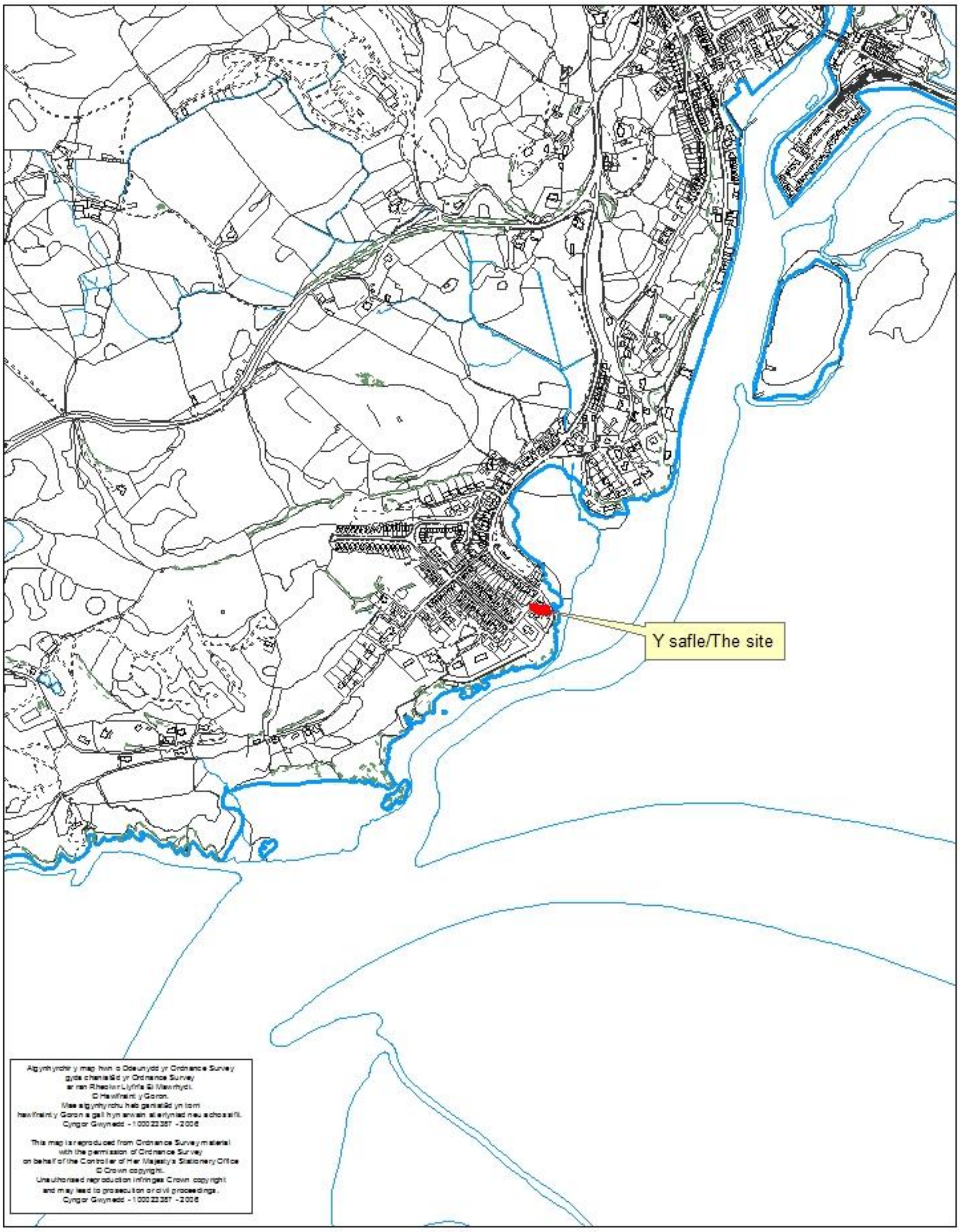
| PWYLLGOR CYNLLUNIO | DYDDIAD: 06/07/2015 |
| --- | --- |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD | PWLLHELI |

**Rhif**: **7**

## Rhif y Cais / Application Number : C15-0375-44-LL

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



| | |
|---|---|
| Cais Rhif: | C15/0375/44/LL |
| Dyddiad Cofrestru: | 23/04/2015 |
| Math y Cais*:* | Llawn - Cynllunio |
| Cymuned*:* | Porthmadog |
| Ward: | Gorllewin Porthmadog West |
| | |
| Bwriad: | CODI GAREJ DOMESTIG A NEWIDIADAU I'R MYNEDIAD TROED |
| Lleoliad: | TY SAMSON, BORTH Y GEST, PORTHMADOG, GWYNEDD, LL49 9TU |

**Crynodeb o'r Argymhelliad:** GWRTHOD

**1. Disgrifiad:**

1.1 Bwriad y cais hwn yw dymchwel 13m o wal derfyn bresennol a thyllu gardd lethrog yn ei hol er mwyn creu garej ddwbl a lle parcio oddi ar y ffordd. Fe fyddai'r garej wedi ei gladdu'n rhannol i'r llethr o flaen Tŷ Samson, Borth y Gest ac fe fyddai teras ar ei ben yn estyniad i'r teras blaen presennol. Fe fyddai'r garej wedi'i dynnu'n ôl 2.5m o'r ffordd ac fe fyddai lle i barcio neu dynnu oddi ar y ffordd o'i flaen.

1.2 Fe leolir y safle mewn ardal anheddol ger ffordd glan môr ddi-ddosbarth sy'n cysylltu i'r de gyda Llwybr Cyhoeddus Rhif 17 Cymuned Porthmadog. Mae'r ffordd yn "cul de sac" ac mae'n ffurfio rhan o Lwybr Arfordir Cymru. Mae'r safle gerllaw aber yr Afon Glaslyn sy'n Ardal Cadwraeth Arbennig ac yn Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig ac mae o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Arbennig Aberglaslyn.

1.3 Mae'r cais hwn yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio oherwydd bod tri neu ragor o sylwadau wedi'u derbyn yn groes i argymhelliad y Swyddog.

**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 B12 - GWARCHOD TIRWEDDAU, PARCIAU A GERDDI HANESYDDOL
Gwarchod tirweddau, parciau a gerddi ddiddordeb hanesyddol arbennig yng Nghymru rhag datblygiadau a fyddai'n 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 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 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, Argraffiad 7, Gorffennaf, 2014

**3. Hanes Cynllunio Perthnasol:**

C14/1205/44/LL : Addasu un tŷ yn ddau dŷ ynghyd ag estyniad llawr cyntaf - Caniatawyd 20/01/15

**4. Ymgynghoriadau:**

| | |
|---|---|
| Cyngor Cymuned/Tref: | Gwrthwynebu - Nid yw'r datblygiad yn gweddu gyda gweddill y pentref. Pryderon ynghylch diogelwch cerddwyr. |
| Uned Drafnidiaeth: | Dim gwrthwynebiad |
| Dŵr Cymru: | Heb eu derbyn |
| Ymgynghoriad Cyhoeddus: | Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae’r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben a derbyniwyd nifer o lythyrau'n gwrthwynebu ac yn cefnogi'r cynllun. |

'Roedd y gwrthwynebiadau ar sail materion cynllunio perthnasol yn cynnwys:

- Nid yw'r datblygiad yn cyd-fynd a'r lleoliad arfordirol nac yn cydweddu gyda chymeriad adeiledig yr ardal.
- Fe fyddai'r datblygiad yn peryglu defnyddwyr Llwybr Arfordir Cymru gan gynnwys grwpiau plant ysgol a phobl gydag anawsterau corfforol sy'n defnyddio'r rhan hygyrch hon o'r llwybr.
- Mae'r mynediad ger cyffordd rhwng dau lwybr cerdded poblogaidd ac mae llawer o gerddwyr yn aros yn y fan hon - fe fyddai symudiadau cerbydol i mewn ac allan o'r safle'n peryglu'r cerddwyr hyn.
- Fe fyddai'r datblygiad yn niweidiol i'r dirwedd mewn man sy'n lleoliad arfordirol pwysig.

- Fe fyddai'r datblygiad yn niweidiol i osodiad blaen y tai glan môr ac yn niweidio'r amgylchedd i ddefnyddwyr y Llwybr Arfordir.

Yn ogystal â’r gwrthwynebiadau uchod derbyniwyd gwrthwynebiadau nad oedd yn wrthwynebiadau cynllunio dilys oedd yn cynnwys:
- Nid oes unrhyw fynediad cerbydol presennol ar hyn o bryd ar hyd y ffordd ddi-ddosbarth hon a gall y datblygiad hwn osod cynsail i ddatblygiadau pellach.
- Mae'r perchnogion wedi adeiladu estyniad ar ddarn o dir yng nghefn yr eiddo y gellid bod wedi ei ddefnyddio ar gyfer garej.

Derbyniwyd gohebiaeth yn cefnogi’r cais ar sail:
- Fe fyddai'r datblygiad yn tynnu pwysau parcio oddi ar y strydoedd o amgylch
- Fe fyddai'r datblygiad yn un disylw ac ni fyddai'n niweidiol i'r drefwedd.
- Mae'r perchnogion wedi gwella'r tŷ presennol fel ei fod yn gweddu'n dda gydag ansawdd pensaernïol y pentref ac fe fyddant yn gwneud yr un peth gyda'r datblygiad hwn.
- Oherwydd lled y ffordd glan mor a'r ffaith bod cyn lleied o drafnidiaeth bresennol arni, ni fydd perygl arwyddocaol o wrthdaro rhwng cerbydau a'r cyhoedd.

**5. Asesiad o’r ystyriaethau cynllunio perthnasol:**

**Mwynderau gweledol**

5.1 Wrth dderbyn nad yw maint y datblygiad arfaethedig yn arbennig o fawr, 30m$^2$ fyddai arwynebedd llawr y garej, ac y byddai wedi'i guddio o lawer o welfannau cyhoeddus, mae natur y dirwedd yn y rhan hon o Borth y Gest o ansawdd uchel iawn. Fe adlewyrchwyd hyn trwy ei gynnwys yn Nhirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Glaslyn, fel y'i diffinnir gan Cadw a Chyfoeth Naturiol Cymru. Mae'n safle glan môr gerllaw aber y Glaslyn ac mae golygfeydd godidog oddi yno ar draws yr aber. Mae Tŷ Samson ei hun yn ffurfio rhan bwysig o drefwedd drawiadol Borth y Gest gan adlewyrchu'r bensaernïaeth glan môr Fictorianaidd leol.

5.2 Mae'r ffordd gerllaw'r safle hefyd yn ffurfio rhan hygyrch o Lwybr Arfordir Llŷn a Llwybr Arfordir Cymru gan olygu ei fod yn ardal bwysig iawn o safbwynt mynediad cyhoeddus i’r arfordir.

5.3 Mae Polisïau B22, B23 a B25 o’r Cynllun Datblygu Unedol yn gofyn sicrhau fod ansawdd dyluniad a deunyddiau datblygiadau newydd yn parchu eu safle a'r cyffiniau ac nad oes niwed i fwynderau gweledol y gymdogaeth leol yn deillio o'r datblygiad. Yn ogystal mae Polisi B12 yn ceisio sicrhau y bydd tirweddau sydd ar y Gofrestr o Dirweddau o Ddiddordeb Hanesyddol Arbennig yn cael eu gwarchod a’u cyfoethogi.

5.4 Mae'r safle presennol yn ardd lethrog sy'n gostwng o'r tŷ i lefel y ffordd gyda waliau cynnal o gerrig yn dal y tir yn ei le a grisiau i lawr y canol yn cynnig mynediad ar droed i'r ffordd arfordirol. Nid oes adeiladau o flaen y tai ar hyd y ffordd hon ac fe'i nodweddir gan ei natur ddistaw di-ddatblygiad. Mae’r ffordd yn boblogaidd iawn fel lleoliad ar gyfer mwynhad trigolion lleol o lan môr ac mae ei natur ddi-draffic, di-ddatblygiad, yn ychwanegu at ei naws

ddistaw a llonydd. Fe ystyrir bod amddiffyn y rhan hwn o’r pentref rhag datblygiad anaddas yn bwysig o safbwynt mwynderau pobl leol.

5.5 Pe cwblheir y datblygiad yn unol â'r cynlluniau fe fyddai adeilad garej ddwbl 3.4m o uchder a 5.8m ar draws yn wynebu'r ffordd. Fe fyddai ganddo ddrysau pren gyda waliau rendr wedi ei osod o fewn wal gerrig newydd. Fe newidir llwybr y grisiau ac fe ail greuir gardd o amgylch.

5.6 O ystyried y cynnig yn ei gyd-destun amgylcheddol ac yng ngolwg y polisïau uchod fe ystyrir y byddai'r garej yn nodwedd anghydnaws gyda'r amgylchedd lleol. Ni fyddai'n gweddu gyda naws agored a di-ddatblygiad gweddill yr ardal ac fe fyddai'n niweidiol i gymeriad ardal glan môr sydd yn lleoliad pwysig ar gyfer mynediad cyhoeddus a mwynderau trigolion lleol, ac sydd hefyd yn rhan o Dirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Arbennig ddynodedig. Am y rhesymau hyn ni ystyrir bod y cais yn cwrdd gyda Pholisïau B12, B22, B23 a B25 y CDU.

**Materion trafnidiaeth a mynediad**

5.7 Mynegwyd pryderon gan wrthwynebwyr y buasai'r datblygiad yn achosi perygl i ddefnyddwyr y ffordd glan mor ond fe aseswyd y cais gan yr Uned Drafnidiaeth ac maent yn derbyn, o osod amodau priodol, y byddai'r datblygiad yn addas o safbwynt diogelwch ffyrdd ac felly fe ystyrir bod y cais yn cwrdd gyda gofynion polisïau CH33 a CH36 o’r Cynllun Datblygu.

5.8 Fodd bynnag, fe nodir mewn perthynas â chais cynllunio C14/1205/44/LL ar gyfer addasu Tŷ Samson yn ddau dŷ a gafodd ganiatâd ym mis Ionawr eleni, i'r cais hwnnw ddibynnu ar barcio cyhoeddus ar y stryd ac yn y maes parcio cyfagos ac 'roedd y trefniant hwnnw'n dderbyniol gan yr Uned Drafnidiaeth. Ni ystyrir felly bod trefniant parcio newydd ar gyfer y safle hwn yn hanfodol o safbwynt diogelwch y briffordd ac nad oes cyfiawnhad o safbwynt diffyg parcio lleol ar gyfer caniatáu datblygiad fydd yn debygol o gael effaith negyddol ar fwynhad y cyhoedd o’r ardal a chael niwed arwyddocaol ar yr amgylchedd trefol.

**Yr ymateb i’r ymgynghoriad cyhoeddus**

5.9 Ystyrir fod y materion perthnasol sydd wedi’u codi yn y gwrthwynebiadau a'r ohebiaeth gefnogol, sy’n cynnwys yr effeithiau mwynderol a diogelwch y ffordd, wedi derbyn sylw o fewn yr asesiad uchod. Nid oes unrhyw faterion eraill wedi codi sydd yr awgrymu y dylid newid yr argymhelliad.

## 6. Casgliadau:

6.1 Ystyrir fod y bwriad o greu garej a lle parcio yn y man hwn yn dderbyniol o safbwynt diogelwch y ffordd fodd bynnag o ystyried ansawdd yr amgylchedd lleol a'i bwysigrwydd o safbwynt mynediad cyhoeddus a mwynhad y cyhoedd o’r ardal hon ni ystyrir fod y bwriad yn cwrdd â gofynion polisïau y Cynllun Datblygu Unedol sy’n ymwneud gyda gwarchod y nodweddion hyn.

## 7. Argymhelliad:

7.1 Gwrthod - Rheswm

1. Byddai adeiladu garej a chreu man parcio oddi ar y ffordd yn y lleoliad hwn yn niweidiol i fwynderau gweledol y drefwedd yn y rhan hwn o Borth y Gest ac i fwynhad y cyhoedd o’r ardal sydd ger Llwybr Arfordir Cymru ac sy’n ffurfio rhan o Dirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Arbennig Aberglaslyn ac fe fyddai’r datblygiad felly’n groes i bolisïau B12, B22, B23 a B25 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd.