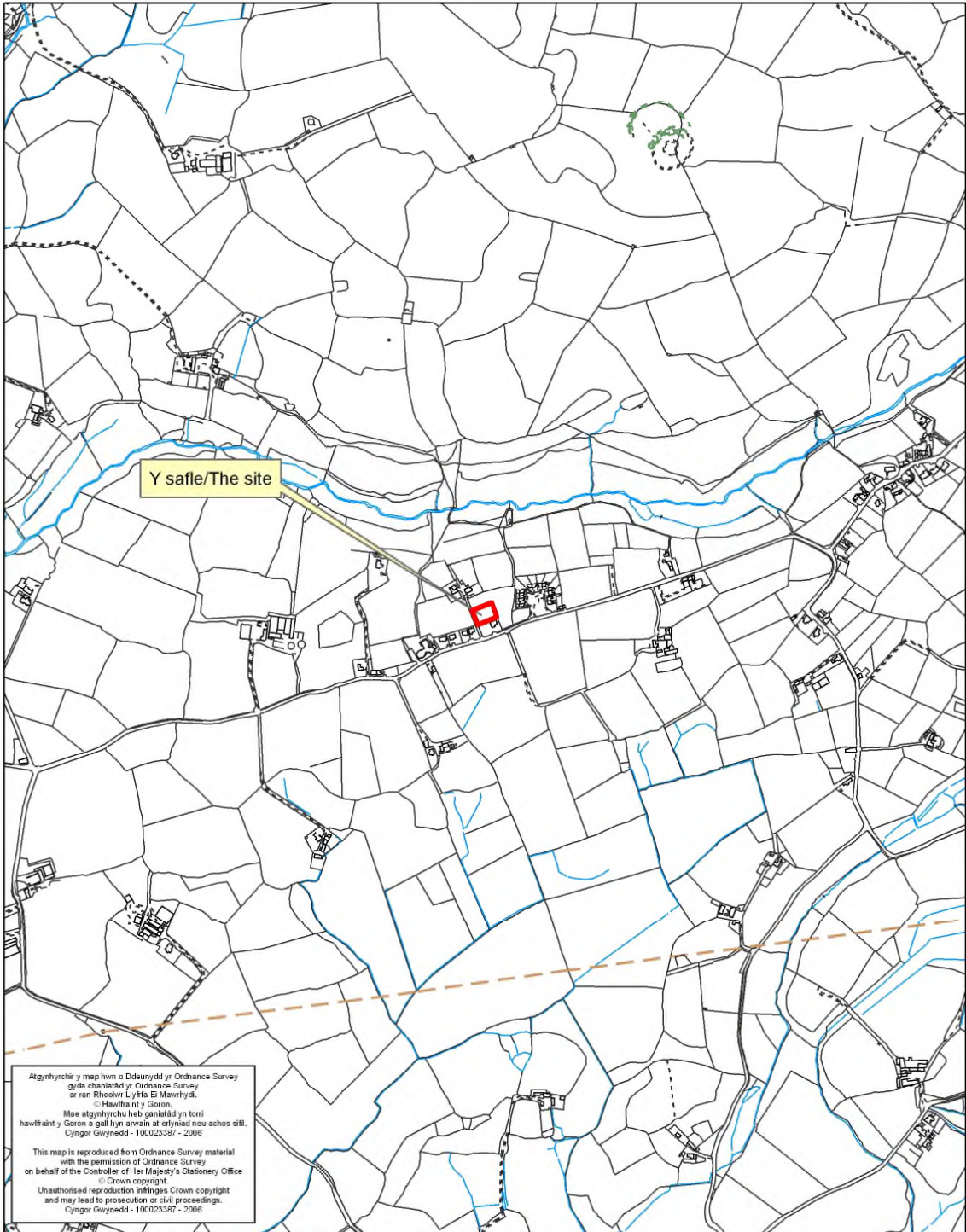


Rhif: 3



Rhif y Cais / Application Number : C14/0558/41/LL

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



| | |
|----------------------------------------------------------|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO | DYDDIAD: 24/11/2014 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD | PWLLHELI |

Cais Rhif: C14/0558/41/LL
Dyddiad Cofrestru: 19/08/2014
Math y Cais: Llawn - Cynllunio
Cymuned: Llanystumdwy
Ward: Llanystumdwy

Bwriad: NEWID DEFNYDD TIR O AMAETH I GWRTIL DOMESTIG A CHODI GAREJ/GWEITHDY
Lleoliad: LLEIFIOR, LLANGYBI, PWLLHELI, GWYNEDD, LL53 6DQ

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATÁU GYDAG AMODAU

1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae hwn yn gais llawn i ymestyn cwrtil tŷ presennol (elfen ôl-weithredol) ac i godi garej / gweithdy newydd ar y tir. Mae'r safle yn 0.5 ha mewn arwynebedd ac mae sied ddomestig a chorlan ieir ar y safle eisoes tra mae peth plannu coed a llwyni wedi digwydd yno ynghyd a thorri'r gwair fel lawnt. Bydd yr adeilad newydd yn mesur 11.2m o hyd, 6.6m o led gydag uchder o 4.5m. Fe fyddai ganddo waliau gyda gorffeniad gro chwip i weddu gyda'r tŷ a tho dur proffil lliw llwyd.
- 1.2 Yn sgil derbyn sawl gwrthwynebiad i'r cynlluniau gwreiddiol fe gyflwynwyd cynlluniau diwygiedig gyda maint yr adeilad wedi'i leihau (yn wreiddiol roedd yr hyd yn 14.2m, lled 7.2m a'r uchder 5.5m)

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 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 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.

| | |
|----------------------------------------------------------|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO | DYDDIAD: 24/11/2014 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD | PWLLHELI |

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.

2.3 Polisiau Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 7, 2014.
Nodyn Cyngor Technegol: Dylunio 12 – Mehefin (2009)

3. Hanes Cynllunio Perthnasol: Dim hanes perthnasol

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Dim gwrthwynebiad

Uned Drafnidiaeth: Dim gwrthwynebiad

Dŵr Cymru: Heb eu derbyn

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Gosodwyd rhybudd ar y safle a hysbyswyd cymdogion. Mae'r cyfnod cyhoeddusrwydd statudol wedi dod i ben a derbyniwyd sawl llythyr yn gwrthwynebu'r cais ar y seiliau cynllunio isod :

- Mae'r adeilad yn rhy uchel ac fe amlygir hyn oherwydd llethr y safle
- Mae dyluniad yr adeilad yn ddiwydiannol ac yn anghydnaws a'i safle domestig
- Fe fyddai'r datblygiad yn niweidio mwynderau gweledol y tri thy agosaf
- Fe fyddai cysgodi a gor-edrych o'r thy agosaf
- Mae lle parcio digonol eisoes ger y thy
- Pryder ynghylch effeithiau sŵn
- Pryder ynghylch diogelwch ar y ffordd yn enwedig oherwydd agosatrwydd yr ysgol leol
- Fe fyddai'r datblygiad yn niweidiol i'r tirlun lleol
- Pryder am gywirdeb mesuriadau a chynnwys y DDM.

Yn ogystal fe dderbyniwyd y sylwadau isod nad ydynt yn faterion cynllunio perthnasol.

- Ni ddangosir uchder y gwrych ger yr adeilad yn gywir yn y cynllun
- Pryder mai at ddibenion busnes mae'r adeilad yn cael ei godi ac nid at ddibenion domestig - mae'r perchennog yn berchen ar fusnes trwsio peiriannau
- Effaith niweidiol ar fusnesau twristiaeth lleol

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae Polisi C1 CDU Gwynedd yn datgan mai tir o fewn ffiniau datblygu Trefi a Phentrefi a ffurf ddatblygedig Pentrefi Gwledig megis Llanybi, fydd prif ffocws ar gyfer datblygiadau newydd. Mae'r safle ger clwstwr o dai sydd gerllaw'r Ysgol

| | |
|----------------------------------------------------------|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO | DYDDIAD: 24/11/2014 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD | PWLLHELI |

Gynradd ac wedi'i leoli ar lain o dir i'r gogledd o dŷ'r ymgeisydd, sydd i'r de o ddau dy arall, Cefn Coch a Chefn Gadlas. Fe ystyrir felly bod y safle, er yn wledig ei naws, o fewn ffurf ddatblygedig y pentref.

- 5.2 O dystiolaeth ffotograffau o'r awyr, ymddengys i'r estyniad i'r cwrtil ddigwydd o fewn y pum mlynedd ddiwethaf ond gan na dderbyniwyd unrhyw gwynion ynghylch y datblygiad hwnnw, ni ystyrir ei fod yn annerbyniol o safbwynt cymdogion. Er i naws y safle gael ei ffurfioli o dir amaethyddol i ardd, ni ystyrir bod yr hyn sydd wedi digwydd yno hyd yn hyn yn niweidiol i fwynderau'r ardal.
- 5.3 O ystyried y pwyntiau uchod, fe gredir bod yr egwyddor o ymestyn y cwrtil domestig i'r tir hwn yn dderbyniol ac felly bod y cais yn cyd-ymffurfio gyda Pholisi C1 y CDU.

Mwynderau gweledol

- 5.4 Dadl nifer o'r gwrthwynebwyr yw bod yr adeilad yn rhy fawr a diwydiannol ei naws, ond o edrych ar y cynlluniau diwygiedig a dderbyniwyd ni ystyrir fod 4.5m yn arbennig o uchel ar gyfer to brig adeilad unllawr ac nid yw uchder y drysau, sef 3m, yn annisgwyl mewn garej ddwbl of fath. Wrth gydnabod bod yr adeilad yn eithaf mawr o safbwynt garej domestig nid yw'n afresymol ei faint o ystyried anghenion teuluol cyfoes.
- 5.5 Fe ystyrir fod y dyluniad, a fyddai'n gweddu gyda'r tŷ o safbwynt lliwiau a deunyddiau'r waliau, yn addas o safbwynt adeilad at ddibenion domestig ac felly bod y cais yn cwrdd gyda gofynion polisi B22 a B25 CDU Gwynedd.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.6 Fe fyddai'r sied newydd oddeutu 20m o'r tŷ agosaf ac o ystyried ei uchder a'r ffaith na fyddai unrhyw ffenestri yn y wal sy'n wynebu'r gorllewin ni ystyrir y byddai unrhyw effaith niweidiol o safbwynt cysgodi neu goredrych.
- 5.7 Yn ogystal, wrth gydnabod y byddai'n bryder o safbwynt sŵn ac ymyrraeth ar eiddo cyfagos petai ddefnydd busnes yn digwydd yn y safle, ystyrir bod hwn yn fater y gellid ei reoli trwy amod yn cyfyngu'r defnydd i ddefnydd domestig yn unig. Ni ystyrir y byddai defnydd domestig arferol yn debygol o greu ymyrraeth ar fwynderau'r ardal ac felly fe ystyrir, o osod amod priodol, y byddai'r datblygiad yn dderbyniol dan bolisi B23 CDU Gwynedd.

Materion trafnidiaeth a mynediad

- 5.8 Fe fyddai'r datblygiad ar gyfer diwallu anghenion parcio un eiddo anheddol ac felly ni ddisgwylir unrhyw gynnydd yn nefnydd y fynedfa i'r safle na'r ffordd gyfagos. Nid yw'r Uned Trafnidiaeth yn ystyried y byddai unrhyw effaith andwyol ar unrhyw ffordd ac felly fe ystyrir bod y datblygiad yn cydymffurfio a Pholisi CH33 o'r CDU.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

- 5.9 Mae pryderon wedi codi ynghylch cywirdeb y cynllun a gyflwynwyd. Mater i'r ymgeisydd yw sicrhau bod y cynlluniau a gyflwynir yn gywir ac fe ddylid gwneud penderfyniad yn unol â'r cynlluniau a gyflwynwyd. Fe ystyrir bod y cynlluniau sydd ger bron yn awr yn dangos yn eglur beth yw maint a lleoliad yr adeilad a fwriedir ac felly bod yr wybodaeth sydd wrth law yn ddigonol i wneud penderfyniad.

| | |
|-----------------------------------------------------------------|----------------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO | DYDDIAD: 24/11/2014 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD | PWLLHELI |

5.10 Tra cydnabyddir na ddiweddarwyd y Datganiad Dyluniad a Mynediad (DDM) pan gyflwynwyd cynlluniau diwygiedig mae'r DDM yn trafod adeilad tebyg ond ychydig mwy ac fe ystyrir ei fod yn ddigonol fel ystyriaeth gefndirol i'r cais.

5.11 Rhoddwyd ystyriaeth lawn i'r gwrthwynebiadau a ddaeth i law yn yr asesiad o'r cais hwn ac ystyrir nad oes unrhyw fater yn gorbwyso'r ystyriaethau polisi perthnasol a bod y cais yn dderbyniol ac yn cydymffurfio â gofynion y polisiâu a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau perthnasol.

6. Casgliadau:

6.1 Ystyrir fod y lleoliad, defnydd, dyluniad, a'r deunyddiau arfaethedig yn dderbyniol ac na fyddant yn niweidio cymeriad nac edrychiad yr ardal. Yn ogystal ni ystyrir bydd niwed arwyddocaol i fwynderau trigolion lleol. Ystyriwyd pob ystyriaeth berthnasol wrth benderfynu ar y cais hwn, ond nid yw wedi newid yr argymhelliad.

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatáu – amodau

- (1) 5 mlynedd
- (2) deunyddiau i gydweddu a'r adeilad preswyl presennol
- (3) to lliw llwyd
- (4) defnydd domestig yn unig/yn atodol i ddefnydd preswyl yr eiddo a adnabyddir fel Lleifior, Llanybi
- (5) cydymffurfio gyda'r cynlluniau
- (6) tynnu hawliau datblygiad a ganiateir o'r tir
- (7) dim gosod carafán ar y tir



Rhif y Cais / Application Number : C14/0558/41/LL

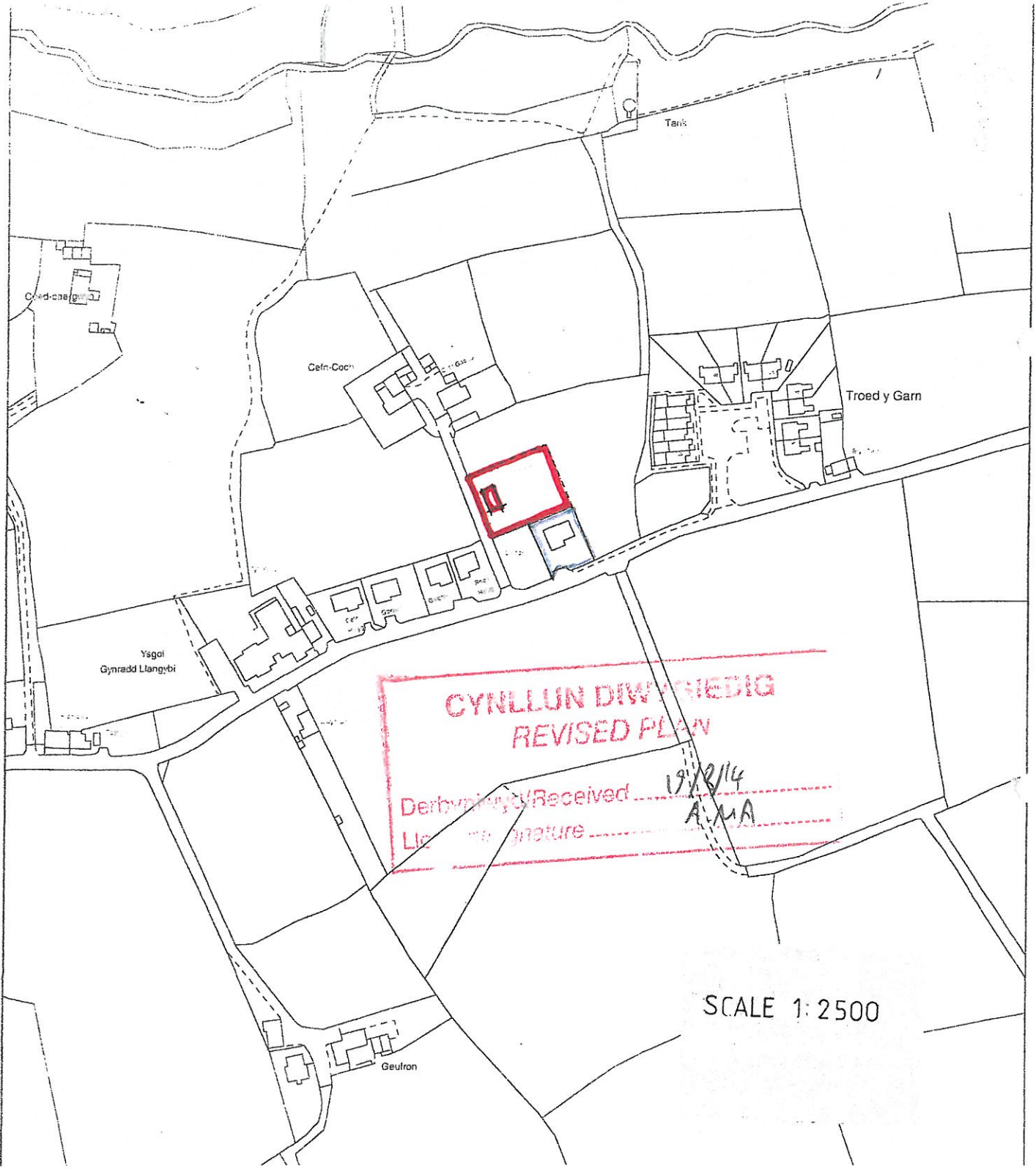
Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.
Location Plan for identification purposes only. Not to scale.



Algythrychir y map hwn o Ddeunydd yr Ordnance Survey gyda chaniatâd yr Ordnance Survey ar ran Rheolwr Llyfrfa Ei Mawrhydi.
© Hawffraint y Goron.
Mae algythrychur hys ganiatâd yn torri hawffraint y Goron a gall hyn anwain at erlyniad neu achos sifil.
Cyngor Gwynedd - 100023387 - 2006

This map is reproduced from Ordnance Survey material with the permission of Ordnance Survey on behalf of the Controller of Her Majesty's Stationery Office.
© Crown copyright.
Unauthorised reproduction infringes Crown copyright and may lead to prosecution or civil proceedings.
Cyngor Gwynedd - 100023387 - 2006

19 ANST 2014



CYLLUN DIWYSIEDIG
REVISED PLAN
 Derbynnyd/Received
 Llosgwrth Signature 19/8/14
 A.M.A.

SCALE 1:2500

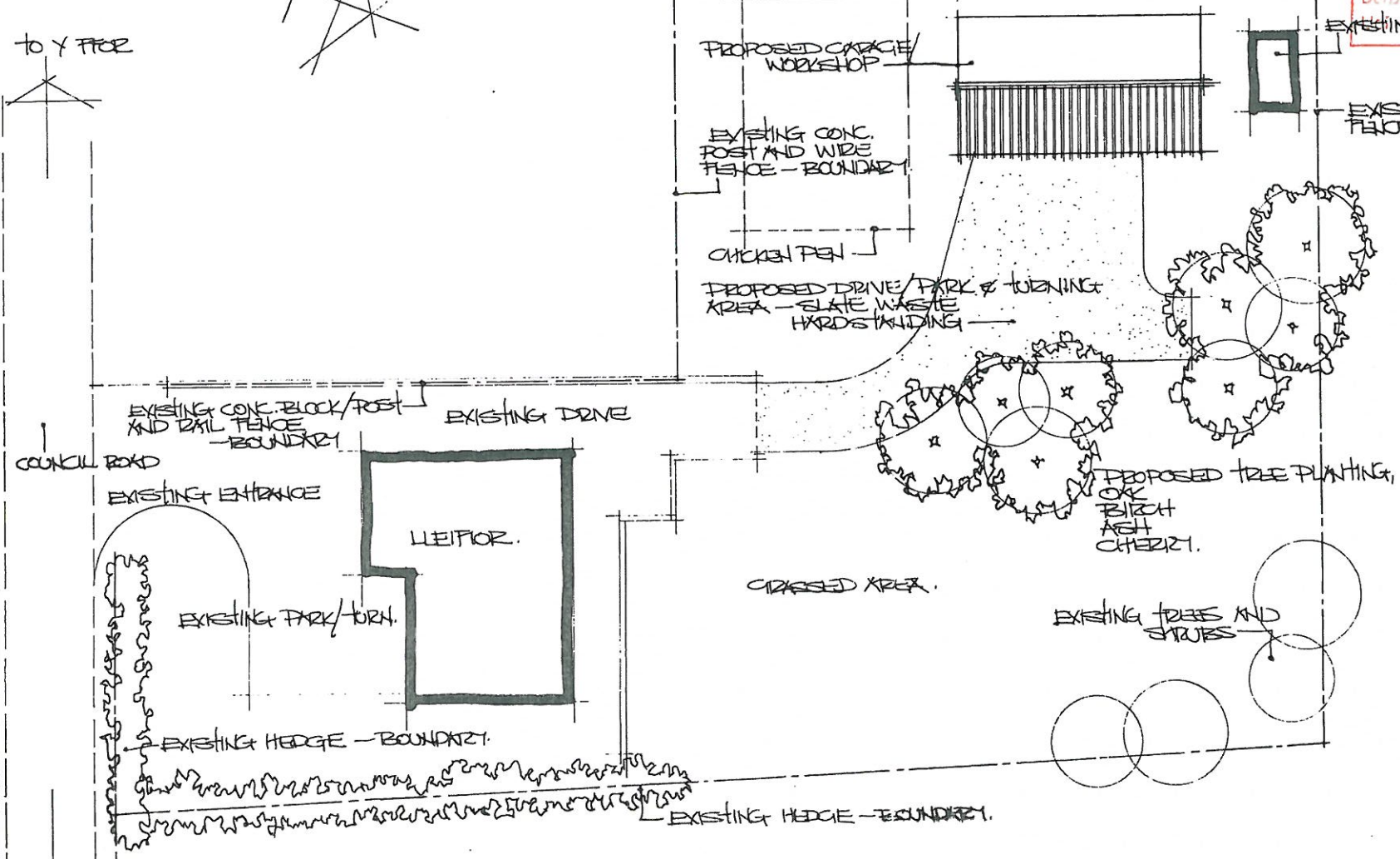
NORTH

23 MARCH 2014

TO Y FFOR

COUNCIL ROAD

TO LLANGYBI



SITE PLAN

NOTES
 * THIS PLAN AMENDED AUGUST 2014.
 * AMENDED SEPT 2014.

**CYNLLUN DIWYGIEDIG
 REVISED PLAN**

Derbynwyd/Received 24/9/14
 Gwasgwir/Approved AM

Don Westley
 Architects & Planning Services
 Gwasanaethau Pensaernïol

Tel: 01766 830 287
 Mob: 07970 368 237
 don.westley@yahoo.co.uk

CLIENT
 MR & MRS G. JAMES,
 LLEIFOR,
 LLANGYBI,
 PWLLHELI,
 GWYNEDD.

JOB
 PROPOSED GARAGE
 AND WORKSHOP AT
 LLEIFOR,
 LLANGYBI,
 PWLLHELI,

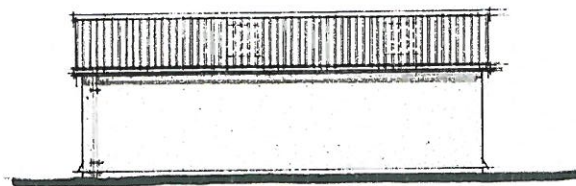
C.2 PROPOSED

SCALE 1:200 DATE MAY 2014.
 DRWG. NO. 02/GJ14

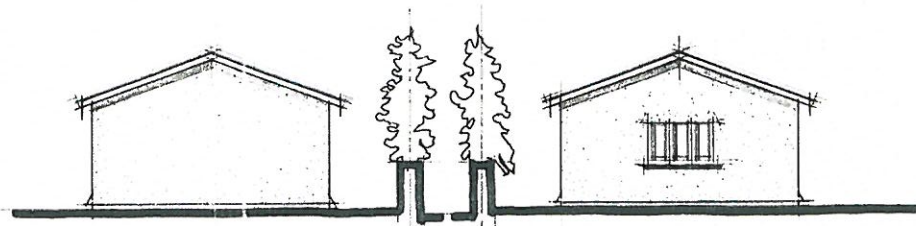
3

23 MAY 2014

NOTES
* AMENDED 13/11/2014

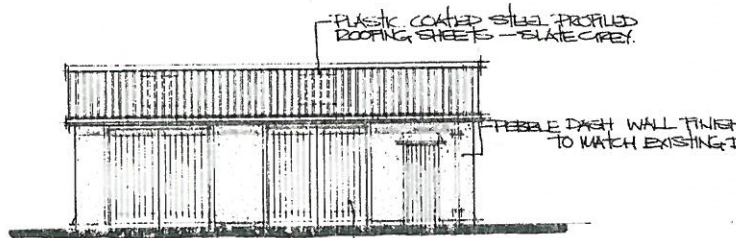


WEST

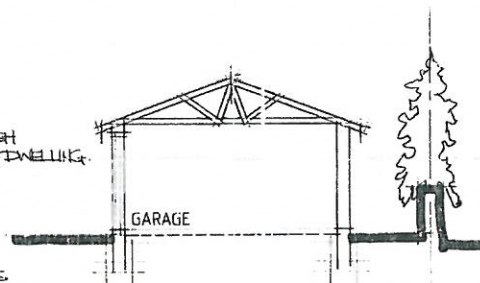


NORTH

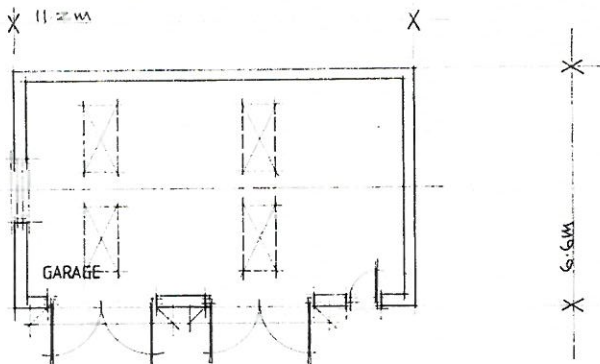
SOUTH



EAST



SECTION



FLOOR PLAN

CYNLLUN DIWYGIEDIG
REVISED PLAN
Derbynir/d/Received: 21/11/14
Llofnod/Signature: A.M.A.

Don Westley
Architectural Services
Gwasanaethau Penasaerïol

Tel: 01766 830 287
Mob: 07970 368 237
don.westley@yahoo.co.uk

CLIENT
MR & MRS G. JAMES,
LLEIFOR,
LLANGYBI,
PWLLELI,
GWYNEDD.

JOB
PROPOSED GARAGE
AND WORKSHOP AT
LLEIFOR,
LLANGYBI,
PWLLELI,

0.1 PROPOSED

SCALE 1:100 DATE MAY 2014

DRWG. NO. 01/GJ 14

(3)