurf o ran ei siâp. Amgylchynir y safle gan dai annedd. Oherwydd natur preswyl yr ardal, ni ystyrir byddai'r datblygiad allan o gymeriad nac yn cael effaith andwyol ar fwynderau gweledol na phreswyl yr ardal.
- 5.6 Gan mai cais amlinellol yw hwn ni dderbyniwyd unrhyw fanylion ynghylch dyluniad arfaethedig y tŷ ar wahân i'w maint a'u uchder dangosol. Mae'r rhain yn dangos bwriad i gael tŷ fyddai'n mesur oddeutu 10.4 metr wrth 9.4 metr a gydag uchder o 6 metr. Derbyniwyd hefyd fanylion o ran uchafswm a lleiafswm maint posibl yr annedd sef rhwng 9.4 metr a 10.4 metr o hyd, 8.4 a 9.4 metr o led ac uchder rhwng 6 metr a 6.5 metr. Derbyniwyd cynllun a manylion yn dangos trefniant y safle gan gynnwys lleoliad y tŷ. Nodir fod y gwrthwynebiadau yn bryderus fod yr adeilad yn rhy fawr. Wrth edrych o amgylch y safle mae cymysgedd o adeiladau i'w gweld o ran maint ac mae'r rhain yn cynnwys tai unllawr, deulawr gromen a deulawr. Ystyrir fod y mesuriadau o ran uchder yr eiddo arfaethedig yn dderbyniol wrth ystyried yr amrywiaeth tai sydd ar gael yn y cyffiniau. Fe ystyrir y datblygiad arfaethedig ar ei rinweddau ei hun ac fe ystyrir bod trefniant cyffredinol y safle'n dderbyniol, bod dwysedd y datblygiad yn dderbyniol (1 tŷ) ac yn addas o safbwynt uchafswm graddfa, a'i fod yn bosib, trwy amodau a thrwy ystyried cais am faterion a gadwyd yn ôl, rheoli gweddill manylion y datblygiad. Fe ystyrir felly bod y cais yn cwrdd gyda gofynion polisïau B22, B23 ac B25 y CDU ac ni fydd yn cael effaith andwyol ar fwynderau gweledol na phreswyl yr ardal.

Materion bioamrywiaeth

- 5.7 Pan gyflwynwyd y cais yn wreiddiol roedd bwriad i golli gwrych ger y ffin gyda'r ffordd sirol. Derbyniwyd gwrthwynebiadau oedd yn lleisio pryder am golli'r gwrych. Ymgynghorwyd yn sgil hyn gyda'r Uned Bioamrywiaeth. Mae'r sylwadau gan yr Uned Bioamrywiaeth yn nodi nad oes ganddynt wrthwynebiad i'r bwriad. Ni ystyrir fod materion bioamrywiaeth sylweddol felly yn deillio o'r bwriad.

6. Casgliadau:

- 6.1 Mae'r gwrthwynebiadau gan drigolion lleol wedi derbyn ystyriaeth lawn fel y nodwyd uchod. Ar sail yr asesiad uchod ac wedi ystyried yr holl faterion perthnasol gan gynnwys y gwrthwynebiadau, ni ystyrir fod y bwriad yn groes i'r polisïau na'r canllawiau lleol a chenedlaethol a nodir o fewn yr asesiad ac nad oes unrhyw faterion cynllunio perthnasol eraill sy'n datgan i'r gwrthwyneb. Ar sail yr uchod credir fod y bwriad yn dderbyniol yn ddarostyngedig i amodau perthnasol.

7. Argymhelliad:

- 7.1 I ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i amodau cynllunio perthnasol yn ymwneud â:

1. Amser cychwyn y datblygiad a chyflwyno materion a gadwyd yn ôl
2. Deunyddiau a gorffeniadau.
3. Mynediad a pharcio.
4. Tirweddu.
5. Dwr Cymru – dwr arwyneb.
6. Datblygiad yn cydymffurfio gyda chynlluniau a gymeradwywyd.