


Rhif: 6

 Rhif y Cais / Application Number : C14/1164/39/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: 02/02/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	PWLLHELI

Cais Rhif: C14/1164/39/LL
Dyddiad Cofrestru: 27/11/2014
Math y Cais: Llawn - Cynllunio
Cymuned: Llanengan
Ward: Abersoch

Bwriad: ESTYNIAD CEFN AR LEFEL LLAWR CYNTAF GYDA GRISIAU I'R LEFEL IS YNGHYD
A CHADW FFENESTR GROMEN CEFN
Lleoliad: 94, YSTAD CAE DU, ABERSOCH, PWLLHELI, LL537DE

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATÁU GYDAG AMODAU

1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae'r cais yn un ar gyfer codi estyniad llawr cyntaf cefn gyda grisiau allanol ynghyd â chadw ffenestr gromen cefn sydd yn y broses o gael ei adeiladu. Byddai'r estyniad yn un to fflat fyddai'n mesur 2.10 metr o ddyfnder wrth 3.6 metr o led ac a fyddai wedi ei osod ar golofnau gyda gwagle allanol islaw. Byddai grisiau allanol yn arwain ohono i'r ardd gefn. Bwriedir gorffen waliau allanol yr estyniad gyda rendr gwyn i gydweddu'r eiddo presennol. Bydd y ffenestr wedi ei gorffen gyda llechi ar y muriau.
- 1.2 Lleolir yr eiddo o fewn rhes o dai teras ar allt yng nghanol ystâd Cae Du sydd o fewn ffin ddatblygu Abersoch. Mae'r safle hefyd wedi ei leoli o fewn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Gerddi manau agored 'open plan' sydd yng nghefn y teras gyda llwybr yn eu gwasanaethu. Ceir gwrych aeddfed yn amgáu'r gerddi cefn a cheir trac preifat yn cefnu arno.
- 1.3 Yn ystod yr ymweliad safle roedd gwaith mewnol yn cael ei wneud ar yr eiddo. Ers hynny derbyniwyd gwrthwynebiadau i'r bwriad a nodwyd bod y gwaith o godi'r ffenestr gromen wedi ei gychwyn. Cynghorwyd yr adeiladwyr i atal y gwaith hyd nes bydd y cais wedi derbyn penderfyniad.
- 1.4 Cyflwynir y cais i Bwyllgor yn sgil derbyn 3 gohebiaeth yn gwrthwynebu'r bwriad.

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:

B8 – ARDALOEDD O HARDDWCH NATURIOL EITHRIADOL (AHNE) LLŶN A MÔN - Gwarchod, cynnal a gwella cymeriad yr Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol drwy sicrhau bod cynigion yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i warchod nodweddion cydnabyddedig y safle yn unol gyda gofynion statudol Deddf Cefn Gwlad a Hawliau Tramwy 2000.

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.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/02/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	PWLLHELI

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 mwynderau'r ardal leol.

B24 – GWNEUD NEWIDIADAU AC YMESTYN ADEILAD O FEWN FFINIAU DATBLYGU, PENTREFI GWLEDIG A CHEFN GWLAD - Sicrhau fod cynigion i wneud newidiadau neu ymestyn adeilad yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i ddiogelu cymeriad a gwerth mwynderol yr ardal leol.

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.

Canllawiau Dylunio Gwynedd Pennod 12: Addasiadau ac estyniadau

2.3 Polisiau Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 7, Gorffennaf 2014)
Nodyn Cyngor Technegol (TAN 12) : Dyluniad

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 C03D/0430/39/LL – Estyniad i falconi: Caniatáu 28 Hydref 2003

3.2 Y14/002134 – Cyflwynwyd ymholiad cynllunio yn holi am y posibilrwydd o godi estyniad llawr cyntaf gyda balconi ail lawr cefn a ffenestr gromen. Datganwyd pryder am ddyluniad y ffenestr gromen ac am elfen y balconi. Mae'r cynnig gerbron wedi gwrando ar y cyngor gan ddiwygio dyluniad y ffenestr gromen a diddymu'r balconi.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Gwrthwynebir oherwydd gor-ddatblygiad mewn man cyfyng ac y byddai'n dechrau cynsail i weddill y teras.

Uned AHNE: Tŷ deulawr, modern ymysg tai eraill yw 94 Cae Du ac nid yw yn amlwg ar y tirlun. Ni chredir fod yr addasiadau i'r eiddo yn mynd i gael effaith annerbyniol ar yr AHNE.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Derbyniwyd 4 gwrthwynebiadau i'r bwriad. Roedd y gwrthwynebiadau ar sail:-

- Gor-ddatblygiad o'r safle.
- Gor-edrych ac effaith ar breifatrwydd.
- Cychwyn cynsail
- Anfodlonrwydd fod y gwaith wedi ei ddechrau

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Yn gyffredinol, mae polisiau B22 a B24 o'r Cynllun Datblygu Unedol yn caniatáu cynigion ar gyfer ymestyn tai presennol, cyn belled â'u bod yn cydymffurfio a'r meini prawf perthnasol sy'n cynnwys:

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/02/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	PWLLHELI

- Bod y cynnig yn parchu'r safle a'i gyffiniau o ran ei raddfa, maint, ffurf, dwysedd, lleoliad, cynllun, cymesuredd, ansawdd ac addasrwydd deunyddiau, agwedd, microhinsawdd a dwysedd defnydd tir/adeiladau a'r gwagleoedd o gwmpas a rhwng adeiladau.
 - Nad yw'r cynnig yn cael effaith andwyol annerbyniol ar ffurf a chymeriad y dirwedd neu'r drefwedd o'i gwmpas, na'r amgylchedd naturiol neu hanesyddol lleol
 - Nad yw'r cynnig yn cael effaith annerbyniol ar olygfeydd amlwg sydd gan y cyhoedd i mewn i, allan o, neu ar draws canolfan, pentref, pentref gwledig neu gefn gwlad agored.
 - Fod y dyluniad a'i raddfa'n gweddu i'r prif adeilad a'r ardal leol o gwmpas y datblygiad.
 - Na fydd unrhyw estyniad yn arwain at leihad annerbyniol mewn lle gwag amwynderol o fewn cwrtil tŷ.
- 5.2 Yn yr achos yma, mae'r bwriad yn cynnwys adeiladu estyniad llawr cyntaf cefn ar golofnau ynghyd a chadw ffenestr gromen cefn sydd eisoes yn y broses o gael ei adeiladu. Byddai'r estyniad i'r gegin wedi ei leoli yng nghornel cefn yr eiddo ac yn cyffwrdd wal dalcen rhif 95 Cae Du sydd gyfochrog. Byddai'r estyniad yn mesur 3.6 metr o led ac yn ymestyn allan oddeutu 2.10 metr o wal gefn yr eiddo a bwriedir gosod grisiau allanol fyddai'n ymestyn allan 1.5m ychwanegol gan arwain o ddrws cefn yr estyniad i lawr i ardal ardd gefn yr eiddo. Mae gerddi cefn y teras yn gyfyng ac ar ffurf agored 'open plan' ac mae'n safle cuddiedig oherwydd bod gwrych terfyn uchel yn ymestyn ar hyd cefn yr holl deras. Ni fyddai'r estyniad yn amlwg nac yn ymwthiol i dirlun yr AHNE, gan y byddai golygfeydd ohono wedi eu cyfyngu i leoliad agos o fewn gerddi'r teras tu ôl i'r gwrych. Credir bod maint, lleoliad a dyluniad yr estyniad yn parchu'r eiddo a'i gyffiniau a byddai'r gorffeniad yn cydweddu â'r tŷ presennol. Byddai gofod amwynderol digonol yn parhau yng nghefn yr eiddo.
- 5.3 Ers cynnal yr archwiliad safle gwreiddiol mae'r gwaith o godi'r ffenestr gromen wedi ei ddechrau ac erbyn paratoi'r adroddiad pwyllgor mae'r gwaith yn agosáu at gael ei gwblhau. Mae'r ffenestr gromen to fflat wedi ei gorchuddio gyda llechi ac yn is na chrib y to, gan ymestyn dros ran helaeth o'r to cefn. Cynghorwyd yr adeiladwyr i atal y gwaith hyd nes bydd penderfyniad ar y cais, ond maent wedi bwrw ymlaen â'r gwaith ar eu risg eu hunain. Er nad yw ffenestri gromen yn nodwedd gyffredin o fewn yr ystâd, ni ystyrir ei fod yn elfen ymwthiol nac annerbyniol yn y lleoliad hwn sydd ar gefn y teras. Mae golygfeydd ohono i'w weld o Lon Engan trwy fylchau yng nghoed cwrtil eiddo'r Hendre, ond ni chredir ei fod yn nodwedd weledol ddominyddol ar yr eiddo na'r cyffiniau. Ni ystyrir ychwaith fod unrhyw ardrawiad gweledol annerbyniol ar yr AHNE.
- 5.4 Datgan y gwrthwynebiadau fod y bwriad yn or-ddatblygiad o safle cyfyng ac yn debygol o ddechrau cynsail. Tra nodir eu pwyntiau, o ystyried maint bychan yr estyniad ni ellir cytuno bod yr estyniad yn or-ddatblygiad o'r eiddo. Er bod y cefn yn gymharol gyfyng, ni fyddai'n arwain at leihad annerbyniol yn yr ardal amwynderol gan y byddai ardal fechan yn parhau yn y cefn ynghyd a'r balconi blaen eang. Sylweddolir nad yw ffenestri gromen yn nodwedd gyffredin yn yr ystâd a bod posib dechrau cynsail ond rhaid ystyried pob cais ar ei haeddiant. Credir yn yr achos yma, fod y ffenestr gromen o ddyluniad addas ac yn dderbyniol i'w chadw yn y lleoliad anymwthiol yma.
- 5.5 Ystyrir felly fod yr estyniad arfaethedig a'r ffenestr gromen yn dderbyniol yn nhermau dyluniad, gorffeniad a mwynderau gweledol ac yn cydymffurfio a gofynion polisiau B8, B22, B24 a B25 CDUG.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.6 Mae polisi B23 yn ceisio diogelu mwynderau'r gymdogaeth leol. Byddai'r estyniad wedi ei leoli yng nghornel cefn yr eiddo ac yn cyffwrdd wal dalcen ochr rhif 95 Cae Du. Gan fod cefn rhif 95 wedi ei gamu yn ôl oddeutu 4m o gefn yr eiddo hwn, ni fydd unrhyw effaith ar eu mwynderau yn sgil y datblygiad. Byddai'r ffenestr a'r drws yn yr estyniad yn wynebu'r gwrych i'r cefn, heb unrhyw bosibiliad o or-edrych uniongyrchol i ffenestri'r cymdogion cyfochrog. Ni ystyrir bod sail i'r gwrthwynebiad sy'n datgan y gallai'r ffenestr gromen beri goredrych i eiddo Aberafon a Bron Aber, o ystyried bod to'r eiddo cyfochrog yn rhif 95 yn rhwystro unrhyw olygfeydd i'r cyfeiriad hynny. Mae'r ffenestr yn wynebu gwrychoedd aeddfed gyda thrac tu hwnt iddo a dros gornel eiddo gardd Hendre, sy'n weladwy o'r ffordd sirol. Ni fyddai'r estyniad na'r ffenestr gromen sydd eisoes wedi ei chodi, yn achosi unrhyw niwed arwyddocaol i fwynderau'r gymdogaeth leol yn yr achos yma ac felly ystyrir ei fod yn dderbyniol yn nhermau polisi B23 o'r CDUG.

6. Casgliadau:

- 6.1 Credir bod maint, graddfa a dyluniad yr estyniad arfaethedig yn dderbyniol i'r lleoliad cuddiedig hwn. Tra na ellir esgusodi'r ffaith bod gwaith o godi'r ffenestr wedi cymryd lle cyn penderfynu'r gwaith, ystyrir fod yr hyn sydd wedi ei adeiladu yn dderbyniol yn yr achos yma ac yn parchu a chydweddu gyda'r adeilad. Tra nodir pwytiau'r gwrthwynebwy, ni ystyrir bod sail i wrthod y cais ar sail eu sylwadau. Ni ystyrir fod y datblygiad yn effeithio mwynderau gweledol yr ardal na chymeriad yr AHNE nac yn achosi niwed arwyddocaol i fwynderau trigolion cyfagos. I'r perwyl hyn ystyrir fod yr estyniad yn dderbyniol a'r ffenestr gromen yn addas i'w chadw gan eu bod yn cydymffurfio a gofynion y polisïau cynllunio perthnasol a nodir uchod.

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatáu – amodau -

1. Estyniad a'r ffenestr gromen yn unol â'r cynlluniau.
2. Gorffeniad i gydweddu â'r eiddo presennol.



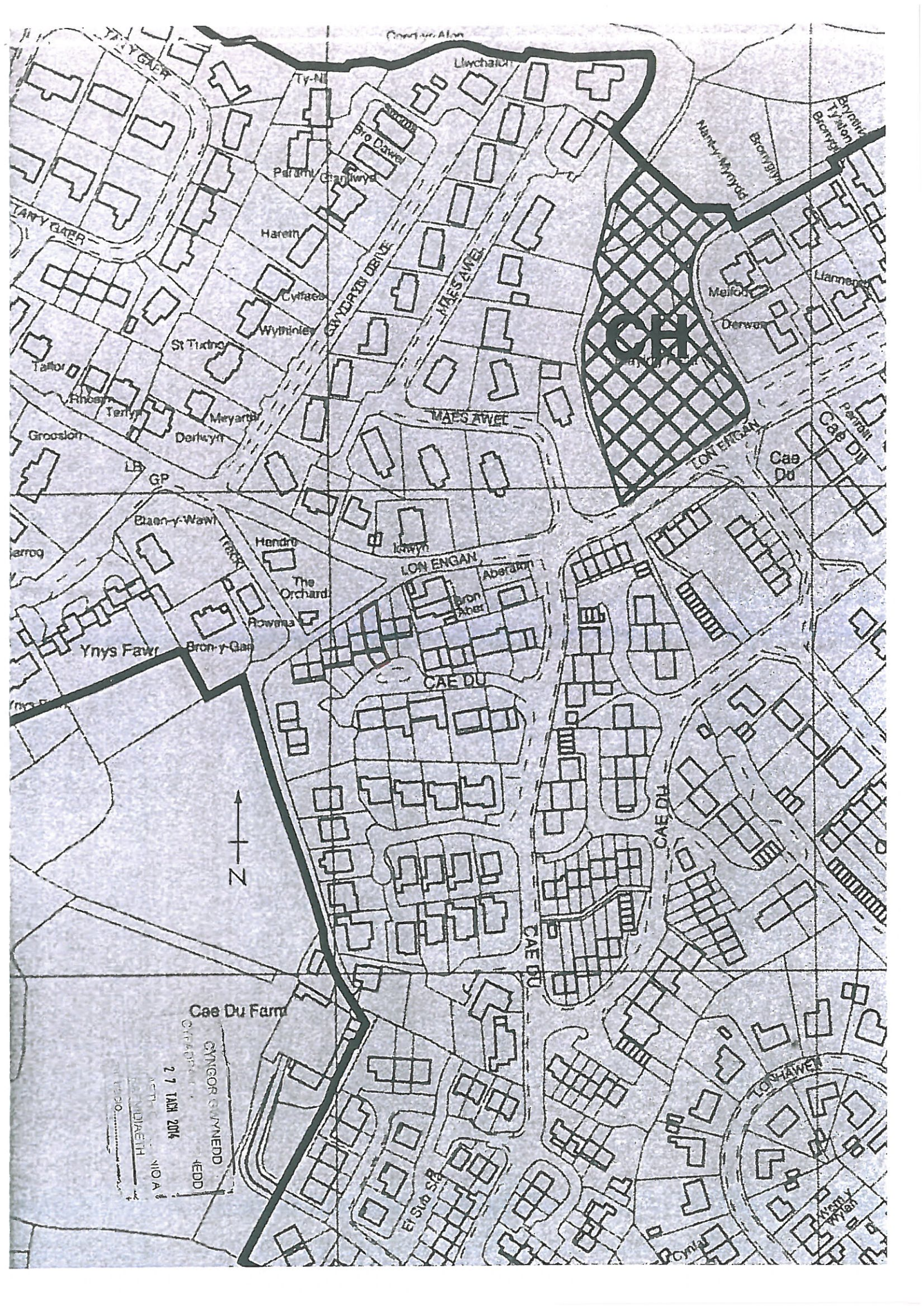
Rhif y Cais / Application Number : C14/1164/39/LL

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



A gyfrwybwrth y map hon a Ochrwydd yr Ordnance Survey /
a safle chymaisid yr Ordnance Survey
ar non Rheolwr Llywodraethol Gwynedd
© Ordnance Survey
Mae'r gyfrwybwrth hon genned yn toni
hau'r safle y Gorn a gall hyn arwain at rhynged neu achos arif.
Cynllun Gwynedd - 1 200 22 221 - 200 6

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
© Ordnance Survey
Unauthorized reproduction infringes Crown copyright
and may lead to prosecution and civil proceedings.
Cynllun Gwynedd - 1 200 22 221 - 200 6



Coed yr Allon

Llwchaethal

Ty-Ni

Bio Dawel

Parafn Gwylwys

Hareth

Cyfaed

Wyrinley

St Tiddo

Tallor

Rhos

Tenyn

Meryarth

Derlwyn

Grosclon

LB

GP

Blaen-y-Wawl

Hendri

The Orchard

Rowma

LON ENGAN

Aberdri

Bron Aber

Aber

CAE DU

Ynys Fawr

Bron-y-Gaer



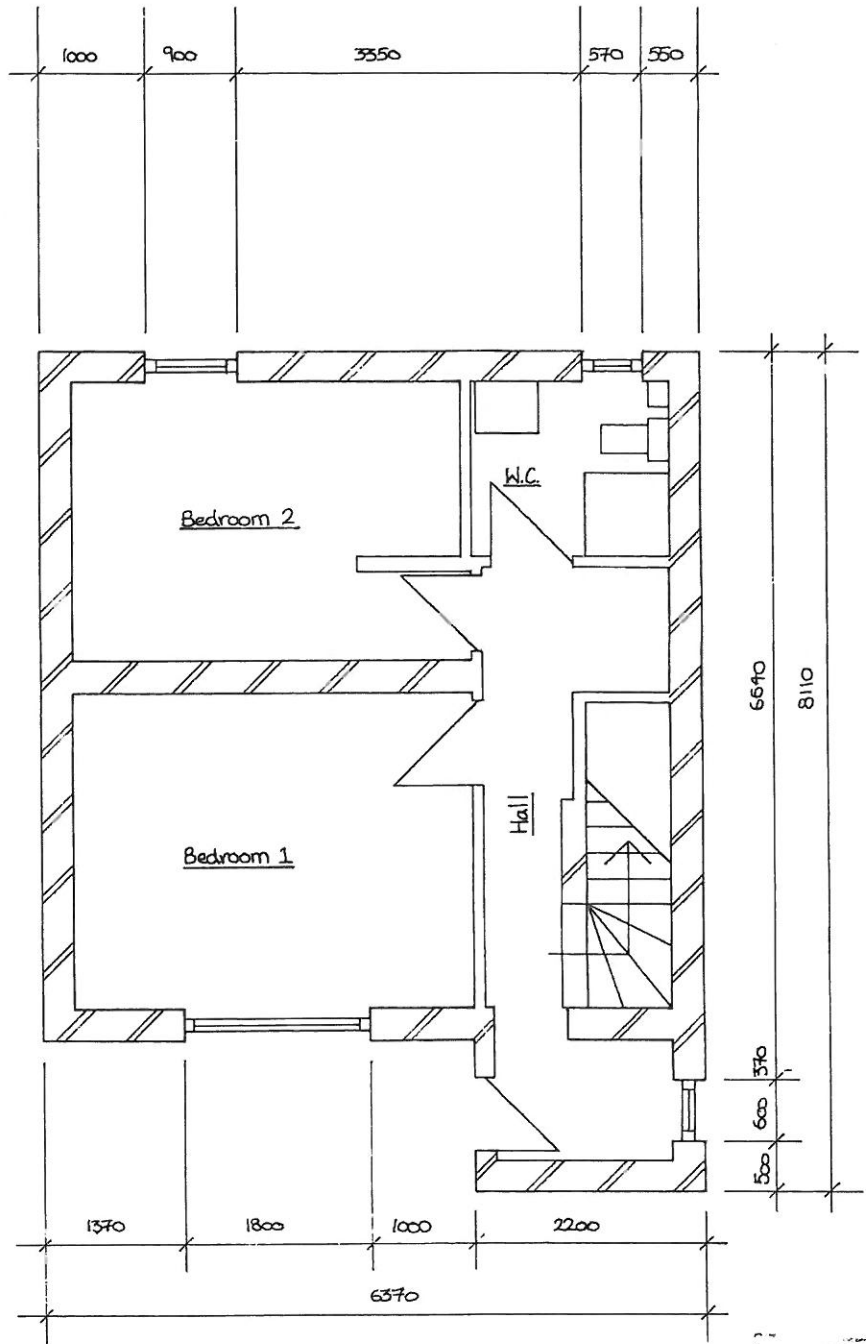
Cae Du Farm

GWNGOR GWYNNEDD
CIRIADUR
27 IAHN 2016
AETH
GWYNDRAETH
NIOA
11200

Et Slob SA

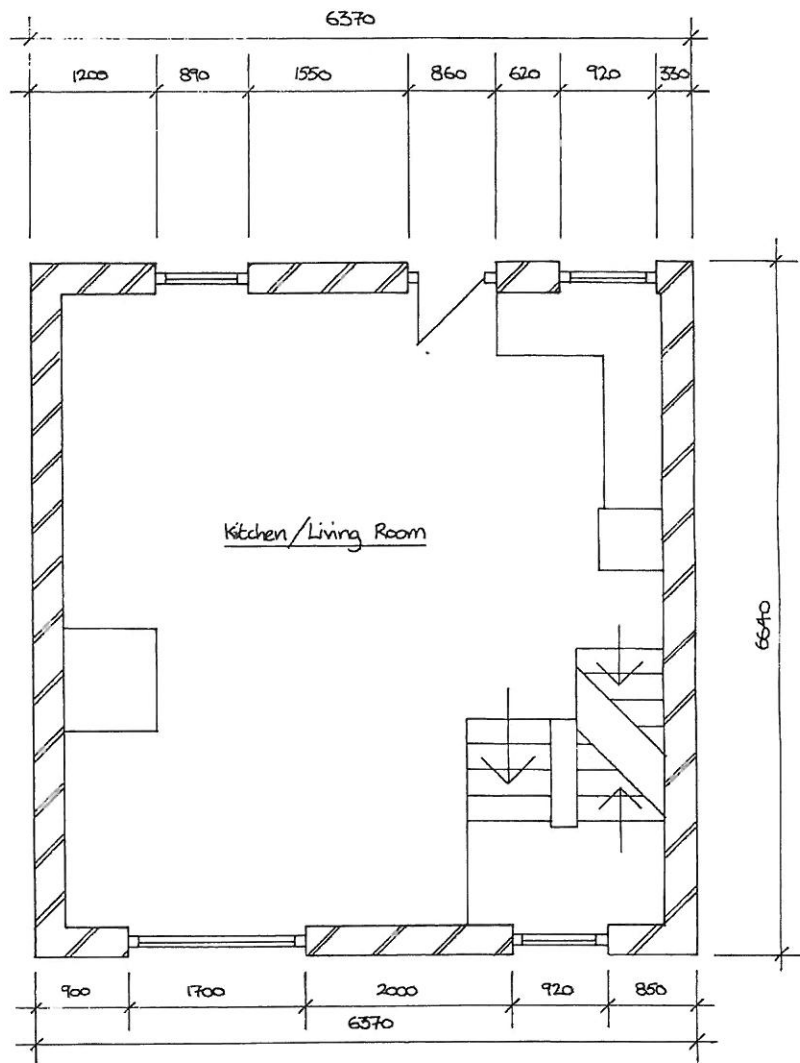
LON-AWEL

Wesly Wylan

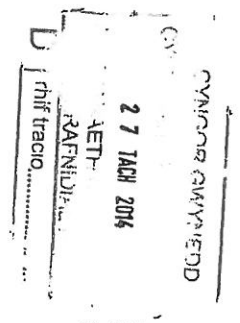


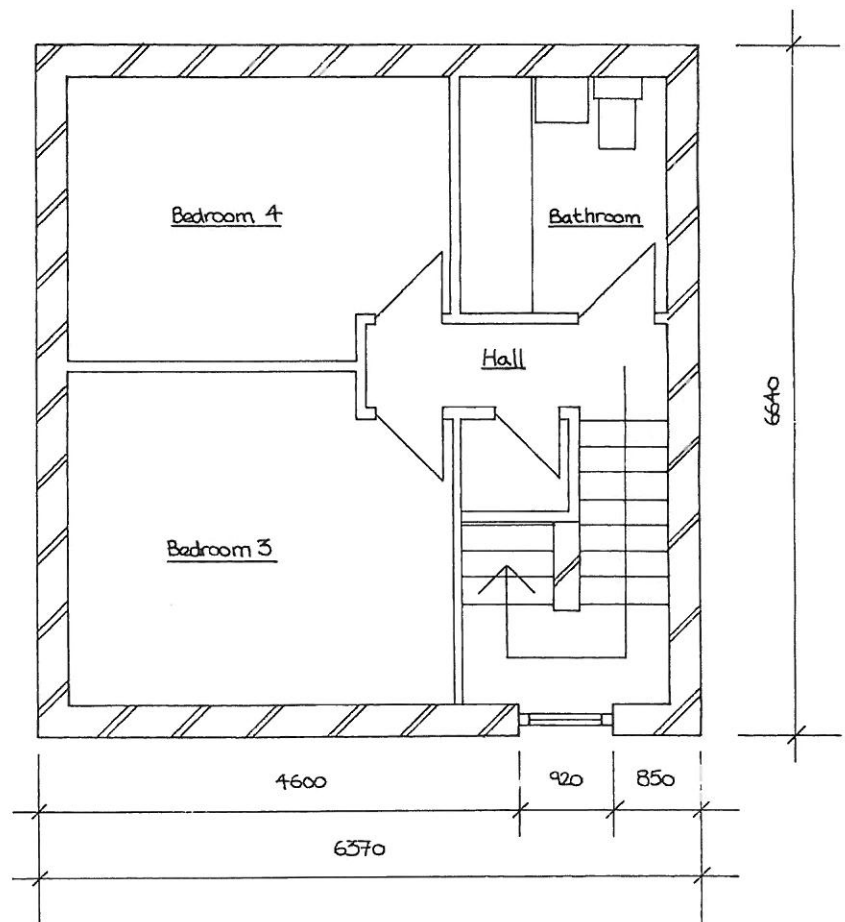
Existing Ground Floor Plan (Scale 1:50)

CYNGOR GWYNEDD
 27 IAWR 2014
 ENIDIAELI
 310



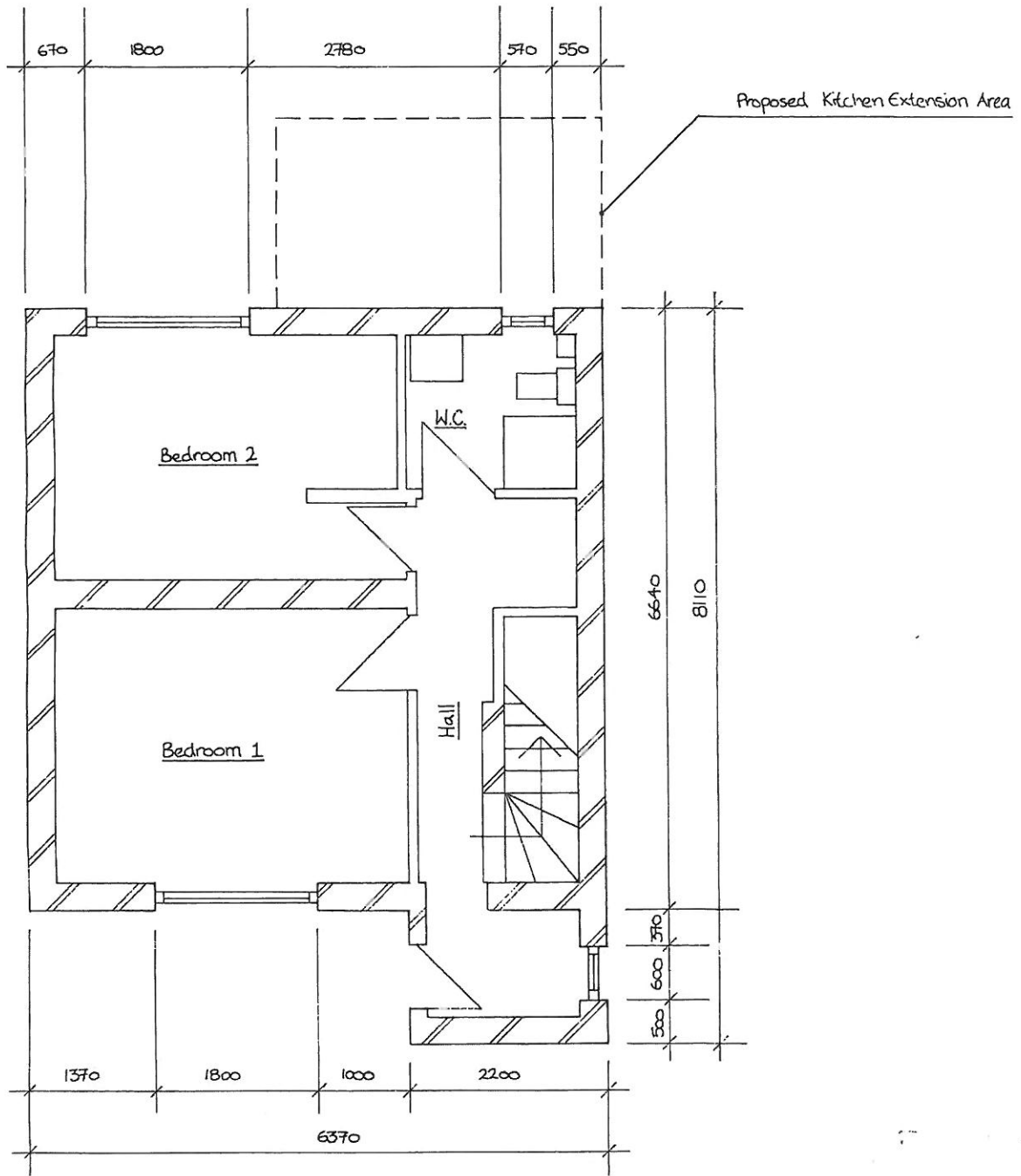
Existing First Floor Plan (Scale 1:50)





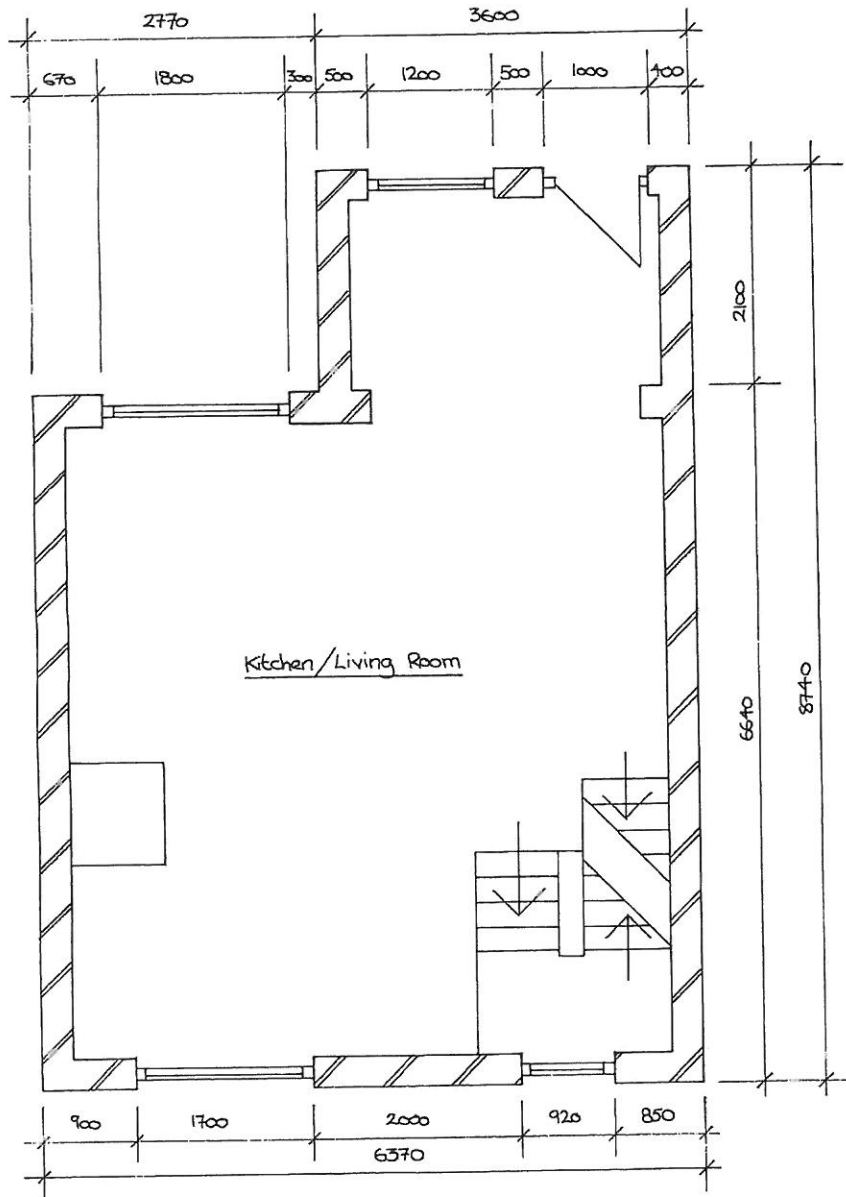
Existing Second Floor Plan (Scale 1:50)

27/01/2014
11:11 AM
C:\Users\...
...



Proposed Ground Floor Plan (Scale 1:50)

27 JAN 2014
 APPROVED
 APPROVED
 APPROVED



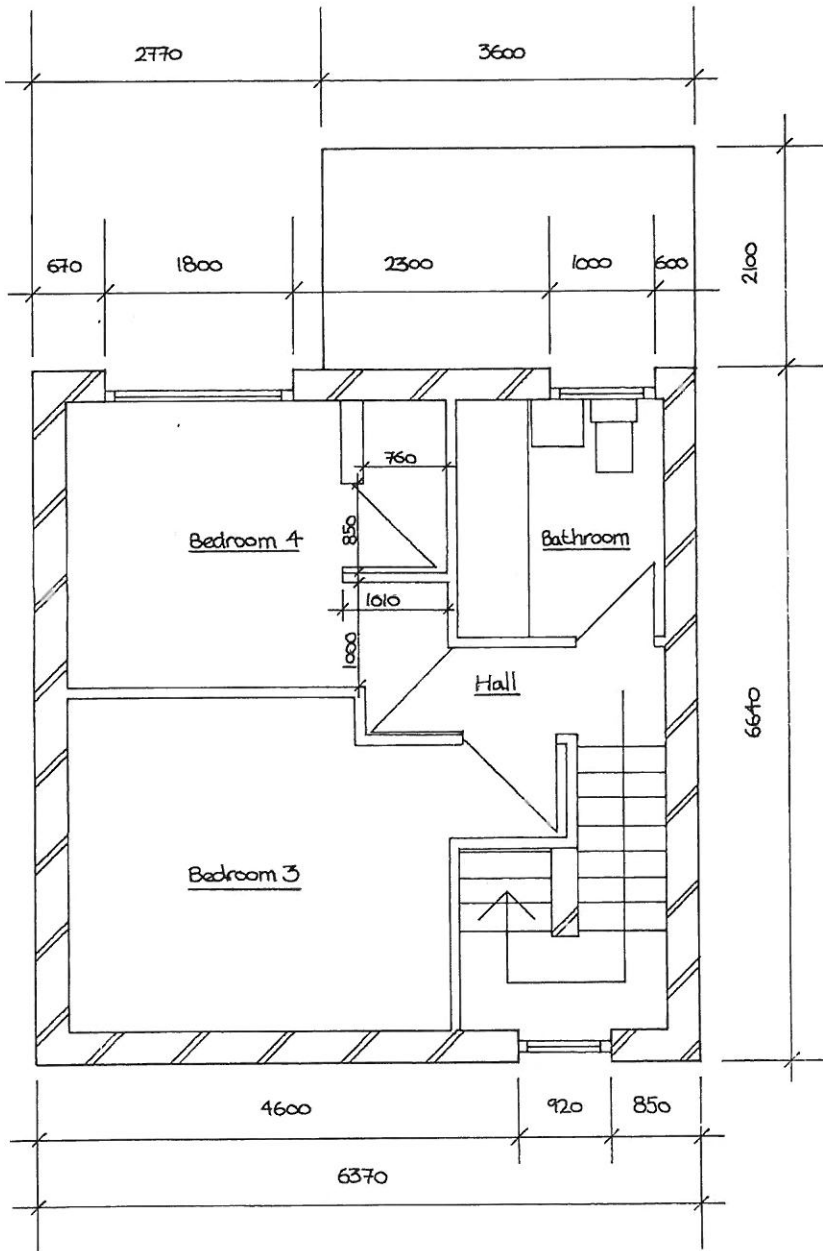
Proposed First Floor Plan (Scale 1:50)

27 JAN 2014
 4ET
 RAS
 011 43010

CONTRACTOR: J+S JONES Ltd

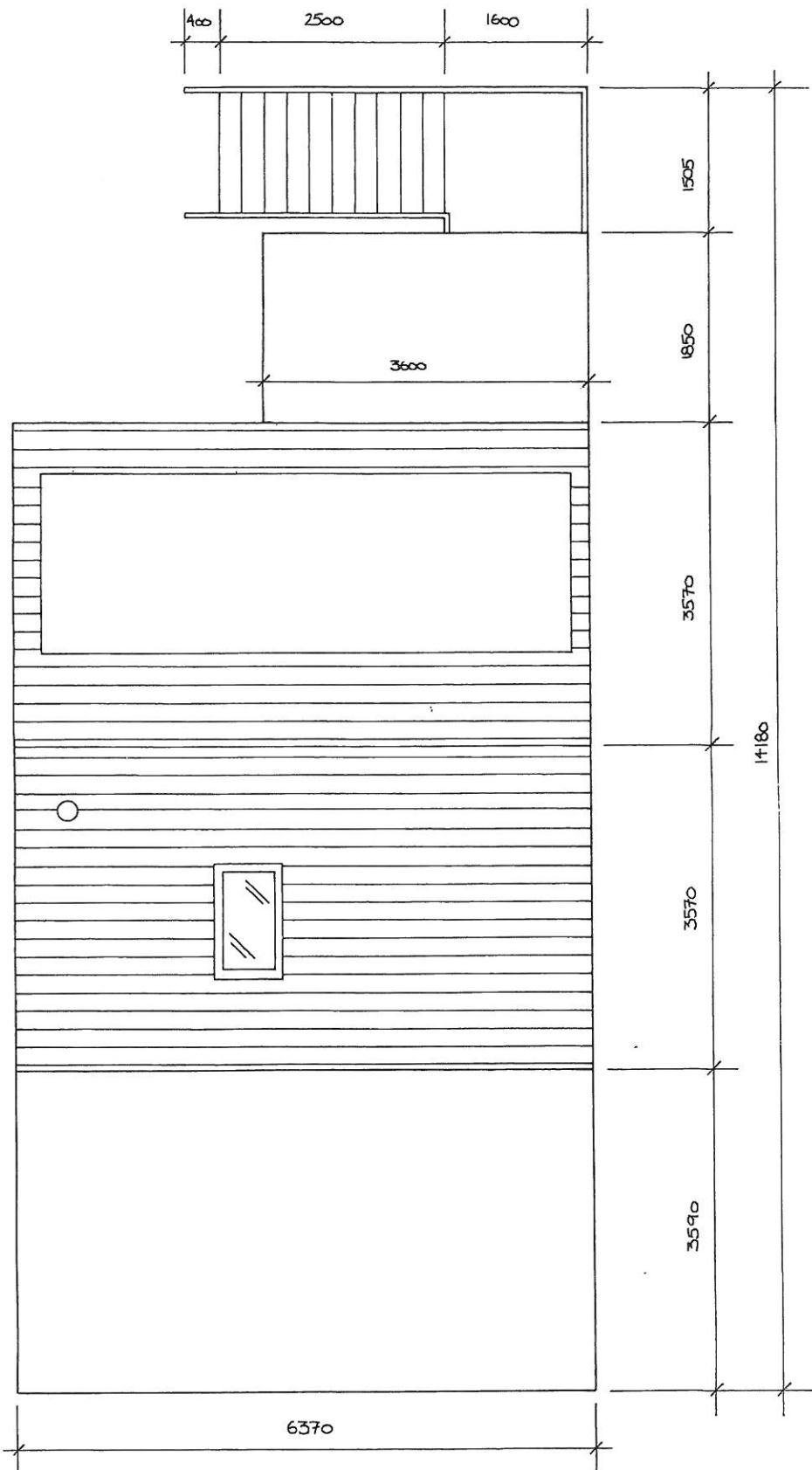
AGENT: DAREN.D.OWEN

CLIENT: FIONA ANDERSON



Proposed Second Floor Plan (Scale 1:50)

10/10/2012
 10/10/2012
 10/10/2012



N ↑

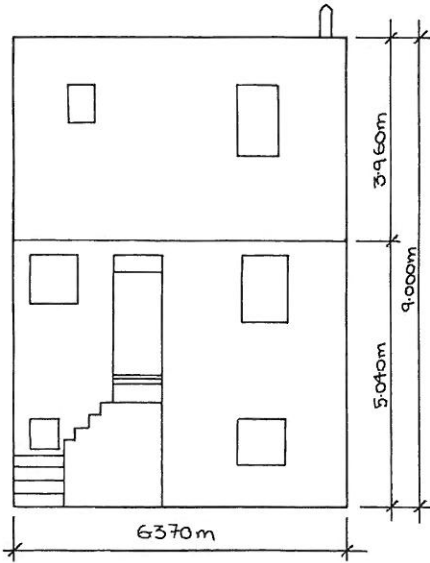
Proposed Roof Plan (Scale 1:50)

CONTRACTOR: J+S JONES Ltd.

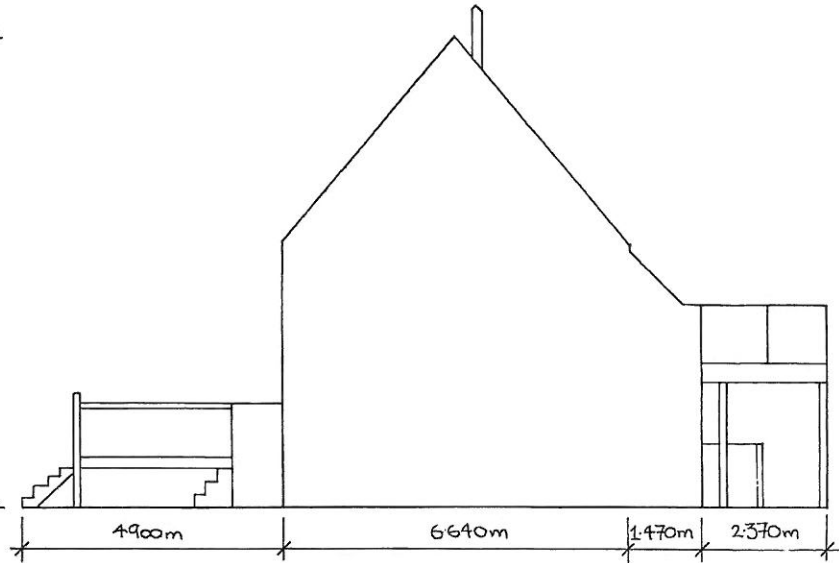
AGENT: DAREN.D.OWEN

CLIENT: FIONA.ANDERSON

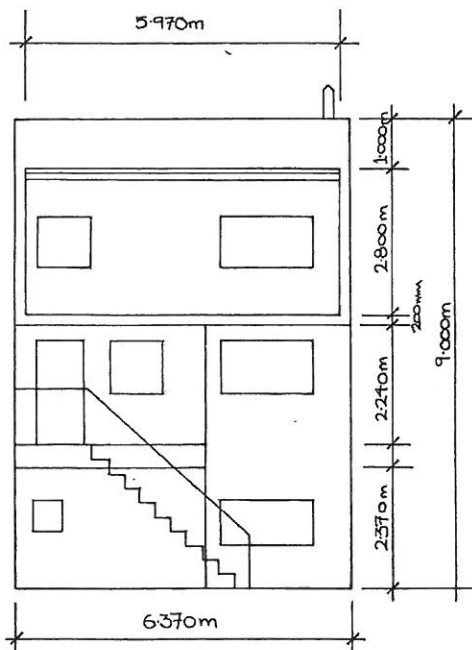
Existing Rear Elevation



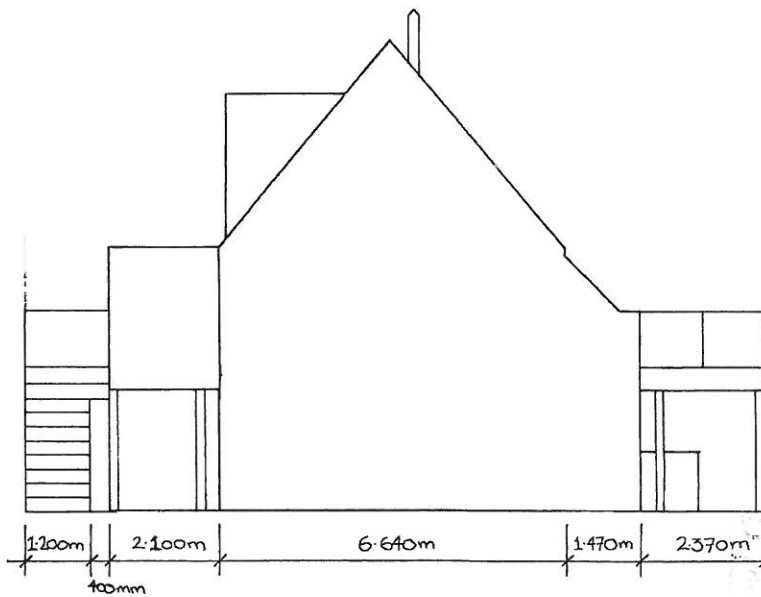
Existing LHS Elevation



Proposed Rear Elevation



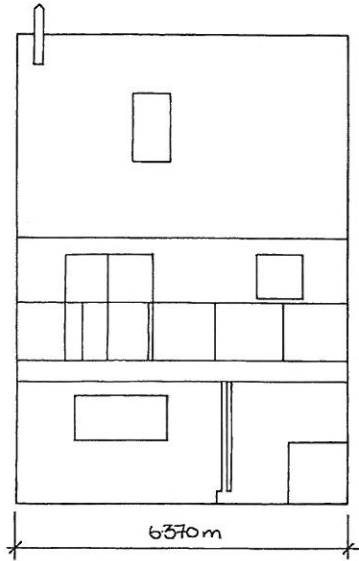
Proposed LHS Elevation



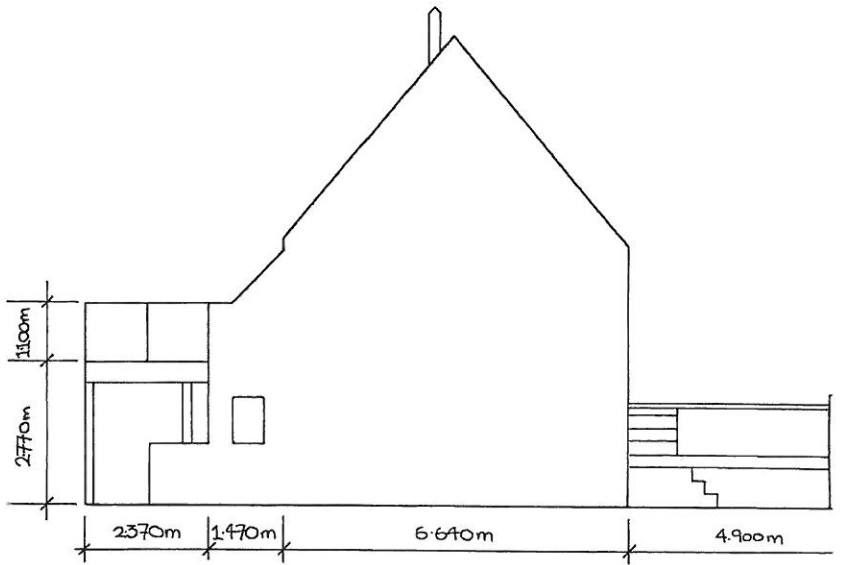
Scale 1:100

27 IACH 2018
 C. ANNAETH CYMUNIO A
 ENIDIAETH
 2018
 ICHCHEDD

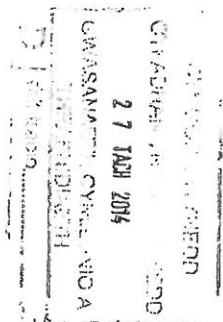
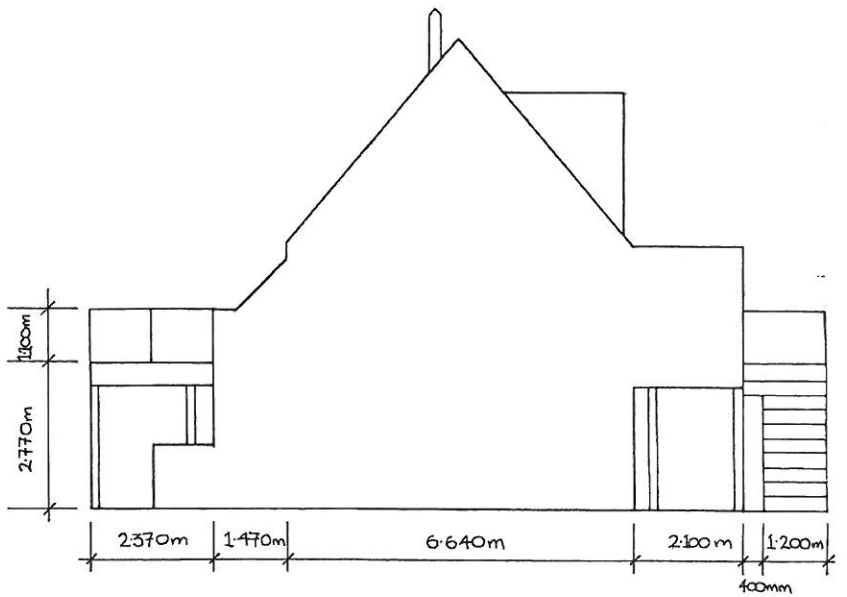
Existing Front Elevation

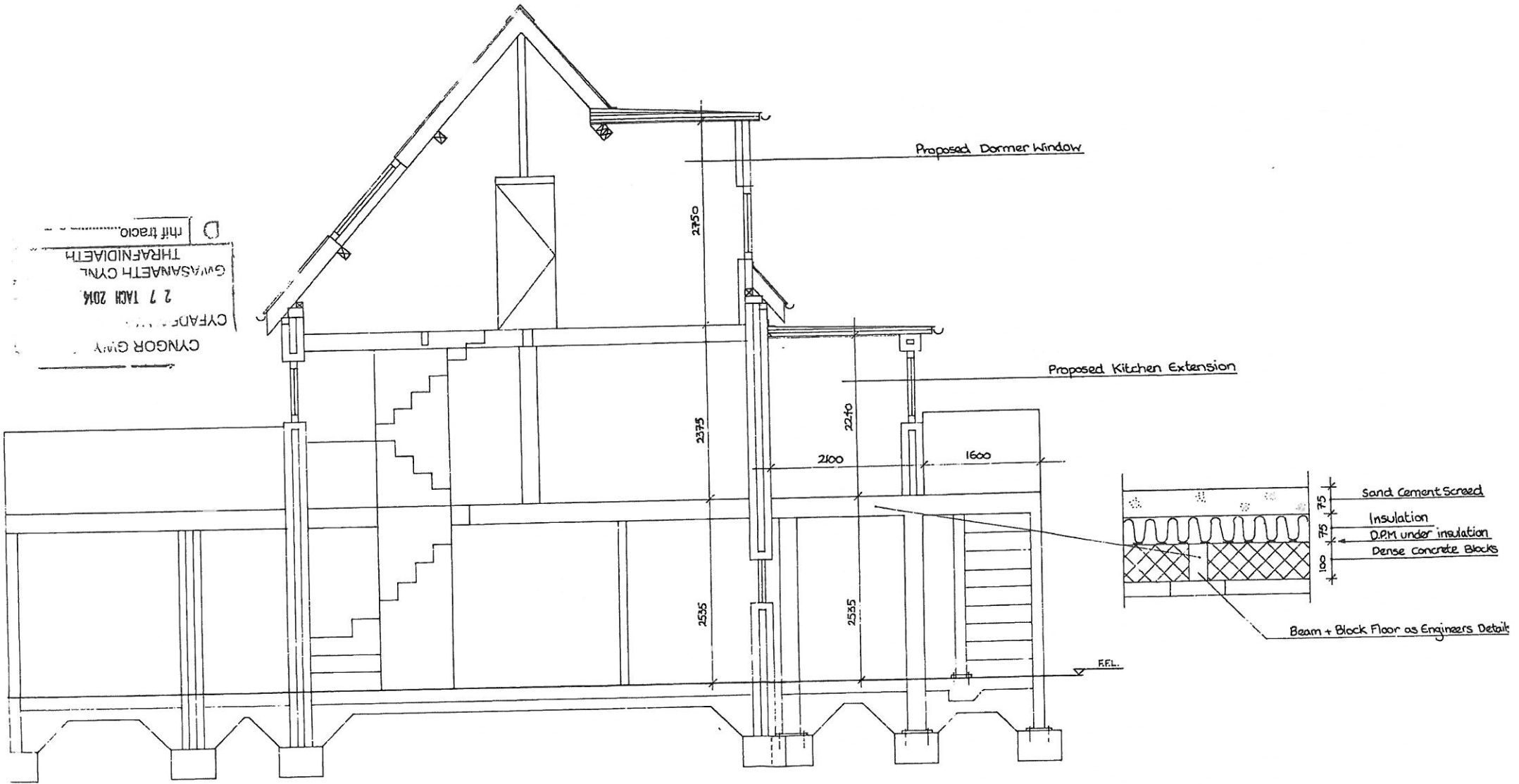


Existing RHS Elevation



Proposed RHS Elevation





Section Through Proposed Extension/Dormer (Scale 1:50)