
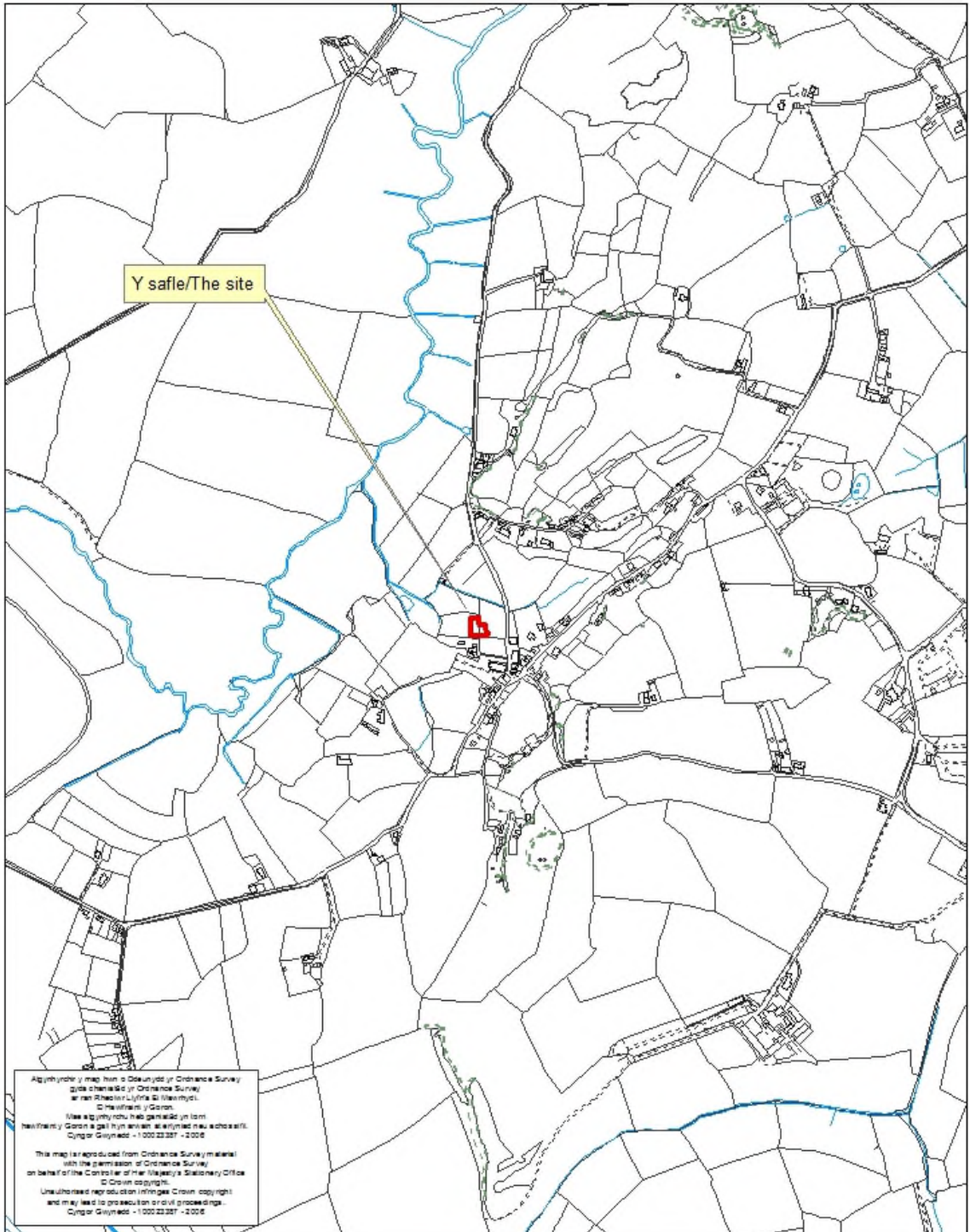


Rhif: 6

 Rhif y Cais / Application Number : C14/1184/39/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: 02/03/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	DOLGELLAU

Cais Rhif: C14/1184/39/LL
Dyddiad Cofrestru: 08/12/2014
Math y Cais: Llawn - Cynllunio
Cymuned: Llanengan
Ward: Llanengan

Bwriad: DYLUNIAD DIWYGIEDIG I DY FFORDDIADWY A GANIATAWYD GAN GANIATAD RHIF C11/1186/39/MG YN CYNNWYS YMESTYN CWRTIL A CHADW CARAFAN AR GYFER DEFNYDD PRESEWYL DROS GYFNOD ADEILADU Y TY YN UNIG
Lleoliad: PLOT 4, TIR GER, ST ENGAN CHURCH, LLANENGAN, PWLLHELI, GWYNEDD, LL537LL

Crynodeb o'r Argymhelliad: DIRPRWYO'R HAWL I GANIATAU GYDAG AMODAU

1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae'r cais yn gais llawn i gadw gwaith sydd ddim yn cydymffurfio gyda'r cynlluniau a gymeradwywyd ar gyfer adeiladu tŷ 2 lawr fforddiadwy a ganiatawyd o dan gyfeirnod C11/1186/39/MG yn Chwefror 2012. Saif y tŷ ym mhen gorllewinol ystâd o 6 tŷ ar dir sydd wedi ei leoli y tu allan i, ond sydd yn cyffwrdd gyda, ffin ddatblygu pentref Llanengan. Gwasanaethir y llain gan ffordd fynediad i'r ystâd. Saif y safle o fewn Ardal Cadwraeth Llanengan a'r AHNE.
- 1.2 Roedd y caniatâd gwreiddiol yn ymwneud gyda adeiladu tŷ newydd gyda chegin / ystafell fwyta, lolfa ac ystafell amlbwrpas ar lefel daear a 4 ystafell wely gyda baddon ar y llawr cyntaf. Lleolir y grisiau mewn adain ar wahân ar wyneb blaen y tŷ. Mae'r cynlluniau a gymeradwywyd yn dangos arwynebedd mewnol y tŷ yn 120 medr gwar.
- 1.3 Mae'r cynlluniau gyda'r cais presennol yn dangos tŷ 2 lawr gyda gwagle o dan lawr y tŷ. Mae'r cynlluniau gyda'r cais presennol hefyd yn dangos lolfa, ystafell fwyta, cegin, ystafell aml bwrpas a thoiled ar lefel daear a 5 ystafell wely gyda baddon ar y llawr cyntaf. Fel y cais gwreiddiol lleolir y grisiau mewn adain ar wahân ar wyneb blaen y tŷ. Datgan yr ymgeisydd bod y gwagle wedi ei greu o dan y tŷ wrth adeiladu y sylfaeni a'i fod wedi ei gau gyda blociau a distiau fel nad oes mynediad mewnol iddo. Yn ddiweddarach, cytunodd yr ymgeisydd i gau y gwagle yn allanol yn ogystal. Mae'r cynlluniau yn datgan bod arwynebedd mewnol y tŷ erbyn hyn yn mesur 130 medr sgwâr. Mae'r tŷ, heb gynnwys yr adain flaen, yn mesur 0.75m o hyd a 0.8m o led yn fwy na'r tŷ a ganiatawyd yn wreiddiol.
- 1.4 Mae'r cais presennol hefyd yn cynnwys gosod ffenestr patio ar lefel daear a ffenestr ar lefel llawr cyntaf yn y drychiad cefn sy'n wynebu caeau, ail leoli drws ar y drychiad deheuol, ail leoli drws a gosod dwy ffenestr fach llawr cyntaf ar y drychiad gogleddol, ymestyn arwynebedd y cwrtil a chadw carafân ar gyfer defnydd preswyl dros gyfnod adeiladu'r tŷ yn unig.
- 1.5 Archwilwyd y safle ar 11 Rhagfyr 2014 pryd cadarnhawyd bod y ty wedi ei godi hyd at lefel llawr cyntaf er gwaethaf cyngor gan Swyddog Gorfodaeth i atal gwaith ar y safle tan y bydd y materion cynllunio wedi eu datrys.
- 1.6 Cyflwynwyd datganiad dyluniad a mynediad fel rhan o'r cais.
- 1.7 Cyflwynir y mater gerbron y Pwyllgor Cynllunio gan y derbyniwyd 5 gwrthwynebiad i'r cais.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/03/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	DOLGELLAU

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: (CDUG)

B4 – DATBLYGIADAU O FEWN NEU SY’N EFFEITHIO AR OSODIAD ARDALOEDD CADWRAETH - Sicrhau nad yw cynigion o fewn neu sy’n effeithio ar osodiad ardaloedd cadwraeth yn cael eu caniatáu oni bai eu bod yn anelu i gynnal neu gyfoethogi cymeriad neu olwg yr ardal gadwraeth a’i gosodiad.

B8 – ARDALOEDD O HARDDWCH NATURIOL EITHRIADOL (AHNE) LLŶN A MÔN - Gwarchod, cynnal a gwella cymeriad yr Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol drwy sicrhau fod cynigion yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy’n anelu i warchod nodweddion cydnabyddedig y safle.

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 leol.

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.

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.

CH7 – TAI Fforddiadwy AR SAFLEOEDD EITHRIO GWLEDIG, SY’N UNION AR GYRION PENTREFI A CHANOLFANNAU LLEOL - Caniatáu tai fforddiadwy ar safleoedd gwledig sy’n union ar ffin Pentrefi a Chanolfannau Lleol o gellir cydymffurfio â meini prawf sy’n ymwneud ag angen lleol, fforddiadwyedd a’r effaith ar ffurf yr anheddle.

CH17 BYW YN BARHAOL MEWN CARAFANNAU, SIALES GWYLIAU A CHABANAU Gwrthod cynigion i ddefnyddio carafannau sefydlog, siales neu gabanau fel lle byw parhaol ac eithrio mewn achosion penodol.

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.

CH36 – CYFLEUSTERAU PARCIO CEIR PREIFAT - Gwrthodir cynigion am ddatblygiadau newydd, i 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. Rhoddir ystyriaeth i hygyrchedd gwasanaeth cludiant cyhoeddus, y gallu i gerdded a beicio o safle a phellter y safle at faes parcio cyhoeddus. Os oes angen lle i barcio oddi ar y stryd ac nad yw’r datblygwr yn cynnig cyfleusterau parcio ar y safle neu na ellir manteisio ar y ddarpariaeth barcio presennol, caniateir cynigion os bydd y datblygwyr yn cyfrannu at y gost o wella hygyrchedd y safle neu ddarparu’r llefydd parcio angenrheidiol ar safle arall gerllaw.

Canllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy (Tachwedd 2009)

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/03/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	DOLGELLAU

2.3 **Polisiau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 7, 2014)

NCT 12 : Dyluniad

NCT: Cynllunio A Thai Fforddiadwy (2006)

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

3.1 C08D/0112/39/AM – Datblygiad trigiannol – 6 tŷ deulawr (angen lleol fforddiadwy) – Rhan cae A.O. 3910, Ger Eglwys St Engan, Llanengan – Caniatau 18 Mehefin 2009.

3.2 C09D/0288/39/MG – Manylion gosod lleiniau, ffiniau, a lon mynediad yn cynnwys tirlunio cloddiau - Rhan cae A.O. 3910, Ger Eglwys St Engan, Llanengan Caniatau 27 Hydref 2009.

3.3 C11/1186/39/MG - Cais materion a gadwyd yn ol – 6 ty fforddiadwy - Rhan cae A.O. 3910, Ger Eglwys St Engan, Llanengan – Caniatau 29 Chwefror 2012

4. **Ymgynghoriadau:**

Cyngor Cymuned/Tref: Penderfynu y dylid cadw at y cynllun gwreiddiol, gwrthwynebu ymestyn y cwrtil a cefnogi cadw'r garafan tra'r adeiladir y ty ac y dylid gosod amod na ddylai'r ymgeisydd gadw ei beiriannau ar y safle wedyn.

Uned Drafnidiaeth: Dymuno datgan na fwriedir gwneud argymhelliad gan y tybir na fuasai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar unrhyw ffordd neu ffordd arfaethedig.

Swyddog AHNE Dim gwrthwynebiad i adeiladu tŷ mwy ar y safle ond ail ddatgan pryder fel y nodwyd gyda'r cais blaenorol dros y dyluniad blaen anghyfarwydd.

Cyfoeth Naturiol Cymru Sylwadau yn tynnu sylw at yr angen statudol i warchod a gwella harddwch naturiol yr Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol ac hefyd yn nodi sylwadau safonol o safbwynt Bioamrywiaeth.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a hysbysebwyd trigolion cyfagos. Nid oedd y cyfnod hysbysebu wedi dod i ben yn paratoi'r adroddiad hwn ond roedd nifer o wrthwynebiadau eisoes i law gan gynnwys llythyr o'r Cyngor Cymuned. Mae'r gwrthwynebiadau cynllunio a dderbynwyd yn ymwneud gyda:

- Dymuno gwybod paham na orfodwyd yr ymgeisydd i atal y gwaith gan y Cyngor;
- Bydd yr adeilad yn sefyll allan mewn stad o dai sydd yn mynd i'w adeiladu fel y caniatawyd yn wreiddiol;
- Yn anghytuno bod y tŷ yn cydymffurfio gyda chymal tai fforddiadwy os oes 3 llawr iddo;

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/03/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	DOLGELLAU

- Gellir addasu'r gwagle er gwneud defnydd ohono yn y dyfodol, gall hyn greu cynsail i weddill y tai ar yr ystad;
- Bod y tŷ oherwydd ei faint mwy yn debygol o daflu cysgod ar lain 3 cyfochrog;
- Dim cyfeiriad at y Cytundeb 106/dy fforddiadwy o fewn y cais;
- Dylid cadw at y cynlluniau gwreiddiol sy'n destun Cytundeb 106 yn hytrach na chodi adeilad mwy.

Yn ogystal â'r gwrthwynebiadau uchod derbyniwyd gwrthwynebiadau nad oedd yn wrthwynebiadau cynllunio dilys oedd yn cynnwys:

- Bod llawer o amser wedi ei wario mewn newid y cynlluniau fel bod dyluniad y tai yn cydymffurfio gyda rheolau adeiladu ac yn gweddu gyda'r ardal;
- Bod yr ymgeisydd yn ymwybodol o'r angen i gadw at y cynlluniau pan gytunodd i brynu'r llain;
- Yn pryderu bydd yr ymgeisydd yn cadw ei beiriannau ar yr ystâd yn dilyn cwblhau'r gwaith er niwed i ddiogelwch plant yr ardal ynghyd ac amharu edrychiad a chymeriad y pentref.

5. Aseiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'r egwyddor i ddatblygu ystâd o dai preswyl fforddiadwy eisoes wedi ei dderbyn ar y safle ers caniatáu hawl amlinellol am 6 tŷ fforddiadwy ar y tir yn 2009. Rhoddwyd hawl manylion i osod allan yr ystâd yn Hydref 2009 ac mae'r gwaith hwn eisoes wedi ei ddechrau. Rhoddwyd hawl manylion ar gyfer codi 6 tŷ deulawr fforddiadwy o wahanol faint ar yr ystâd yn Chwefror 2012.
- 5.2 O ganlyniad i dderbyn cwyn bu i Swyddogion yr Uned Gorfodaeth archwilio'r safle pryd y cadarnhawyd nad oedd y gwaith o godi'r tŷ yn gwbl unol â'r cynlluniau a ganiatawyd. Nodwyd bod gwagle wedi ei greu o dan y tŷ a bod arwynebedd y tŷ yn fwy. Bu trafodaethau helaeth rhwng swyddogion yr Uned Gorfodaeth a'r ymgeisydd ynghyd â'r diffyg cydymffurfiaeth gyda'r cynlluniau a ganiatawyd yn 2012 ac o ganlyniad i hyn cyflwynwyd y cais diwygiedig presennol i'r Cyngor am ystyriaeth ynghyd a chadarnhad bod mynediad o'r tŷ i'r gwagle oddi tanno wedi ei gau yn llwyr. Yn ddiweddarach, cytunodd yr ymgeisydd i gau y gwagle yn allannol yn ogystal a bwriedir gosod amod ar unrhyw ganiatâd i orfodi'r sefyllfa yma.
- 5.3 Datgan yr ymgeisydd bod ganddo 4 o blant a bod ei gymar yn disgwyl plentyn arall a bod y tŷ wedi ei gynyddu mewn maint er darparu lle digonol ar gyfer y newid mewn amgylchiadau teuluol. Datgan yr ymgeisydd bod cyfanswm arwynebedd y tŷ, heb gynnwys y grisiau yn yr adain allanol yn mesur 130m sgwâr sydd gyfystyr a thŷ fforddiadwy 5 llofft. Sylweddolir bod cyfanswm arwynebedd llawr y tŷ ychydig yn fwy na'r hyn a ddiffinnir ar gyfer eiddo fforddiadwy 5 llofft yn y Canllawiau Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy; er hynny, ni ystyrir ei fod yn ormodol yn yr achos yma ac fod y newid mewn amgylchiadau teuluol yn cyfiawnhau hynny. Mae'r tŷ sy'n destun y cais hwn yn un o 6 tŷ fforddiadwy sydd wedi derbyn caniatâd yn ddarostyngedig i Gytundeb 106 Tŷ Fforddiadwy (angen lleol). Mae'r Cytundeb wedi ei harwyddo ac wedi ei rhyddhau gan yr Uned Gyfreithiol. Ystyrir

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/03/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	DOLGELLAU

bod yr egwyddor i godi tŷ ar y safle eisoes wedi ei sefydlu ac y bydd y ty yn parhau i fod yn dy fforddiadwy, er yn dy fforddiadwy 5 llofft, ar gyfer angen lleol. Ystyrir felly bod y bwriad yn unol â pholisi CH7 GDUG a disgwylir sylwadau gan yr Uned Gyfreithiol yn cadarnhau os oes angen diwygio'r Gytundeb.

- 5.4 Mae polisi CH17 CDUG yn gwrthwynebu defnyddio carafanau fel lle i fyw yn barhaol ar wahân bod angen yr uned am gyfnod dros dro wrth adeiladu uned breswyl. Sylweddolir bod yr ymgeisydd wedi ymestyn y cwrtil drwy godi lefel y tir cyfochrog ar gyfer lleoli carafán sylweddol ar y safle fel lle byw ar gyfer ei deulu yn ystod adeiladu'r tŷ. Ystyrir bod sefyllfa o'r fath yn cydymffurfio gydag amcanion ac egwyddorion y polisi yn amodol bod y garfan ynghyd a'r tir oddi tanni yn cael ei gludo o'r safle yn llwyr wedi meddiannu'r tŷ neu ar ddiwedd cyfnod o 2 flynedd pa bynnag un ddaw gyntaf.

Mwynderau gweledol

- 5.5 Lleolir yr ystâd breswyl o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE) ac Ardal Cadwraeth Llanengan ble mae polisiâu cynllunio yn rhagdybio yn erbyn datblygiadau a fyddai yn cael effaith niweidiol sylweddol ar gymeriad ac edrychiad yr ardal.
- 5.6 Mae'r llain wedi ei leoli ym mhen gorllewinol yr ystâd dai ac mewn lleoliad gweladwy o'r ffordd sirol. Mae'r llain yn ffurfio rhan integral o batrwm yr ystâd sydd eisoes wedi derbyn hawl cynllunio am dy deulawr cyffelyb arno. Mae dyluniadau a gorffeniad y tŷ bwriadedig yn cyd-fynd a dyluniad y tŷ a ganiatawyd eisoes yn 2012 ar wahân i ychydig o newid mewn nifer ffenestri / drysau, gosod ffenestr patio ar y drychiad cefn a bod hyd a maint y tŷ ychydig yn fwy na'r dyluniad a ganiatawyd yn flaenorol. Noder bod sylwadau gan y Swyddog AHNE cadarnhau dim gwrthwynebiad i'r man newidiadau mewn dyluniad y tŷ.
- 5.7 Mae'r cais hefyd yn cynnwys ymestyn arwynebedd cwrtil y tŷ i'r gorllewin a'r gogledd. Dylid nodi nad oes gwrthwynebiad mewn egwyddor i ymestyn arwynebedd cwrtil tŷ cyn belled nad yw'n cael effaith negyddol ar fwynderau trigolion cyfagos neu fwynderau gweledol yr ardal gyfagos. Yn gyffredinol, nid oes gwrthwynebiad i'r estyniad gorllewinol oherwydd ei leoliad yng nghefn y tŷ ac allan o olwg y cyhoedd. Mae'r estyniad gogleddol ar y llaw arall mewn lleoliad llawer mwy amlwg ac yn creu nodwedd ddatgymalog o'i gymharu â therfynau gweddill y llain a'r ystâd. Ystyrir felly y byddai cadw'r estyniad gogleddol i'r cwrtil yn barhaol yn groes i amcanion ac egwyddorion polisi cynllunio sy'n amddiffyn yr AHNE ac ardal cadwraeth y pentref. Sylweddolir bod carafán wedi ei lleoli ar y llecyn gogleddol am gyfnod dros dro tra y bydd y tŷ yn cael ei godi yn unig. Teimlir nad oes gwrthwynebiad sylweddol i gadw yr estyniad cwrtil gogleddol na'r garafán am gyfnod dros dro gan na fyddai sefyllfa o'r fath yn sylweddol groes i bolisiau cadwraeth y Cyngor yn amodol y bydd y garafán yn cael ei symud o'r safle yn barhaol a'r tir yn cael ei adfer i'w gyflwr blaenorol sef ei gyflwr cyn creu yr estyniad cwrtil. Byddai hyn yn sicrhau datblygiad ar ffurf derbynol ac yn gwarchod mwynderau gweledol yr ardal ar gyfer y tymor hir - gellir sicrhau hyn drwy amod priodol. Ystyrir drwy wneud hyn nad yw'r elfen yma o'r cais yn sylweddol groes i bolisi B4 a B8 CDUG ac felly fod y cyfnod dros dro yn dderbynol gyda amodau priodol.
- 5.8 Ni ystyrir y byddai caniatáu y cais gyda'r newidiadau bwriadedig yn cael effaith niweidiol sylweddol ar gymeriad ac edrychiad yr AHNE na'r ardal gadwraeth. Ystyrir felly fod y cais yn unol â pholisiau B4, B8, B22 a B25 CDUG.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/03/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	DOLGELLAU

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.9 Hysbyswyd y cais ar y safle a hysbyswyd trigolion cyfagos a derbyniwyd 5 llythyr o wrthwynebiad, gan gynnwys llythyr gan y Cyngor Cymuned. Mae rhai o'r pryderon a nodir gan y trigolion cyfagos eisoes wedi eu nodi yng nghorff yr adroddiad.
- 5.10 Sylweddolir pryderon y gwrthwynebwyr parthed y diffyg cydymffurfiaeth gyda'r cynlluniau a ganiatawyd gan y Cyngor yn 2012. Er hynny, dylid sylweddoli nad yw'r newidiadau i ddyluniad y tŷ fel y caniatwyd yn 2012 yn sylweddol yn nhermau gweledol a maint ac mae'n annhebygol y byddent yn amharu mwy ar lain cyfochrog na'r cynllun blaenorol.
- 5.11 Noder bod y gwrthwynebwyr yn honni na ddylid newid y cynlluniau yn dilyn derbyn caniatâd, Mae Polisi Gorfodi (Cynllunio) 2010 Cyngor Gwynedd yn datgan gellir cyflwyno cais ôl weithredol i'r Cyngor er rheoleiddio'r datblygiad anawdurdodedig gydag amodau priodol ac er mwyn creu datblygiad derbyniol. Ni ystyrir fod y cais ôl weithredol yma yn tanseilio'r drefn cynllunio. Parthed yr honiad y gall y gwagle dan y tŷ gael ei ddefnyddio i'r dyfodol; mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau bod mynediad o'r tŷ i'r gwagle oddi tanno wedi ei gau yn llwyr. Trafodwyd hyn ymhellach gyda'r ymgeisydd a cytunodd ar lafar i gau'r gwagle yn fewnol ac allanol a bwriedir cynnwys amod ar unrhyw ganiatâd i orfodi hyn.
- 5.12 Mae pryder hefyd wedi datgan ynglŷn â rhan o'r cais sy'n cynnwys ymestyn cwrttil y tŷ. Pryderir yn bennaf y byddai'r arwynebedd ychwanegol yn cael ei ddefnyddio ar gyfer cadw peiriannau ac offer gwaith yr ymgeisydd a byddai defnydd o'r fath yn amharu ar fwynderau trigolion cyfagos a'r ardal ehangach. Nid oes cyfeiriad yn y cais at gadw peiriannau ac offer ac felly teimlir nad yw'n ystyriaeth faterol yn yr achos yma. Er hynny, rhaid hefyd sylweddoli bod y tir ychwanegol wedi ei leoli yng nghefn ac i'r ochr o'r tŷ, nid oes mynediad cerbydol hwylus iddo ac mae'n annhebygol y byddai lleoliad yr estyniad i'r cwrttil yn cael effaith niweidiol sylweddol ar drigolion cyfagos gan gynnwys trigolion lleiniau newydd yr ystâd. Mae cyfeiriad uchod at effaith weledol y estyniadau cwrttil sy'n cael ei asesu fel mater ar wahan i'r effaith ar fwynderau preswyl.
- 5.13 Ni ystyrir fod y bwriad yn groes i bolisi B23 CDUG.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.14 Gwasanaethir y tŷ gan ffordd fynediad i'r ystâd. Mae hawl cynllunio eisoes wedi ei ganiatáu am dy deulawr ar y llain ac o'r herwydd ni ystyrir byddai'r bwriad yn cael effaith niweidiol sylweddol ar ddiogelwch ffyrdd ac fe gadarnhawyd y farn hon gan yr Uned Drafnidiaeth. Nid yw'r bwriad yn groes i bolisi CH33 a CH36 GDUG.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

- 5.15 Rhoddwyd ystyriaeth lawn i'r materion perthnasol a godwyd o ganlyniad i'r cyhoeddusrwydd statudol a roddwyd i'r cais ac ni fuasai'r pryderon yma yn cyfiawnhau gwrthod y cais.

6. Casgliadau:

- 6.1 Mae'r ffaith fod caniatâd cynllunio gweithredol yn bodoli ar y safle yn ystyriaeth cynllunio o bwys wrth ystyried y cais presennol. Mae'r Cyngor eisoes wedi caniatáu adeiladu tŷ deulawr yn 2012 ac er bod maint y tŷ sydd yn destun cais presennol

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/03/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	DOLGELLAU

fymryn yn fwy na'r adeilad a ganiatawyd yn wreiddiol, ni ystyrir bod y gwahaniaeth yn ddigon i gyfiawnhau gwrthod y cais. Mae'r maint ychwnaegol yn cael ei gyfiawnhau gan newid yn amgylchiadau teuluol yr ymgeisydd ac fod bellach cyfiawnhad am eiddo 5 ystafell wely. Ni ystyrir y byddai'r bwriad, yn unol a'r amodau isod, yn amharu yn sylweddol ar fwynderau gweledol Ardal Cadawraeth Llanengan, yr AHNE na thrigolion cyfagos, ac mae'n cydymffurfio â'r cyfan o'r polisiau a nodir yn yr adroddiad hwn.

7. Argymhelliad:

7.1 Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i dderbyn cadarnhad gan yr Uned Gyfreithiol nad oes angen diwygio y gytundeb 106 presennol ac yn unol a'r amodau isod:

1. Carreg leol naturiol ar y rhannau hynny sydd wedi eu dangos felly ar y cynlluniau.
2. Cytuno gorffeniad gweddill yr edrychiadau allanol.
3. Llechi ar y to.
4. Tynnu hawliau caniatadig dosbarthiadau A, C ac E o rhan 1 i Gorchymyn (Datblygu yn Gyffredinol a Ganiateir) 1995.
5. Dim carafannau o fewn libart (wedi i'r un dros dro fynd)
6. Cyflawni'r gwaith tirlunio yn unol a manylion ar gynllun rhif
7. Arllwysiad dwr aflan a dwr wyneb i ddraenio arwahan o'r safle.
8. Dim cysylltu dwr wyneb i'r gyfundrefn garthffos gyhoeddus.
9. Dim caniatáu i ddwr wyneb traenio tir i gael ei arllwys i'r gyfundrefn garthffos gyhoeddus.
10. Cau'r agoriadau mewnol ac allanol i'r gwagle o dan y ty yn barhaol gyda blociau concriid.
11. Symud y garafan o'r safle unwaith mae'r ty wedi ei feddiannu neu 2 flynedd prun bynnag fydd gyntaf.
12. Cyflwyno cynllun yn dangos adfer yr estyniad cwrttil i'r gogledd o'r tŷ i'w gyflwr blaenorol o fewn 2 fis o ddyddiad y caniatâd a gweithredu'r manylion a gytunir o fewn 2 fis o symud y garafán o'r safle.



Rhif y Cais / Application Number :

C14/1184/39/LL

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

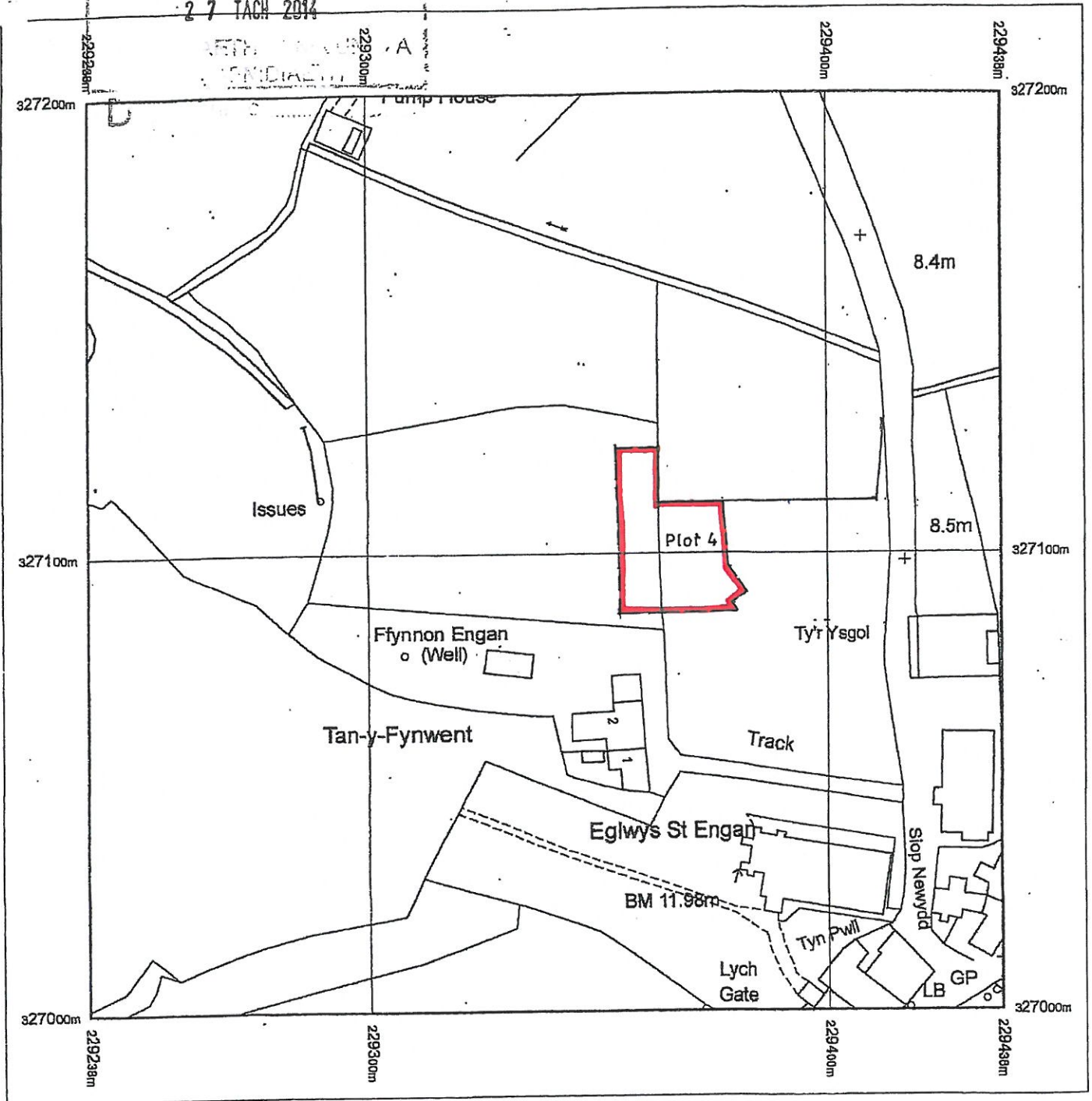


A gyfnewid y map hon o Olanysed yr Ordnance Survey
ydyd chennid yd yr Ordnance Survey
ar rai Rhedwr Llysoe Si Mawrthylt
Craffwrdd y Goron.
Mae a gyfnewid hon yn ganiatáu yn iom
hau ffrwyd y Goron a gall hyn arwngol neu a chosodi.
Cyngor Gwynedd - 1 300 23 387 - 2016

This map is reproduced from Ordnance Survey materials
with the permission of Ordnance Survey
on behalf of the Controller of Her Majesty's Stationary Office
© Crown copyright.
Unauthorized reproduction infringes Crown copyright
and may lead to prosecution or civil proceedings.
Cyngor Gwynedd - 1 300 23 387 - 2016

CYN

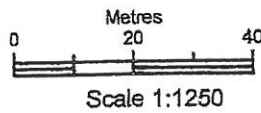
27 TACH 2014



Produced 25.01.2008 from the Ordnance Survey National Geographic Database and incorporating surveyed revision available at this date. © Crown Copyright 2008.

Reproduction in whole or part is prohibited without the prior permission of Ordnance Survey.

Ordnance Survey and the OS Symbol are registered trademarks and OS Sitemap is a trademark of Ordnance Survey, the national mapping agency of Great Britain.



PLAN REF:- 0409/LP
LOCATION PLAN.
SCALE:- 1:1250

© COPYRIGHT. ALL DIMENSIONS TO BE CHECKED ON SITE PRIOR TO COMMENCEMENT OF WORKS.



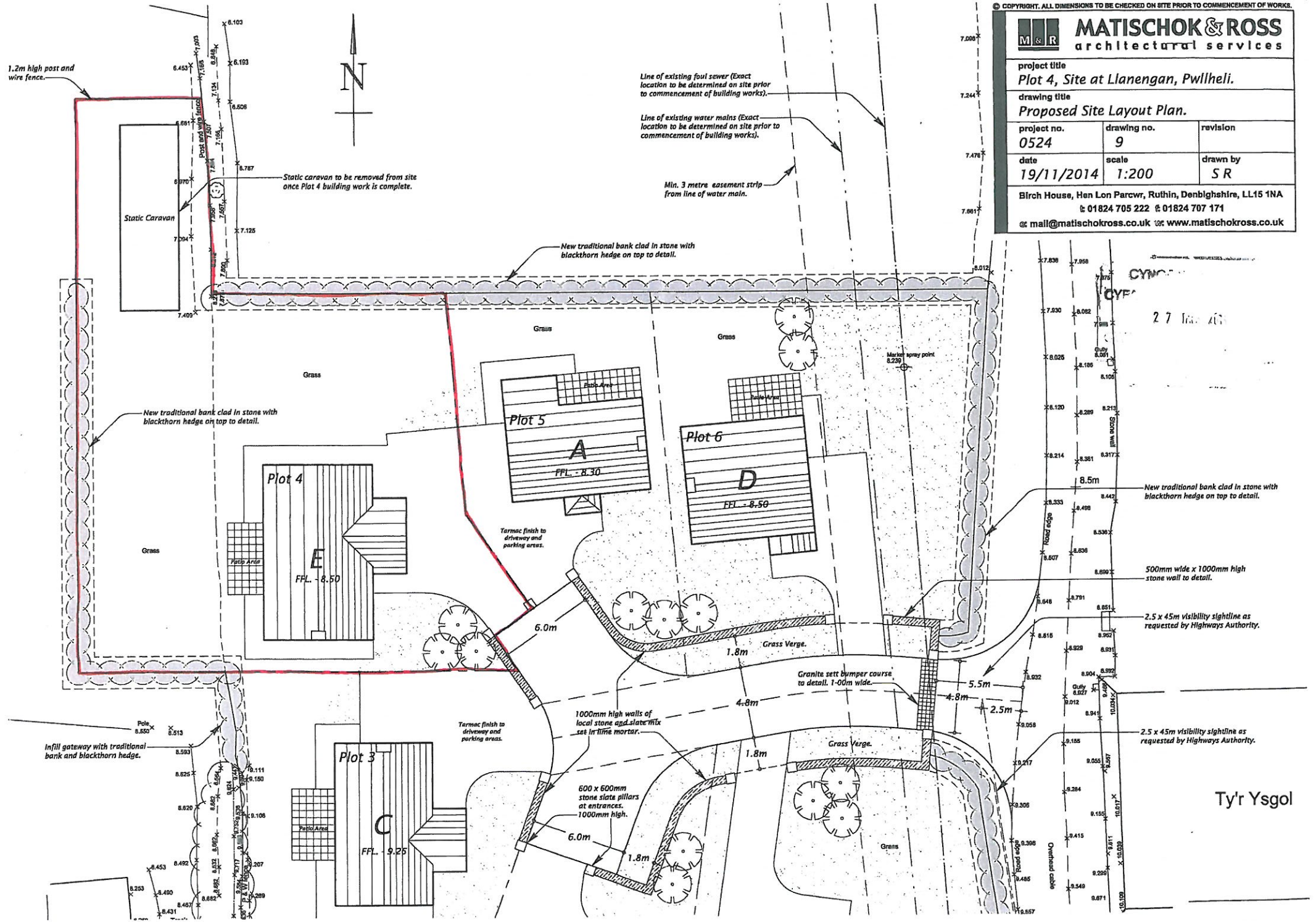
MATISCHOK & ROSS
architectural services

project title
Plot 4, Site at Llanengan, Pwllheli.

drawing title
Proposed Site Layout Plan.

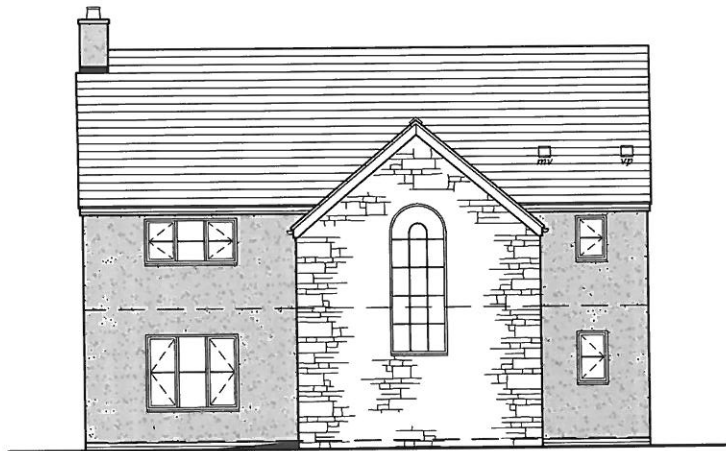
project no.	drawing no.	revision
0524	9	
date	scale	drawn by
19/11/2014	1:200	SR

Birch House, Hen Lon Parcwr, Ruthin, Denbighshire, LL15 1NA
t 01824 705 222 f 01824 707 171
e mail@matischokross.co.uk w www.matischokross.co.uk

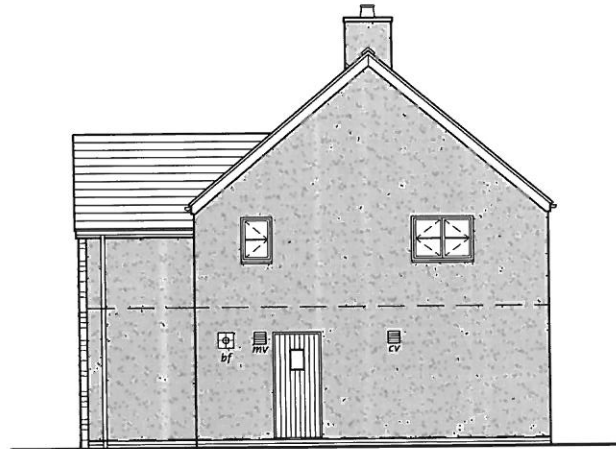


CYMRU
CYF
27

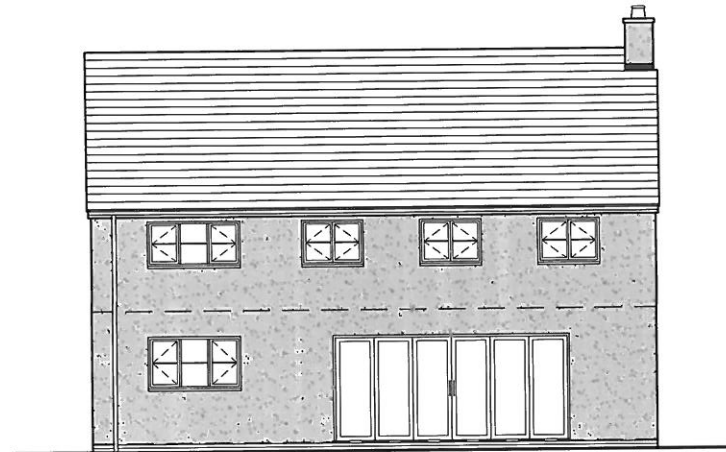
Ty'r Ysgol



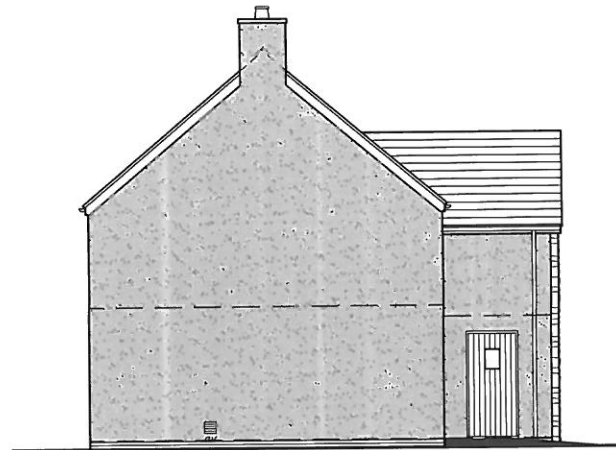
Front Elevation



Side Elevation



Rear Elevation



Side Elevation

External Materials

Roof - New natural mineral slates (blue/grey) with butt jointed blue/black clay ridge tiles to local authority approval.

Walls - Painted roughcast render finish with facing brick plinth to approval. Natural local stone facing where shown.

Rainwater Goods - Black upvc gutters & downpipes to approval.

Windows & External Doors/Frames - Timber eggshell painted finish to approval.

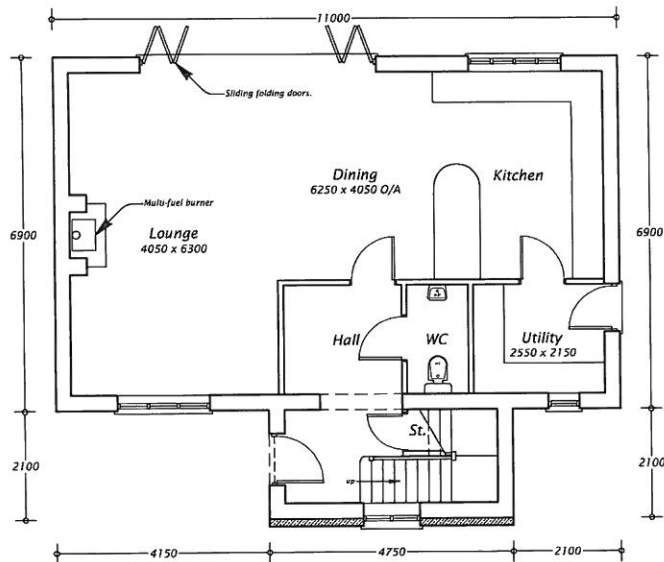
Fascia, Soffit & Barge Boards - Painted timber fascia and barge boards.

© COPYRIGHT. ALL DIMENSIONS TO BE CHECKED ON SITE PRIOR TO COMMENCEMENT OF WORKS.



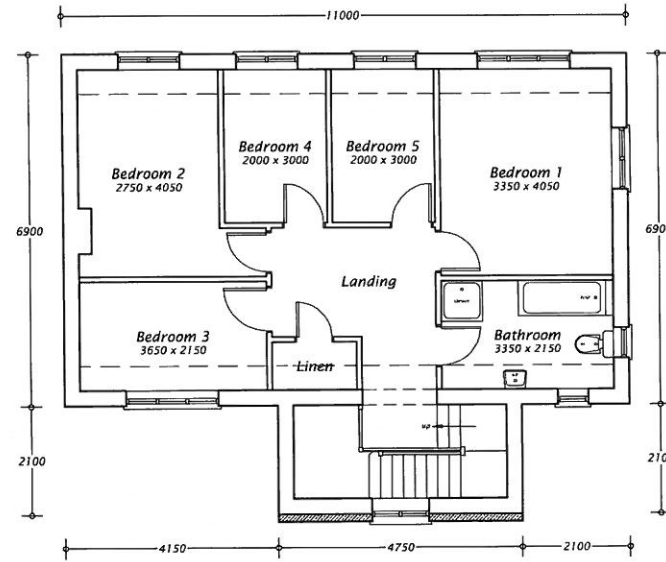
project title Plot 4, Site at Llanengan, Pwllheli.		
drawing title Proposed Elevations - 5 Bed House Type.		
project no. 0524	drawing no. 8	revision A
date 14/11/2014	scale 1:100	drawn by S R

Birch House, Hen Lon Parcwr, Ruthin, Denbighshire, LL15 1NA
 ☎ 01824 705 222 ☎ 01824 707 171
 ✉ mail@matischokross.co.uk 🌐 www.matischokross.co.uk

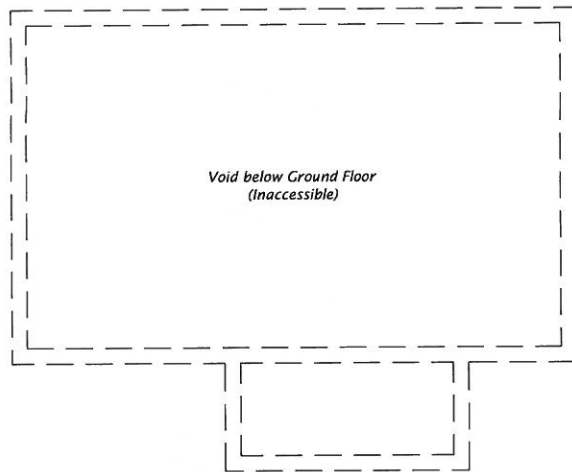


Ground Floor Layout Plan

Total internal floor area of dwelling = 130m²



First Floor Layout Plan



© COPYRIGHT. ALL DIMENSIONS TO BE CHECKED ON SITE PRIOR TO COMMENCEMENT OF WORKS.

M & R MATISCHOK & ROSS
architectural services

project title
Plot 4, Site at Llanengan, Pwllheli.

drawing title
Proposed Plans - 5 Bed House Type.

project no.	drawing no.	revision
0524	7	A
date	scale	drawn by
14/11/2014	1:100	S R

Birch House, Hen Lon Parcwr, Ruthin, Denbighshire, LL15 1NA
☎ 01824 705 222 ☎ 01824 707 171
✉ mail@matischokross.co.uk 🌐 www.matischokross.co.uk