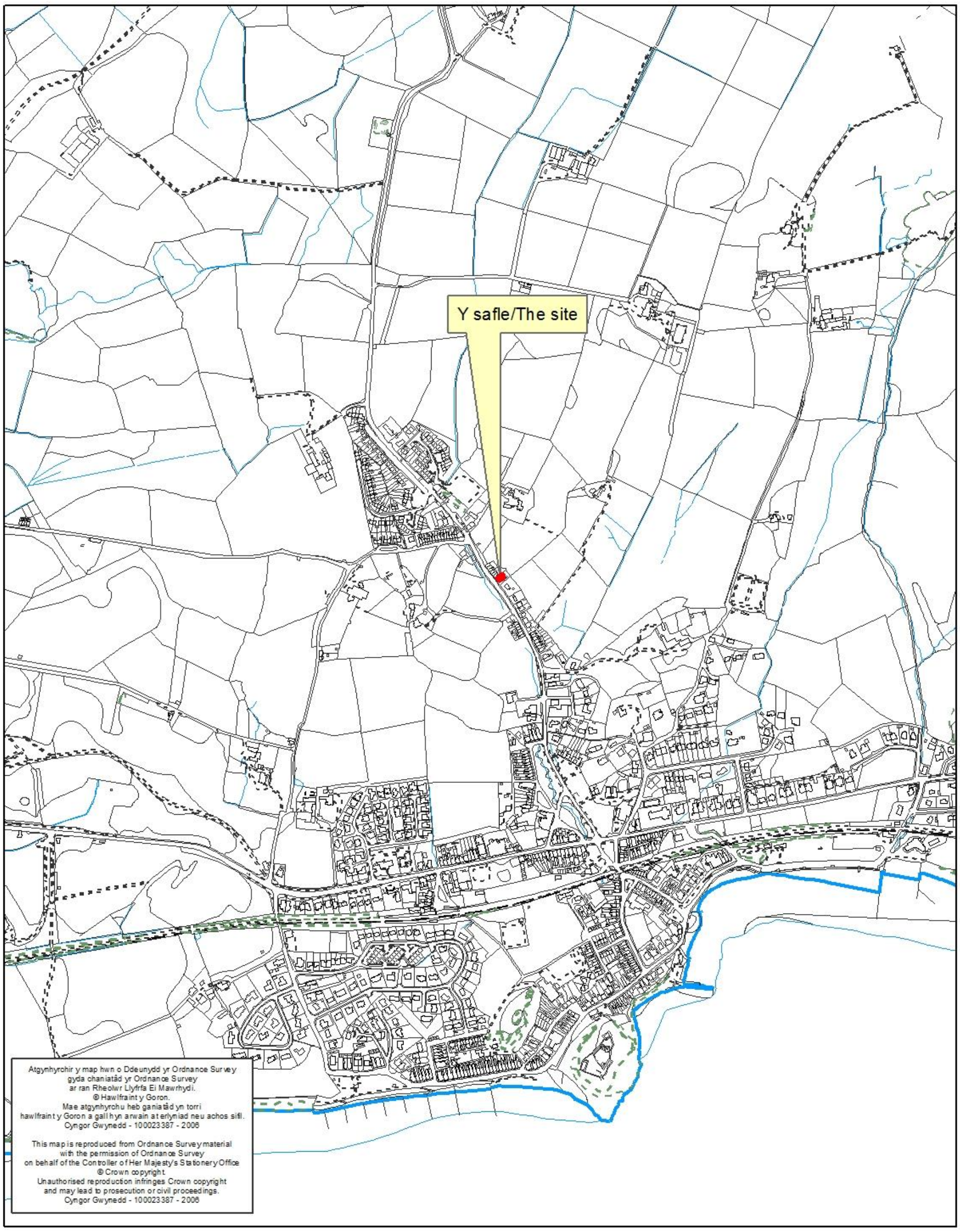
Rhif: **11**

Rhif y Cais / Application Number : C15-0847-35-LL

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



Cais Rhif:	C15/0847/35/LL
Dyddiad Cofrestru:	13/08/2015
Math y Cais*:*	Llawn - Cynllunio
Cymuned*:*	Criccieth
Ward:	Criccieth
Bwriad:	CODI ESTYNIAD DEULAWR CEFN I ANNEDD
Lleoliad:	CILAN, CAERNARFON ROAD, CRICCIETH, GWYNEDD, LL52 0AU

Crynodeb o'r Argymhelliad: GWRTHOD

1. Disgrifiad:

1.1 Mae hwn yn gais ar gyfer ymestyn tŷ deulawr presennol gan godi dwy elfen ddeulawr newydd ar gefn yr eiddo. Mae'r tŷ presennol yn dŷ tair llofft ar wahân mewn rhes o dai o wahanol feintiau a dyluniadau mewn ardal anheddol ar y brif ffordd allan o Griccieth i gyfeiriad Caernarfon. Mae gan y tŷ do brig o lechi gyda thalcendoeau (hipped roofs) a waliau wedi'u rendro a pheintio ac fe adlewyrchir y deunyddiau a dyluniad presennol yn y cynlluniau ar gyfer yr estyniad.

1.2 Fe fyddai un elfen o'r estyniad yn llenwi bwlch yng nghornel de dwyreiniol y tŷ presennol drwy ymestyn yr elfen ddeulawr 3.9m tua'r dwyrain gan greu elfen 6.5m o uchder dros ardal lle mae estyniad unllawr bychan ar hyn o bryd. Fe fyddai'r ail elfen yn ymestyn adain ddeulawr bresennol sydd ar gefn y tŷ, sydd ar hyn o bryd yn o 3.9m o hyd, i 9.5m o hyd a hefyd bwriedir codi lefel ei do o 6.5m i 6.9m ar ei hyd. Fe fyddai gan y tŷ terfynol bump o lofftydd ar y llawr cyntaf ac ystafell fwyta a swyddfa newydd ar y llawr gwaelod.

1.3 Daw'r cais hwn gerbron y Pwyllgor Cynllunio oherwydd y derbyniwyd tri neu ragor o sylwadau'n groes i argymhelliad y swyddog.

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: Dim

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Dim gwrthwynebiad

Dŵr Cymru: Sylwadau
Angen sicrhau y diogelir y brif garthffos yn ystod y datblygiad.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybuwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben. Derbyniwyd gohebiaeth yn cefnogi'r cais ar y sail cynllunio isod:

- Ni fyddai unrhyw niwed i unrhyw un arall yn deillio o'r datblygiad

Derbyniwyd yn ogystal y sylw isod nad ydyw yn ystyriaeth cynllunio:

- Mae angen yr estyniad er mwyn diwallu anghenion teulu ifanc lleol

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, derbynnir bod y rhain yn gweddu mewn modd derbyniol gyda'r tŷ presennol. Fodd bynnag, ni dderbynnir bod graddfa a swmp yr estyniad yn dderbyniol yn enwedig wrth ystyried ei leoliad oddeutu 3m o ffin dde-ddwyreiniol gardd Rhif 1, Teras Victoria. Fe fyddai'r datblygiad hwn yn cael effaith cyffelyb i greu mur 6.9m o uchder ar hyd y rhan helaeth o ffin gardd y tŷ drws nesaf gan greu elfen ormesol a fyddai'n cysgodi rhannau mwynderol o ardd Rhif 1 ac a fyddai hefyd yn debygol o ddominyddu mwynderau gerddi'r tai eraill yn rhes Victoria. Fe ystyrir felly y byddai'r estyniad yn cael effaith andwyol ar ffurf ddatblygedig yr ardal ac fe fyddai'n groes i bolisi B22 y Cynllun Datblygu Unedol.

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'r cynnydd yn swmp ac uchder yr estyniad cefn yn gwbl anghydnaws gyda maint a ffurf y tŷ gwreiddiol ac y byddai estyniad o'r maint hwn yn newid cymeriad cefn yr eiddo er niwed i fwynderau cymdogion ac felly ystyrir nad yw’r estyniad o ran ei ddyluniad na graddfa yn gweddu i’r adeilad gwreiddiol na'r safle.

5.4 Yn ogystal, os cwblheir y datblygiad dim ond oddeutu 5m o ardd fyddai'n weddill ym mhen gogledd dwyreiniol y safle ac fe fyddai hyn yn debygol o leihau'r lle gwag amwynderol sydd o amgylch y tŷ mewn modd annerbyniol. Fe nodir ei fod yn ymddangos bod estyniad anawdurdodedig i'r cwrtil eisoes wedi digwydd i dir amaethyddol y tu allan i'r ffin ddatblygu gan awgrymu bod y lle gwag amwynderol o amgylch y tŷ ei hun eisoes yn annigonol ac fe fyddai caniatáu’r datblygiad hwn yn gwaethygu'r sefyllfa. Fe ystyrir felly y byddai'r datblygiad yn or-ddatblygiad o'r safle ac felly'n groes i Bolisi B24 y CDU.

5.5 Ystyrir fod y bwriad yn ei gyfanrwydd yn groes i egwyddor polisïau B22 a B24 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd a Chanllaw Dylunio Gwynedd.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.6 Mae polisi B23 yn ceisio diogelu mwynderau’r gymdogaeth leol. Fel yr eglurir uchod fe ystyrir y byddai uchder a swmp yr adain ar hyd y ffin ogledd gorllewinol yn achosi niwed annerbyniol i fwynderau'r tai yn Rhes Victoria. Fe waethygir yr effeithiau hyn oherwydd i'r lleoliad fod i'r de o'r tai hyn gan guddio'r haul o'r gerddi a chefnau'r tai am rannau o'r diwrnod.

5.7 Fe nodir yn ogystal y bwriedir ychwanegu ffenestri newydd yn yr edrychiad gogledd orllewin ac mae'n debygol bydd y ffenestr llawr cyntaf yn gor-edrych gerddi cefn tai Rhes Victoria. Fe ystyrir felly y byddai’r estyniad yn gyfystyr â gor-ddatblygiad o’r safle ar sail ei swmp a’i uchder ac y byddai'n cael effaith niweidiol ar fwynderau eiddo cyfagos yn groes i bolisi 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 fwynderau personol trigolion eiddo cyfagos oherwydd cysgodi a gor-edrych..

7. Argymhelliad:

Gwrthod – rhesymau

1. Byddai'r estyniad, oherwydd ei faint a swmp yn arwain at ymwthiad gormesol a niweidiol i fwynderau trigolion tai cyfagos, yn enwedig oherwydd yr effeithiau cysgodi a gor-edrych a fyddai'n deillio ohono. Fe fyddai'r datblygiad hefyd ac yn arwain at leihad annerbyniol mewn lle gwag amwynderol o fewn cwrtil y tŷ ac fe fyddai felly gyfystyr â gor-ddatblygiad o'r safle. Oherwydd ei swmp, maint a'i leoliad ni fyddai'r estyniad yn gweddu gyda'r annedd bresennol ac fe fyddai'n cael effaith andwyol ar edrychiad yr eiddo. Mae'r bwriad felly yn groes i bolisïau B22, B23 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 dylid osgoi achosi niwed arwyddocaol i fwynderau trigolion y gymdogaeth leol.