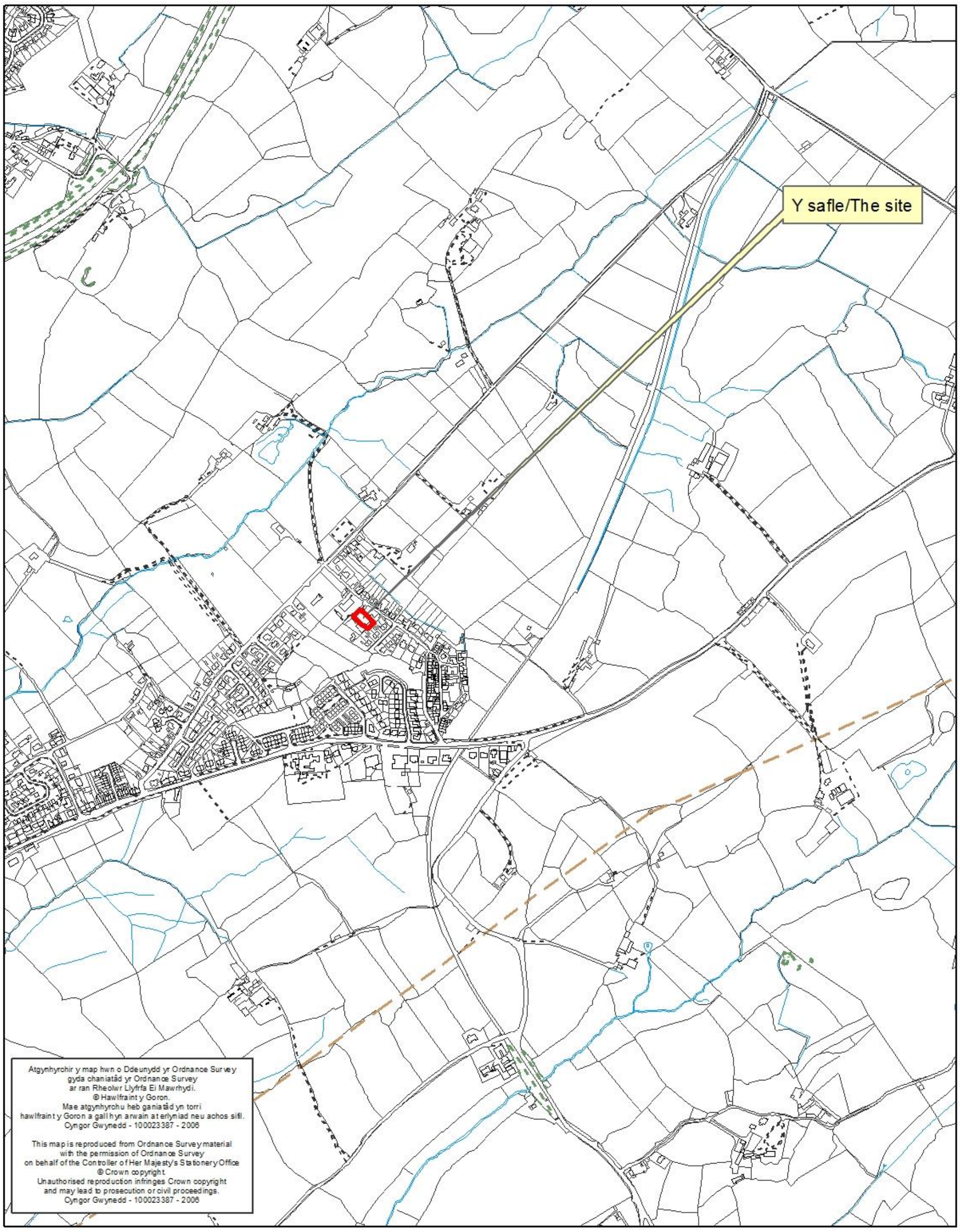
PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/09/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	PWLLHELI

Rhif: **7**

Rhif y Cais / Application Number : C15-0757-18-LL

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



Cais Rhif:	C15/0757/18/LL
Dyddiad Cofrestru:	23/07/2015
Math y Cais:	Llawn - Cynllunio
Cymuned:	Llanddeiniolen
Ward:	Bethel
Bwriad:	CODI ESTYNIAD AR OCHR YR EIDDO
Lleoliad:	LLAIN Y RHOS, 2 , PARC Y WERN, BETHEL, CAERNARFON, LL55 1YH

Crynodeb o'r Argymhelliad: GWRTHOD

1. Disgrifiad:

1.1 Cais deiliad tŷ i godi estyniad deulawr ar ochr eiddo unllawr presennol.

1.2 Mae'r eiddo yn dŷ pâr gyda'r eiddo cyfochrog eisoes wedi ei ymestyn trwy godi estyniad unllawr ar ei ochr sydd hefyd yn ymestyn i'r blaen. Mae'r eiddo presennol yn darparu cegin, lolfa, ystafell ymolchi a dwy ystafell wely Mae gardd a llecynnau parcio i flaen yr eiddo presennol a ffordd fynediad breifat wedi hynny gyda chymysgedd o dai a neuadd y pentref hefyd gerllaw.

1.3 Mae'r bwriad yn golygu codi estyniad deulawr ar ochr yr eiddo presennol gan ddarparu lolfa, ystafell wely, storfa ac ystafell ymolchi ar y llawr daear a dwy ystafell wely ar y llawr cyntaf. Mae'r bwriad wedi ei ddiwygio ers ei gyflwyniad gwreiddiol trwy ddileu ffenestri a oedd i'w cynnwys ar dalcen cefn yr estyniad a chynnwys ffenestri 'velux' yn eu lle o fewn y tô newydd, newidir hefyd osodiad mewnol llawr cyntaf yr estyniad trwy ddileu un ystafell wely ond mae arwynebedd llawr yr estyniad arfaethedig yn aros yr un peth.

1.4 Mae gardd yn ymestyn tua'r blaen ac yn cynnwys llecynnau parcio ar gyfer deiliaid yr eiddo.

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.

Polisi CH36 - Cyfleusterau Parcio Ceir Preifat - Gwrthodir cynigion am ddatblygiadau newydd, 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, gan roi ystyriaeth i hygyrchedd gwasanaeth cludiant cyhoeddus, y gallu i gerdded a beicio o safle a phellter y safle at faes parcio cyhoeddus.

2.3 **Polisïau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru fersiwn 7 2014

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

3.1 Cyflwynwyd cais ffurfiol am gyngor cyn cyflwyno cais cynllunio, sef yr union gynlluniau fel y cyflwynwyd fel rhan o'r cais yma. Cadarnhawyd fod yr egwyddor yn dderbyniol ond fod graddfa'r estyniad arfaethedig yn annerbyniol ag y dylid diwygio'r cynllun.

4. **Ymgynghoriadau:**

Cyngor Cymuned/Tref:	Heb eu derbyn
Uned Drafnidiaeth:	Dim sylw
Uned Bioamrywiaeth:	Mae'n annhebygol y bydd y bwriad yn effeithio ar ystlumod ond fe gynigir cyngor safonol
Dŵr Cymru:	Heb eu derbyn
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben a derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail: • Pryderon gor-edrych O ganlyniad i ddiwygio'r cais trwy ddileu ffenestri ar gefn yr estyniad arfaethedig, ail ymgynghorwyd yn ffurfiol gyda'r gwrthwynebydd ac fe dderbyniwyd cadarnhad ei fod bellach yn fodlon gyda'r bwriad yn ei ffurf ddiwygiedig.

5. **Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:**

5.1 **Egwyddor y datblygiad a mwynderau gweledol**

5.1.1 Yn gyffredinol, mae polisïau B22 a B24 o'r Cynllun Datblygu Unedol yn caniatáu cynigion ar gyfer ymestyn tai presennol, cyn belled â'u bod yn cydymffurfio gyda meini prawf cysylltiol a'r polisïau uchod. Mae'r eglurhad sydd wedi ei ategu at bolisi B24 yn datgan: "Mae'n bwysig sicrhau na fydd newidiadau ac estyniadau i

adeiladau'n creu ymwthiad gweledol fyddai'n amharu'n andwyol ar gymeriad y prif adeilad, yr amgylchedd neu fwynderau meddianwyr adeiladau neu'r ardal gyfagos". Yn yr achos yma, ni ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion y polisïau am y rhesymau a amlinellir isod.

5.1.2 Mae'r eiddo yma yn dy pâr eithaf bychan gyda'r eiddo cyfochrog eisioes wedi ei ymestyn trwy godi estyniad unllawr i'w flaen. Byddai'r bwriad yn golygu adeiladu estyniad deulawr i'r eiddo fyddai yn lletach ac yn sylweddol uwch na'r eiddo presennol. O ran yr uchder byddai yn uwch o ran uchder y bargod ac hefyd o ran uchder i'r brig. Yn benodol, fe fydd yr estyniad ar y llawr daear yn mesur 6.7m x 8m tra fydd y llawr cyntaf yn mesur 6.7m x 13m, yr uchder i grib yr estyniad fyddai 6.5m. Cydnabyddir fod datblygiadau gymharol debyg o fewn yr ardal leol, ond nid chredir fod y sefyllfa yr un peth sef natur a ffurf yr eiddo presennol a'i berthynas gyda'r eiddo sydd yn gyfochrog.

5.1.3 Mae pryder yma am raddfa a swmp yr estyniad arfaethedig o'i gymharu â'r eiddo presennol ac ystyrir y byddai'r estyniad arfaethedig yn dominyddu'r eiddo presennol. Cyfeiriwyd at hyn mewn ymateb ffurfiol gan y Gwasanaeth i ymholiad cyn cyflwyno cais a bod angen lleihau maint yr estyniad arfaethedig er mwyn bodloni gofynion polisïau perthnasol. Mae'r bwriad fodd bynnag wedi ei gyflwyno yn yr un ffurf a'r ymholiad cyn cyflwyno cais (heb unrhyw newid) ac ystyrir fod y bwriad yn ymddangos yn nodwedd anghydweddol gyda'r eiddo presennol.

5.1.4 Mae Canllaw Cynllunio Atodol: Dylunio sydd wedi ei fabwysiadu gan y Cyngor yn datgan na ddylai estyniadau ddominyddu'r adeilad gwreiddol ac yn gyffredinol ystyrir eu bod yn fwy derbynniol os ydynt yn llai o faint (o safbwynt graddfa a swmp), gyda llinell crib is, ac wedi'u gosod fymryn yn ôl o'r gwreiddiol. Mae'r estyniad dan sylw yn gwbl groes i hyn – yn sylweddol fwy o faint, llinell crib uwch, lefel bondo uwch ac yn lletach na'r gwreiddiol. Ystyrir felly oherwydd graddfa, maint a dyluniad yr estyniad ni chredir y byddai'r estyniad yn gweddu i'r eiddo presennol (sy'n dy par)ond yn hytrach yn ymddangos yn nodwedd ymwthiol, ormesol ac anghydweddol. Ystyrir felly fod y bwriad yn groes i ofynion polisïau B22 a B24 CDUG.

5.1.5 Ni ystyrir fod gorffeniad allanol bwriedig yr estyniad arfaethedig yn annerbyniol ac felly ni chredir fod y bwriad yn groes i ofynion polisi B25.

5.2 Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.2.1 Rhaid hefyd ystyried y bwriad yn nhermau gofynion Polisi B23 CDUG sydd yn ymwneud gyda mwynderau. Mae ffurf adeiledig ddwys presennol o fewn yr ardal leol sydd yn golygu fod adeiladau yn agos iawn i'w gilydd. Mae'r cais wedi ei ddiwygio o'i gyflwyniad gwreiddiol er mwyn ymateb i bryderon a godwyd gan gymydog cyfagos am faterion gor-edrych ac mae'r diwygiad yn golygu peidio gosod ffenestri ar dalcen yr estyniad a gosod ffenestri 'velux' yn eu lle.

5.2.2 Er hynny, o ystyried cyffiniau'r safle a'r ffaith fod yr eiddo yn dy par credir y byddai'r bwriad yn y ffurf a gyflwynwyd yn or-ddatblygiad o'r safle ac yn estyniad gormesol, ymwthiol ac anghydweddol o fewn yr ardal leol. Ar y sail yma ystyrir y bwriad yn annerbyniol o ran Polisi B23 CDUG gan y byddai'n achosi niwed arwyddocaol i fwynderau'r gymdogaeth leol drwy or-ddatblygu'r safle.

5.3 **Materion priffyrdd**

Ni wrthwynebir y bwriad gan yr uned drafnidiaeth, credir felly fod trefniadau parcio presennol a bwriedig yn dderbyniol a thrwy hynny, ei fod yn cydymffurfio gyda gofynion polisi CH36.

6. Casgliadau:

6.1 Cydnabyddir fod amrywiaeth i batrwm datblygiadau presennol o fewn yr ardal gyfagos o ran dyluniad, maint, ffurf a gorffeniadau adeiladau ac estyniadau gan gynnwys estyniad i dy unigol sy'n gymharol debyg o ran maint a ffurf i'r hyn a fwriedir yma. Er hyn, mae'n rhaid ystyried pob achos ar ei haeddiant ei hun ac ystyried ei effaith ar fwynderau'r ardal gyfagos.

6.2 Er yr amrywiaeth sydd yn bodoli, ni chredir fod y bwriad yn yr achos yma yn dderbyniol ar sail ei faint, graddfa, swmp, lleoliad a ffurf. Mae'r eiddo presennol yn gymharol fychan ac fe gredir y byddai ei ymestyn i'r graddau fel y dangosir yn ormesol ac yn anghydnaws gyda'r eiddo presennol a'r eiddo cyfochrog. Credir y byddai yn cael effaith andwyol ar fwynderau gweledol yr ardal yn ogystal â mwynderau preswyl cymdogion cyfagos.

6.3 Ystyrir y byddai'r bwriad oherwydd graddfa, maint a dyluniad yr estyniad yn ymddangos yn nodwedd ymwthiol ac anghydweddol ar yr eiddo presennol. Ystyrir felly fod y bwriad yn groes i ofynion polisïau B22, B23 a B24 CDUG a hefyd i'r Canllaw Cynllunio Atodol: Dylunio.

7. Argymhelliad:

7.1 Gwrthod – rhesymau

1. Byddai'r bwriad arfaethedig oherwydd ei raddfa, maint a dyluniad yn ymddangos yn nodwedd ymwthiol ac anghydweddol ar yr eiddo presennol ac ystyrir y byddai'r bwriad felly yn groes i ofynion polisïau B22 a B24 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd a Chanllaw Dylunio Cyngor Gwynedd.

2. Byddai'r estyniad, oherwydd ei raddfa, ffurf a dyluniad yn creu datblygiad swmpus a gormesol yn y strydlun sydd yn gyfystyr a gorddatblygiad o'r safle sydd yn groes i egwyddorion polisi B23 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd a Chanllaw Dylunio Gwynedd.