

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/11/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Rhif: 3

Cais Rhif: C18/0249/41/MG

**Dyddiad
Cofrestru: 21/03/2018**

Math y Cais: Materion a gadwyd yn ôl

Cymuned: Llanystumdwy

Ward: Llanystumdwy

**Bwriad: Cais materion a gadwyd yn ôl ar gyfer codi 15 tŷ
preswyl i gynnwys 5 uned fforddiadwy a ganiatawyd
yn amlinellol o dan C14/0061/41/AM**

**Lleoliad: Madryn Arms, Chwilog, Pwllheli, Gwynedd LL53
6SH**

**Crynodeb o'r
Argymhelliad: CANIATÁU GYDAG AMODAU**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/11/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae'r cais yma yn gais materion a gadwyd yn ôl yn dilyn caniatâd amlinellol o dan gyfeirnod C14/0061/41/AM ar gyfer codi 15 tŷ preswyl i gynnwys 5 uned fforddiadwy. Mae'r cais materion a gadwyd yn ôl yma yn delio gyda llunwedd, graddfa, golwg a thirweddu y safle. Mae materion mynediad wedi eu caniatáu o dan y caniatâd amlinellol.
- 1.2 Mae'r safle yn bennaf ar dir amaethyddol gwastad sy'n ffinio â phrif ffurf adeiledig bresennol Chwilog sydd i'r gogledd a'r dwyrain. Fe fyddai'r datblygiad yn golygu ail-drefnu maes parcio tafarn y Madryn a cholli peth o'i ardd er mwyn creu mynedfa addas. Mae clawdd sefydledig ar hyd ochr orllewinol y safle gyda choed aeddfed arno a ffos yn rhedeg ar hyd ei waelod. Tir amaethyddol gwastad gyda chloddiau a choed achlysurol sydd i'r de o'r safle.
- 1.3 Mae'r bwriad yn darparu 1 byngalo 2 lofft fforddiadwy, 11 tŷ teras a thai par 3 lloft (4 ohonynt yn fforddiadwy) a 3 tŷ sengl 4 llofft sy'n unol â'r caniatâd cynllunio amlinellol. Mae cynllun tirweddu wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais.

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 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 Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011 - 2026 Gorffennaf 2017**

TRA 2: Safonau Parcio
PCYFF 2: Meini prawf datblygu
PCYFF 3: Dylunio a siapiau lle
PCYFF 4: Dylunio a thirweddu
PS20: Diogelu a lle bo'n berthnasol wella asedau treftadaeth

Canllaw Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy 2009

2.4 Polisiâu Cenedlaethol:

TAN 12 Dylunio
Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 9) 2017

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/11/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

- 3.1 C14/0061/41/AM – Cais amlinellol i godi 15 o dai annedd gyda mynediad o'r B5234 a phob mater arall wedi'i gadw'n ôl – CANIATAU 31.03.2015

4. Ymgynghoriadau

Cyngor Cymuned/Tref:	Dim gwrthwynebiad
Uned Drafnidiaeth:	Dim gwrthwynebiad i'r bwriad.
Dŵr Cymru:	Dim gwrthwynebiad i'r cais am faterion a gadwyd yn ôl yn ddarostyngedig i gydymffurfio a'r amodau a roddir ar y caniatad Cynllunio amlinellol.
Tai Fforddiadwy:	Heb eu derbyn
Swyddog Cadwraeth:	Heb eu derbyn
Uned Bioamrywiaeth:	Dim gwrthwynebiad i'r bwriad.
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Dim sylwadau i'w cynnig
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhodddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben ac ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae egwyddor y bwriad eisoes wedi ei ganiatáu drwy'r cais amlinellol o dan gyfeirnod C14/0061/41/AM. Mae'r caniatad yma yn cynnwys y fynedfa i'r safle.
- 5.2 Y materion a gadwyd yn ôl ac sy'n ffurfio rhan o'r cais gerbron yw llunwedd, graddfa, golwg a thirwedd y safle.

Mwynderau gweledol, mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.3 Mae polisïau PCYFF 2, 3 a 4 o'r Cynllun Datblygu Lleol yn 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, diogelu mwynderau'r gymdogaeth leol a 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 a thirwedd y safle'n addas.
- 5.4 Mae'r bwriad yn golygu codi 15 o dai (gan gynnwys un byngalo) ar y safle. Mae egwyddor y bwriad eisoes wedi ei ganiatáu gan y caniatad amlinellol. Mae'r cynllun safle yn debyg i'r hyn a gyflwynwyd fel rhan o wybodaeth ddangosol ar gyfer y cais amlinellol, ac mae'r ddarpariaeth tai (o ran nifer a nifer o ystafelloedd gwely) yn unol â'r hyn a ganiatawyd drwy'r cais amlinellol. Mae'r unedau fforddiadwy yn unol â'r

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/11/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

hyn a ganiateir ar y cais amlinellol ac mae arwynebedd llawr yr unedau yn cydymffurfio â gofynion Canllaw Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy.

- 5.5 'Roedd y cynlluniau gwreiddiol a gyflwynwyd yn cynnig dyluniad plaen heb nodweddion lleol. Mae cynlluniau diwygiedig wedi eu cyflwyno sy'n cynnig dyluniad sydd yn cael ei ystyried i fod yn well na'r cynlluniau gwreiddiol, ac ni ystyrir y gellir gwrthod y bwriad erbyn hyn ar sail ei ddyluniad yn unig. Ystyrir felly fod y tai yn dderbyniol o ran eu lleoliad, maint a dyluniad erbyn hyn. Mae bwriad gorffen yr anheddau gyda chymysgedd o rendr a chladin sydd i'w gytuno.
- 5.6 Mae'r safle wedi ei leoli tu cefn i res o dai presennol a'r tŷ tafarn, ond mae yna drac a thir gwag/parcio wedi ei leoli rhwng y safle a'r tai preswyl yma, ac felly ni ystyrir y byddai'r bwriad yn cael effaith uniongyrchol o ran goredrych nag effaith andwyol ar fwynderau preswylwyr y tai yma.
- 5.7 Mae'r dafarn sydd wedi ei leoli wrth fynedfa'r safle wedi ei rhestru, ac mae effaith y fynedfa ar yr adeilad wedi ei asesu a'i ganiatáu o dan y cais amlinellol. Nodir fod trafodaethau wedi bod ynghylch â'r coblau sydd wedi eu lleoli union o flaen y tafarn, a'r posibilrwydd o ddefnyddio'r rhan yma i greu palmant er mwyn cysylltu'r safle gyda phalmant presennol sy'n rhedeg drwy Chwilog. Nodir fod y coblau yma tu allan i'r safle'r cais, ac felly yn destun trafodaeth a chaniatâd pellach ar wahân. Mae maes parcio presennol y dafarn ynghyd â thir gwag sy'n cael ei ddefnyddio ar gyfer parcio ac adeiladau allanol wedi eu lleoli rhwng cefn y dafarn a safle'r cais. Ni ystyrir y byddai'r bwriad yn cael effaith andwyol ar gymeriad na gosodiad yr adeilad rhestredig felly a bod y bwriad yn cydymffurfio â gofynion polisi PS20 o'r CDLI.
- 5.8 Ni ystyrir fod cynllun safle na'r tai bwriedig yn cael effaith andwyol ar gymeriad na gosodiad yr adeilad rhestredig.
- 5.9 Mae cynlluniau diwygiedig wedi eu cyflwyno ynghylch y tirweddu bwriedig ar y safle; sy'n cynnwys gwrych o gwmpas y safle sy'n cydweddu â ffiniau caeau yn y cyffiniau. Ystyrir fod y tirweddu, y ddarpariaeth o lawr caled a gorffeniad allanol bwriedig yn addas o ystyried ei leoliad ar gyrion y pentref.
- 5.10 Ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio â gofynion polisiâu PCYFF 2, 3 a 4 a PS20 felly.

Materion Trafnidiaeth

- 5.11 Mae'r fynedfa i'r safle eisoes wedi ei chaniatáu o dan y caniatâd amlinellol, ac mae'r Uned Drafnidiaeth wedi cadarnhau fod y ddarpariaeth parcio, a'r ffordd stad o fewn y safle yn dderbyniol. Ystyrir fod y bwriad felly yn cydymffurfio â gofynion polisi TRA 2 o'r CDLI.

6. Casgliadau:

- 6.1 Ar sail yr asesiad uchod felly, nid wyf yn ystyried y bwriad yn groes i unrhyw bolisi perthnasol. Nid yw'r bwriad yn debygol o achosi effaith andwyol ar fwynderau'r ardal leol nac unrhyw eiddo cyfagos.

7. Argymhelliad:

- 7.1 Caniatáu - amodau

1. Gorffeniad allanol.