Rhif: 1

Cais Rhif:	**C22/0615/30/DT**
Dyddiad Cofrestru:	**30/06/2022**
Math y Cais:	**Deiliad Tŷ**
Cymuned:	**Aberdaron**
Ward:	**Pen draw Llŷn**
Bwriad:	**Codi estyniad ochr ar gyfer storfa**
Lleoliad:	**Pelydryn, Aberdaron, Pwllheli, Gwynedd, LL53 8BE**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**GWRTHOD**

1. Disgrifiad:

1.1 Mae'r cais hwn ar gyfer codi estyniad unllawr ar ochr y tŷ unllawr presennol ar gyfer defnydd fel storfa. Fe fyddai'r datblygiad yn cynnwys mynedfa ar ei flaen a chefn ac ni fydd mynedfa fewnol o'r eiddo. Fe fyddai gan yr estyniad do 'monopits' bas brig, 2.3m o uchder ac byddai 2m o uchder i'r bondo. Byddai yn mesur 2.75m o led ar y blaen gan ei fod yn amlapio ar flaen yr eiddo ychydig ac 2.2m o led ar y cefn, byddai yn mesur 11.45m o hyd. Mae bwriad darparu drws dwbl ar y blaen a chefn.

1.2 Mae'r eiddo yn un o res o dai ar wahân gerllaw ffordd ddosbarth 2 y B4413 mewn ardal anheddol o fewn ffin ddatblygu Pentref Arfordirol - Gwledig Aberdaron fel y'i diffinnir gan Gynllun Datblygu Lleol Gwynedd ac Ynys Môn. Mae hefyd o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ddynodedig a Thirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llŷn ac Enlli..

1.3 Fe gyflwynir y cais gerbron y Pwyllgor ar gais yr aelod lleol oherwydd iddo wrthwynebu effaith weledol y datblygiad ar y strydwedd ac nad yw'n gweddu i dy annedd yng nghanol pentref.

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**

PCYFF 2: Meini prawf datblygu
PCYFF 3: Dylunio a siapio lle
PCYFF 4 : Dylunio a thirweddu
AMG 1: Cynlluniau rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol
AT 1 : Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau, Parciau a Gerddi Hanesyddol Arbennig

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11 - Chwefror 2021)

Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 12: Dylunio

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

C22/0182/30/DT: Estyniad unllawr – Caniatau – 05/09/2022

C03D/0029/30/LL: Adeiladu tŷ unllawr gydag ystafelloedd yng ngwagle'r to.- Caniatawyd 17/03/03

C01D/0105/30/AM : Adnewyddu hawl - adeiladu tŷ annedd.- Caniatawyd 17/04/01

C98D/0177/10/AM : Adeiladu tŷ annedd - Caniatawyd 29/06/98

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:

Mae'r Cyngor yn ymwybodol o gwynion a phryder lleol ynghylch datblygiadau anawdurdodedig sydd wedi cymeryd lle ar y safle yma ac mae y cyn aelod lleol a'r aelod lleol presennol wedi datgan pryder am y datblygiad a'i effaith ar fwynderau trigolion cyfagos. Mae'r Cyngor ar ddeall fod cais arall i'w gyflwyno ar gyfer modurdy anawdurdodedig ar y safle yn ogystal.

Dymuna y Cyngor Cymuned dynnu sylw yr Adran Gynllunio at y cwynion a'r pryderon lleol gan obeithio y gwnewch gymeryd sylw o'r pryderon yma, fel sydd wedi eu hamlinellu mewn gohebiaethau gan y ddau aelod lleol.

Dŵr Cymru:

Gofynnwn, os ydych yn bwriadu rhoi Caniatâd Cynllunio i'r datblygiad uchod, bod yr Amodau a'r Nodiadau Ymgynghorol a ganlyn wedi'u cynnwys yn y caniatâd i sicrhau nad oes dirywiad i drigolion presennol na'r amgylchedd nac i asedau Dŵr Cymru Welsh Water.

Amod - Ni chaniateir i ddŵr wyneb o ganlyniad i unrhyw gynnydd yn arwynebedd to'r adeilad / neu arwynebau anhydraidd yn ei gwrtil i ddraenio'n uniongyrchol neu’n anuniongyrchol i'r system garthffosiaeth gyhoeddus. Rheswm: Er atal y system garthffosiaeth gyhoeddus rhag gorlwytho’n hydrolig, er mwyn amddiffyn iechyd a diogelwch trigolion ac i sicrhau na wneir niwed i’r amgylchedd.

Nodiadau Cynghori
Efallai y bydd angen i'r ymgeisydd wneud cais i Ddŵr Cymru / Welsh Water ar gyfer unrhyw gyswllt i'r garthffos gyhoeddus dan A106 Deddf Diwydiant Dŵr 1991. Os bydd y cysylltiad i'r rhwydwaith garthffos gyhoeddus naill ai drwy ddraen ochrol (h.y. draen sy'n ymestyn y tu hwnt i ffin yr eiddo cysylltiol) neu drwy garthffos newydd (h.y. yn gwasanaethu mwy nag un eiddo), mae bellach yn ofyniad mandadol i ymrwymo yn y lle cyntaf i Gytundeb Mabwysiadu Adran 104 (Deddf Diwydiant Dŵr 1991). Hefyd, mae'n rhaid i ddyluniad y carthffosydd a'r draeniau ochrol gydymffurfio â Safonau Gweinidogion Cymru ar gyfer Carthffosydd Aflan a Draeniau Ochrol, a chydymffurfio â'r cyhoeddiad "Sewers for Adoption" - 7fed argraffiad. Gweler gwybodaeth bellach ar dudalennau'r Gwasanaethau i Ddatblygwr www.dwrcymru.com .

Hysbysir yr ymgeisydd hefyd y gallai bod rhai carthffosydd cyhoeddus

	a draeniau ochrol heb gael eu cofnodi ar ein mapiau carthffosydd cyhoeddus gan eu bod yn wreiddiol mewn perchnogaeth breifat ac wedi eu trosglwyddo i berchnogaeth gyhoeddus drwy natur Rheoliadau y Diwydiant Dŵr (Cynlluniau i Fabwysiadu Carthffosydd Preifat) 2011. Gall presenoldeb asedau o'r fath effeithio ar y bwriad. Er mwyn ein cynorthwyo i ddelio gyda'r bwriad gall yr ymgeisydd gysylltu â Dŵr Cymru Welsh Water. Dan Ddeddf y Diwydiant Dŵr 1991 mae gan Ddŵr Cymru Welsh Water hawliau i gael mynediad i'w offer bob amser.
CADW:	Heb eu derbyn
Uned AHNE :	Mae Pelydryn wedi ei leoli ger lôn y B4413 ym mhentref Aberdaron ac yn yr AHNE. Byddai'r estyniad ar ochr y tŷ ger y wal derfyn a byddai drysau pren yn wynebu'r lôn. Nid yw'n ymddangos y byddai yn amharu ar yr AHNE.
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybudd ar y safle ac fe ymgynghorwyd gyda chymdogion. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben a derbyniwyd sylwadau'n gwrthwynebu'r datblygiad ar y seiliau cynllunio materol isod : • Bod yr estyniad yn rhy fawr • Effaith weledol

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

5.1 Mae'n ofynnol gwneud penderfyniadau ar geisiadau cynllunio yn seiliedig ar rinweddau'r cynllun penodol sydd dan sylw ac 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 ac yn yr achos yma.

Lleoliad, Dyluniad ac Effaith Gweledol

5.2 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.

5.3 Yn yr achos hwn, wrth ystyried maint a lleoliad yr estyniad storfa, ni fyddai'r bwriad angen caniatâd cynllunio petai ddim yn ymestyn o flaen edrychiad blaen yr eiddo. Er hyn, mae'r bwriad fel a gyflwynwyd angen caniatâd cynllunio ac felly yn derbyn asesiad llawn yma. Er y gellir ystyried graddfa'r bwriad yn fychan, mae'r rhan sy'n ymestyn o flaen yr eiddo yn amlwg ac yn tynnu sylw'r llygad at bresenoldeb y strwythur. Wrth edrych ar batrwm datblygu cyffredinol y stryd, mae'r byngalos cyfagos i gyd yn eistedd mewn cwrtil eithaf sylweddol gyda lle rhwng ochor y tai a'r ffensys terfyn. Er cydnabyddir fod ambell sied gardd a paraffinalia preswyl rhwng rhai o'r tai eraill mae'r gwagle yn bennaf yn parhau. Mi fyddai'r bwriad yn golygu cadw adeilad sydd yn llenwi'r bwlch yng nghyfan gwbl ac yn lleihau'r gwagle rhwng y tai. Gan ystyried hyn, ni ystyrir fod y bwriad yn ychwanegu at ac yn gwella cymeriad ac ymddangosiad y tŷ a'r safle ac nid yw'n parchu edrychiad a chymeriad y strydlun.

5.4 Ystyrir fod maint a lleoliad yr estyniad, ynghyd a pits y to a'i orffeniad yn anaddas ac nid yw'n arddangos dyluniad o ansawdd uchel ac nid yw'n cydweddu a'r eiddo presennol. Er mae yn bosib gosod amod i gytuno ar ddeunyddiau ac o bosib gwella'r hyn sydd i weld ar y safle heddiw, ni ystyrir byddai hynny yn ddigonol i gwrdd gydag anghenion polisi PCYFF 3.

5.5 Wrth ystyried yr uchod, fe gredir felly bod y cynllun a gyflwynwyd, yn groes i egwyddor polisi PCYFF 3 sy’n disgwyl fod pob cynnig yn arddangos dyluniad o ansawdd uchel.

5.6 Mae’r safle’n gorwedd o fewn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE) ond, oherwydd maint a graddfa’r bwriad, ac wrth ystyried ei leoliad trefol, ni chredir y byddai’r bwriad dan sylw yn effeithio ar gymeriad tirwedd yr AHNE. Yn yr un modd ni chredir bydd niwed i'r Dirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol ac felly fe gredir felly fod y bwriad yn dderbyniol dan ofynion Polisïau AMG 1 ac AT 1 y CDLl.

Mwynderau gweledol, cyffredinol a phreswyl

5.7 Wrth ystyried maint yr estyniad a'i leoliad arfaethedig ar yr eiddo, a’i uchder (2m i’r bondo ger y ffin gyda’r eiddo drws nesaf ac 2.3m ar ei uchaf), ni chredir y byddai unrhyw niwed arwyddocaol ychwanegol yn debygol o ddeillio o’r datblygiad o safbwynt gor-edrych na chysgodi unrhyw eiddo arall. Nodir hefyd y gellir gosod amod cynllunio i sicrhau defnydd atodol i’r prif eiddo yn unig ac nid ar gyfer defnydd arall ar wahân. Fe gredir felly bod y cynnig yn dderbyniol dan bolisi PCYFF 2 y CDLl fel y mae’n ymwneud ag amddiffyn mwynderau preifat.

Materion Eraill

5.8 Derbyniwyd sawl sylw ynghylch materion nad ydynt yn faterol i'r penderfyniad ar y cais hwn gan gynnwys pryder bod gwaith wedi cychwyn ar y bwriad yn barod. Fodd bynnag mae'n rhaid ystyried pob cais cynllunio ar ei haeddiant ei hun. Fe nodir mai cais "deiliad tŷ" ar gyfer datblygiad sy'n ymwneud a datblygiad penodol ar gyfer defnydd storio preswyl cyfreithlon yr eiddo yw hwn a dim ond materion cynllunio materol sy'n berthnasol i ddatblygiad o'r fath sy'n ystyriaethau wrth benderfynu’r cais.

6. Casgliadau:

6.1 Er yn ddatblygiad o raddfa fach, ni ystyrir fod y bwriad yn arddangos dyluniad o ansawdd uchel ac felly mae’n groes i egwyddor polisi PCYFF 3 Ystyriwyd pob mater cynllunio perthnasol wrth benderfynu ar y cais hwn ond nid yw wedi newid yr argymhelliad.

Argymhelliad:

7.1 Gwrthod

Ni ystyrir fod y bwriad yn arddangos dyluniad o ansawdd uchel ac felly mae’n groes i egwyddor polisi PCYFF 3 Dylunio a Siapio Lle o’r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Mon (2017).