Rhif: 1

Cais Rhif:	**C20/0324/17/DT**
Dyddiad Cofrestru:	**28/04/2020**
Math y Cais:	**Deiliad Ty**
Cymuned:	**Llandwrog**
Ward:	**Groeslon**
Bwriad:	**Estyniad blaen, ochr a cefn**
Lleoliad:	**Y Borth, 30 Cae Sarn, Y Groeslon, Caernarfon, Gwynedd, LL54 7TW**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**CANIATAU GYDAG AMODAU**

1 **Disgrifiad:**

1.1 Cais llawn ar gyfer dymchwel porth blaen, modurdy to fflat ochr, a lolfa haul gefn ar gyfer codi estyniad unllawr to fflat ar drychiad ochr a chefn ty par. Bydd yr estyniad bwriededig yn cynnwys ystafell wely, ystafell chwarae, porth, ac ystafell fwyta / eistedd. Bwriedir codi to ffug llechi ar ran blaen yr estyniad ochr bwriededig a leolir ar bwys wal dalcen y tŷ. Mae'r cynllun yn dangos y bwriedir gosod y prif ffenestri yn y drychiad blaen a chefn. Bwriedir gosod 2 ffenestr lefel uchel yn drychiad ochr yr estyniad ochr.

1.2 Mae'r eiddo yn rhannu terfyn gydag eiddo i'r gogledd ddwyrain a de orllewin. Bydd wal yr estyniad ochr bwriededig ar bwys terfyn y cymydog i'r de orllewin a lleolir yr estyniad cefn bwriededig tua 0.50 medr oddi wrth terfyn y cymdogion ar y ddwy ochr.

1.3 Noder y byddai'r bwriad yn cynnwys 3 llecyn parcio yn y cwrtil blaen yn lle'r modurdy.

1.4 Mae'r eiddo yn dy par sydd wedi ei leoli o fewn ystâd o dai preswyl a ffin datblygu'r pentref.

1.5 Gwasanaethir y safle gan ffordd sirol di ddosbarth.

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 Lleol.

2.2 Mae'r Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn rhoi dyletswydd ar y Cyngor i ymgymryd â chamau rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r 7 amcan llesiant sydd o fewn y Ddeddf. 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. 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.

2.3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017

TRA 2: Safonau parcio

TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant

PCYFF 1: Ffiniau datblygu

PCYFF2 – Meini prawf datblygu.

PCYFF3 – Dylunio a siapio lle.

2.4 Polisïau Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 10, Tachwedd 2018)

NCT 12 Dylunio (2016).

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

3.1 Nid oes hanes Cynllunio perthnasol diweddar i'r eiddo.

4. **Ymgynghoriadau:**

Cyngor Cymuned/Tref:	Dim sylwadau.
Uned Drafnidiaeth:	Dim gwrthwynebiad.
Biomrwyiaeth	Dim pryderon.
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos ac ni dderbyniwyd ymateb o fewn y cyfnod hysbysebu.

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

Egwyddor y datblygiad:-

5.1 Bwriedir codi estyniad i dy par a leolir o fewn ffin datblygu y pentref. Mae'r bwriad felly yn unol ac amcanion polisi PCYFF 1.

Mwynderau gweledol:-

5.2 Mae Polisi PCYFF3 yn datgan caniateir cynigion, gan gynnwys estyniadau a newidiadau i adeiladau a strwythurau presennol os ydynt yn cydymffurfio a nifer o feini prawf sy'n cynnwys bod y cynnig yn ychwanegu neu yn gwella cymeriad y safle, yr adeilad neu'r ardal o ran y gosodiad, yr ymddangosiad, y raddfa, yr uchder, y mas a'r driniaeth i'r drychiadau; ei fod yn parchu cyd-destun y safle a'i le yn y dirwedd leol; ei fod yn defnyddio deunyddiau sy'n briodol i'r hyn sydd o'u hamgylch ac yn ymgorffori tirlunio meddal; ei fod yn gwella rhwydwaith cludiant a chyfathrebu diogel ac integredig; eu bod yn cyfyngu rhediad dwr a pherygl risg llifogydd ac atal llygredd; ei fod yn cyflawni dyluniad cynhwysol ac sy'n galluogi mynediad i bawb a'i fod yn helpu creu amgylcheddau iach a bywiog gan ystyried iechyd a lles defnyddwyr y dyfodol.

5.3 Mae'r bwriad yn golygu dymchwel estyniad unllawr ochr a lolfa haul gefn a chodi estyniad unllawr ochr a chefn mwy. Mae'r cynlluniau yn dangos bwriad i godi to ffug llechi ar ddrychiad blaen yr estyniad ochr bwriededig. Rhan blaen y bwriad fydd yn weladwy o ffordd sirol gyfochrog ac ystyrir bod y dyluniad bwriededig yn dderbyniol. Ni fyddai'r bwriad yn cael effaith negyddol ar edrychiad y tŷ na'r ardal yn gyffredinol. Ystyrir bod y bwriad yn unol â pholisi PCYFF 3.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl:-

5.4 Hysbysebwyd y cais ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r bwriad yn golygu dymchwel estyniadau presennol ac adeilad estyniad mwy. Mae'r eiddo yn rhannu terfyn gydag eiddo i'r gogledd ddwyrain a de orllewin. Byddai'r estyniad bwriededig yn unllawr ac fe'i lleolir yn agos at derfynau'r eiddo gyda thai cymdogion.. Lleolir wal yr estyniad ochr bwriededig ar bwys terfyn y cymydog i'r de orllewin a lleolir yr estyniad cefn bwriededig tua 0.50 medr oddi wrth derfyn y cymdogion ar y ddwy ochr. Mae'r cynllun yn dangos y byddai'r estyniad cefn bwreidedig yn ymestyn allan tua 4 medr o ddrychiad cefn y ty a lleolir y prif ffenestri yn drychiad cefn yr estyniad hwnnw. Bwriedir gosod 2 ffenestr lefel uchel yn wal ochr yr estyniad ochr. Noder hefyd bod ffens bren uchel ar derfynau ochr gardd gefn yr eiddo.

5.5 Yn yr amgylchiadau hynny, ni ystyrir y byddai'r bwriad yn cael effaith negyddol sylweddol ar fwynderau trigolion cyfagos. Nid yw'r bwriad yn sylweddol groes i bolisi PCYFF 2.

Materion trafnidiaeth a mynediad:-

5.6 Mae'r cynlluniau yn dangos y bwriedir dymchwel modurdy ar gyfer creu ystafell wely ac ystafell chwarae ar bwys wal dalcen y ty. Byddai'r estyniad bwriededig yn ymestyn allan o ddrychiad blaen y ty tua 1.50 medr sef yr un pellter a'r porth presennol. Mae'r lluniau a gyflwynwyd gan yr ymgeisydd yn dangos bod rhan blaen y cwrtil eisoes wedi ei orchuddio gan ddefnydd craidd caled ac fe'i defnyddio fel lle parcio. Ni ystyrir y byddai cefnogi y cais yn amharu ar ddarpariaeth parcio'r eiddo yn sylweddol. Derbyniwyd sylwadau Uned Trafnidiaeth yn cadarnhau dim gwrthwynebiad i'r bwriad. Mae'r bwriad felly yn unol â Pholisi TRA 2 a TRA4.

6. **Casgliadau:**

6.1 Wedi pwyso a mesur y bwriad yng nghyd-destun y polisïau perthnasol ystyrir bod y bwriad yn dderbyniol i'w ganiatáu.

7. **Argymhelliad:**

7.1 Caniatáu - amodau

1. Dechrau gwaith o fewn 5 mlynedd.
2. Unol a cynllunia