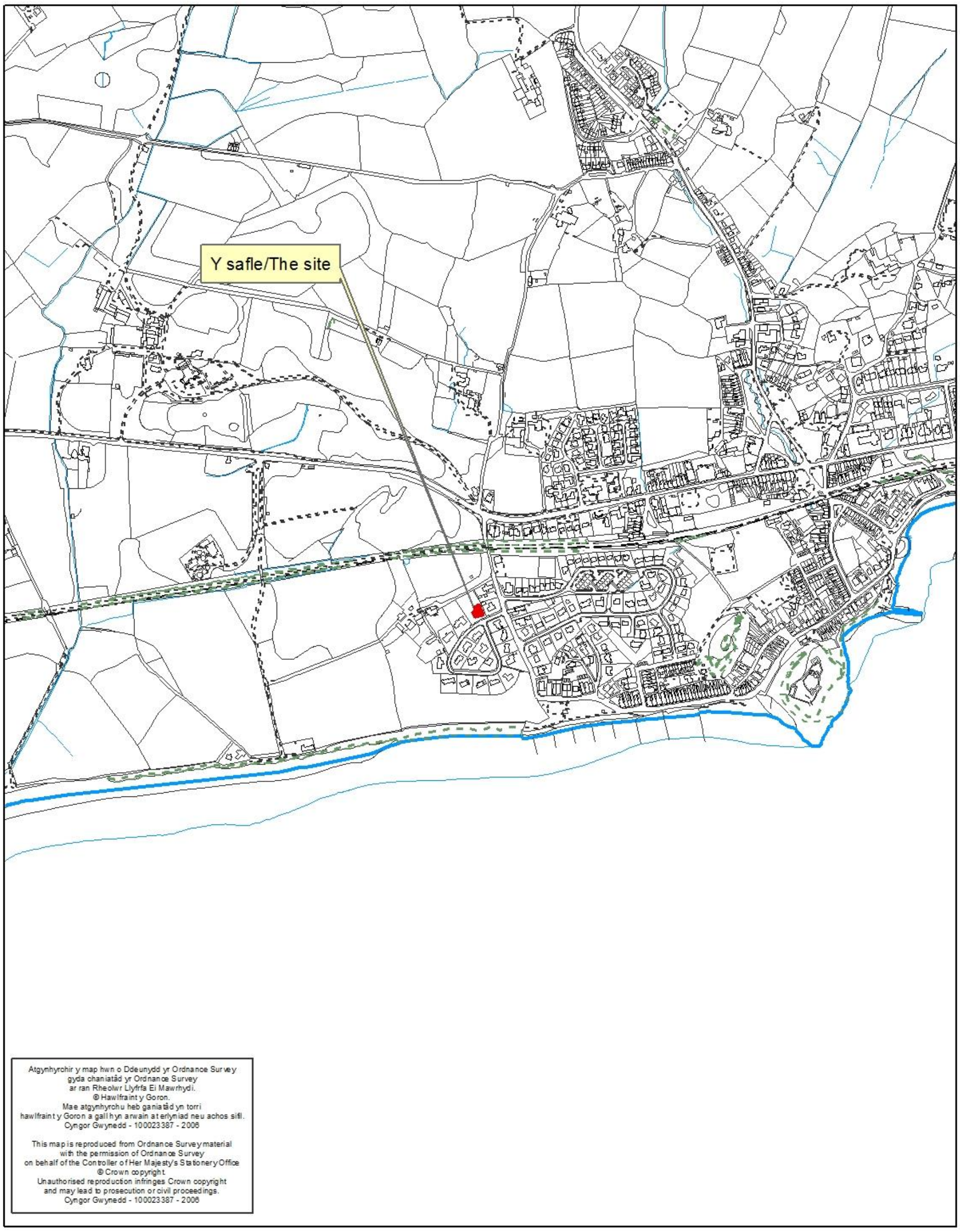
Rhif: **5**

Rhif y Cais / Application Number : C15-0429-35-LL

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



Cais Rhif:	C15/0429/35/LL
Dyddiad Cofrestru:	07/05/2015
Math y Cais*:*	Llawn - Cynllunio
Cymuned*:*	Criccieth
Ward:	Criccieth
Bwriad:	ESTYNIAD LLAWR CYNTAF GAN GYNNWYS CODI LEFEL Y TO CREU BALCONI A NEWIDIADAU I'R FFENESTRI (AIL-GYFLWYNIAD YN DILYN GWRTHOD CAIS C14/1152/35/LL)
Lleoliad:	LLWYN MADYN, MURIAU, CRICCIETH, GWYNEDD, LL52 0RU

Crynodeb o'r Argymhelliad: GWRTHOD

1. Disgrifiad:

1.1 Gohiriwyd trafod y cais hwn yn y Pwyllgor Cynllunio dyddiedig 27 Gorffennaf, 2015 er mwyn trefnu ymweliad safle.

1.2 Mae hwn yn gais ar gyfer ymestyn byngalo gromen (dormer) presennol i greu tŷ deulawr yn ei le. Fe fyddai lefel to'r prif dŷ'n codi o 6m i 8m, tra byddai lefel to'r estyniad unllawr presennol 4.2m o uchder yn codi i 6.7m (deulawr). Fe fyddai gan yr adeilad doeau brig o lechi a waliau rendr wedi'u peintio.

1.3 Mae'r dyluniad yn cynnwys codi balconi newydd ar wyneb deheuol yr eiddo ynghyd â ffenestr bae ar y llawr gwaelod.

1.4 Fe fyddai ôl troed yr adeilad yn aros mwy neu lai'r un fath a'r presennol ond fe fyddai cynnydd sylweddol yn y gofod llawr gan alluogi creu dwy lofft ychwanegol, ystafell ymolchi a storfeydd ar y llawr cyntaf.

1.5 Lleolir y safle mewn rhan anheddol o dref Criccieth a'i nodweddir gan fyngalos neu fyngalos gromen unigol sydd wedi eu gosod mewn gerddi sylweddol. Mae natur y stad yn eithaf unffurf o ran y math o dai gyda pheth amrywiaeth mewn maint o safbwynt ôl troed ond gydag uchder a swmp yr adeiladau yn eithaf bychan ac anymwthiol. Mae rhai tai deulawr mewn ardaloedd cyfagos ond nid yw'r rhain yn ffurfio rhan o gyd-destun gweledol y safle hwn.

1.6 Mae'r cais hwn yn ail-gyflwyniad o gais cynllunio am yr un datblygiad a wrthodwyd ym mis Ionawr eleni oherwydd y buasai'r dyluniad yn niweidiol i edrychiad yr eiddo ac oherwydd buasai ei faint a swmp or-ddatblygiad o'r safle.

1.7 Cyflwynir y cais hwn gerbron y Pwyllgor Cynllunio ar gais yr Aelod Lleol.

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 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 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.

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.

Canllawiau Dylunio Gwynedd Pennod 12: Addasiadau ac estyniadau

2.3 **Polisïau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 7) 2014
Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 12: Dylunio (2009)

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 C14/1152/35/LL : Estyniad llawr cyntaf gan gynnwys codi lefel y to, creu balconi a newidiadau i'r ffenestri - Gwrthodwyd 13/01/15

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Dim gwrthwynebiad

Uned Drafnidiaeth: Dim gwrthwynebiad

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybuwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben. Ni dderbyniwyd unrhyw ohebiaeth mewn ymateb i'r broses ymgynghori gyhoeddus.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

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

- 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 ar gyfer estyniad a fyddai'n creu tŷ a fyddai'n sylweddol mwy na'r eiddo presennol. O safbwynt dyluniad cyffredinol a deunyddiau gall y cynlluniau fod yn dderbyniol ar gyfer adeilad anheddol yn y lleoliad priodol. Fodd bynnag, o ystyried cyd-destun y safle hwn, mewn stad dai a ddominyddir gan fyngalos a byngalos gromen, ni ystyrir y byddai maint, swmp ac uchder yr adeilad ar ei newydd wedd yn parchu graddfa, gwedd na ffurf ddatblygedig y drefwedd gyfagos ac y byddai yn creu nodwedd amlwg ac anghydnaws yn y stad gweddol unffurf.

5.3 Mae Canllaw Dylunio Gwynedd yn nodi na ddylai estyniadau ddominyddu'r adeilad gwreiddiol, ac yn gyffredinol dylai estyniadau fod yn llai o faint gyda llinell crib is. Yn yr achos yma ystyrir y byddai maint ac uchder yr estyniad o'i gymharu â'r tŷ gwreiddiol yn ei ddominyddu ac felly ystyrir nad yw'r estyniad o ran ei ddyluniad na graddfa yn gweddu i'r adeilad gwreiddiol.

5.4 Ystyrir nad yw'r cynnig yn parchu'r safle na'i gyffiniau o ran ei raddfa, maint, ffurf, dwysedd, lleoliad, cynllun na chymesuredd. Ystyrir y byddai'r cynnig yn cael effaith andwyol annerbyniol ar ffurf a chymeriad y drefwedd.

5.5 Ystyrir felly fod y bwriad yn groes i egwyddor polisïau B22 a B24 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd a Chanllaw Dylunio Gwynedd.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.6 Mae polisi B22 yn cyfeirio at asesu effaith datblygiadau ar olygfeydd gan y cyhoedd; yn yr achos yma mae'r safle wedi ei leoli mewn safle amlwg ar gyffordd rhwng dwy ffordd gyhoeddus ac felly mae'r safle yn amlwg iawn i bobl sy'n teithio trwy'r ardal. Fe fyddai lleoliad, maint ac edrychiad y dyluniad arfaethedig yn debygol o achosi effaith weledol sydd allan o gymeriad gyda ffurf ddatblygedig yr ardal. Ystyrir felly fod yr estyniad yn annerbyniol oherwydd ei effaith weledol ac felly bod y bwriad yn groes i'r elfen hon o bolisi B22 y Cynllun Datblygu Unedol.

5.7 Mae polisi B23 yn ceisio diogelu mwynderau'r gymdogaeth leol. Mae'r tŷ yn rhan o stad o ddatblygiadau tai o ddyluniad gweddol gyson o safbwynt maint a gwedd. Fe ystyrir y byddai'r dyluniad a gynigir, oherwydd ei uchder a'i swmp, yn creu elfen ymwthiol a fyddai'n dominyddu'r olygfa yn y rhan hon o'r stad ac y byddai'n ymwthiad annerbyniol ac anghydnaws yn y patrwm anheddol lleol. Fe ystyrir y byddai'r estyniad felly yn gyfystyr â gor-ddatblygiad o'r safle ar sail ei swmp a'i

uchder o'i gymharu â'r annedd gwreiddiol ac anheddau eraill yn yr ardal. Nid yw'r bwriad felly'n cydymffurfio gyda gofynion polisi B23 y Cynllun Datblygu Unedol.

5.8 Mae polisi B25 o'r Cynllun Datblygu Unedol yn ymwneud a deunyddiau gorffenedig y bwriad. Mae bwriad gorffen waliau'r estyniad gyda rendr wedi'i beintio gan osod llechi ar y toeau ac fe ystyrir fod y deunyddiau, wrth eu hasesu ar eu pen eu hunain, yn addas. Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio a'r polisi yma yn nhermau deunyddiau yn unig.

6. Casgliadau:

6.1 Ystyrir nad yw'r bwriad yma yn cydymffurfio â gofynion polisïau B22, B23 na B24 o'r Cynllun Datblygu Unedol oherwydd maint, swmp, lleoliad, ffurf, graddfa a dyluniad y bwriad a'i effaith annerbyniol ar ffurf a chymeriad y drefwedd ac ar fwynderau gweledol yr ardal.

7. Argymhelliad: Gwrthod – rhesymau

1. Byddai'r estyniad, oherwydd ei ddyluniad, maint a'i leoliad, yn ymddangos fel nodwedd anghydweddol ar yr annedd bresennol ac yn cael effaith andwyol ar edrychiad yr eiddo. Mae'r bwriad felly yn groes i bolisïau B22 a B24 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd ynghyd a'r cyngor a gynhwysir yng Nghanllawiau Dylunio Gwynedd sy'n datgan y dylai estyniadau i adeiladau presennol barchu'r safle a'i gyffiniau o ran ei raddfa, maint, ffurf, dwysedd, lleoliad, cynllun, a chymesuredd; ac y dylai dyluniad estyniadau fod ar raddfa sy'n gweddu i'r prif adeilad.

2. Byddai'r estyniad, oherwydd ei faint a swmp yn ymwthiad niweidiol i fwynderau gweledol yr ardal drefol ac yn gyfystyr â gor-ddatblygiad o'r safle. Mae'r bwriad felly yn groes i bolisi B23 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd sy'n datgan na ddylai datblygiad arwain at or-ddatblygu safle.