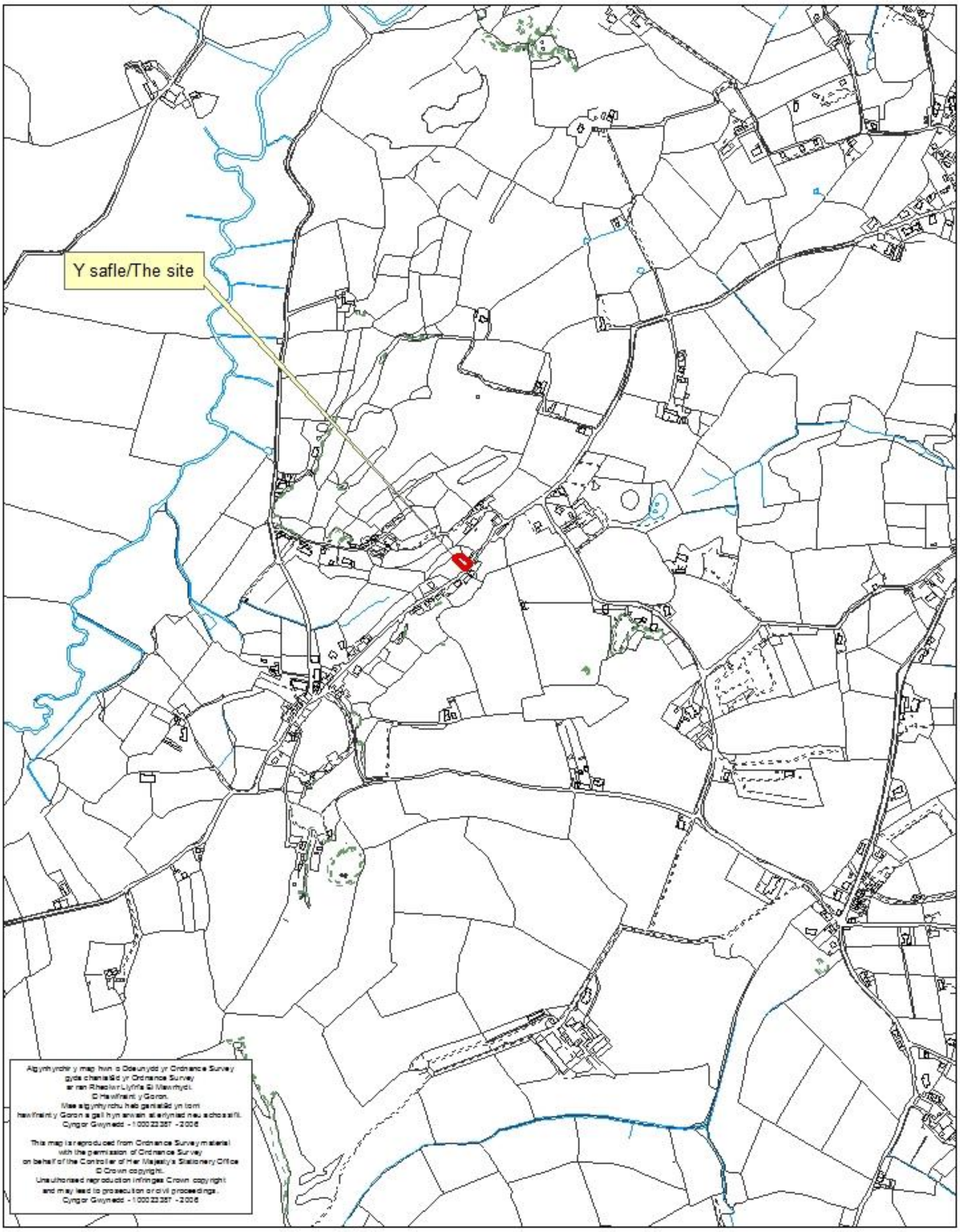
Rhif: **7**

Rhif y Cais / Application Number : C15/0158/39/AM

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



Atgynhyrchir y map hwn o Ddeunydd yr Ordnance Survey
gyda chaniatâd yr Ordnance Survey
ar ran Rheolwr Llyfrfa Ei Mawrhydi.
© Hawlfraint y Goron.
Mae atgynhyrchu heb ganiatâd yn torri
hawlfraint y Goron a gall hyn arwain at erlyniad neu achos sifil.
Cyngor Gwynedd - 100023387 - 2006

This map is reproduced from Ordnance Survey material
with the permission of Ordnance Survey
on behalf of the Controller of Her Majesty's Stationery Office
© Crown copyright.
Unauthorised reproduction infringes Crown copyright
and may lead to prosecution or civil proceedings.
Cyngor Gwynedd - 100023387 - 2006

Cais Rhif:	C15/0158/39/AM
Dyddiad Cofrestru:	27/02/2015
Math y Cais*:*	Amlinell
Cymuned*:*	Llanengan
Ward:	Llanengan
Bwriad:	ADEILADU TY ANNEDD TAIR YSTAFELL WELY A MODURDY
Lleoliad:	TIR GER MINFFORDD, LON ENGAN, LLANENGAN, PWLLHELI, GWYNEDD, LL537LH

Crynodeb o'r Argymhelliad: GWRTHOD

1. Disgrifiad:

1.1 Cais amlinellol sydd dan sylw gyda'r holl faterion wedi eu cadw yn ôl ar gyfer codi tŷ deulawr sy'n cynnwys modurdy cysylltiol. Er bod yr holl faterion wedi eu cadw yn ôl mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno cynlluniau ar gyfer rhoi syniad o'r math o dŷ y bwriedir ei leoli ar y safle. Mae'r cynlluniau yma yn dangos bwriad i adeiladu tŷ deulawr a fyddai'n mesur oddeutu 10 medr wrth 10.3 medr ac yn codi i uchder o 6.1 medr i'r brig. Byddai'r tŷ arfaethedig yn un tair ystafell wely ac yn cynnwys modurdy integrol gyda gwagle uwchben. Yn allanol, bydd o wneuthuriad to llechi naturiol a gyda'r waliau allanol yn gyfuniad o gladio cedrwydden ar y llawr cyntaf a rendr ar y llawr daear.

1.2 Mae'r safle ei hun yn gymharol wastad ond mae'r tir i'r gogledd orllewin o'r safle ar lethr ac wedi ei orchuddio yn bennaf gan eithin. O'r cynlluniau a gyflwynwyd nid yw'r llethr yma yn ffurfio rhan o'r safle. Yn bresennol saif cwt o ddalennau rhychiog ar y safle ac mae mynedfa bresennol yn gwasanaethu'r tir a bwriedir defnyddio'r fynedfa bresennol yma i wasanaethu'r eiddo arfaethedig.

1.3 Gorwedd y safle yng nghefn gwlad agored gyda ffin ddatblygu Llanengan wedi ei leoli oddeutu 222 medr i'r de orllewin a 110 medr i'r gorllewin. Mae'r ffin ddatblygu i'r gorllewin er yn agosach wedi ei leoli'r ochr draw i fryncyn ac nid oes unrhyw fath o gysylltiad gweledol rhwng y ffin ddatblygu yn y fan hynny a'r safle. Gorwedd y safle hefyd o fewn Ardal Gadwraeth Llanengan ac o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Gwasanaethir y safle gan ffordd ddosbarth 3. Yn union i'r gogledd ddwyrain o'r safle mae tŷ annedd. Mae tai annedd hefyd i'w cael yr ochr arall i'r ffordd sirol tua'r de a cheir tŷ annedd hefyd ymhellach draw tua'r de orllewin.

1.4 Derbyniwyd ymholiad cyn cyflwyno cais ar gyfer adeiladu tŷ ar y safle dan sylw a rhoddwyd neges glir a phendant iddynt fod y safle yma yn gorwedd gryn bellter y tu allan i'r ffin ddatblygu ac na fyddai modd cefnogi cais ar gyfer adeiladu tŷ ar y safle pe bai cais yn cael ei gyflwyno. Er y cyngor a roddwyd iddynt dewis yr ymgeisydd oedd cyflwyno cais cynllunio i adeiladu tŷ ar y safle.

1.5 Cyflwynir y cais i Bwyllgor yn sgil derbyn 3 neu fwy o sylwadau sydd yn groes i'r argymhelliad.

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:**
POLISI B4 - DATBLYGIADAU O FEWN NEU SY'N EFFEITHIO AR OSODIAD ARDALOEDD CADWRAETH - Sicrhau nad yw cynigion o fewn neu sy'n effeithio ar osodiad

ardaloedd cadwraeth yn cael eu caniatáu oni bai eu bod yn anelu i gynnal neu gyfoethogi cymeriad neu olwg yr ardal gadwraeth a'i gosodiad.

POLISI B8 – ARDALOEDD O HARDDWCH NATURIOL EITHRIADOL (AHNE) LLŶN A MÔN - Gwarchod, cynnal a gwella cymeriad yr Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol drwy sicrhau bod cynigion yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i warchod nodweddion cydnabyddedig y safle yn unol gyda gofynion statudol Deddf Cefn Gwlad a Hawliau Tramwy 2000.

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 lleol.

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 C1 - LLEOLI DATBLYGIAD NEWYDD - Tir o fewn ffiniau datblygu trefi a phentrefi a ffurf ddatblygedig pentrefi gwledig fydd y prif ffocws ar gyfer datblygiadau newydd. Gwrthodir adeiladau, adeiladweithiau a chyfleusterau atodol newydd yng nghefn gwlad ar wahân i ddatblygiad sy'n cael ei ganiatáu gan bolisi arall yn y Cynllun.

POLISI CH9 - TAI NEWYDD YNG NGHEFN GWLAD AGORED - Gwrthod cynigion am dai newydd yng nghefn gwald os nad ydynt ar gyfer unigolion sydd rhaid byw ar y safle oherwydd eu gwaith a chyfres o feini prawf eraill sy'n ymwneud a lleoliad a math y tŷ, a chyfyngiadau ar feddiannaeth y tŷ.

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, i 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. Rhoddir ystyriaeth i hygyrchedd gwasanaeth cludiant cyhoeddus, y gallu i gerdded a beicio o safle a phellter y safle at faes parcio cyhoeddus. Os oes angen lle i barcio oddi ar y stryd ac nad yw'r datblygwr yn cynnig cyfleusterau parcio ar y safle neu na ellir manteisio ar y ddarpariaeth barcio presennol, caniateir cynigion os bydd y datblygwyr yn cyfrannu at y gost o wella hygyrchedd y safle neu ddarparu'r llefydd parcio angenrheidiol ar safle arall gerllaw.

Canllawiau Dylunio'r Cyngor, (Ebrill, 2003).

Canllaw Cynllunio Atodol (CCA): Adeiladu Tai Newydd yng Nghefn Gwlad (Tachwedd, 2009).

2.3 **Polisïau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 7, Gorffennaf 2014)

Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar Gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (Gorffennaf 2010)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (Gorffennaf 2014)

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Nid oes hanes cynllunio perthnasol i'r safle.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Cefnogi ag amod angen lleol.
Uned Drafnidiaeth:	Dim gwrthwynebiad i'r cais amlinellol. Tydi'r cais ddim yn cynnwys manylion ar gyfer y fynedfa ac felly argymhellir amodau parthed yr elfen yma yn ogystal ag amodau parthed parcio a throi o fewn y cwrtil.
Dŵr Cymru:	Dim gwrthwynebiad ac yn cynnig amodau safonol.
Uned AHNE:	Mae'r safle dan sylw ym mhentref Llanengan yn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol a hefyd oddi mewn Ardal Cadwraeth. O ran yr AHNE nid oes gwrthwynebiad i'r egwyddor o godi tŷ newydd deulawr ar y safle. Fodd bynnag, ni chredir fod y dyluniad a rhai o'r deunyddiau yn addas ac yn cydymffurfio gyda'r polisïau perthnasol.
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben a derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail materion cynllunio perthnasol: • Wedi ei leoli o fewn Ardal Cadwraeth ac Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ac mae gan y bwriad yma'r potensial i erydu ymhellach gymeriad unigryw y rhan yma o Ardal Gadwraeth Llanengan ynghyd a chreu cynsail i'w ddefnyddio gan ymgeiswyr cynllunio yn y dyfodol. • Y tŷ yn sylweddol ac wedi ei leoli ar lain eithaf bychan o dir ac yn synnu fod digon o le i'r datblygiad ar y safle. • Maint y tŷ allan o gymeriad. • Adeiladu helaeth o fewn Llanengan ar hyn o bryd sydd yn newid ei gymeriad. • Gwrthwynebu uchder y modurdy ac yn ystyried fod ei ddyluniad wedi ei wneud i greu ystafell wely ychwanegol yn y dyfodol. • Gor-edrych a cholli preifatrwydd. • Colled o olau. • Creu peryglon o ran diogelwch ffyrdd fel parcio ar y ffordd, gwelededd o'r fynedfa. • Bwriad i adeiladu mewn i ochr y llethr a bod bywyd gwyllt yn defnyddio y rhan hynny. Yn ogystal â'r gwrthwynebiadau uchod derbyniwyd gwrthwynebiadau nad oedd yn wrthwynebiadau cynllunio dilys oedd yn cynnwys: • Dim yn bosibl adeiladu ar y tir oherwydd bod gwasanaethau sylfaenol yn rhedeg trwy'r tir. • Fod gweithred wedi ei lunio ar gyfer cyfyngu beth ellir ei wneud gyda'r tir yn sgil y ffaith fod pibell ddŵr yn mynd ar draws rhan o flaen y safle. Derbyniwyd gohebiaeth yn cefnogi / rhoi sylwadau ar y cais ar sail: • Safle o fewn ffin pentref Llanengan. • Pedwar tŷ fforddiadwy wedi ei adeiladu wrth ymyl a dros y ffordd o'r safle yma.

- Angen tai fforddiadwy i bobl leol.
- Adeiladu tai eu hunain yw'r unig opsiwn fforddiadwy a hyfyw i bobl ifanc leol gael tai yn eu cymunedau.
- Y bwriad yn ymateb i angen lleol gyda'r ymgeiswyr wedi cael eu magu yn yr ardal a bellach yn gweithio yn lleol.
- Angen cefnogi pobl leol i adeiladu tai yn hytrach na datblygwyr sy'n mynd ymlaen i werthu tai fel tai gwyliau.
- Datblygiad o'r fath yn cyfrannu at ffyniant yr economi ehangach.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Gorwedd y safle gryn bellter y tu allan i ffin ddatblygu Llanengan. Mae'r egwyddor o ddatblygu anheddau preswyl yng nghefn gwlad wedi ei gynnwys mewn nifer o ddogfennau polisïau a chyngor strategol gan y Cyngor a chan Lywodraeth Cymru. Mae cyd-destun polisïau lleol wedi eu cynnwys yn y ddogfen fabwysiedig Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd.

5.2 Datgan Polisi C1 o GDUG mai tir o fewn ffiniau datblygu trefi a phentrefi a ffurf ddatblygedig pentrefi gwledig fydd y prif ffocws ar gyfer datblygiadau newydd a gwrthodir adeiladau, adeiladweithiau a chyfleusterau atodol newydd yng nghefn gwlad (h.y. y tu allan i ffiniau datblygu a thu allan i ffurf ddatblygedig pentrefi gwledig) ar wahân i ddatblygiad sy'n cael ei ganiatáu gan bolisi arall yn y cynllun.

5.3 Ymhellach mae Polisi CH9 CDUG yn datgan y gwrthodir cynigion i adeiladu tai newydd yng nghefn gwlad oni bai fod angen am dŷ i gartrefu gweithiwr llawn amser neu sy'n cael ei gyflogi'n bennaf mewn amaethyddiaeth, coedwigaeth neu ddiwydiant gwledig arall sy'n seiliedig ar ddefnyddio'r tir neu i rywun sy'n ennill ei fywoliaeth trwy weithgaredd llawn amser sy'n darparu gwasanaeth hanfodol i'r sector amaethyddol o fewn y Sir.

5.4 Yn ychwanegol i bolisïau'r CDUG ceir y ddogfen Canllaw Cynllunio Atodol ar Adeiladu Tai Newydd yng Nghefn Gwlad ble dywed fod polisïau cenedlaethol ar dai yng nghefn gwlad yn anelu at warchod ardaloedd rhag datblygiadau diangen ac ardrawol ar harddwch cefn gwlad. Gall tai, wedi eu lleoli mewn man anghysbell amharu ar y tirlun, fod yn ddrud i'w gysylltu i wasanaethau cyhoeddus ac arwain at gynnydd mewn trafnidiaeth ar ffyrdd gwledig anaddas. Mae polisïau lleol hefyd yn seiliedig ar yr ystyriaethau hyn a disgrifir cefn gwlad fel yr ardaloedd hynny sydd y tu allan i ffiniau datblygu canolfannau a phentrefi a thu allan i ffurf adeiledig pentrefi gwledig.

5.5 Yn ogystal â chymryd i ystyriaeth cyd-destun y polisïau a'r canllawiau lleol uchod rhaid hefyd ystyried cyngor a gynhwysir yn nogfennau Llywodraeth Cymru sy'n cynnwys Polisi Cynllunio Cymru a Nodyn Cyngor Technegol 6 "Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy". Datgan Paragraff 9.3.1 o Bolisi Cynllunio Cymru y dylai datblygiadau tai newydd gael eu hintegreiddio â'r patrwm presennol o aneddiadau, a dylent gysylltu'n dda â hwy. Wrth i drefi a phentrefi ehangu, dylid gochel rhag creu datblygiad hirgul, cyfuno aneddiadau neu greu patrwm datblygu tameidiog. Datgan Paragraff 4.3.1 o NCT 6 mai un o'r ychydig sefyllfaoedd lle gellir cyfiawnhau datblygiad preswyl newydd ar ben ei hun yng nghefn gwlad agored yw pan fo angen llety i alluogi gweithwyr menter wledig i fyw yn eu man gwaith neu'n agos ato.

5.6 Gan gymryd i ystyriaeth y cyd-destun polisïau a chanllawiau uchod mae'n glir nad yw'r bwriad yn dderbyniol mewn egwyddor. Mae'r safle sy'n destun y cais yma wedi ei leoli yng nghefn gwlad a chryn bellter i ffwrdd o ffin ddatblygu Llanengan ar Fap Mewnosod CDUG. Mae'r ffin ddatblygu wedi ei lleoli 222 medr i'r de orllewin a 110 medr i'r gorllewin o'r safle. Mae'r ffin ddatblygu i'r gorllewin er yn agosach wedi ei leoli'r ochr draw i fryncyn ac nid oes unrhyw fath o gysylltiad gweledol rhwng y ffin ddatblygu yn y fan hynny a'r safle. Er bod annedd breswyl yn gorgyffwrdd ffin gogledd dwyreiniol y safle (Minffordd) a bod annedd arall wedi ei leoli

gyferbyn a’r safle ar ochr arall y ffordd sirol mae’r safle gryn bellter i ffwrdd o’r ffin datblygu ac, felly, wedi ei leoli yng nghefn gwlad agored. Credir, felly, fod y bwriad yn groes i Bolisi C1 a CH9 o’r CDUG parthed adeiladu anheddau newydd yng nghefn gwlad ynghyd a’r cyngor a roddir ar dai newydd ym Mholisi Cynllunio Cymru.

5.7 Deallir fod defnydd y tŷ ar gyfer cwpl lleol sydd angen aros yn yr ardal. Ni chyflwynwyd unrhyw dystiolaeth parthed codi tŷ fforddiadwy yma ac i’r perwyl hyn mae’n hollol glir nad yw’r bwriad fel y’i cyflwynwyd yn dilyn meini prawf a chanllawiau’r polisïau perthnasol na’r canllaw cynllunio atodol ar gyfer tai fforddiadwy sy’n ceisio sicrhau nad yw unrhyw gais a gyflwynwyd i’r perwyl hyn yn gais sbeciannol. Fe fydd y cyfrifoldeb o gyflwyno tystiolaeth fesuradwy ar gyfer tŷ fforddiadwy yn syrthio ar y datblygwr/ymgeisydd ac ni chyflwynwyd unrhyw wybodaeth o’r fath gyda’r cais hwn. Fodd bynnag, oherwydd y lleoliad yng nghefn gwlad, nid yw Polisiau CDUG yn gefnogol i leoli tai fforddiadwy yng nghefn gwlad. Datgan Polisi CH9 mai dim ond anheddau ar gyfer gweithiwr llawn amser mewn amaethyddiaeth neu goedwigaeth, gweithiwr sy’n cael eu cyflogi’n bennaf yn y diwydiant yma, neu weithiwr llawn amser sy’n cael ei gyflogi’n bennaf mewn diwydiant gwledig sy’n seiliedig ar ddefnyddio’r tir, neu wasanaeth hanfodol i’r sector amaethyddol neu goedwigaeth, gellir ei ganiatáu yng nghefn gwlad. Yn yr achos arbennig hwn nid yw’r ymgeisydd yn dod o dan y diffiniadau hyn. Ystyrir felly fod y bwriad yn groes i ofynion Polisi C1, CH9, Canllaw Cynllunio Atodol ar Adeiladu Tai yng Nghefn Gwlad, NCT 6 ar Gynllunio ar Gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy a Pholisi Cynllunio Cymru ar dai.

Mwynderau gweledol

5.8 Cais amlinellol sydd dan sylw gyda’r holl faterion wedi eu cadw yn ôl. Fodd bynnag mae’r ymgeisydd wedi cyflwyno cynlluniau sydd yn rhoddi syniad o’r math o dŷ y bwriedir ei leoli ar y safle. Mae’r safle yn gorwedd o fewn Ardal Cadwraeth Llanengan ac hefyd o fewn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE). Ystyrir fod y dyluniad sydd wedi ei gyflwyno er mwyn rhoi syniad o’r math o dŷ y bwriedir ei adeiladu pe caniateir y cais hwn yn ymddangos o raddfa fawr a swmpus ar gyfer y llain dan sylw. Ystyrir hefyd fod llawer gormod o nodweddion dylunio i’w gweld yn rhan o’r dyluniad e.e. dau dalcen deulawr i’r blaen ble mewn gwirionedd gyda gwagle uwchben y modurdy gellir lleihau'r angen am ddau dalcen o’r fath, ffenestr sylweddol a drysau patio oddi tanynt ar yr ochr de gorllewinol, pedair ffenestr ddormer i’r edrychiad cefn, y defnydd o gladio cedrwydden ar ran uchaf waliau allanol y tŷ.

5.9 Ystyrir bod angen symleiddio’r dyluniad a’r cymysgedd o ddeunyddiau er sicrhau fod y bwriad yn cydweddu ac yn eistedd yn addas ar y safle sydd o fewn yr AHNE a’r Ardal Cadwraeth. Mae sylwadau’r Uned AHNE hefyd yn lleisio pryder am y dyluniad a’r deunyddiau a fwriedir eu defnyddio ac addasrwydd y rhain ar gyfer y safle. O ganlyniad, ni ystyrir fod dyluniad y tŷ sydd yn cael ei awgrymu yma na’r cyfuniad o ddeunyddiau yn addas ar gyfer y safle sydd yn yr AHNE. Ni ystyrir ychwaith ei fod yn cynnal nac yn cyfoethogi cymeriad neu olwg yr Ardal Gadwraeth.

5.10 Er nad yw’r dyluniad yn ffurfio rhan o’r cais amlinellol hwn ni ellir anwybyddu fod dyluniad o’r tŷ wedi ei gyflwyno er mwyn rhoi syniad o’r math o dŷ y bwriedir ei adeiladu pe caniateir y cais hwn. Fel yr eglurir uchod (a hyd yn oed pe bai dim gwrthwynebiad i’r egwyddor o adeiladu tŷ ar y safle hwn) mae pryderon sylfaenol am raddfa a dyluniad y tŷ a ddangosir ac o ganlyniad pe byddai’r dyluniad wedi ffurfio rhan o’r cais amlinellol (neu yn ffurfio rhan o gais arall yn y dyfodol) byddai’r bwriad o ran y dyluniad yn cael ei ystyried yn groes i Bolisi B4, B8, B22 a B25 CDUG.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.11 Ceir un tŷ annedd yn union gerllaw’r safle tua’r gogledd ddwyrain ac mae tai annedd hefyd i’w cael yr ochr arall i’r ffordd sirol tua’r de. Mae tŷ annedd hefyd ymhellach draw tua’r de orllewin. Derbyniwyd gwrthwynebiadau i’r bwriad ar sail gor-edrych a cholli preifatrwydd. Mae’r cynlluniau darluniadol yn dangos dwy ffenestr llawr daear ac un ffenestr llawr cyntaf ar yr edrychiad sy’n wynebu Minffordd, yr eiddo tua’r gogledd ddwyrain o’r safle. Mae’r ymgeisydd

wedi nodi yn y Datganiad Dyluniad a Mynediad y bwriedir rhoddi ffens bren o amgylch y safle ac mae'n debyg y byddai bwriad o'r fath yn osgoi gor-edrych o'r ffenestri llawr daear i ardd ac eiddo'r tŷ cyfagos. Fodd bynnag cwestiynir yn gryf os fyddai ffens bren o amgylch yr holl o'r safle yn addas i'r lleoliad yma mewn man gwledig o fewn yr AHNE a'r Ardal Cadwraeth. Mae'n debygol y byddem yn gofyn am dirlunio meddal yn unig ar y ffiniau ac felly mi all gor-edrych fod yn broblemus hyd yn oed o ffenestri llawr daear ar yr ochr sy'n wynebu Minffordd. Ystyrir oherwydd y lleoliad y byddai posibilrwydd o or-edrych a cholli preifatrwydd petai ffenestri yn cael eu gosod yn edrychiad gogledd dwyreiniol yr eiddo ac felly os byddai'r bwriad yn cael ei ganiatáu y byddai angen sicrhau nad oes ffenestri o gwbl ar yr edrychiad hwnnw neu eu bod yn rhai afloyw e.e. ar gyfer ystafell ymolchi. O safbwynt y tŷ a geir i'r de, yr ochr arall i'r ffordd sirol, byddai oddeutu 25 medr rhwng blaen y tŷ arfaethedig ar eiddo hwnnw ac felly oherwydd y pellteroedd ni ystyrir y byddai'r bwriad yn achosi gor-edrych annerbyniol i'r eiddo hwnnw. Ystyrir felly fod yn bosibl lleoli tŷ ar y safle heb amharu ar y tai cyfagos o ran gor-edrych neu golli preifatrwydd ond bydd gofyn diwygio'r cynlluniau o'r hyn sydd wedi ei gyflwyno ar y cais amlinellol yma. Gan mai cais amlinellol yw hwn (a phe bai'r egwyddor o adeiladu tŷ ar y safle hwn yn dderbyniol yn nhermau polisi), ystyrir y byddai'n bosibl sicrhau drwy'r materion a gadwyd yn ôl fod unrhyw dŷ a adeiledir ar y safle yn cael ei ddylunio fel na fyddai yn achosi niwed arwyddocaol i fwynderau tai cyfagos a'r gymdogaeth leol. Fodd bynnag, yn ei ffurf bresennol byddai'r bwriad fel a ddangosir ar y dyluniad darluniadol sydd wedi ei gyflwyno yn debygol o arwain at or-edrych a cholli preifatrwydd i dai cyfagos ac felly yn ei ffurf bresennol yn groes i Bolisi B23 CDUG.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.12 Bwriedir gwneud defnydd o fynedfa bresennol er cael mynediad i'r tŷ arfaethedig. Nid yw'r Uned Drafnidiaeth yn gwrthwynebu'r bwriad ond yn awgrymu nifer o amodau o ran y fynedfa a pharcio a throi o fewn y cwrtil. Ystyrir felly y gellir gwneud y bwriad yn dderbyniol o ran diogelwch ffyrdd a Pholisïau CH33 a CH36.

Hanes cynllunio perthnasol

5.13 Mae rhai o'r cefnogwyr wedi nodi fod tai eraill wedi cael eu hadeiladu yng nghyffiniau'r safle. Bu i'r tai sydd wedi eu hadeiladu yn lled ddiweddar gael eu caniatáu o dan Bolisïau Cynllun Lleol Dwyfor ac nid Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd. Yng Nghynllun Lleol Dwyfor roedd Llanengan wedi ei ddynodi yn bentref gwledig yn hytrach na pentref. O dan Bolisi B5 o Gynllun Lleol Dwyfor roedd yn bosibl caniatau adeiladu tai unigol mewn pentref gwledig os ymysg pethau eraill bod cysylltiad clos rhwng y safle ag adeiladau sy'n bodoli eisoes a'i fod ar safle mewnlenwi oddi mewn i'r anheddle. Fel y gwelir felly roedd y sefyllfa polisi yn dra wahanol pan ganiatwyd y tai hynny ac ni ystyrir felly fod y ffaith i dai eraill dderbyn caniatad yng nghyffiniau'r safle i fod yn faterol i benderfynu'r cais presennol gan fod y sefyllfa o ran polisiau mabwysiedig wedi newid.

5.14 Dylid hefyd nodi fod ystâd o chwech o dai fforddiadwy wedi derbyn caniatâd ar safle eithrio gwledig ger yr eglwys yn Llanengan ac ar hyn o bryd dim ond un o'r tai hynny sydd wedi cychwyn cael ei adeiladu. Cwestiynir felly pam nad yw'r ymgeisydd yn cymryd un o'r lleiniau hynny cyn meddwl am adeiladu ar dir sydd ymhell tu allan i'r ffin ddatblygu.

6. Casgliadau:

6.1 Gorwedd y safle yng nghefn gwlad ymhell tu allan i'r ffin ddatblygu a gan gymryd i ystyriaeth yr asesiad uchod credir nad yw'r bwriad yn dderbyniol ar sail egwyddor gan y byddai'n golygu adeiladu tŷ newydd yng nghefn gwlad heb unrhyw gyfiawnhad i wneud hynny. Ymhellach, ystyrir fod y dyluniad darluniadol sydd wedi ei gyflwyno ar gyfer y tŷ o raddfa rhy fawr a swmpus i'w leoliad a bod nifer o nodweddion anghydweddol wedi ei gynnwys o fewn y dyluniad. Mae'r dylunaid darluniadol sydd wedi ei gyflwyno hefyd yn debygol o arwain at or-edrych a cholli preifatrwydd i dai cyfagos. Ystyrir felly nad yw'r dyluniad darluniadol sydd wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais yn addas ar gyfer y safle o ystyried ei berthynas gyda thai eraill

cyfagos a hefyd o ystyried ei leoliad oddi fewn i Ardal Cadwraeth ac Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

7. Argymhelliad:

7.1 Gwrthod – rhesymau

1. Mae'r bwriad ar gyfer adeiladu tŷ annedd newydd yng nghefn gwlad heb unrhyw gyfiawnhad ar ei gyfer ac felly yn annerbyniol ar sail egwyddor ac yn groes i ofynion Polisi C1 a CH9 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd ynghyd a'r canllawiau a geir yng Nghanllaw Cynllunio Atodol: Adeiladu Tai Newydd yng Nghefn Gwlad, Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar Gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy ynghyd â Pholisi Cynllunio Cymru, Pennod 9 ar Dai.

2. Mae'r dyluniad darluniadol a gyflwynwyd o raddfa rhy fawr a swmpus i'r safle ac yn cynnwys nifer o nodweddion anghydweddol gyda'r ardal oddi amgylch ac felly ni ystyrir fod dyluniad y tŷ na'r cyfuniad o ddeunyddiau yn addas ar gyfer y safle sydd wedi ei leoli o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ac Ardal Cadwraeth ac felly ei fod yn groes i Bolisïau B4, B8, B22 a B25 CDUG.

3 Byddai'r bwriad fel a ddangosir ar y cynlluniau darluniadol a gyflwynwyd yn rhan o'r cais yn debygol o arwain at or-edrych a cholli preifatrwydd i dai cyfagos. Ystyrir felly fod y bwriad yn groes i Bolisi B23 CDUG.