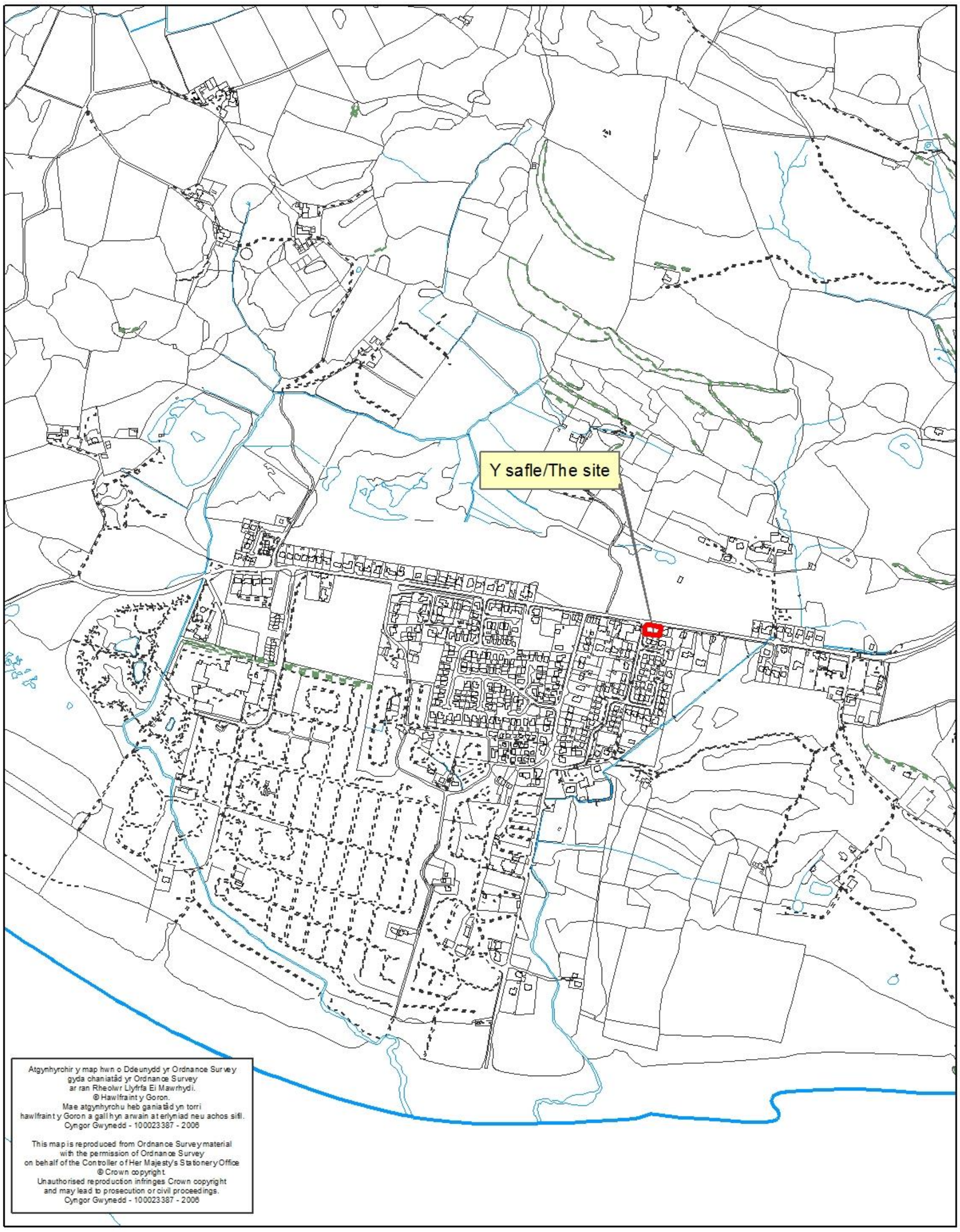
Rhif: **9**

Rhif y Cais / Application Number : C16/0704/44/LL

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



Cais Rhif: C16/0704/44/LL
Dyddiad Cofrestru: 23/06/2016
Math y Cais*:* Llawn - Cynllunio
Cymuned*:* Porthmadog
Ward: Gorllewin Porthmadog West

Bwriad: CAIS AR GYFER CODI 2 DY/APPLICATION FOR THE ERECTION OF 2 DWELLINGS.
Lleoliad: TIR CYFOCHROG CYN SPAR STORES, MORFA BYCHAN, PORTHMADOG, LL49 9UY

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATAU GYDAG AMODAU

1. Disgrifiad:

1.1 Mae hwn yn gais llawn i godi 2 fyngalo dormer newydd o fewn safle a fu yn y gorffennol yn gweithredu fel maes parcio ffurfiol ynghlwm a siop gyfagos a chyn hynny fel modurdy.

1.2 Mae'n safle gwastad oddi mewn i ffiniau datblygu pentref Morfa Bychan. Mae tai eraill o amrywiol faint a gorffeniad i ochr a chefn y safle gyda ffordd gyhoeddus heibio blaen y safle a'r ochr. Mae siop sglodion a siop manwerthu hefyd yn gyfochrog a'r safle.

1.3 Mae'r bwriad yn dangos y bydd 2 dŷ yn cael eu codi ar wahân o fewn y safle. Byddai gan y tai lolfa, cegin, ystafell wely, ystafell ymolchi a modurdy integredig ar y llawr daear gyda dwy ystafell wely a thoiled o fewn gofod y to. Oddi allan, bwriedir defnyddio mynedfa gerbydol bresennol i flaen y tai gan ddarparu llecynnau parcio a throi. O ran gorffeniad, fe fydd to o lechen naturiol a gorffeniad wedi ei chwipio i'r waliau er mwyn gweddu gyda thai presennol cyfochrog.

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 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.

2.3 **Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009:**

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 B29 - DATBLYGIADAU AR DIROEDD DAN FYGYTHIAD LLIFOGYDD - Rheoli datblygiad penodol ym mharth llifogydd C1 a C2 a'u cyfeirio tuag at dir addas ym mharth A oni bai y gellid cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n berthnasol i nodweddion y safle a phwrpas y datblygiad.

POLISI B30 - TIROEDD NEU ADEILADAU SYDD WEDI EU LLYGRU - Sicrhau fod cynigion i ddatblygu tir neu adeilad wedi ei lygru yn cael eu gwrthod oni bai gellir cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i reoli'r llygredd neu gyfyngu arno.

POLISI B32 - YCHWANEGU AT DDŴR WYNEB - Gwrthod cynigion na fyddant yn cynnwys mesurau lleihau llif neu fesurau lliniaru priodol fydd yn arwain at ostwng maint a graddfa'r dŵr wyneb fyddai'n cyrraedd ac yn llifo i afonydd a chyrsiau dŵr eraill.

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 C3 - AIL-DDEFNYDDIO SAFLEOEDD A DDEFNYDDIWYD O'R BLAEN - Cymeradwyir cynigion sy'n rhoi blaenoriaeth i ailddefnyddio tir neu adeiladau a ddatblygwyd o'r blaen a leolir o fewn neu o gwmpas ffiniau datblygu cyn belled ag y bo'r safle neu'r adeilad a'r defnydd yn addas.

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 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.

Mae Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, sydd wrthi'n cael ei baratoi, yn destun Archwiliad Cyhoeddus ar hyn o bryd. Nid yw'n ystyriaeth cynllunio berthnasol ar hyn o bryd ar gyfer gwneud penderfyniadau am geisiadau cynllunio.

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru fersiwn 8 2016
NCT 12: Dylunio

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 C07D/0061/44/LL - cais diwygiedig i adeiladu tŷ deulawr gromen a sefydlu maes parcio ychwanegol i siop - caniatawyd 20.06.07

3.2 C03D/0660/44/LL - adeiladu tŷ deulawr gromen a sefydlu maes parcio ychwanegol i siop - caniatawyd 20.12.05

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Dim gwrthwynebiad, nodir fod tanciau petrol wedi eu claddu ers ei gyfnod fel modurdy
Uned Drafnidiaeth:	Dim gwrthwynebiad, awgrymir cynnwys amodau safonol parthed y fynedfa a threfniant cyffredinol
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Mae'r safle wedi ei leoli yn uwch na safleoedd risg presennol yn yr ardal, oherwydd hynny, credir fod y bwriad o safbwynt risg llifogydd yn dderbyniol.
Dŵr Cymru:	Cyngor ac amodau safonol
Uned Gwarchod y Cyhoedd:	Oherwydd defnydd hanesyddol y safle fel modurdy, awgrymir cynnwys amod yn gofyn am archwiliad o'r safle i asesu'r risg llygredd.
Uned Draenio Tir:	Heb eu derbyn
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben a derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail: • Pryder am ddiogelwch priffyrdd • Colled o faes parcio presennol/maint maes parcio presennol y siop gerllaw ddim yn ddigonol • Amharu ar fwynderau trigolion lleol/colli preifatrwydd • Colli golau • Tyllu tanciau petrol yn amharu ar adeiladwaith tai Yn ogystal â'r gwrthwynebiadau uchod derbyniwyd gwrthwynebiadau nad oedd yn wrthwynebiadau cynllunio dilys oedd yn cynnwys: • Materion yn ymwneud a wal ffin

5. Asesiad o’r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

5.1 Egwyddor y datblygiad

5.1.1 Mae egwyddor y bwriad yma yn dderbyniol oherwydd lleoliad y safle o fewn ffin datblygu pentref Morfa Bychan. Mae hyn yn ystyriaeth cynllunio faterol wrth ystyried y bwriad i godi 2 dy newydd sy’n ffurfio rhan o’r cais yma, er yn amlwg, bydd rhaid i unrhyw gais fodloni gofynion polisïau perthnasol eraill o fewn y cynllun unedol yn ogystal.

5.1.2 Fel y dengys uchod, mae gan y Cynllun Datblygu Unedol bolisi penodol sy'n berthnasol i godi tai ar safleoedd sydd heb eu dynodi o fewn canolfannau lleol a phentrefi ac o fewn ffiniau datblygu diffiniedig. Fel sydd hefyd wedi ei nodi eisoes, mae’r safle yma yn safle sydd eisoes wedi ei ddatblygu. Ni chredir fod y cais o safbwynt egwyddor yn groes i ofynion polisïau C1, C3 na CH4 o’r Cynllun Datblygu Unedol.

5.1.3 Ar sail yr uchod, credir fod y bwriad yn unol â’r polisïau a nodir ag yn dderbyniol o safbwynt egwyddor, yn ddarostyngedig i ystyriaeth ac asesiad llawn o’r holl faterion cynllunio perthnasol eraill, gan gynnwys sylwadau a dderbyniwyd a chydymffurfiaeth gyda gofynion polisïau perthnasol eraill.

5.2 Mwynderau gweledol

5.2.1 Lleolir y safle mewn lleoliad amlwg ger y ffordd gyhoeddus i mewn i’r pentref ac mewn ardal sydd yn gymysg o ran dyluniadau, gorffeniadau a meintiau tai. Ystyrir bod maint a lleoliad y datblygiad yma yn cyfleu i raddau, yr hyn sydd eisoes wedi ei ddatblygu ar safleoedd cyfochrog a chyfagos ac felly, nid oes gwrthwynebiad i’r agwedd yma o’r cais.

5.2.2 Ystyrir bod y deunyddiau yn dderbyniol ac na fyddai’n amharu ar fwynderau gweledol yr ardal i raddau annerbyniol. Mae’r cais felly yn cydymffurfio gyda gofynion perthnasol polisïau B22, B23 a B25 o’r CDU.

5.3 Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.3.1 Lleolir y safle mewn ardal ble mae tai preswyl yn nodweddiadol. Derbyniwyd gwrthwynebiadau i’r cynllun gan nodi nifer o bryderon gan gynnwys gor-edrych a cholli preifatrwydd.

5.3.2 Mae pryderon wedi eu hamlygu o ran lleoliad y tai a’r effaith ddilynol ar dai cyfagos. Golygai byngalo dormer fod gofod yn cael ei greu o fewn y to er mwyn darparu ystafelloedd ac wrth gwrs yn dilyn hyn, ffenestri yn y to. Ni chredir fod ffurf ffenestri ‘velux’ yn y to yn golygu y gall gor-edrych uniongyrchol difrifol ddigwydd oherwydd eu huchder a’u hongl o fewn y to. Ni chredir felly fod cynnwys ffenestri to ar gefn y 2 dy newydd yn debygol o arwain at or-edrych uniongyrchol. Cydnabyddir y byddai ffenestr llawr cyntaf ar dalcen dwyreiniol yr eiddo cyntaf yn gallu achosi pryder o ran ei leoliad a phresenoldeb ffenestr bresennol ar yr eiddo cyfochrog. Fel ymateb i hyn, credir y byddai’n rhesymol cynnwys amod safonol i sicrhau fod gwydr y ffenestr yma yn afloyw ac yn parhau felly er mwyn gwarchod mwynderau preswylwyr yr eiddo cyfochrog

5.3.3 Mae colli golau wedi ei godi hefyd fel gwrthwynebiad gyda’r awgrymiad y byddai yn amharu ar fwynderau presennol preswylwyr cyfagos. Ni chredir y byddai lleoliad y

tai newydd yn amharu i raddau gwbl annerbyniol o safbwynt colli golau gan fod eu lleoliad mewn perthynas â llwybr yr haul yn dderbyniol.

5.3.4 Ystyrir felly fod y cais yn y ffurf fel y cyflwynwyd yn cydymffurfio gyda gofynion polisi B23o'r CDU.

5.4 Materion trafnidiaeth a mynediad

5.4.1 Nid oes gan yr Uned Drafnidiaeth unrhyw wrthwynebiad i'r bwriad gan fod y ddarpariaeth parcio a'r mynediad yn cael ei ystyried yn ddigonol i'r nifer yma o dai ac o'r maint fel y dangosir.

5.4.2 Derbyniwyd sylwadau yn codi pryder am yr effaith ar y briffordd gyfagos ag am y golled o faes parcio i wasanaethu'r siopau cyfagos. Gwelir fod maes parcio ar wahân i gefn y siopau hyn, credir fod y ddarpariaeth yma yn ddigonol yn yr achos yma gan na godwyd unrhyw bryder o safbwynt y golled o ddefnydd safle'r cais yma fel maes parcio gan yr Uned Drafnidiaeth. Yn ychwanegol, credir y byddai defnydd mwy dwys o'r safle pe byddai yn parhau yn ddefnydd ynghlwm a'r siopau yma neu fel ei ddefnydd hanesyddol blaenorol fel modurdy.

5.4.3 Awgrymir cynnwys amod parthed y fynedfa a darpariaeth parcio ag yn unol â'r cynlluniau a gyflwynwyd. Ni ystyrir felly fod y bwriad yn groes i ofynion polisi CH33 a CH36 o'r CDU.

5.5 Materion llifogydd

5.5.1 Ni dderbyniwyd gwrthwynebiad i'r bwriad gan yr asiantaethau perthnasol o agwedd materion llifogydd a/neu ddraenio, credir felly fod yr hyn a fwriedir o ran trefniant draenio'r safle a'i leoliad yn dderbyniol ac na fyddai oherwydd hynny yn groes i ofynion polisïau B29 a B32 o'r CDU.

5.6 Materion tai fforddiadwy

5.6.1 Mae polisi CH4 yn caniatáu codi tai newydd ar safleoedd sydd heb eu dynodi o fewn ffiniau datblygu canolfannau lleol a phentrefi os yw'r bwriad yn cwrdd â meini prawf penodol. Mae'r polisi yma 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, graddfa'r cais (2 dŷ yn unig) a'r ffaith y byddai'n cyfrannu yn bositif i stoc tai'r ardal ni ystyrir ei bod yn hanfodol fod canran o'r tai hyn yn dai fforddiadwy. Ystyrir felly fod y cais yn unol â pholisïau C1 a CH4 a thrwy hynny yn dderbyniol.

5.7 Unrhyw ystyriaethau eraill

5.7.1 Oherwydd defnydd hanesyddol y safle fel modurdy mae Uned Gwarchod y Cyhoedd yn awgrymu cynnwys amodau er mwyn cynnal a chyflwyno adroddiad i ddarganfod os oes olion llygru o fewn y safle. Rhaid cyflwyno'r cyfryw adroddiad er mwyn derbyn ei gymeradwyaeth cyn y datblygir y safle ymhellach. Trwy wneud hyn, credir fod gofynion polisi B30 sydd yn ymwneud a materion llygredd, yn cael eu bodloni.

5.8 Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

5.8.1 Rhoddwyd ystyriaeth lawn i'r holl sylwadau a dderbyniwyd ac ymatebir i rai materion a goder (megis cynnwys amod gwydr afloyw). O ystyried yr holl sylwadau

perthnasol a dderbyniwyd, ni chredir y byddai’r tai sydd yn destun y cais yma yn amharu ar fwynderau’r gymdogaeth leol i raddau cwbl annerbyniol

6. Casgliadau:

6.1 O ystyried yr uchod ac wedi ystyried yr holl faterion perthnasol gan gynnwys polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn ogystal â’r sylwadau a dderbyniwyd, credir fod y cais yma i godi 2 fyngalo dormer yn dderbyniol a’i fod yn bodloni gofynion y polisïau a nodir uchod.

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatau – amodau

1. Amser
2. Cydymffurfio gyda chynlluniau
3. Deunyddiau/llechi
5. Priffyrdd
6. Draenio
7. Manylion lefelau lloriau gorffenedig
8. Nodyn wal rannol
9. Gwydr afloyw
10. Cynnal archwiliad llygredd o’r safle.
11. Tynnu hawliau i gynnwys ffenestri ychwanegol
12. Gwarchod gosodiad y ffenestri velux ar y toeau cefn