

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Rhif: 5

Cais Rhif: C22/0521/42/DT

Dyddiad 06/06/2022

Cofrestru:

Math y Cais: Deiliad Ty

Cymuned: Nefyn

Ward: Morfa Nefyn a Thudweiliog

Bwriad: Estyniad ar flaen yr eiddo

**Lleoliad: Llys Awel, 5 Maes Terfyn, Morfa Nefyn, Pwllheli,
Gwynedd, LL53 6EQ**

**Crynodeb o'r
Argymhelliad: GWRTHOD**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais ar gyfer codi estyniad ar flaen yr eiddo.
- 1.2 Mae'r safle wedi ei leoli o fewn stad o dai unllawr tebyg ar gyrion pentref Morfa Nefyn. Mae'r eiddo presennol yn dy par unllawr gyda llawr yn y to ac wedi ei orffen gyda chwipiad a llechi ar y to. Mae lle parcio presennol o flaen yr eiddo. Mae'r eiddo yn dy fforddiadwy 3 llofft wedi ei sicrhau gyda disgownt o 35% drwy gytundeb 106.
- 1.3 Mae'r bwriad yn golygu codi estyniad unllawr to pits ar flaen yr eiddo wrth ochr y ports presennol. Mae'r estyniad yn mesur 4.1m wrth 2.5m ac 2m i lefel y bondo a 4m i lefel y crib. Mae bwriad gorffen yr estyniad i gydweddu a'r eiddo ond mae bwriad gosod cladin ar waliau'r estyniad a'r ports.
- 1.4 Mae cynllun diwygiedig wedi ei gyflwyno yn lleihau'r estyniad o'u cymharu a'r bwriad gwreiddiol oherwydd lleoliad pibell ddŵr.
- 1.5 Mae'r cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio ar gyfer penderfyniad ar alw'r Aelod Lleol.

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.
- 2.2 Mae'r Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn rhoi dyletswydd ar y Cyngor i ymgymryd â chamau rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r 7 amcan llesiant sydd o fewn y Ddeddf. 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. 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.

2.3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017

PS 5: Datblygu cynaliadwy

PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

PCYFF 3: Dylunio a siapio lle

TAI 15: Trothwy Tai Fforddiadwy a'u dosbarthiad

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

2.4 Polisiau Cenedlaethol:

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11 - Chwefror 2021)

Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 12: Dylunio (2009)

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Cyfeirnod y cais / apêl. Cyfeiriad y cais. Disgrifiad o'r bwriad. Penderfyniad a dyddiad.

C05D/0192/42/LL - Adeiladu 8 tŷ annedd unllawr (cynllun diwygiedig). – Caniatáu - 16-08-2006

C11/0840/42/RC - Cais i ddiwygio'r cytundeb 106 er mwyn newid y dull o asesu gwerth fforddiadwy – Caniatáu - 02-02-2012

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Dim gwrthwynebiad

Dwr Cymru: Ymateb 24.06.2022

Cyfeiriwn at eich ymgynghoriad cynllunio ynghylch y safle uchod, ac fe allwn ddarparu'r sylwadau a ganlyn mewn perthynas â'r datblygiad arfaethedig.

GWARCHOD ASEDAU

Mae'r safle datblygu arfaethedig yn agos i brif bibell ddŵr gyhoeddus 90mm ac mae ei safle bras wedi'i nodi ar cynllun atodol. Dan Adran 159 Deddf y Diwydiant Dŵr 1991, mae gan Ddŵr Cymru hawl i gael mynediad i'w offer bob amser, a byddai angen hawddfrait o 3m ar naill ochr llinell ganol y bibell. O ystyried y cynlluniau arfaethedig, ymddengys y byddai'r estyniad arfaethedig wedi'i leoli o fewn yr hawddfrait gofynnol.

Ein hargymhelliad cryf yw i'ch cynlluniau gael eu diwygio er mwyn ystyried lleoliad yr ased sy'n cyffinio'r

safle hwn. Fel arall, gallai fod yn bosib gwro'r brif bibell ddŵr os yw'r datblygwr yn gwneud cais dan Adran 185 y Ddeddf Diwydiant Dŵr, ond gallai fod yn anhyfyw er dibenion y datblygiad hwn, ac

felly, rydym yn argymhell bod y datblygiad arfaethedig yn cael ei ail-leoli i ystyried yr hawddfrait gofynnol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

I ddechrau, byddem yn cynghori am yr angen i leoli'r ased yn gywir ar y safle gan fod y cynlluniau sydd gennym ar gofnod yn ganllaw cyffredinol yn unig ac ni ddylid dibynnu ar hynny ar gyfer gwaith cloddio nac unrhyw waith arall i'w wneud yng nghyffiniau'r asedau. Byddai angen i ni ymgymryd â gwaith archwilio ac awgrymwn fod y datblygwr yn cysylltu â'r cydweithwyr yn PlanandProtect@dwrcymru.com am ddyfynbris.

Ar hyn o bryd, ni allwn gefnogi'r cais a byddwn yn gwrthwynebu hyd nes bod y cynlluniau wedi'u diwygio i ystyried yr hawddfaint gofynnol ar y brif bibell ddŵr gyhoeddus.

Nid oes ymateb wedi ei dderbyn i'r ail ymgynghoriad ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben ac ni dderbyniwyd unrhyw sylw.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'r eiddo yma yn dy fforddiadwy sydd eisoes wedi derbyn caniatâd cynllunio o dan gyfeirnod C05D/0192/42/LL.
- 5.2 Mae arwynebedd llawr mewnol yr eiddo presennol (yn ôl y cynlluniau gwreiddiol) yn mesur oddeutu 111.19m². Mae'r bwriad yn darparu estyniad ychwanegol oddeutu 10.25m² sy'n darparu estyniad i'r lolfa bresennol.
- 5.3 Mae maen prawf 3(vii) o Bolisi TAI 15 yn nodi "caniateir estyniadau ac addasiadau i dai fforddiadwy cyn belled â bod y newidiadau neu'r addasiadau yn caniatáu i'r tŷ barhau fel tŷ fforddiadwy". Mae'n bwysig fod yr uned yn parhau fel tŷ sydd yn wirioneddol fforddiadwy i gwrdd ag anghenion penodol yn y dyfodol. Mae'n bwysig nad yw'r bwriad hwn yn cyfaddawdu ar hyn. Bydd angen felly bod yn fodlon bod unrhyw newidiadau/estyniad a'u cynigir yn golygu fod yr uned yn wirioneddol yn gallu parhau i gael ei ystyried fel tŷ fforddiadwy.
- 5.4 Mae angen ystyried yn y lle cyntaf beth fyddai maint yr uned gyda'r estyniadau ac os ydi hyn yn gydnaws gydag anghenion preswylwyr yr eiddo ynghyd â maint eiddo a ystyrir i fod yn fforddiadwy. Dylid sicrhau fod maint yr uned yn cydymffurfio gyda'r hyn a nodir yn Atodiad 5 y CCA 'Tai Fforddiadwy' fel bod ei werth yn parhau i gael ei ystyried yn fforddiadwy.
- 5.5 Nodai paragraff 3.4.1 o'r CCA Tai Fforddiadwy na all maint a graddfa'r tŷ fforddiadwy fod yn fwy na'r math o eiddo sydd ei angen er mwyn diwallu'r angen. Efallai na fydd eiddo sy'n rhy fawr yn fforddiadwy i angen arall yn yr ardal yn y dyfodol.
- 5.6 Mae'r bwriad yn golygu ehangu'r lolfa bresennol. Yn arferol mae estyniadau i dai fforddiadwy yn golygu ychwanegu ystafell wely, ond nid dyma yw'r bwriad yma. Nid oes cyfiawnhad dros yr angen am yr ofod byw ychwanegol o gofio'r angen i gynnal yr uned fel tŷ fforddiadwy.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- 5.7 Fel y trafodir uchod, mae arwynebedd llawr mewnlol presennol yr eiddo yn mesur oddeutu 112m² a byddai'r estyniad bwriedig yn ychwanegu oddeutu 10m² sy'n rhoi cyfanswm ar ôl ehangu o 122m².
- 5.8 Nodai'r CCA Tai Fforddiadwy (Atodiad 5) yr uchafswm gofod llawr tybiedig ar gyfer y math canlynol o unedau:
- Tŷ 4 Ystafell Wely 7 Person: 114 medr sgwâr
- Tŷ 4 Ystafell Wely 6 Pherson: 110 medr sgwâr
- Tŷ 3 Ystafell Wely 5 Person: 94 medr sgwâr
- Ty 3 Ystafell Wely 4 Person: 88 medr sgwar
- 5.9 Yn ôl y ffigyrau uchod mae'r eiddo presennol yn fwy na'r uchafswm maint ar gyfer tŷ 3 llofft fforddiadwy, a byddai ychwanegu'r estyniad gerbron yn mynd a'r eiddo yn uwch na'r uchafswm arwynebedd llawr ar gyfer eiddo 4 llofft.
- 5.10 Nodai paragraff 3.4.10 o'r CCA fod y ffigyrau hyn yn seiliedig ar Ofynion Ansawdd Datblygu (DQR) ac ar gyfer tai nad sydd yn cydymffurfio gyda'r gofynion hyn mae disgwyl i'r arwynebedd lloriau fod yn is na'r wybodaeth a nodir uchod.
- 5.11 Ymhellach i'r agweddau a'u nodir uchod, dylid derbyn prisiad o werth marchnad agored yr uned gyda'r estyniad arfaethedig ac y byddai hyn yn galluogi'r Gwasanaeth Cynllunio i ystyried os fydd yr uned yn parhau i fod yn fforddiadwy, gan ystyried y disgownt a nodir yn y Gytundeb 106 (35% yn yr achos hwn).
- 5.12 Oherwydd fod yr estyniad i ofod byw yr eiddo heb gyfiawnhad ac ei fod yn golygu fod arwynebedd llawr yr eiddo yn fwy na'r hynny a ganiateir ar gyfer uned fforddiadwy 4 llofft (ble mai dim ond 3 llofft sydd yn yr eiddo) nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi gofyn am brisiad yn yr achos yma. O ystyried prisiau tai ar hyn o bryd, byddai'r pris yn debygol o fod yn sylweddol uwch na phris fforddiadwy.
- 5.13 Hyd yn oed petai'r prisiad yn profi ei fod yn parhau i fod ar gael i rai sydd mewn angen ar gyfer eiddo fforddiadwy, mae'r bwriad yn parhau i gynnig arwynebedd llawr sy'n uwch na'r hyn a grybwyllwyd yn y CCA Tai Fforddiadwy ar gyfer tai fforddiadwy ac felly ni ellir sicrhau y byddai'r eiddo yn parhau yn fforddiadwy yn y dyfodol.
- 5.14 I'r perwyl hyn felly, ystyrir fod y bwriad, oherwydd ei faint yn groes i ofynion maen prawf 3(vii) o Bolisi TAI 15 sy'n nodi "caniateir estyniadau ac addasiadau i dai fforddiadwy cyn belled â bod y newidiadau neu'r addasiadau yn caniatáu i'r tŷ barhau fel tŷ fforddiadwy" ynghyd ac atodiad 5 a pharagraff 3.4.10 o'r CCA sy'n cadarnhau uchafswm maint tai fforddiadwy ac sy'n nodi fod y ffigyrau hyn yn seiliedig ar Ofynion Ansawdd Datblygu (DQR) ac ar gyfer tai nad sydd yn cydymffurfio gyda'r gofynion hyn mae disgwyl i'r arwynebedd lloriau fod yn is na'r wybodaeth a nodir uchod.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Mwynderau gweledol, cyffredinol a phreswyl

- 5.15 Mae'r safle wedi ei leoli o fewn pentref Morfa Nefyn ac yn dy par o fewn stad o dai tebyg. Mae rhai o'r tai yn cynnwys estyniadau blaen tebyg i'r hyn a gynigwyd yma.
- 5.16 Mae'r bwriad gerbron wedi ei leihau fymryn oherwydd pibell ddŵr sy'n croesi blaen yr eiddo. Fel a nodir uchod, mae rhai o'r tai yn y stad yn cynnwys estyniad blaen tebyg i'r hyn a gynigwyd yma, ond fod yr estyniadau hynny yn gweddu i'r tai o ran maint, ffurf, dyluniad a gorffeniad.
- 5.17 Mae'r estyniad gerbron yn croesi dros y ports presennol ac yn cynnig pits gwahanol i'r prif eiddo a'r ports. Mae gweddill yr estyniadau blaen ar y tai y stad wedi eu gorffen gyda carreg neu chwipiad, ac mae'r bwriad yma i ddefnyddio cladin pren sy'n orffeniad estron yma.
- 5.18 Ystyrir fod maint a lleoliad yr estyniad, ynghyd a pits y to a'i orffeniad yn anaddas ac nid yw'n arddangos dyluniad o ansawdd uchel ac nid yw'n cydweddu a'r eiddo presennol. Er mae yn bosib gosod amod i gytuno ar ddeunyddiau, ni ystyrir byddai hynny yn ddigonol i gwrdd gydag anghenion polisi PCYFF 3.
- 5.19 Wrth ystyried maint yr estyniad a'i leoliad arfaethedig ar yr eiddo, a'i uchder, ni chredir y byddai unrhyw niwed arwyddocaol ychwanegol yn debygol o ddeillio o'r datblygiad o safbwynt gor-edrych na chysgodi unrhyw eiddo arall. Fe gredir felly bod y cynnig yn dderbyniol dan bolisi PCYFF 2 y CDLI fel y mae'n ymwneud ag amddiffyn mwynderau preifat.

6. Casgliadau:

- 6.1 Ystyrir fod yr estyniad yn groes i ofynion maen prawf 3(vii) o Bolisi TAI 15 sy'n nodi "caniateir estyniadau ac addasiadau i dai fforddiadwy cyn belled â bod y newidiadau neu'r addasiadau yn caniatáu i'r tŷ barhau fel tŷ fforddiadwy" ynghyd ac atodiad 5 a pharagraff 3.4.10 o'r CCA sy'n cadarnhau uchafswm maint tai fforddiadwy ac sy'n nodi fod y ffigyrau hyn yn seiliedig ar Ofynion Ansawdd Datblygu (DQR) ac ar gyfer tai nad sydd yn cydymffurfio gyda'r gofynion hyn mae disgwyl i'r arwynebedd lloiau fod yn is na'r wybodaeth a nodir uchod.
- 6.2 Yn ychwanegol, ystyrir fod maint a lleoliad yr estyniad, ynghyd a pits y to a'i orffeniad yn anaddas ac nid yw'n arddangos dyluniad o ansawdd uchel ac nid yw'n cydweddu a'r eiddo presennol. Er mae yn bosib gosod amod i gytuno ar ddeunyddiau, ni ystyrir byddai hynny yn ddigonol i gwrdd gydag anghenion polisi PCYFF 3.

7. Argymhelliad:

7.1 Gwrthod - rhesymau

Mae'r bwriad, oherwydd ei faint, yn groes i ofynion maen prawf 3(vii) o Bolisi TAI 15 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2017 sy'n nodi "caniateir estyniadau ac addasiadau i dai fforddiadwy cyn belled â bod y newidiadau neu'r addasiadau yn caniatáu i'r tŷ barhau fel tŷ fforddiadwy" ynghyd ac atodiad 5 a pharagraff 3.4.10 o'r Canllaw Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy sy'n cadarnhau uchafswm maint tai fforddiadwy ac sy'n nodi fod y ffigyrau hyn yn seiliedig ar Ofynion Ansawdd Datblygu (DQR) ac ar gyfer tai nad sydd yn cydymffurfio gyda'r gofynion hyn mae disgwyl i'r arwynebedd lloiau fod yn is na'r wybodaeth a nodir uchod.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Ni ystyrir fod y bwriad yn arddangos dyluniad o ansawdd uchel ac felly mae'n groes i egwyddor polisi PCYFF 3 Dylunio a Siapio Lle o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017).