Rhif: 6

Cais Rhif:	**C21/1010/32/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**19/10/2021**
Math y Cais:	**Llawn**
Cymuned:	**Botwnnog**
Ward:	**Botwnnog**
Bwriad:	**Trosi adeilad allanol i ddarparu annedd fforddiadwy, ynghyd ag addasiadau i'r fynedfa gerbydol presennol, gosod gwaith trin pecyn a gwaith cysylltiedig.**
Lleoliad:	**Caerau, Llangwnnadl, Pwllheli, LL53 8NS**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**GWRTHOD**

1. Disgrifiad:

1.1 Mae hwn yn gais ar gyfer trosi adeilad allanol presennol (a fu gynt yn dŷ annedd) yn dŷ fforddiadwy gyda dau lofft, ystafell fyw ac ystafell fwyta / cegin. Mae bwriad hefyd creu gardd gerllaw'r adeilad. Y bwriad yw cadw prif strwythur yr adeilad ond dymchwel waliau adeiladau allanol cysylltiedig â chodi estyniadau unllawr ar ochr a chefn y prif strwythur.

1.2 Saif y safle mewn ardal wledig, ymhell o unrhyw ffin ddatblygu a'i diffinnir gan Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn. Mae hefyd o fewn Ardal Tirwedd Arbennig a thirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llŷn ac Enlli. Mae hefyd yn rhannol o fewn Safle Bywyd Gwyllt Rhanbarthol Caerau.

1.3 Y bwriad yw adfer waliau'r hen dŷ (sy'n 15.0m x 5.6m o faint) drwy eu hail-bwyntio, codi estyniad ochr 4.2m x 4.1m ac estyniad cefn 5.9m x 5.1m. Fe orffennir waliau'r estyniadau gyda chladin pren (llarwydden) ac fe roddir to llechi newydd dros y strwythur.

1.4 Cyflwynwyd yr wybodaeth isod er cefnogi'r cais

- Datganiad Cynllunio (gan gynnwys cadarnhad gan Tai Teg i'r ymgeisydd fod yn gymwys am dŷ fforddiadwy),
- Adroddiad Ecolegol Cychwynnol ac
- Adroddiad Strwythurol.

1.5 Daw'r cais gerbron y pwyllgor 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 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

PCYFF 4 : DYLUNIO A THIRWEDDU

TRA 2 : SAFONAU PARCIO

TRA 4 : RHEOLI ARDRAWIADAU CLUDIANT

TAI 7 : TROSI ADEILADAU TRADDODIADOL YNG NGHEFN GWLAD AGORED I DDEFNYDD PRESWYL

AMG 2 : ARDALOEDD O DIRWEDD ARBENNIG

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

Canllaw Cynllunio Atodol ‘Ail-adeiladu Tai a Throsi Adeiladau yng Nghefn Gwlad’ (Medi 2019).

Canllaw Cynllunio Atodol ‘Tai Fforddiadwy" (Medi 2019).

2.4 Polisïau Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru,

Nodyn Cyngor Technegol 5 – Cadwraeth Natur a Chynllunio

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

Dim

4. Ymgynghoriadau

Cyngor Cymuned/Tref:	Cefnogi
Uned Trafnidiaeth :	Heb eu derbyn
Dŵr Cymru	Dim sylwadau i'w cynnig
Cyfoeth Naturiol Cymru :	Dim gwrthwynebiad - sylwadau ar gyfer yr ymgeisydd

Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd	Angen amod er sicrhau y cwblheir arolwg ffotograffig manwl o'r strwythur cyn dechrau unrhyw waith
Gwarchod y Cyhoedd :	Nid oes manylion ynglŷn â'r tanc trin carthion na phrofion trylifiad ar gyfer safle'r ffos cerrig. Dylai'r ymgeisydd ddarparu manylion y profion trylifiad sydd wedi cael eu cynnal ar gyfer y ffos gerrig i sicrhau fod y pridd yn addas.
Uned Bioamrywiaeth :	Cytuno gyda'r mesurau lliniaru a'r mesurau i wella bioamrywiaeth. Angen amodau priodol er sicrhau y gweithredir y camau angenrheidiol
Uned Draenio Tir :	Oherwydd maint a natur y datblygiad mae'n bosib bydd angen darparu cais i'r Corff Cymeradwy SDS i'w gymeradwyo cyn dechrau'r gwaith adeiladu.
Tai Teg :	Heb eu derbyn
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd cymdogion. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben ac ni dderbyniwyd unrhyw ohebiaeth ynglŷn â'r cais.

5. Ystyriaethau Cynllunio Perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae'r safle hwn y tu allan i unrhyw ffin ddatblygu a'i hadnabyddir dan bolisi PCYFF 1 y CDLl ac mae'r polisi hwnnw'n nodi, y tu allan i ffiniau datblygu bydd cynigion yn cael eu gwrthod oni bai eu bod yn unol â pholisi penodol yn y Cynllun. Yn yr achos hwn, er i'r cais fod am drosi adeilad allanol presennol, mae amheuaeth os gellid ystyried y strwythur hwn fel "adeilad" yn hytrach nag adfail cyn eiddo anheddol. Mae Canllaw Cynllunio Atodol 'Ail-adeiladu Tai a Throsi Adeiladau yng Nghefn Gwlad' yn nodi

> *"9.1 Bydd rhaid i unrhyw adeilad a fwriedir ei drosi yng nghefn gwlad fod yn adeilad parhaol gydag adeiladwaith cadarn. Ni chaniateir datblygiadau sydd yn cynnwys gwaith ail-adeiladu sylweddol, gan y byddai hynny gyfwerth ag adeiladu adeilad o'r newydd. Dylai'r muriau fod yn gadarn hyd at lefel y bargod. Ni fydd adeilad yng nghefn gwlad sydd mewn cyflwr mor adfeiliedig bod angen ail-adeiladu rhannu sylweddol ohono neu ei ailadeiladu'n llwyr yn addas. Mae hyn yn sicrhau na fydd cymeriad arbennig ac ymddangosiad yr adeilad yn cael ei niweidio. Fel canllaw, ni ddylid ystyried cais i drosi adeilad os oes angen ailadeiladu mwy na 10% o gyfanswm y waliau pan fo angen cynnal gwaith adfer i'r to neu 20% o gyfanswm y waliau os nad oes angen adfer y to."*

5.2 Yn ogystal mae Polisi Cynllunio Cymru'n nodi na ddylid ystyried yr isod fel "Tir a Ddatblygwyd o'r Blaen"

> *"tir lle mae olion unrhyw strwythur neu weithgarwch wedi dod yn rhan o'r dirwedd dros amser fel y gellir ystyried yn rhesymol ei fod yn rhan o'r amgylchedd naturiol;"*

5.3 Wrth edrych ar luniau awyr hanesyddol o'r safle hwn ymddengys i'r strwythur fod heb do ac wedi ymdoddi i'r dirwedd ers o leiaf y flwyddyn 2000 er iddo fod yn amlwg i'r safle gael ei glirio o beth lystyfiant rhywbryd yn ystod y cyfnod 2009 - 2014. Ni chredir bod hynny'n newid y ffaith i'r strwythur ddod yn rhan o'r dirwedd naturiol dros gyfnod o amser ac felly ni ddylid ystyried hwn yn safle a ddatblygwyd o blaen.

5.4 Fe gyflwynwyd adroddiad strwythurol gyda'r cais sy'n honni i'r waliau presennol fod yn strwythurol gadarn ac yn addas i'w cadw heb yr angen am ail-adeiladu sylweddol, yn ogystal fe nodir na fyddai angen ail-godi mwy na 10% o gyfanswm arwynebedd y waliau gwreiddiol. Wrth dderbyn yr asesiad hwn fe nodir bod peth ansicrwydd yn yr adroddiad gan gynnwys bod angen ail-adeiladu rhannau o'r waliau presennol, bod angen ail-osod prif elfennau strwythurol megis y to, lloriau a linteri a bod seiliau'r waliau presennol yn fas ac y gellid eu tanseilio wrth weithio ar agweddau cyfagos o'r datblygiad.

5.5 Wrth ystyried yr uchod mae cryn amheuaeth yn parhau os yw'r strwythur yn adeilad sydd yn addas i'w drosi neu a fyddai'r gwaith fyddai ynghlwm a'r datblygiad cyfystyr a chodi tŷ newydd yng nghefn-gwlad yn groes i ofynion polisi PCYFF 1 y CDLl.

Polisïau Tai

5.6 Polisi TAI 7 y CDLl sy'n berthnasol ar gyfer cynlluniau i drosi adeiladau traddodiadol yng nghefn gwlad i ddefnydd preswyl. Mae'r polisi hwnnw'n gofyn bod datblygiadau o'r math hwn yn cydymffurfio gyda phob un o'r meini prawf isod :

1. Bod tystiolaeth nad yw defnydd cyflogaeth o'r adeilad yn hyfyw;
2. Bod y datblygiad yn darparu uned fforddiadwy ar gyfer angen lleol (yn unol â'r Rhestr Termau) neu fod y defnydd preswyl yn elfen israddol ynghlwm efo datblygiad ehangach ar gyfer defnydd cyflogaeth;
3. Bod y strwythur yn un cadarn;
4. Nad oes angen estyniadau helaeth i alluogi'r bwriad;
5. Bod unrhyw gymeriad pensaernïol o werth a deunydd traddodiadol yn cael ei gadw ac nad yw'r bwriad yn arwain at golli cymeriad y strwythur gwreiddiol.

5.7 Mewn perthynas â maen prawf 1, mae'r Datganiad Cynllunio a gyflwynwyd gyda'r cais yn honni na fyddai unrhyw ddefnydd economaidd o'r adeilad yn ymarferol heblaw am ei drosi i uned wyliau (a fyddai'n dderbyniol o safbwynt y canran o unedau gwyliau sydd yn y gymuned) fodd bynnag maent yn ystyried y dylid rhoi blaenoriaeth i ddefnydd fel tŷ fforddiadwy ar gyfer cwrdd ag angen lleol dros ddefnydd o'r fath.

5.8 Er gwaetha'r uchod, mae'r eglurhad dros bolisi TAI 7 yn y CDLl (para. 6.4.38) yn nodi mae'r flaenoriaeth ar gyfer adeiladau traddodiadol yng nghefn gwlad yw ar gyfer defnydd cyflogaeth ac mae'r CCA "Trosi Adeiladau Traddodiadol yng nghefn gwlad i Ddefnydd Preswyl" yn nodi y dylid dilyn y camau canlynol wrth farchnata'r uned ar gyfer defnydd cyflogaeth:

• Marchnata'r eiddo gydag Asiantau Gwerthu Lleol yn ogystal ag Asiantau Gwerthu sydd yn arbenigo mewn eiddo masnachol/busnes.

• Tystiolaeth o broses hysbysebu ar y we a/neu bapurau newydd lleol a gyhoeddir yn ddyddiol neu'n wythnosol.

• Cysylltu ag asiantaethau/mudiadau sydd yn arbenigo mewn sefydlu busnesau bychain newydd, er enghraifft, Adran Datblygu Economaidd y Cyngor, Mentrau Busnes Lleol, Cynghorau Cymuned/Tref, Ffederasiwn Busnesau Bach, Llywodraeth Cymru a Busnes Cymru.

• Gwybodaeth o ran unrhyw ddiddordeb sydd wedi ei ddatgan yn yr adeilad ynghyd ag unrhyw gynigion a'r ymateb iddynt - gan gynnwys cyfiawnhad dros yr ymateb hynny.

5.9 Nid oes unrhyw dystiolaeth wedi ei chyflwyno bod y camau sy'n ofynnol dan faen prawf 1 o bolisi TAI 7 wedi eu dilyn ac felly nid yw'r cais yn cwrdd gyda'r gofyniad polisi hwn.

5.10 O safbwynt maen prawf 2, wrth dderbyn bod yr ymgeisydd yn gymwys ar gyfer tŷ fforddiadwy, nid oes unrhyw dystiolaeth wedi ei chyflwyno y byddai'r tŷ yn wirioneddol fforddiadwy yn yr hir dymor. Mae'r arwynebedd llawr tybiannol ar gyfer tŷ unllawr gyda dau lofft a roddir yn CCA Tai Fforddiadwy yn 58m^2 tra bydd gan yr eiddo hwn arwynebedd llawr mewnol o 98.9m^2. Yn ogystal, nid oes unrhyw wybodaeth ynghylch gwerth marchnad tebygol yr eiddo wedi ei chyflwyno gan olygu nad ydyw'n bosibl asesu os yw'n ymarferol sicrhau fforddiadwyedd hirdymor yr eiddo drwy sicrhau disgownt pris gyda chytundeb cyfreithlon.

5.11 O ran maen prawf 3, mae paragraffau 5.1 - 5.4 uchod yn trafod materion yn ymwneud a chadernid y strwythur.

5.12 Mae man prawf 4 yn gofyn osgoi estyniadau helaeth i'r adeilad gwreiddiol. Fe ategir hyn gan y CCA "Trosi Adeiladau Traddodiadol yng nghefn gwlad i Ddefnydd Preswyl" sy'n nodi yng nghyswllt polisi TAI 7 y dylai'r adeilad a fwriedir ei drosi i ddefnydd amgen fod yn addas ar gyfer y defnydd a fwriedir. Ni ddylid fod angen estyniadau helaeth i alluogi'r datblygiad a dylai'r adeilad yn ei ffurf bresennol (o ran maint) fod yn addas. Mae ôl troed presennol y strwythur sydd i'w gadw yn 84m^2 tra bod y cynnig yn cynnwys estyniadau a fyddai a chyfanswm ôl troed o 47.3m^2. Wrth ystyried bod bwriad cynyddu arwynebedd llawr y strwythur dros 50% fe gredir bod hyn yn amlygu'r ffaith nad ydyw'r adeilad yn addas o ran maint ar gyfer y datblygiad dan sylw ac y byddai angen estyniadau helaeth er sicrhau'r defnydd a fwriedir.

5.13 O safbwynt y maen prawf olaf, fe nododd Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd bod yr adeilad presennol yn dyddio o ganol y 19eg ganrif a mwy na thebyg yn gynharach. Mae'r arddull yn nodweddiadol o adeiladau gwledig ôl-ganoloesol yr ardal, er bod y safle hwn ychydig yn fwy sylweddol na'r fferm arferol. Er gwaethaf ei fod mwy neu lai'n adfail, mae'n parhau i fod yn enghraifft dda o bensaernïaeth o'r cyfnod. Mae'n debyg bydd yr adnewyddiad arfaethedig o'r adeilad yn arwain at golli ffabrig gwreiddiol yr eiddo yn llwyr. Er gwaetha'r ffaith ei fod yn debygol y byddai'r eiddo newydd o ansawdd pensaernïol safonol ac yn adlewyrchu dyluniad y gwreiddiol mewn rhai agweddau, yn y bôn tŷ newydd bydd yn cael ei godi, gyda chymeriad cwbl wahanol i'r hyn fu yno o'r blaen.

5.14 Wrth ystyried yr uchod, ni chredir y gellid ystyried bod y cynnig hwn yn cwrdd gyda holl ofynion polisi TAI 7 y CDLl ac felly nid oes opsiwn ond gwrthod y cais.

Lleoliad, Dyluniad ac Effaith Gweledol

5.15 Yn gyffredinol, mae polisïau PCYFF 2 a PCYFF 3 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn caniatáu cynigion ar gyfer datblygiadau newydd cyn belled na fyddent yn cael effaith niweidiol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol neu ar yr ardal yn gyffredinol. Yn ogystal gofynnir bod datblygiadau'n:

- Ychwanegu at, a gwella, cymeriad ac ymddangosiad y safle
- Parchu'r safle a'i gyffiniau o ran ei le yn y dirwedd leol.
- Bod y deunyddiau'n briodol

5.16 Mae PCYFF 3 yn ei wneud yn glir y dylid caniatáu datblygiadau newydd dim ond os maent yn rhoi ystyriaeth lawn i gyd-destun amgylchedd naturiol, hanesyddol ac adeiledig y safle. Yn ogystal, fe ddylai datblygiadau ychwanegu at, a gwella, cymeriad ac ymddangosiad y safle o ran y gosodiad, ymddangosiad, graddfa, mas a'r driniaeth o ddrychiadau. Fe ddylid hefyd parchu cyd-destun y safle a'i le yn y dirwedd leol. Mae Polisi PCYFF 4 hefyd yn pwysleisio y dylai pob cynnig integreiddio gyda'r hyn sydd o gwmpas ac y dylid gwrthod cynhigion nad ydynt yn parchu, cadw ac ychwanegu at nodweddion cadarnhaol y safle.

5.17 Yn yr achos hwn, wrth dderbyn bod y safle wedi ei guddio'n eithaf da o fannau cyhoeddus cyfagos a bod bwriad plannu coed a llwyni er sgrinio'r safle, oherwydd natur y newidiadau arfaethedig i'r adeilad a'r bwriad i sefydlu gardd a man parcio gerllaw, fe fyddai'r gwaith yn anorfod yn creu naws drefol i'r safle gan gael effaith gweledol fwy na'r strwythur presennol, sydd erbyn hyn wedi ymdoddi i'r tirlun. Fe fyddai hyn yn niweidiol i gymeriad y dirwedd mewn ardal sydd wedi ei warchod oherwydd ansawdd y dirwedd honno. Fe ystyrir felly fod y bwriad yn groes i ofynion Polisïau PCYFF 3 a PCYFF 4 y CDLl fel y maent yn ymwneud ag amddiffyn mwynderau gweledol yr ardal ynghyd a Pholisi AMG 2 sy'n anelu at warchod Ardal Tirwedd Arbennig.

5.18 Ceir rhai tai annedd gerllaw'r safle, fodd bynnag oherwydd gogwydd yr eiddo a'r pellter rhwng y safle a'r tai agosaf, ni ystyrir y byddai'r bwriad yn achosi niwed arwyddocaol i fwynderau'r gymdogaeth leol. Ystyrir fod y bwriad felly yn dderbyniol o ran cydymffurfiaeth a pholisi PCYFF 2 y CDLl fel y mae'n ymwneud â mwynderau preifat.

Materion Bioamrywiaeth

5.19 Mae'r Uned Bioamrywiaeth yn cadarnhau, bod cynnwys yr Adroddiad Ecolegol Cychwynnol yn dderbyniol ac maent yn cytuno gyda mesurau lliniaru a'u cynhigir. Yn ddarostyngedig i amodau priodol, fe gredir gall y datblygiad felly fod yn dderbyniol dan bolisi PS 19 y CDLl fel y mae'n ymwneud ag amddiffyn nodweddion bioamrywiaeth lleol.

6. Casgliadau:

6.1 Ar sail yr asesiad uchod, hyd yn oed os derbynnir bod hwn yn adeilad traddodiadol yng nghefn gwlad sy'n addas i'w drosi yn dŷ annedd, ni chredir fod y bwriad sydd gerbron yn cydymffurfio gydag yr un o'r meini prawf penodol ar gyfer datblygiadau o'r fath a'u rhestrir ym mholisi TAI 7 CDLl ar y Cyd Gwynedd a Môn. Wrth gydnabod bod yr ymgeisydd mewn angen tŷ fforddiadwy a bod dyluniad cyffredinol yr adeilad o ansawdd safonol, oherwydd y lleoliad gweledig, natur anghyfannedd y safle presennol a faint o newidiadau a fwriedir eu gwneud i'r strwythur, nid oes dewis ond argymell gwrthod y cais.

7. Argymhelliad:

7.1 Gwrthod

Nid yw'r cais yn cwrdd gyda holl feini prawf polisi TAI 7 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn oherwydd nid oes unrhyw dystiolaeth bod y strwythur presennol wedi ei farchnata ar gyfer defnydd busnes, nid oes tystiolaeth i ddangos y byddai'r eiddo a fwriedir yn wirioneddol fforddiadwy yn yr hirdymor, nid oes sicrwydd bod y strwythur presennol yn ddigon cadarn i ymdopi a'r gwaith adnewyddu heb yr angen am waith ail-adeiladu helaeth, fe fyddai angen estyniadau helaeth er galluogi'r bwriad ac fe gollir cymeriad hanesyddol cynhenid y strwythur drwy ymgymryd â'r gwaith atgyweirio.