Rhif: 7

Cais Rhif:	**C21/0337/38/DT**
Dyddiad Cofrestru:	**12/04/2021**
Math y Cais:	**Deiliad Ty**
Cymuned:	**Llanbedrog**
Ward:	**Llanbedrog**
Bwriad:	**Dymchwel modurdy unllawr. Codi modurdy dwbl gydag anecs trosodd at ddefnydd personol yr Ymgeisydd a theulu a ffrindiau yn achlysurol.**
Lleoliad:	**Derwen Deg, Llanbedrog, Pwllheli, Gwynedd, LL53 7UA**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**CANIATAU GYDAG AMODAU**

1. Disgrifiad:

1.1 Mae’r cais hwn ar gyfer dymchwel modurdy presennol a chodi adeilad deulawr yn ei le gyda modurdy dwbl ar y llawr gwaelod a mynedfa ar wahân yn arwain at “anecs” anheddol yn gysylltiedig â’r prif dŷ, gyda chyntedd ac ystafell ymolchi ar y llawr gwaelod a llofft ac ystafell fyw ar y llawr cyntaf.

1.2 Mae’r safle o fewn gardd tŷ “Derwen Deg” sy’n eiddo ar wahân o fewn ffin ddatblygu Pentref Arfordirol - Gwledig Llanbedrog fel y’i diffinnir gan Gynllun Datblygu Lleol ar y cyd Gwynedd a Môn. Saif mewn ardal anheddol a’i gwasanaethir gan ffyrdd preifat sydd hefyd yn hawliau tramwy cyhoeddus. Mae’r safle hefyd o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llŷn.

1.3 Y bwriad yw dymchwel y modurdy unllawr presennol a chodi adeilad deulawr yn ei le. Fe fyddai’r adeilad yn mesur 8.3m x 6.8m o arwynebedd llawr ac fe fyddai’n 6.2m o uchder at frig y to.

1.4 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 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

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 – Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 11, Chwefror 2021

Nodyn Cyngor Technegol 12 : Dylunio

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

C06D/0307/38/LL - Cais diwygiedig, Estyniad unllawr yn ochr y tŷ - Caniatawyd 26/07/06

C05D/0575/38/LL - Estyniad unllawr yn ochr y tŷ – Caniatawyd 22/11/05

C05D/0353/38/LL - Estyniad deulawr i gefn y tŷ – Caniatawyd 15/07/05

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Gwrthwynebu – gor-ddatblygiad o'r safle, pryder ynglŷn â system carthffosiaeth anaddas a ffordd anaddas i'r tai. Pryder ynghylch cywirdeb y cynlluniau a gyflwynwyd.
Uned Drafnidiaeth:	Dim gwrthwynebiad
Uned AHNE:	Gydag amodau priodol ynghylch defnyddiau / lliwiau ni chredir y byddai'r datblygiad yn amharu ar yr AHNE
Uned Bioamrywiaeth:	Sylwadau - Gofyn am amod er amddiffyn a gwella bioamrywiaeth
Dŵr Cymru:	Sylwadau - Gofyn am amod er atal llif ychwanegol o ddŵr wyneb i'r system garthffosiaeth a chanllawiau ar gyfer yr ymgeisydd

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben a derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu’r datblygiad arfaethedig ar y seiliau cynllunio materol isod :

- Pryder ynghylch diogelwch y ffordd gerbydol at y safle ac anaddasrwydd y ffordd breifat i ddelio gyda rhagor o drafnidiaeth
- Pryder ynghylch cyflwr y system garthffosiaeth a’r cyflenwad dŵr yn lleol
- Fe fyddai’r ffenestr llawr cyntaf yn yr edrychiad gorllewinol yn gor-edrych eiddo preifat
- Fe fyddai’r adeilad yn uchel iawn ac or-ddatblygiad o’r ardal.
- Fe fyddai’r adeilad yn niweidiol i gymeriad yr ardal ac i ansawdd yr AHNE

Derbyniwyd yn ogystal sylwadau nad ydynt yn ystyriaethau cynllunio materol megis :

- Pryder bydd yr adeilad yn cael ei osod fel uned wyliau
- Nad oes angen wedi ei brofi ar gyfer y datblygiad
- Bod eiddo Derwen Deg yn dŷ haf
- Fe fyddai’n bosibl ymgymryd â newidiadau mewnol i’r adeilad er mwyn creu uned byw annibynnol
- Gall y datblygiad osod cynsail ar gyfer datblygiadau eraill mewn gerddi yn yr ardal
- Mae angen gwaredu unrhyw asbestos sydd ar y safle mewn modd diogel
- Nad ydyw’n deg bod amodau ar dai eraill ar gyfer pobl leol yn atal datblygiadau tebyg

5. Asesiad o’r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae’n ofynnol gwneud penderfyniadau ar geisiadau cynllunio yn unol â’r cynllun datblygu a fabwysiadwyd, oni bai bod ystyriaethau perthnasol eraill yn nodi fel arall. Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLL) yw’r ‘Cynllun Datblygu’ mabwysiedig yn yr achos yma. Mae’r safle o fewn ffin ddatblygu Pentref Arfordirol - Gwledig Llanbedrog fel y’i diffinnir gan y CDLl ac felly mae’r cais yn gyson gyda Pholisi PCYFF 1 y CDLl. Mae Polisi PCYFF 3 hefyd yn caniatáu’r egwyddor o newidiadau i eiddo presennol yn ddarostyngedig i gyfres o feini prawf a’u trafodir mewn fwy o fanylder isod. Ar y cyfan felly mae’r cais hwn yn gyson gydag egwyddor y Cynllun Datblygu mabwysiedig.

Defnydd Anecs

5.2 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 ger y prif dŷ a’r datganiad yn y ffurflen gais mai anecs a geisir amdano, fe gredir, trwy ddefnyddio amod cynllunio wedi'i eirio'n briodol, y gellid rheoli’r defnydd o’r adeilad mewn modd priodol.

Mwynderau gweledol

5.3 Y prif bolisi sy'n ymwneud a'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. Er i’r adeilad fod yn eithaf uchel fel adeilad allanol, wrth ystyried natur ddatblygedig yr ardal, ni chredir y byddai’n elfen ddominyddol yn y drefwedd ac ni fyddai’n achosi effaith niweidiol arwyddocaol ar edrychiad y safle na’r ardal o gwmpas. Fe gredir y byddai to brig yn gweddu’r safle ac fe ellid gosod amod er sicrhau y defnyddir llechi to o liw priodol i weddu’r adeiladau o amgylch
2. Wrth ystyried graddfa weddol fychan yr adeilad o safbwynt ei gyd-destun adeiledig, fe gredir y byddai’r adeilad newydd yn parchu cyd-destun y safle ac yn gweddu gyda’r ardal o gwmpas.
3. Nid oes manylion deunyddiau wedi eu cynnwys yn y cynlluniau a gyflwynwyd ond fe ellid gosod amod er sicrhau priodolwyd y deunyddiau allanol ar gyfer eu lleoliad.

4. i 10. Ddim yn berthnasol

5.4 Mae’r safle’n gorwedd o fewn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ond wrth ystyried ei leoliad ymysg tai eraill yng nghanol Llanbedrog a natur y gerddi lleol sydd â choed a gwrychoedd aeddfed, ni chredir y byddai’r bwriad dan sylw yn effeithio ar gymeriad yr AHNE. O sicrhau defnyddiau a lliwiau addas drwy amod priodol, nid oedd gan yr Uned AHNE bryderon ynghylch effaith weledol y datblygiad ar dirwedd yr ardal ddynodedig. Fe gredir felly fod y bwriad hefyd yn dderbyniol dan ofynion Polisi AMG 1 y CDLl.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.5 Datganwyd pryder gan gymydog oherwydd y posibilrwydd o or-edrych o’u heiddo o’r ffenestr llawr cyntaf edrychiad gorllewinol yr anecs / modurdy. Cytunir, er bod cryn bellter rhwng yr eiddo agosaf, “Hawddamor”, a safle’r adeilad (25m), mae’n debygol y byddai’n bosib edrych o’r ffenestr hon yn uniongyrchol at eiddo’r cymydog mewn modd a fyddai’n niweidiol i fwynderau’r trigolion. Fe gredir felly y byddai’n rhesymol, yn enwedig wrth ystyried mai anecs i’w ddefnyddio fel gofod atodol i ddefnydd preswyl y prif dŷ fyddai’r adeilad, i osod amod er sicrhau fod y ffenestr dan sylw yn cael ei chadw’n afloyw yn barhaol.

5.6 Mynegwyd pryder yn ogystal y byddai cynnydd mewn defnydd o’r ffordd fynediad at y safle a ddeilliai o ddwysau’r defnydd yn gallu arwain at wrthdaro a phroblemau i ddefnyddwyr presennol y ffordd. Wrth gydnabod y pryderon hyn, ni chredir y byddai anecs un llofft fel sydd dan sylw yma, yn debygol o gael effaith arwyddocaol ar y llif trafnidiaeth yn enwedig wrth ystyried mai at

ddefnydd achlysurol yn gysylltiedig â defnydd anheddol y prif dŷ a fwriedir yr anecs. Ar y cyfan, ni chredir y byddai unrhyw niwed arwyddocaol ychwanegol i fwynderau cymdogion yn deillio o'r datblygiad hwn, ac felly mae'r cynnig fel y mae yn dderbyniol dan bolisi PCYFF 2 y CDLl.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.7 Fe dderbyniwyd gwrthwynebiadau yn codi pryderon ynghylch effaith niweidiol y cynnydd posibl mewn trafnidiaeth a fyddai'n defnyddio'r ffordd fynediad at y safle. Fe nododd yr Uned Drafnidiaeth fod y safle wedi'i leoli ar hyd ffordd breifat, sydd a statws hawl tramwy ar ei hyd, ac nid oeddynt yn credu y caiff y bwriad unrhyw effaith ar y rhwydwaith ffyrdd sirol lleol. Wrth ystyried mai anecs anheddol sydd dan sylw yma a fyddai'n ychwanegu un llofft at eiddo anheddol presennol, ni chredir y byddai dwyshâd arwyddocaol yn nefnydd y safle a fyddai'n ddigonol i niweidio diogelwch na hwylustod ar y ffordd fynediad. Ystyrir felly fod y bwriad yn dderbyniol o ran mynediad cerbydol ac yn cydymffurfio gyda Pholisiau TRA 2 a TRA 4 y CDLL.

Materion bioamrywiaeth

5.8 Nid oedd gan yr Uned Bioamrywiaeth bryderon o safbwynt effaith y datblygiad ar fywyd gwyllt er iddynt bwysleisio cymryd gofal yn ystod y gwaith o ddymchwel yr adeilad presennol er gwarchod rhag creu niwed i rywogaethau gwarchodedig. Ar sail hyn fe gredir bod y cais yn dderbyniol dan ofynion Polisi PS 19 y CDLl.

Materion eraill

5.9 Fe nododd rhai gwrthwynebwyr bryderon ynghylch addasrwydd y system garthffosiaeth a'r cyflenwad dŵr i ymdopi gyda'r datblygiad. Fodd bynnag, yn ddarostyngedig i amod priodol, ni fynegodd y darparwr gwasanaethau priodol, megis Dŵr Cymru, unrhyw wrthwynebiad i'r cynnig, ac felly fe gredir y gall yr isadeiledd ymdopi gyda'r datblygiad hwn.

5.10 Fe godwyd sawl pwynt gan wrthwynebwyr yn ymwneud a materion sydd, er yn bryderon dilys, ddim yn ystyriaethau cynllunio materol ar gyfer y cais dan sylw. Mae'n ofynnol ymdrin â phob cais ar ei haeddiant ei hun ac felly gan mai cais am anecs anheddol at ddefnydd achlysurol gan deulu a ffrindiau, ynghyd a modurdy dwbl, sydd dan sylw yma, ni ellid ystyried materion ynghylch datblygiadau eraill yr honnir y gall ddigwydd ar y safle e.e. uned wyliau neu annedd ar wahân. Yn yr un modd, o safbwynt cynllunio, mae eiddo Derwen Deg yn eiddo anheddol yn nosbarth defnydd C3 ac felly mae'n rhaid trin unrhyw gais fel sy'n briodol i eiddo o'r fath. Mae'n arferol gosod amod ar unrhyw ganiatâd cynllunio er sicrhau mai dim ond at ddefnydd atodol i'r prif dŷ y defnyddir yr anecs ac nid at unrhyw ddiben arall. Fe fyddai angen caniatâd cynllunio ychwanegol ar gyfer unrhyw newid defnydd materol o'r anecs.

5.11 Mynegwyd pryder yn ogystal fod yr adeilad presennol wedi ei adeiladu o asbestos ac, wrth werthfawrogi'n llwyr y pryder hwn, rhaid nodi bod gweithdrefnau y tu allan i'r system gynllunio sy'n ymdrin ag ystyriaethau o'r fath.

6. Casgliadau:

6.1 Wedi asesu'r cais yn erbyn gofynion y polisïau perthnasol ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o agwedd mwynderau gweledol, yr effaith ar yr AHNE a mwynderau cyffredinol. Ar sail yr uchod gellir caniatáu'r cais yn unol â'r amodau cynllunio isod.

Argymhelliad:

7.1 Caniatáu – amodau

1. Cychwyn o fewn 5 mlynedd.
2. Unol a’r cynlluniau
3. Deunyddiau a lliwiau i’w cytuno
4. Defnydd anecs yn atodol i’r tŷ yn unig a dim defnydd busnes
5. Amod Dŵr Cymru

Nodyn : Rhywogaethau Gwarchodedig

Dŵr Cymru