

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/02/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

Rhif: 6

Cais Rhif: C19/1127/46/DT

**Dyddiad
Cofrestru: 02/12/2019**

Math y Cais: Deilydd Tŷ

Cymuned: Tudweiliog

Ward: Tudweiliog

Bwriad: Adeiladu ances anheddol

Lleoliad: Tan y Bwlch, Garn Fadryn, Pwllheli LL53 8TG

**Crynodeb o'r
Argymhelliad: CANIATAU GYDAG AMODAU**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/02/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae'r cais hwn ar gyfer dymchwel adeilad allanol presennol a chodi adeilad unllawr yn ei le i'w ddefnyddio fel "anecs" anheddol yn gysylltiedig â'r prif dŷ. Mae'r safle o fewn gardd tŷ "Tan y Bwlch" sy'n eiddo ar wahân ger pentrefan Garn Fadryn, sydd tu allan i unrhyw ffin ddatblygu fel y'i diffinnir gan Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd ac Ynys Môn. Saif y tu mewn i'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ddynodedig.
- 1.2 Fe fyddai gan yr adeilad do brig o shîtiau dur lliw llwyd a waliau o fyrddau pren llarwydden. Fe fyddai'n 5.4m o uchder ar frig y to ac yn 10.2m x 6.2m o arwynebedd llawr. Fe fyddai'r anecs yn cynnwys un llofft, ystafell ymolchi, iwiliti ac ystafell fyw / cegin. Fe fyddai'r adeilad newydd ar yr un ôl troed a'r adeilad sydd i'w ddymchwel ac fe fyddai'n 2.2m yn uwch na'r strwythur presennol.
- 1.3 Fe ddaw'r cais gerbron y Pwyllgor gan i'r ymgeisydd fod yn perthyn i Aelod o'r Cyngor.

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 Lleol.
- 2.2 Yn sgil Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 mae'n ofynnol i'r Cyngor ymgymryd â datblygu cynaliadwy yn ogystal â chymryd pob cam rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r amcanion datblygu cynaliadwy (neu lesiant). Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015, ac wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau. Ystyrir na fyddai unrhyw effaith sylweddol nac annerbyniol ar gyflawni'r amcanion llesiant o ganlyniad i'r argymhelliad arfaethedig.

2.3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn. (Gorffennaf 2017)

PCYFF 1 – FFINIAU DATBLYGU

PCYFF 2: MEINI PRAWF DATBLYGU

PCYFF 3: DYLUNIO A SIAPIO LLE

PS 19 : GWARCHOD A LLE BO'N BERTHNASOL GWELLA'R AMGYLCHEDD NATURIOL

AMG 1 : CYNLLUNIAU RHEOLAETH ARDALOEDD O HARDDWCH NATURIOL EITHRIADOL

2.4 Polisiâu Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 10, Rhagfyr 2018.

NCT12 – Dylunio : Mehefin (2009)

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/02/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

Dim

4. Ymgynghoriadau

Cyngor Cymuned/Tref : Heb eu derbyn

Cyfoeth Naturiol Cymru : Dim sylwadau i'w cynnig. Canllawiau ar gyfer yr ymgeisydd

Dŵr Cymru : Dim sylwadau i'w cynnig. Canllawiau ar gyfer yr ymgeisydd

CADW : Dim gwrthwynebiad

Uned AHNE : Dim gwrthwynebiad – awgrymu to sinc yn hytrach na tho dur proffil.

Uned Trafnidiaeth : Dim sylwadau i'w cynnig

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle ac fe ymgynghorwyd gyda chymdogion. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben a ni dderbyniwyd unrhyw ohebiaeth ynghylch y datblygiad arfaethedig.

5. Ystyriaethau Cynllunio Perthnasol:

Lleoliad, Dyluniad ac Effaith Gweledol

5.1 Y prif bolisi sy'n ymwneud â'r agwedd hon yw Polisi PCYFF 3 y CDLL sy'n datgan bod disgwyl i bob cynnig arddangos dyluniad o ansawdd uchel sy'n rhoi llawn ystyriaeth i gyd-destun yr amgylchedd adeiledig o gwmpas. Mae hefyd yn pwysleisio y caniateir cynlluniau ar gyfer datblygiadau newydd dim ond os gellir cydymffurfio gyda chyfres o feini prawf. Fe drafodir y cais hwn yng nghyd-destun y meini prawf perthnasol isod:

1. Mae adeilad allanol o wneuthuriad metel eisoes ar y safle. Fe greidir, gan i'r adeilad bwriedig fod o raddfa debyg i'r adeilad presennol, na fyddai'r adeilad yn achosi niwed ychwanegol arwyddocaol i effaith weledol y safle. Fe fyddai'r adeilad o ddyluniad syml ac o ddeunyddiau amaethyddol eu naws ac fe greidir y byddent yn gweddu i gymeriad adeiledig yr ardal mewn modd priodol.
2. Wrth ystyried graddfa, deunyddiau a dyluniad yr adeilad arfaethedig fe greidir y byddai'n parchu cyd-destun y safle ac yn gweddu gyda'r ardal o gwmpas.
3. Wrth ystyried natur amaethyddol / gwledig y deunyddiau a gynhigir fe greidir y byddent yn gweddu'n briodol gyda datblygiadau tebyg yn yr ardal.
4. – 10. Ddim yn berthnasol

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/02/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

- 5.2 Mae'r safle wedi ei leoli mewn man amlwg o fewn yr AHNE ond am y rhesymau a nodir uchod, ni chredir y byddai effaith niweidiol arwyddocaol yn deillio o'r datblygiad hwn. Nid oedd gan yr Uned AHNE unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad er iddynt nodi y byddai to sinc yn fwy nodweddiadol o'r ardal na'r to proffil dur a fwriedir. Wrth dderbyn dilysrwydd y sylw hwn, ni chredir y byddai newid yn y defnyddiau o'r fath yn cael effaith arwyddocaol ar effaith y datblygiad ar y tirlun ac felly ni ellid cyfiawnhau gosod amod yn gofyn am newid y deunyddiau. Fe greidir felly bod y cais yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi PS 19 y CDLI gan ni fyddai'n niweidiol i fuddiannau cydnabyddedig ardal dan ddynodiad cenedlaethol a hefyd Polisi AMG 1 gan na fyddai'r datblygiad yn niweidio golygfeydd o fewn yr AHNE.

Mwynderau gweledol, cyffredinol a phreswyl

- 5.3 Oherwydd lleoliad yr adeilad arfaethedig ni fyddai unrhyw niwed ychwanegol o safbwynt gor-edrych na chysgodi o unrhyw eiddo arall. Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau gan gymdogion ac, yn sgil yr asesiad uchod, ni ystyrir y byddai'r adeilad yn achosi niwed arwyddocaol i fwynderau cymdogion na'r ardal yn gyffredinol. Fe ystyrir felly bod y datblygiad yn dderbyniol dan Bolisiâu PCYFF 2 a PCYFF 3 y CDLL o safbwynt mwynderau.

Defnydd Anecs

- 5.4 Dylid nodi bod gan y term "anecs" ystyr benodol yng nghyd-destun cynllunio ac i gael ei ystyried yn "anecs" mae'n hanfodol y byddai'r adeilad yn is-wasanaethol i'r prif dŷ ac na fyddai'n cael ei ddefnyddio fel annedd ar wahân. Dylai gael ei gysylltu i'r prif annedd trwy ddefnydd bob dydd, fel arfer byddai hyn yn golygu defnydd llety byw lled-annibynnol, ond cysylltiedig, gan aelodau o'r un teulu. Yn yr achos hwn, yng ngoleuni lleoliad yr adeilad oddeutu 7m o'r prif dŷ a'r datganiad yn y ffurflen gais mai anecs a geisir amdano, fe greidir, trwy ddefnyddio amod cynllunio wedi'i eirio'n briodol, gellid rheoli'r defnydd o'r adeilad mewn modd priodol.
- 5.5 O wneud hynny ni fyddai'r bwriad yma'n creu uned byw ar wahân o'r newydd ac felly ni fyddai caniatáu'r datblygiad cyfystyr a chodi tŷ newydd yng nghefn gwlad agored. Wedi gosod amod priodol ni fyddai perygl i'r datblygiad fod yn groes i ofynion polisi PCYFF 1 sy'n annog gwrthod datblygiadau y tu allan i ffiniau datblygu oni bai eu bod yn cyd-ymffurfio â pholisi penodol sy'n cyfiawnhau datblygiad gwledig.

6. Casgliadau:

Ystyrir fod y dyluniad a'r deunyddiau arfaethedig yn dderbyniol ac na fyddant yn amharu ar gymeriad ac edrychiad yr ardal. Ystyriwyd pob mater cynllunio perthnasol wrth benderfynu ar y cais hwn ond nid yw wedi newid yr argymhelliad.

7. Argymhelliad:

Caniatáu gydag amodau :

1. 5 mlynedd
2. Datblygiad yn cydymffurfio gyda chynlluniau a gymeradwywyd
3. Defnydd anheddol yn gysylltiedig â'r tŷ yn unig

Nodiadau : Dŵr Cymru
Cyfoeth Naturiol Cymru