Rhif: 2

Cais Rhif:	**C20/0070/39/DT**
Dyddiad Cofrestru:	**02-07-2020**
Math y Cais:	**Deiliad Ty**
Cymuned:	**Llanengan**
Ward:	**Llanengan**
Bwriad:	**Estyniad yn cynnwys codi uchder y to**
Lleoliad:	**Tŷ Wiggins, 12 Lôn Cernyw, Bwlchtocyn, Pwllheli, Gwynedd, LL53 7DH**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**CANIATÁU GYDAG AMODAU**

1. Disgrifiad:

1.1 Ail gyflwynir y cais i Bwyllgor yn dilyn penderfyniad Pwyllgor 16 Tachwedd 2020 i ohirio er mwyn paratoi fideo a lluniau ychwanegol o'r stad a'r safle. Cais yw hwn i wneud addasiadau i'r tŷ presennol trwy godi uchder y to er mwyn defnyddio gwagle'r to ar gyfer ystafelloedd ynghyd ag adeiladu estyniad i'r cefn er creu balconi llawr cyntaf. Wrth edrych ar yr eiddo o'r blaen byddai uchder brig y to yn cael ei godi o ryw 1.5 medr. Yn bresennol mae'r brig yn rhyw 5 medr ac mae'r bwriad arfaethedig gydag uchder o 6.5 medr i'r brig. Bwriedir hefyd osod to brig uwchben y modurdy presennol a byddai uchder to'r modurdy yn oddeutu 5.9 medr i'r brig. Byddai'r estyniad cefn yn creu balconi ar lefel llawr cyntaf gyda decin yn parhau oddi tano ar lefel llawr daear. Byddai'r balconi yn mesur oddeutu 6 medr wrth 2.9 medr. Byddai 3 ffenestr to yn cael eu gosod yn yr edrychiad blaen a byddai dwy ffenestr to ac un ffenestr gromen yn cael eu gosod ar yr edrychiad cefn. Bwriedir defnyddio llechi ar do'r datblygiad a byddai'r waliau allanol yn cael eu gorffen gyda rendr wedi ei beintio.

1.2 Ers paratoi'r adroddiad i Bwyllgor 16 Tachwedd 2020 derbyniwyd sylwadau ar ran yr ymgeisydd gan Cambrian Planning i'r gwrthwynebiadau a dderbyniwyd. Mae'r sylwadau yma yn cynnwys y canlynol:-

- Y byddai cynsail yn cael ei osod – Mae pob cais cynllunio yn cael ei ymdrin ar ei rinweddau ei hun ac mae'r pryderon am gynsail yn ddi-sail.
- Pob eiddo arall yn unllawr, y byddai yn ormesol - Tra mae'r to yn cael ei godi o 1.4m a'r bargod o 0.6m, byddai'r llinell adeiladu yn parhau yn is na'r eiddo cyfagos rhif 10 sef yr eiddo mwyaf perthnasol o ran gwneud cymhariaeth gan fod rhif 11 wedi ei guddio o'r strydwedd. Byddai'r annedd yn parhau i fod gydag edrychiad adeilad unllawr a ni fyddai mewn unrhyw ffordd yn ormesol. Ymhellach mae lefel daear yn rhif 10 yn 7.2m gyda'r lefel yn disgyn i 5.82m yn rhif 12.
- Aflonyddwch yn ystod adeiladu - Byddai gwaith yn cael ei wneud yn unol gyda Deddf Rheoli Llygredd a Sŵn 1974 ag oriau gwaith fyddai Llun i Gwener 8am i 6pm, Sadwrn 8am i 1pm.
- Golygfeydd yn cael eu niweidio - Nid oes hawl i olygfa mewn deddfwriaeth cynllunio. Ymhellach mae'r holl fyngalos arwahan i rif 3 a 4 yn wynebu ffordd yr ystâd ac nid oes ffenestr yn wynebu rhif 12. Os yw preswylwyr yn eistedd yng nghefn eu heiddo ni allant weld rhif 12. Ni fyddai'r olygfa o rif 3 a 4 yn cael eu hamharu rhyw lawer gan fod y tai ar godiad ym mhen uchaf yr ystâd.
- Gorddatblygiad - Mae'r annedd wedi ei leoli mewn llain sylweddol gydag ond cyfran fach o'r ardd gefn yn cael ei gymryd fyny gan yr estyniad, mae'n amlwg nad oes gorddatblygiad.
- Y byddai'n ymwthiol / nodwedd estronol / yn yr AHNE - Ni fyddai'r cynnydd mewn uchder yn tynnu oddi wrth gymeriad ac ymddangosiad yr AHNE mewn unrhyw ffordd. Byddai'r adeilad yn parhau i fod gydag edrychiad annedd unllawr ac yn cadw at y strydwedd. Ymhellach mae wedi ei leoli ar ystâd o eiddo cyffelyb ac felly ni fydd yn sefyll allan mewn unrhyw ffordd. Cyfeirir at sylwadau'r Uned AHNE sydd ddim yn gwrthwynebu.
- Fod yna gyfamod yn cyfyngu datblygiad – Mae hwn yn fater preifat ac nid oes ganddo unrhyw effaith ar y cais cynllunio.
- Colled o breifatrwydd - Mae'r cynllun wedi ei ddylunio i sicrhau na fydd unrhyw oredrych o eiddo cymdogion. Bydd gwydr afloyw yn cael ei ddefnyddio ar ochr y balconi fel na fydd mwynderau'r cymdogion yn cael eu heffeithio.
- Byddai'r to dros 2.5m yn uwch - Bwriedir codi crib y to o ryw 1.4m a dim 2.5m fel sydd wedi ei nodi yn y gwrthwynebiadau a byddai'r bargod yn cael ei godi rhyw 0.6m. Mae'r bwriad wedi ei feddwl allan yn dda ac wedi ei gynllunio i barchu mwynderau gweledol a phreswyl. Ni fyddai'r annedd unwaith mae wedi ei ymestyn yn edrych allan o le ond yn ffitio mewn gyda'r strydwedd bresennol.

1.3 Yn ychwanegol derbyniwyd cynllun yn dangos trawsdoriad trwy'r ystâd gan ddangos yr amrywiaeth yn y lefelau.

1.4 Lleolir yr eiddo yng nghefn gwlad yn ardal Bwlchtocyn ac o fewn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Mae hefyd oddi fewn i Dirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol. Gwasanaethir yr eiddo oddi ar ffordd ddi-ddosbarth. Mae'r eiddo wedi ei leoli mewn ystâd o dai.

1.5 Cyflwynir y cais i Bwyllgor ar gais yr Aelod Lleol.

2. Polisïau Perthnasol:

2.1 Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a Pholisi 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 2 – Meini prawf datblygu.

PCYFF 3 – Dylunio a siapio lle

PS 19: Gwarchod a neu wella'r amgylchedd naturiol

AMG 1: Cynlluniau rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol

PS 20: Diogelu a lle bo'n berthnasol wella asedau treftadaeth

AT 1 – Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau, Parciau a Gerddi Hanesyddol Cofrestredig.

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 10, Rhagfyr 2018)

NCT 12: Dylunio

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 2/19/247H – Adeiladu modurdy – Caniatau 9 Medi 1992

3.2 Y19/001672 - Ymholiad cyn cyflwyno cais ar gyfer y bwriad dan sylw. Y bwriad yn ymddangos yn dderbyniol mewn egwyddor ac awgrymwyd nifer o newidiadau y gellir ei wneud yn cynnwys lleihau uchder y modurdy, siâp/maint y ffenestri to, dileu neu leihau maint y ffenestr gromen, lleihau dyfnder y balconi o ran cael golau i ystafelloedd presennol yn y tŷ.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Heb eu derbyn.
Uned Drafnidiaeth:	Dim argymhelliad gan y tybir na fuasai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar unrhyw ffordd, neu ffordd arfaethedig.
Dŵr Cymru:	Nodi fod carthffos gyhoeddus yn croesi safle'r cais. Argymell amod o ran dim mwy o ddŵr wyneb i gysylltu i'r garthffos gyhoeddus a rhoi cyngor safonol.
Uned AHNE:	Mae Tŷ Wiggins wedi ei leoli ymysg tai eraill ar stad Lôn Cernyw Bwlchtocyn ac yn yr AHNE. Tŷ unllawr lled-ddiweddar ydyw ac nid yw mewn lleoliad amlwg o fannau cyhoeddus. Ni chredir y byddai'r addasiadau a fwriedir eu gwneud i'r adeilad yn amharu ar yr AHNE.
Uned Bioamrywiaeth:	Heb eu derbyn.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben a derbyniwyd llythyr / gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Gorddatblygiad
- Datblygiad yn ormesol.
- Yr estyniad yn ymwthiol ac yn estronol ar yr eiddo unllawr na fyddai'n ychwanegu at gymeriad yr eiddo a'r ffurf adeiledig.
- Effaith ar yr AHNE.
- Effaith ar gymeriad yr ardal.
- Allan o gymeriad gyda gweddill tai'r ystâd.
- Effaith ar yr ystâd sydd wedi cael ei dylunio fel ystâd o fyngalos.
- Colled o olygfa o'r tai eraill yn yr ystâd.
- Natur gormesol y datblygiad yn cael effaith negyddol ar weddill yr ystâd ac yn effeithio ar olygfa panoramig o'r môr a mynyddoedd sy'n cael eu rhannu gan fyngalos cymdogol.
- Gor-edrych a cholled o breifatrwydd.
- Creu cynsail i weddill yr ystâd.
- Datblygiad tebyg wedi ei ganiatáu yn rhif 16 ond hwn ar gyrion yr ystâd ac effaith yn fwy cyfyngedig ar Lôn Cernyw.
- Cynnydd mewn ceir yn parcio.

Yn ogystal â'r gwrthwynebiadau uchod derbyniwyd gwrthwynebiadau nad oedd yn wrthwynebiadau cynllunio dilys oedd yn cynnwys:

- Fod cyfamod yn ei le ar yr eiddo.
- Cwestiynu os fydd defnydd busnes o'r eiddo.
- Pryder am y cyfnod adeiladu a'r mynd a dod fyddai trwy'r ystâd ynghyd a cherbydau gweithwyr yn parcio o fewn yr ystâd.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Mwynderau gweledol

5.1 Mae'r bwriad yn cynnwys adeiladu estyniad i greu balconi llawr cyntaf ynghyd a chodi uchder to'r eiddo presennol gan gynnwys to'r modurdy. Byddai lefel to'r tŷ yn cael ei godi oddeutu 1.5 medr tra byddai lefel to'r modurdy yn codi rhyw 2.5 medr ac yn mynd o gyfuniad o do ffug llechi a tho fflat i do brig. Byddai'r bwriad yn cael ei orffen gyda tho llechi a'r waliau allanol gyda rendr o liw fyddai'n cyweddu gyda'r eiddo presennol. Gwyn yw'r eiddo presennol ac ystyrir mai lliw gwyn fyddai'n addas ar gyfer y lleoliad yma. Gellir rhoddi amod cynllunio i sicrhau hyn. Ystyrir fod y gorffeniadau yma yn dderbyniol ac y byddent yn gweddu gyda'r eiddo presennol. Ystyrir hefyd fod y bwriad o ran ei ddyluniad, graddfa a maint yn dderbyniol ac yn gymesur gyda'r eiddo presennol. Ni ystyrir y byddai'r datblygiad dan sylw yn orddatblygiad o'r eiddo a byddai tir mwynderol digonol yn parhau ar gyfer defnydd yr eiddo. Sylweddolir y pryderon sydd wedi ei lleisio am godi lefel y to a'r ffaith fod gweddill y tai o fewn yr ystâd yn dai unllawr. Er yn creu eiddo uwch mae'r dyluniad ar y cyfan yn cadw edrychiad cyffelyb i'r presennol yn

arbennig felly i'r edrychiad blaen sy'n wynebu'r ystâd. Felly er y byddai'r bwriad yn codi uchder yr eiddo ac yn ychwanegu estyniad i'r cefn ni ystyrir y byddai'n cael effaith gormesol ar weddill yr ystâd. Mae'r eiddo wedi ei leoli ym mhen pellaf yr ystâd ble mae'r tir ar lefel is. Gwelir o'r cynllun trawsdoriad gyflwynwyd gof lefel daear y safle yn rhyw 5.8m AOD tra mae'r ffordd ystâd ger rhif 4 yn rhyw 10.0m AOD sef gwahaniaeth o rhyw 5.2m. O ystyried y gwahaniaeth lefel yma ni ystyrir y byddai codi'r uchder yn cael effaith andwyol ar fwynderau gweledol yr ardal. Mae'r eiddo wedi ei leoli o fewn ffurf adeiledig bresennol ac ni fyddai caniatáu'r bwriad yn amharu yn sylweddol ar y dirwedd leol. Sylweddolir y pryderon sydd wedi eu lleisio y byddai'r bwriad yn creu cynsail ar gyfer datblygiadau cyffelyb ar weddill yr ystâd. Nodir y pryderon yma, fodd bynnag, bydd gofyn asesu pob cais ar ei rinweddau ei hun ac nid yw'r ffaith y byddai'r cais yma yn cael caniatâd cynllunio yn ffurfio cynsail ar gyfer gweddill yr ystâd. Yn ychwanegol mae enghreifftiau mewn sawl lleoliad yn y Sir ble mae tŷ unllawr wedi cael caniatâd i godi uchder y to fel y gellir creu ystafelloedd yn y to. Ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisi PCYFF 3 CDLL.

5.2 Mae'r safle wedi ei leoli o fewn ystâd o dai presennol sydd wedi eu lleoli oddi fewn i'r AHNE. Derbyniwyd sylwadau'r Uned AHNE ar y cais ac nid oedd gwrthwynebiad ganddynt gan nodi fod yr eiddo yn dŷ unllawr lled-ddiweddar ac nid yw mewn lleoliad amlwg o fannau cyhoeddus ac felly ni chredir y byddai'r addasiadau a fwriedir eu gwneud i'r adeilad yn amharu ar yr AHNE. Er wedi ei leoli o fewn yr AHNE mae'r eiddo wedi ei leoli yng nghanol tai eraill ac yn ffurfio rhan o ffurf adeiledig bresennol y rhan yma o Bwlchtocyn ac yn sgil hyn ni fyddai'n sefyll allan yn y dirwedd. O ystyried lleoliad yr eiddo ni ystyrir y byddai'r bwriad dan sylw, gan gynnwys codi lefel to'r tŷ a'r modurdy, yn cael effaith andwyol ar olygfeydd nodweddiadol i mewn, allan ac ar draws yr AHNE. Sylweddolir fod gwrthwynebiadau wedi derbyn ar sail y golled o olygfa. Fodd bynnag nid yw colled o olygfa yn ei hun yn fater cynllunio. Ystyrir fod y bwriad felly yn cyd-fynd gyda Chynllun Rheolaeth Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llyn ac felly yn cydymffurfio gyda Pholisi AMG 1 CDLL.

5.3 Lleolir y safle o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llyn ac Enlli. Mae'r bwriad yn ymwneud a gwneud newidiadau i eiddo presennol ac o ran ei leoliad a'i faint ystyrir mai yn lleol y byddai effaith y bwriad ac na fyddai'n cael effaith ehangach ar y dirwedd hanesyddol. Felly, ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisi AT 1 CDLl.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.4 Ceir tai annedd gerllaw'r safle. O ran codi uchder y to byddai 3 ffenestr to yn cael ei ychwanegu i do blaen yr eiddo a byddai'r rhain yn edrych dros ardd ffrynt yr eiddo. Yn yr un modd ffenestri to, ffenestr gromen a'r drysau / ffenestri i'r balconi yn edrych allan tuag at ardd gefn yr eiddo. Ni fyddai'r agoriadau ffenestri / drysau ychwanegol felly yn amharu ar dai yn y cyffiniau. Bwriedir creu balconi ar lefel llawr cyntaf yng nghefn yr eiddo. Byddai'r balconi yma yn un gyda tho uwchben a bwriedir llenwi y wal geudod ar yr ochr gorllewinol a fyddai agosaf i rif 11 Lon Cernyw. Yn sgil gwneud hyn nid yw'r balconi yn debygol o gael effaith andwyol o ran gor-edrych ar unrhyw eiddo cyfagos.

5.5 Sylweddolir y byddai datblygu'r safle dan sylw yn gallu golygu anghyfleustra yn ystod y cyfnod adeiladu ac y byddai trafnidiaeth yn gysylltiedig gyda'r gwaith adeiladu yn mynd a dod ar hyd y ffordd ystâd bresennol. Fodd bynnag, byddai anghyfleustra ar adeg y gwaith adeiladu yn rhywbeth sydd yn codi gydag unrhyw waith adeiladu ac nid oes dim byd allan o'r cyffredin yn hynny o beth. Mae anghyfleustra o'r math yma yn debygol o fod yn un tymor byr ac ni ystyrir y byddai'r bwriad dan sylw yn creu anghyfleustra sylweddol parhaol i breswylwyr yr ystâd.

5.6 Ni ystyrir felly yn sgil yr uchod y byddai'r bwriad yn achosi niwed arwyddocaol sylweddol i fwynderau'r gymdogaeth leol. Ystyrir y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisi PCYFF 2 CDLL.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.7 Nid yw'r bwriad yn gwneud newidiadau i'r fynedfa a byddai digon o lefydd parcio yn parhau o fewn y safle. Nid oes gan yr Uned Drafnidiaeth bryderon am y bwriad. Ystyrir felly fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt diogelwch ffyrdd ac yn cydymffurfio gyda gofynion polisïau TRA 2 a TRA 4 CDLL.

Unrhyw ystyriaethau eraill

5.8 Mae sylwadau Dŵr Cymru yn gofyn am gynnwys amod nad oes dŵr wyneb o unrhyw gynnydd mewn wynebau anhydraidd i gysylltu gyda'r garthffos gyhoeddus. Ni fyddai modd gorfodi amod o'r math yma gan nad yw'n bosibl mesur y gwahaniaeth rhwng y dŵr wyneb presennol a'r hyn a fyddai'n cael ei greu yn dilyn y datblygiad. Mae'r sylwadau hefyd yn cyfeirio at garthffos gyhoeddus yn croesi safle'r cais. O'r cynllun a dderbyniwyd gan Dŵr Cymru mae carthffos gyhoeddus ar dir y cais ond nid yn cael ei effeithio gan y datblygiad dan sylw. Gellir fodd bynnag roddi nodyn ar y caniatâd yn cyfeirio at sylwadau Dŵr Cymru.

5.9 Mae'r gwrthwynebiadau wedi nodi fod y tir dan sylw gyda chyfamod arno o ran beth ellir ei adeiladu. Fodd bynnag, nid yw materion yn ymwneud gyda chyfamod yn fater cynllunio a mater preifat rhwng yr unigolion fyddai hyn.

5.10 Derbyniwyd cyfeiriad yn y gwrthwynebiadau hefyd y gallai'r eiddo gael ei ddefnyddio i ddefnydd masnachol oherwydd y cynnydd yn ei faint. Fodd bynnag cais ar gyfer ymestyn tŷ annedd presennol sydd gerbron ac nid yw'r bwriad dan sylw yn ymwneud gyda newid defnydd yr eiddo.

6. Casgliadau:

6.1 Yn sgil yr uchod ystyrir na fyddai'r bwriad yn cael effaith niweidiol andwyol ar yr ardal na'r AHNE a bod dyluniad y bwriad yn dderbyniol. Hefyd ni ystyrir fod oblygiadau o ran diogelwch ffyrdd na mwynderau trigolion cyfagos.

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatáu - amodau

1. Cychwyn o fewn 5 mlynedd.

2. Unol ar cynlluniau.

3. Cytuno llechi to.

4. Waliau allanol i fod o rendr lliw gwyn.

Nodyn – Copi o sylwadau Dŵr Cymru