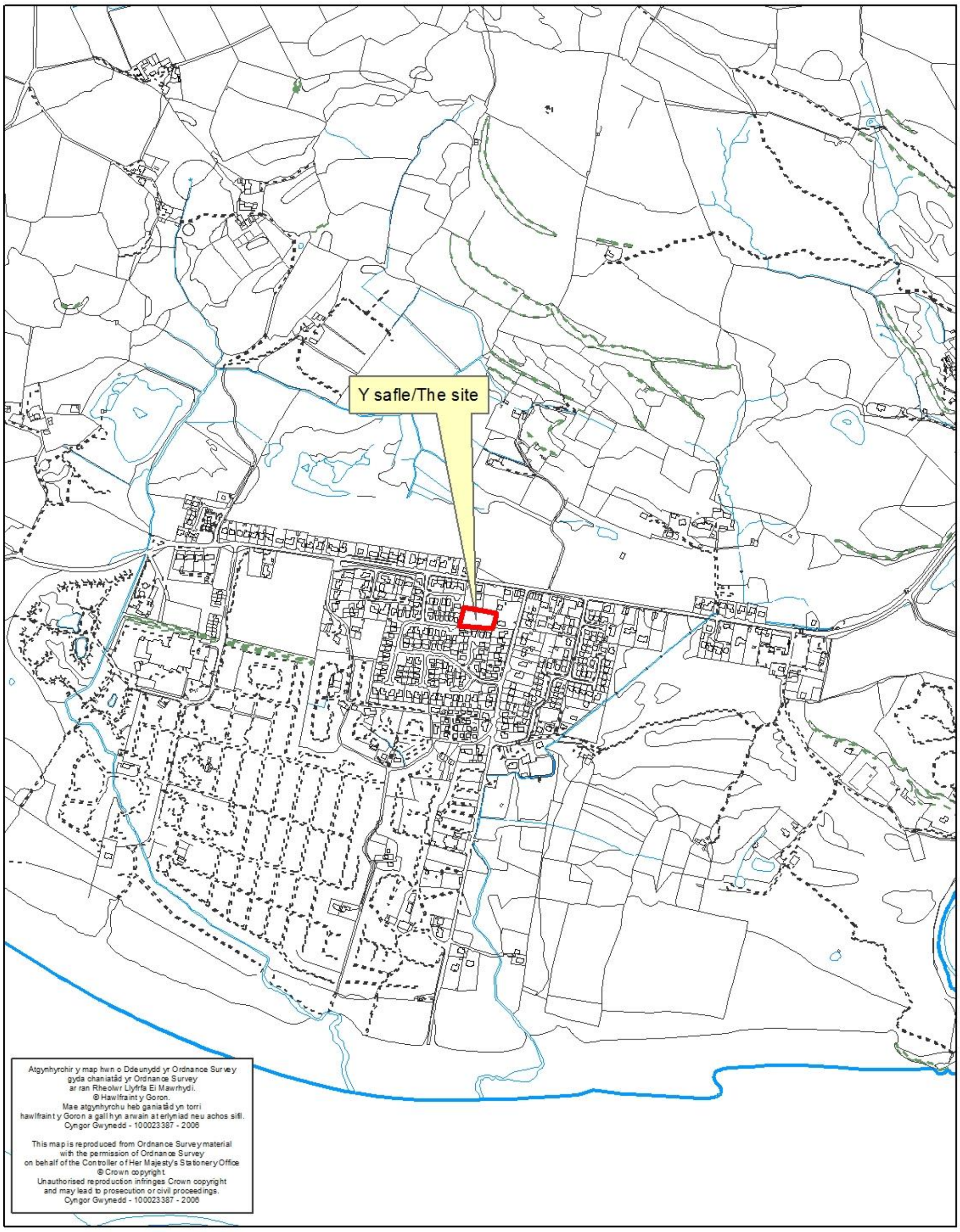
PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/01/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	DOLGELLAU

Rhif: **5**

Rhif y Cais / Application Number : C15-1128-44-LL

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



Cais Rhif: C15/1128/44/LL
Dyddiad Cofrestru: 22/10/2015
Math y Cais: Llawn - Cynllunio
Cymuned: Porthmadog
Ward: Gorllewin Porthmadog West

Bwriad: CAIS I GODI 4 BYNGALO DORMER DEULAWR NEWYDD
Lleoliad: CAE EITHIN, FFORDD MORFA BYCHAN, MORFA BYCHAN, PORTHMADOG, GWYNEDD, LL49 9JA

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATAU GYDAG AMODAU

1. Disgrifiad:

1.1 Mae hwn yn gais llawn i godi 4 byngalo dormer newydd o fewn safle ehangach sydd eisoes wedi derbyn cymeradwyaeth amlinellol ar gyfer datblygiad preswyl o 9 o dai. Mae 5 o'r 9 tŷ yma, sy'n cynnwys 3 tŷ fforddiadwy, eisoes wedi'u hadeiladu.

1.2 Mae'n safle gwastad oddimewn i ffiniau datblygu pentref Morfa Bychan ac sydd eisoes wedi ei baratoi ar gyfer ei ddatblygu, mae tai eraill a ganiatawyd fel rhan o ganiatâd blaenorol eisoes wedi cael eu codi ar ran arall o'r safle gan gynnwys tai fforddiadwy. Mae tai eraill o amrywiol faint a gorffeniad yn amgylchynu'r safle gyda ffordd gyhoeddus i flaen y safle gyda llecyn chwarae cyhoeddus gerllaw.

1.3 Mae'r bwriad yn dangos y bydd 4 tŷ yn cael eu codi ar wahân o fewn y safle. Byddai gan y tai lolfa, cegin/ystafell fwyta, ystafell wely, ystafell ymolchi a modurdy integredig ar y llawr daear gyda dwy ystafell wely ac ystafell ymolchi o fewn gofod y to. Oddi allan, bwriedir ymestyn y ffordd stad bresennol gyda mynedfeydd a llecynnau parcio unigol i flaen y tai gyda gerddi i'r cefn. O ran gorffeniad, fe fydd to o lechen naturiol a gorffeniad rendr llyfn i'r waliau.

1.4 Diwygiwyd y cais o'i gyflwyniad gwreiddiol trwy leihau lled ffordd y stad a chynnwys llecyn troi. O ganlyniad i hyn, mae'r 4 tŷ yn cael eu symud fwy 'ymlaen' gan roi pellter ychwanegol rhwng cefn y tai newydd a ffiniau tai presennol cyfagos. Golygir hyn hefyd fod maint gerddi cefn y tai newydd yn cynyddu.

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 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 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 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 B32 - YCHWANEGU AT DDWR 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 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.

2.3 Polisïau Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru fersiwn 7 2014

NCT 12: Dylunio

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Cais C14/0514/44/LL - codi tri tŷ fforddiadwy 3 ystafell wely - caniatawyd 16.10.14

3.2 Cais C13/0163/44/LL - codi 2 annedd ar wahân - caniatawyd 26.04.13

3.3 Cais C11/0862/44/AM - adnewyddu caniatâd cynllunio C05D/0444/44/AM ar gyfer codi 9 ty - caniatawyd 02.10.12

3.4 Cais C05D/0444/44/AM – adeiladu 9 ty newydd – caniatawyd 30.09.08

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Dim gwrthwynebiad
Uned Drafnidiaeth:	Nid oes gwrthwynebiad i'r bwriad yn ei ffurf ddiwygiedig. Mae'r caniatâd amlinellol rhif C11/0862/44/AM eisoes yn cynnwys amodau a nodiadau perthnasol ar gyfer adeiladwaith a safon y ffordd ac felly awgrymir cynnwys amod safonol ychwanegol parthed darparu'r ffordd ddiwygiedig yn unol â'r cynlluniau diweddaraf.
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Dim gwrthwynebiad, cyngor safonol ynglŷn ag ystyriaethau bioamrywiaeth.
Dŵr Cymru:	Amodau a chyngor safonol
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu gwreiddiol wedi dod i ben a derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail: • Effaith niweidiol difrifol ar fwynderau preswyl ar sail maint, dwysedd a lleoliad y datblygiad arfaethedig • Gor-edrych, colli preifatrwydd, effaith gweledol gormesol • Diffygion draenio/pryder o lifogydd • Diffyg llecynnau chwarae • Ddim yn gweddu gyda patrwm adeiledig presennol • Ddim yn cyd-fynd gyda'r hyn a ganiatawyd • Disgrifiad o fyngalo ddim yn gweddu gyda'r hyn a ddangosir • Dim gofod mwynderol • Codi mewn lefelau tir • Colli golau Yn ogystal â'r gwrthwynebiadau uchod derbyniwyd gwrthwynebiadau nad oedd yn wrthwynebiadau cynllunio dilys oedd yn cynnwys: • Colli gwerth Diwygiwyd y cais o'r hyn a gyflwynwyd yn wreiddiol. Ail hysbyswyd y diwygiad diweddaraf yn llawn, ac mae'r cyfnod ail ymgynghori yma yn dod i ben wedi paratoi'r adroddiad hwn a chyn dyddiad y Pwyllgor, ni dderbyniwyd sylw pellach ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

5.1 Egwyddor y datblygiad

5.1.1 Mae egwyddor y bwriad yma wedi ei sefydlu yn flaenorol trwy ganiatáu cais amlinellol am 9 o dai. Mae 5 o'r tai hyn wedi eu hadeiladu ac mae 3 o'r rhain yn rhai fforddiadwy. Mae hyn yn ystyriaeth cynllunio faterol wrth ystyried y 4 ty sy'n ffurfio rhan o'r cais yma, er yn amlwg, bydd rhaid i unrhyw gais dilynol fodloni gofynion polisïau perthnasol eraill o fewn y cynllun unedol.

5.1.2 Lleolir safle'r cais o fewn ffin datblygu pentref Morfa Bychan. 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 ag o fewn ffiniau datblygu diffiniedig. Gan gymryd i ystyriaeth ei leoliad yn y pentref, ei raddfa a'r ddarpariaeth o unedau fforddiadwy (33%) sydd eisoes wedi eu cymeradwyo ar ran arall o'r safle, ni ystyrir fod y cais yn groes i bolisïau C1 a CH4 y CDUG.

5.2 Mwynderau gweledol

5.2.1 Lleolir y safle mewn ardal sydd yn gymysg o ran dyluniadau, gorffeniadau a meintiau tai. Ystyrir bod maint a lleoliad diwygiedig y datblygiad yma yn cyfleu i raddau llai, yr hyn sydd eisoes wedi ei ddatblygu ar y safle ac felly ei fod yn dderbyniol, nid oes felly wrthwynebiad 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 polisïau B22, B23 a B25 o'r CDU.

5.2.3 Bwriedir cynnwys amod yn gofyn am fanylion tirlunio i'w cyflwyno a'i chytuno a bydd unrhyw dirlunio yn cael ei warchod am gyfnod penodol er mwyn sicrhau y bydd mwynderau gweledol y safle yn cael ei gynnal i'r dyfodol. O wneud hyn, credir y bydd gofynion polisi B27 o'r CDU yn cael ei fodloni.

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'r cynllun wedi ei ddiwygio o'i gyflwyniad gwreiddiol trwy leihau lled y ffordd sydd o ganlyniad yn golygu fod lleoliad y tai yn cael eu symud i ffwrdd o ffiniau cefn y safle ac felly i ffwrdd o'r tai preswyl presennol sydd yn ffinio gyda'r safle. Credir y bydd hyn yn lleihau pryderon gor-edrych a cholli preifatrwydd oherwydd y pellter ychwanegol sydd wedi ei ennill rhwng cefn y tai newydd a'r tai cyfagos presennol. Credir hefyd fod unrhyw bryder gan drigolion lleol am golled o olau a allai ddigwydd, (er nad oedd sicrwydd fod hyn am ddigwydd fel y cyflwynwyd y cais yn wreiddiol) yn cael ei leihau trwy gynyddu'r pellter rhwng y tai arfaethedig a'r tai presennol.

5.3.3 Mae pryderon wedi eu hamlygu o ran ffurf yr adeiladau a'r ffaith mai byngalo dormer a geisir a dim byngalo cyffredin. 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 difrifol ddigwydd oherwydd eu huchder o fewn y to. Mae'r diwygiad yn lleoliad y tai hefyd

wedi cynorthwyo i symud y tai newydd ymhellach i ffwrdd o'r tai presennol cyfochrog ac felly lleihau cyfleon gor-edrych gwirioneddol. Ni chredir y byddai'r lefelau fel y dangosir yn annerbyniol ac na fyddai hyn yn golygu ardrawiad sylweddol ar fwynderau cyffredinol a phreswyl yr ardal. Er hynny, bwriedir cynnwys amod ffurfiol yn gofyn am gyflwyno manylion er mwyn sicrhau fod yr elfen yma yn dderbyniol.

5.3.4 Mae cynnydd ym maint y gerddi cefn o ddiwygio lleoliad y tai eu hunain, cydnabyddir nad yw hyn yn creu gerddi enfawr, ond mae gofod mwynderol ychwanegol yn cael ei greu. Gwelir hefyd fod y safle yn ymylu gyda chae chwarae cyhoeddus presennol ac felly ni chredir na fyddai cyfleon chwarae digonol ar gael i blant o fewn y stad a thiroedd cyfochrog.

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

5.4 **Materion trafnidiaeth a mynediad**

5.4.1 Nid oedd gan yr Uned Drafnidiaeth unrhyw wrthwynebiad i'r bwriad yn ei ffurf ddiwygiedig gan fod y ddarpariaeth barcio yn cael ei ystyried yn ddigonol i dai o'r maint yma. Awgrymir cynnwys amod parthed darparu'r ffordd ddiwygiedig yn unol â'r cynlluniau diweddaraf. Ni ystyrir felly fod y bwriad yn groes i ofynion polisi CH33 a CH36 o'r CDU.

5.5 **Hanes cynllunio perthnasol**

5.5.1 Fel y nodwyd eisoes, ystyrir fod egwyddor datblygiad preswyl y safle yma eisoes wedi cael ei sefydlu a bod yr hyn a fwriedir yma yn unol â'r hyn a amlinellwyd yn y cais blaenorol.

5.6 **Materion Llifogydd**

5.6.1 Mae cyfeiriad wedi ei wneud yn y sylwadau a dderbyniwyd i'r mater o ddatblygu'r safle ymhellach ble fyddai yn cynyddu risg llifogydd i dai presennol cyfagos. Ni dderbyniwyd gwrthwynebiad i'r bwriad gan yr asiantaethau perthnasol sef Cyfoeth Naturiol Cymru a Dŵr Cymru, 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.

5.7 **Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus**

5.7.1 O ganlyniad i'r ymatebion a dderbyniwyd, diwygiwyd y cais trwy symud y tai arfaethedig i ffwrdd o ffin y safle ac felly ymhellach o dai presennol cyfochrog. Rhoddwyd ystyriaeth lawn i'r holl faterion cynllunio perthnasol a godwyd wrth benderfynu'r cais hwn fel y nodir uchod.

5.7.2 Ni chredir y byddai'r tai sydd yn destun y cais yma yn amharu ar fwynderau'r gymdogaeth leol i raddau cwbl annerbyniol. Mae caniatâd eisoes wedi ei roi ar gyfer cyfanswm datblygiad o 9 tŷ Newydd, mae 5 eisoes wedi eu caniatáu, gyda 2 yn cael eu preswylio ynddynt tra bod y tair uned fforddiadwy fwy neu lai wedi eu cwblhau. Mae'r cais yma yn cwblhau'r hyn sydd eisoes wedi ei dderbyn a'i gymeradwyo.

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 hanes cynllunio'r safle, credir fod y cais yma i godi pedwar byngalo 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
4. Tirlunio
5. Priffyrdd
6. Draenio
7. Manylion lefelau lloriau gorffenedig
8. Nodyn wal rannol