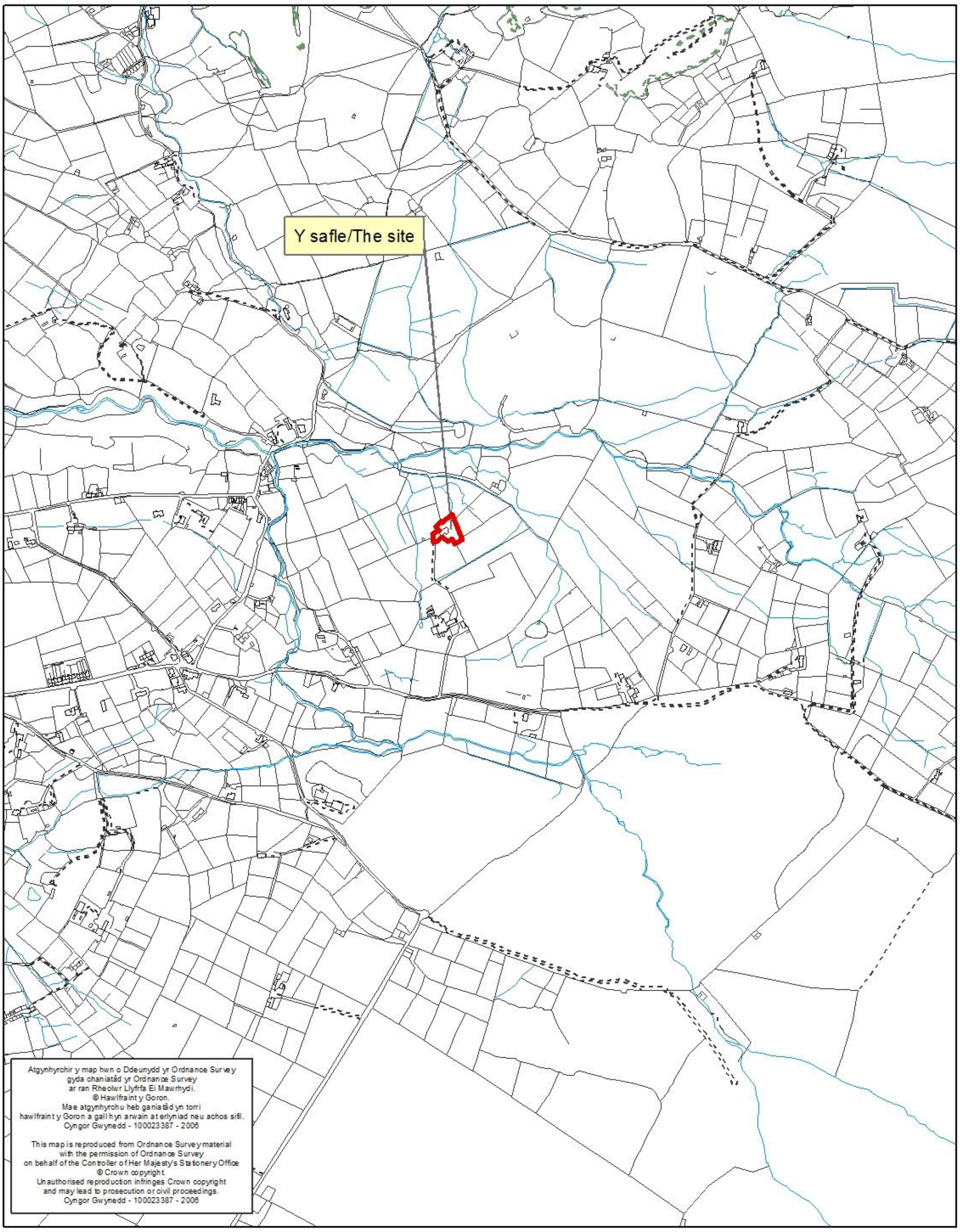
Rhif: **2**

Rhif y Cais / Application Number : C15-0377-22-LL

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



Cais Rhif: C15/0377/22/LL
Dyddiad Cofrestru: 11/05/2015
Math y Cais: Llawn - Cynllunio
Cymuned: Llanllyfni
Ward: Llanllyfni

Bwriad: CAIS I GADW GWAITH I YMESTYN TŶ HEB GYDYMFFURFIO Â CHANIATAD RHIF C13/0944/22/LL DYDDIEDIG 07/01/2014
Lleoliad: BRYN LLYS, NEBO, CAERNARFON, LL54 6EH

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATÁU

1. Disgrifiad:

1.1 Cais llawn i gadw gwaith o adeiladu estyniad deulawr heb gydymffurfio gyda chynlluniau a ganiatawyd yn 2014 am estyniad i dyddyn deulawr o dan ganiatâd gyfeirnod C13/0944/22/LL.

1.2 Mae'r cais presennol yn dangos estyniad o ddyluniad tebyg i'r cynllun a ganiatawyd yn 2014.. Mae ei ddyluniad allanol yn adlewyrchu lleoliad agoriadau y drysau a'r ffenestri fel y caniatad blaenorol ac eithr bod yr estyniad yn uwch o tua 1.0m a bod hyd yr estyniad (yn cynnwys yr estyniad croes) tua 2.0m yn hirach na'r estyniad a ganiatawyd yn flaenorol. Noder bod waliau allanol yr estyniad bwriadedig yn cael eu gorchuddio gyda cherrig cae sylweddol a bod hyn yn ychwanegu at faint gorffenedig yr estyniad. Mae'r cais hwn, fel y caniatâd blaenorol yn cynnwys dymchwel rhan deulawr o'r tyddyn presennol ynghyd ac adeiladu estyniad unllawr yng nghornel deheuol y tyddyn.

1.3 Mae'r safle yn meddiannu llecyn agored cyfochrog â llwybr cyhoeddus rhif 77 yng Nghymuned Llanwnda y tu allan i unrhyw ffin pentref fel y dynodwyd gan Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd ac oddi fewn i Ardal Gwarchod y Dirwedd. Mae'r ffordd mynediad preifat presennol sy'n cysylltu'r eiddo gyda ffordd sirol gerllaw hefyd yn gwasanaethu eiddo cymydog.

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 CDUG.

POLISI B10: DIOGELU A CHYFOETHOGI ARDALOEDD GWARCHOD Y DIRWEDD: Yn diogelu a chyfoethogi Ardaloedd Gwarchod y Tirlun drwy sicrhau fod yn rhaid i gynigion gydymffurfio â chyfres o feini prawf sydd yn anelu i osgoi niwed arwyddocaol i nodweddion cydnabyddedig.

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 leol.

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.

POLISI CH22: RHWYDWAITH BEICIO, LLWYBRAU A HAWLIAU TRAMWY: Gwarchodir pob rhan o'r rhwydwaith beicio, llwybrau a hawliau tramwy trwy annog cynigion fydd yn eu hymgorffori yn foddhaol o fewn y datblygiad a thrwy wahardd cynlluniau i ymestyn y rhwydwaith beicio, llwybrau a hawliau tramwy. Os na fydd hyn yn bosib bydd yn rhaid gwneud darpariaeth briodol i wyro'r llwybr neu i ddarparu llwybr newydd boddhaol.

POLISI CH33: DIOGELWCH AR FFYRDD A STRYDOEDD: Caniateir cynigion datblygu os gellir cydymffurfio gyda meini prawf penodol sydd yn ymwneud a'r fynedfa gerbydau, safon y rhwydwaith ffyrdd presennol a mesurau tawelu traffig.

POLISI CH36: CYFLEUSTERAU PARCIO CEIR PREIFAT: Gwrthodir cynigion am ddatblygiadau newydd, ehangu datblygiadau presennol neu newid defnydd os na ddarperir lle i barcio cerbydau oddi ar y stryd yn unol â chanllawiau parcio cyfredol y Cyngor, gan roi ystyriaeth i hygyrchedd gwasanaeth cludiant cyhoeddus, y gallu i gerdded a beicio o safle a phellter y safle at faes parcio cyhoeddus.

2.3 Polisïau Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru (Fersiwn 7, Gorffennaf 2014)

NCT 12 Dylunio

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 C13/0944/22/LL - Cais llawn I godi estyniad deulawr ochr ac addasiadau i dyddyn – Bryn Llys, Ffordd Cors y Llyn, Nebo – Caniatau yn amodol ar 07 01 2014.

3.2 C14/0219/22/LL – Dymchwel ty a chodi ty newydd – Gwrthod - Bryn Llys, Ffordd Cors y Llyn, Nebo – 1 Awst 2014.

3.3 C14/0740/22/LL – Codi ty newydd - Gwrthod - Bryn Llys, Ffordd Cors y Llyn, Nebo – 12 Medi 2014.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Heb dderbyn
Uned Drafnidiaeth:	Dim sylwadau trafnidiaeth a cynghori yr Uned Cynllunio i gysylltu gyda Uned Hawliau Tramwy ynglyn a lleoliad yr estyniad mewn perthynas i'r llwybr cyfochrog.

Uned Hawliau Tramwy: Yn dilyn ymweliad safle cadarnheir na fydd angen gwyro y llwybr cyhoeddus cyfochrog o ganlyniad i leoliad yr estyniad.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a hysbysebwyd trigolion cyfagos. Mae’r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben a derbyniwyd sawl llythyr yn gwrthwynebu y cais ond bu i 2 o’r gwrthwynebwyr dynnu eu gwrthwynebiad yn ôl. Derbynwyd hefyd sawl llythyr yn cefnogi. Mae’r gwrthwynebiadau Cynllunio yn datgan:

- Amharu ar gymeriad ac edrychiad pensaernïol yr eiddo presennol.
- Dim gwrthwynebiad i’r cynllun a ganiatawyd oherwydd bod dyluniad yr estyniad yn gweddu gyda’r tyddyn.
- Byddai caniatáu y cais yn creu cynsail ar gyfer datblygiadau cyffelyb

Yn ogystal â’r gwrthwynebiadau uchod derbyniwyd sylwadau nad oedd yn faterion cynllunio dilys oedd yn cynnwys:

- Dymuno i’r oediad mewn delio gyda’r mater ddod i derfyn fel caiff teulu yr ymgeisydd gymysgu gyda’r gymuned

‘Roedd y gohebiaeth yn cefnogi’r cais ar sail:

- Bydd yr estyniad bwriededig yn gwella edrychiad yr eiddo.
- Yn fendithiol i’r economi leol
- Ni fydd y datblygiad yn edrych allan o’i le
- Bydd yr ardal yn elwa o’r datblygiad

- Mae lleoliad yr eiddo yn golygu nad yw’r datblygiad yn amharu ar drigolion lleol.

5. Asesiad o’r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae’r egwyddor i godi estyniad i’r tyddyn eisoes wedi ei sefydlu oherwydd bod cais cynllunio am estyniad deulawr cyffelyb wedi ei ganiatáu yn 2014 ac mae’r caniatad hwnnw dal mewn grym hyd 2019. Atodir copi o’r cynllun a ganiatawyd yn 2014 fel y gall y Pwyllgor gymharu'r ddau gynllun.

5.2 Cyflwynwyd y cais diwygiedig i’r Cyngor o ganlyniad i’r Uned Gorfodaeth dderbyn cwyn yn datgan nad oedd y gwaith o adeiladu'r estyniad yn cydymffurfio gyda'r hawl cynllunio. O ganlyniad i archwilio'r safle ynghyd â’r cynlluniau a ganiatawyd daeth i’r amlwg nad oedd gwaith adeiladu yn gaeth unol â’r cynlluniau a ganiatawyd ac yn dilyn trafod y mater gyda’r perchennog cyflwynwyd cais ôl gweithredol i’r Cyngor am ystyriaeth.

5.3 Nid oes gwrthwynebiad mewn egwyddor dros ymestyn tŷ cyn belled a bod graddfa a dyluniad y datblygiad yn gweddu gyda’r adeilad a’r ardal leol o gwmpas yr eiddo. Yn bennaf mae’r datblygiad yn golygu diwygio'r caniatâd blaenorol i gynnwys ymestyn ar faint ac uchder yr estyniad a ganiatawyd yn wreiddiol, Ni ystyrir bod y newid i ddyluniad yr estyniad yn groes i bolisi B22 a B24 CDUG.

Mwynderau gweledol

5.4 Saif yr eiddo mewn llecyn agored o fewn Ardal Gwarchod y Dirwedd ble mae polisi B10 yn pwysleisio'r angen i ddiogelu mwynderau gweledol yr ardal o fewn yr ardaloedd hyn. Sylweddolir bod y Cyngor eisoes wedi caniatáu estyniad i'r eiddo presennol yn 2014. Mae'n ymddangos bod y newid mwyaf i ddyluniad yr estyniad a ganiatawyd yn cymryd lle yn yr estyniad croes oherwydd ei fod yn hirach na'r estyniad blaenorol ond bod peth o'r ychwanegiad yma yn cael ei gymryd i fyny drwy orchuddio waliau allanol gyda cherrig cae sylweddol. Mae gosodiad mewnol y bwriad presennol yn cadw at osodiad y cynllun a ganiatawyd ar wahân bod un baddon wedi newid i ystafell wely. Datgan yr ymgeisydd y bwriedir gorchuddio wyneb allanol yr adeilad gyda cherrig cae sylweddol er creu datblygiad sy'n gweddu i'r tirlun gwledig ac mae archwiliad safle diweddar yn cadarnhau bod rhan helaeth o'r estyniad croes eisoes wedi ei orchuddio gyda'r cerrig hyn.

5.5 Parthed y dyluniad allanol, y newid pennaf rhwng y cynllun sydd wedi derbyn caniatad a'r cynllun presennol, yw bod nodwedd llechi crog ar y gornel ddwyreiniol yn newid am ffenestr cornel a gosodir ffenestr patio ychwanegol yn y drychiad gogledd orllewinol. Ystyrir bod y newidiadau yma yn cadw at ddyluniad yr adeilad a ganiatawyd ac ni fyddent yn cael effaith niweidiol ar edrychiad a chymeriad yr ardal. Ystyrir felly nad yw'r cais presennol yn groes i bolisïau B22, B24 a B25 CDUG.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.6 Hysbysebwyd trigolion cyfagos a gosodwyd rhybudd ar derfyn y ffordd sirol ger y fynedfa i'r eiddo a derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu ac yn cefnogi'r cais. Saif yr eiddo tua 170 medr oddi wrth dŷ'r cymydog agosaf ac felly ni ystyrir y byddai'r bwriad i ymestyn yr eiddo yn cael effaith ar fwynderau'r cymydog hwnnw. Noder bod y gwrthwynebiadau yn datgan pryder ynglŷn â dyluniad a maint y bwriad yn hytrach nag effaith uniongyrchol y bwriad ar eiddo unigol. Noder sylwadau a dderbyniwyd gan drigolion lleol o ganlyniad i'r cyhoeddusrwydd statudol a roddwyd i'r cais a bod y sylwadau hyn yn trafod rhinweddau dyluniad y bwriad yn hytrach nac effaith y datblygiad ar drigolion cyfagos. Mae'n rhaid sylweddoli bod hawl blaenorol wedi ei ganiatáu am estyniad a bod y bwriad yma yn adlewyrchu maint a dyluniad y caniatâd hwnnw. Ni ystyrir y byddai caniatáu y cais yn cael effaith ar fwynderau trigolion cyfagos. Ni ystyrir bod y bwriad yn groes i bolisi B23 CDUG.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.7 Saif yr eiddo tua 300m oddi wrth y ffordd sirol agosaf ac oherwydd hyn nid yw'r datblygiad yn cael effaith ar rwydwaith ffyrdd ac mae llefydd parcio digonol ar y safle. Mae'r bwriad yn unol â pholisi CH33 a CH36 CDUG.

5.8 Parthed y llwybr cyhoeddus cyfochrog, derbynwyd sylwadau gan yr Uned Hawliau Tramwy yn cadarnhau na fydd y datblygiad yn amharu ar y llwybr hwn. Mae'r cais felly yn cydymffurfio gydag amcanion polisi CH22 CDUG.

Hanes cynllunio perthnasol

5.9 Rhoddwyd hawl Cynllunio ar gyfer codi estyniad deulawr ac addasiadau eraill i dyddyn deulawr yn 2014 ac mae'r caniatâd hwn mewn grym hyd 2019. Mae'r caniatad yma yn faterol wrth ystyried y cais hwn.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

5.10 Rhoddwyd ystyriaeth lawn i'r materion perthnasol a godwyd o ganlyniad i'r cyhoeddusrwydd statudol a roddwyd i'r cais ac ni ystyrir y byddai'r gwrthwynebiadau a dderbyniwyd yn cyfiawnhau gwrthod y cais yn yr achos yma.

6. Casgliadau:

6.1 Mae'r ffaith bod caniatâd cynllunio gweithredol yn bodoli ar y safle yn ystyriaeth cynllunio o bwys wrth ystyried y cais presennol. Mae'r Cyngor eisoes wedi caniatáu estyniad cyffelyb i'r tŷ. Er bod maint yr estyniad sydd yn destun cais presennol yn fwy na'r estyniad a ganiatawyd yn wreiddiol, ni ystyrir bod y gwahaniaeth yn ddigon i gyfiawnhau gwrthod y cais. Nid yw'r bwriad yn amharu yn sylweddol ar fwynderau gweledol yr ardal nac yn cael effaith ar drigolion cyfagos, ac mae'n cydymffurfio â'r cyfan o'r polisïau a nodir yn yr adroddiad hwn.

7. Argymhelliad: Caniatau:

7.1 Amodau

1. Adeiladu yr estyniad yn unol a'r cynlluniau a ganiateir.
2. Gosod llechi i'r to.
3. Gorchuddio muriau allannol yr adeilad gyda cherrig cae.
4. Cynllun tirlunio.
5. Rhaid cadw y llwybr cyhoeddus cyfochrog yn glir o unrhyw rhwystr yn ystod cyfnod adeilad ac wedyn.