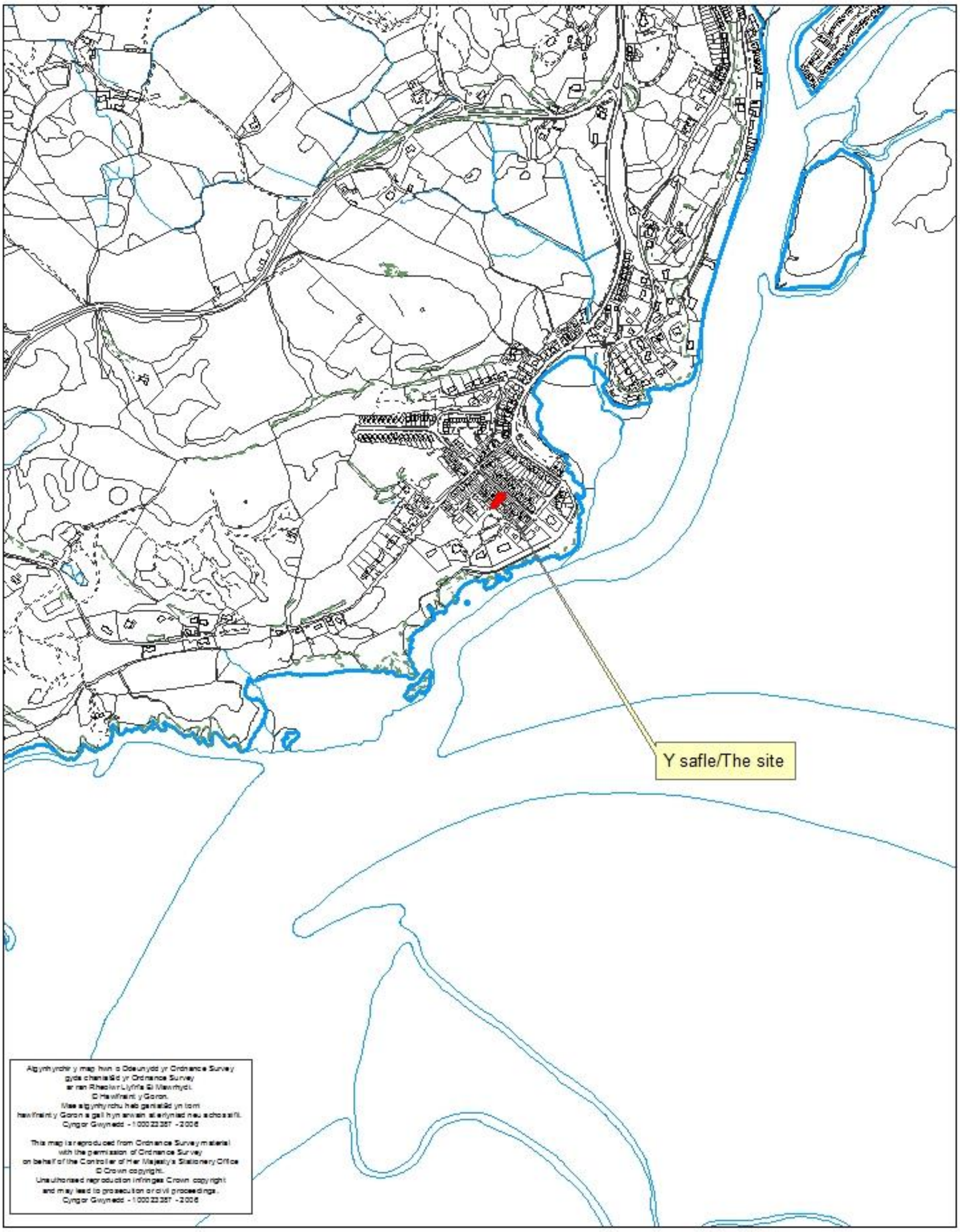
Rhif: **8**

Rhif y Cais / Application Number : C15/0164/44/LL

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



Cais Rhif:	C15/0164/44/LL
Dyddiad Cofrestru:	18/03/2015
Math y Cais*:*	Llawn - Cynllunio/Full - Planning
Cymuned*:*	Porthmadog
Ward:	Gorllewin Porthmadog West
Bwriad:	ESTYNIAD I ADEILAD ALLANOL PRESENNOL/EXTENSION TO EXISTING OUTBUILDING.
Lleoliad:	23, RALPH STREET, BORTH-Y-GEST, PORTHMADOG, LL499UA

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATÁU GYDAG AMODAU

1. Disgrifiad:

1.1 Mae hwn yn gais i ymestyn dau adeilad gardd to fflat presennol sydd wedi'u goson mewn siâp L i greu un adeilad to brig ym mhen-draw gardd tŷ teras yn Stryd Ralph, Borth y Gest. Fe fyddai'r adeilad yn 3.6m o uchder ac fe fyddai ganddo do brig o lechi gyda simdde ar ei frig. Fe fyddai gan y wal sy'n wynebu'r ffordd sy'n mynd heibio cefnau tai Stryd Ralph orffeniad rendr wedi'i beintio (yn debyg i'r presennol) ac fe fyddai dwy ffenestr do yn y llethr to yn yr edrychiad cefn. Fe fyddai'r edrychiad blaen (sy'n wynebu cefn y tŷ) o wydr yn bennaf. Ni fydd hyd na lled yr adeilad dim mwy na'r ddwy ochr i'r "L" presennol (5.6m x 6.2m) ac ni fyddai'r to dim uwch na tho adeilad gardd y tŷ drws nesaf (21 Stryd Ralph). Fe fyddai'r adeilad yn llenwi lled cefn gardd yr eiddo.

1.2 Mae lefelau tir ar hyd Stryd Ralph yn amrywio ac mae'r adeiladau gardd presennol yn rhif 23 wedi eu hadeiladau ar ran o'r ardd sydd wedi ei godi ac sydd â mynediad iddo i fyny grisiau o gefn y tŷ. Mae adeiladau gardd/modurdai a amryw feintiau (gyda rhai yn cymharu gyda maint y cais hwn) ar ffin cefn pob tŷ ar hyd y stryd.

1.3 Mae'r sefyllfa ar hyn o bryd yn golygu fod gerddi'r tai cyfochrog i'r safle hefyd ar lethr (fel y sefyllfa a ddisgrifir uchod yn 23 Stryd Ralph) ac mae ffiniau pendant rhwng y safle a gerddi'r tai cyfochrog. Oherwydd natur yr ardal a'r lefelau tir mae'n anorfod fod peth gor-edrych yn bodoli rhwng y tai a'r gerddi.

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 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 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.

2.3 **Polisïau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 7, Gorffennaf 2014
NCT12 – Dylunio : Mehefin (2009)

3. Hanes Cynllunio Perthnasol: Dim.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Sylwadau
Dim gwrthwynebiad mewn egwyddor ond pryder ynghylch gor-edrych eiddo cyfagos.

Uned Llwybrau: Dim sylwadau i’w cynnig.

Dŵr Cymru: Heb eu derbyn

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae’r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben a derbyniwyd sawl gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Effaith ar breifatrwydd eiddo drws nesaf - bydd y ffenestri’n edrych yn uniongyrchol i mewn drwy ffenestri llofftydd cefn Rhif 25 a bydd gor-edrych uniongyrchol dros ardd gefn drws nesa.
- Pryder ynghylch gor-edrych a llygredd golau o’r ffenestri to
- Fe fyddai’r adeilad, oherwydd ei uchder yn effeithio ar fwynderau cymdogion drwy leihau golau, effeithio golygfeydd a bod yn ormesol.
- Ni fyddai’n adeilad addas ac ni fyddai’n gweddu gyda’r ardal o gwmpas – mae’r rhan fwyaf o doeau adeiladau gardd yn y rhes yn is na Rhif 21 ac ni ddylid dilyn esiampl yr adeilad uchaf sydd ei hun allan o gymeriad.
- Nid yw’r simdde yn gweddu gyda’r ardal

Yn ogystal â’r gwrthwynebiadau uchod derbyniwyd gwrthwynebiadau nad oedd yn wrthwynebiadau cynllunio dilys ar gyfer y cais hwn oedd yn cynnwys:

- Bydd angen codi lefelau tir gardd rhif 23 er mwyn cwblhau’r datblygiad (nid oes cyfeiriad at hyn yn ran o’r cais)
- Gall y simdde achosi niwsans os na fydd mwg yn dosbarthu’n briodol

5. Asesiad o’r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae Polisi B24 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd yn caniatáu cynigion i ymestyn adeiladau o fewn ffiniau datblygu os mae’r cynnig yn cwrdd â’r ddau faen prawf isod.

5.2 Maen Prawf 1 : bod y dyluniad a’r raddfa’n gweddu i’r prif adeilad a’r ardal leol o gwmpas y datblygiad. O safbwynt y Maen Prawf hwn, ni fyddai’r adeilad arfaethedig dim uwch na’r adeilad sydd union drws nesaf i gyfeiriad y de (yng ngardd Rhif 21) ac ni fyddai’n ymestyn dim pellach i’r ardd na’r adeilad hwnnw ychwaith. Er iddo fod ychydig yn fwy na’r adeilad gardd sy’n uniongyrchol i’r gogledd (Rhif 25), ni ystyrir y byddai’n adeilad o faint arbennig o fawr ac ni fyddai’n annhebyg o safbwynt graddfa i’r adeiladau eraill sydd eisoes i’w gweld ar hyd y ffordd gefn. Fe ystyrir bod y dyluniad yn gweddu gyda’r ardal, yn wir fe fyddai ychwanegu to brig llechi’n welliant o safbwynt sicrhau bod yr adeilad yn adlewyrchu’r bensaernïaeth gynhenid. Fe ystyrir felly bod y cais yn cwrdd â Maen Prawf 1 Polisi D24.

5.3 Maen Prawf 2 : Na fydd unrhyw estyniad yn arwain at leihad annerbyniol mewn lle gwag amwynderol o fewn cwrtil ty. Ni fyddai arwynebedd llawr yr adeilad arfaethedig ddim llawer gwahanol i lawer o adeiladau cyffelyb ar hyd y stryd. Fe fydd y cyfran o’r ardd sy’n weddill yn debyg iawn i’r hyn a welir gan dai eraill ar hyd y stryd ond rhaid cofio, oherwydd natur lethrog y tir, mai bychan yw’r gerddi ar y cyfan.

5.4 O ystyried yr uchod credir bod y datblygiad yn cwrdd â gofynion polisi B24 a bod ymestyn maint yr adeiladau hyn yn dderbyniol mewn egwyddor.

Mwynderau gweledol

5.5 Mae polisïau B22 a B25 o’r CDU yn ystyriaethau ar gyfer yr agwedd hon o'r cais. Fe fyddai’r datblygiad yn golygu estyniad i adeiladau sy’n bodoli’n barod i greu adeilad a fyddai o faint a dyluniad cyffelyb i adeiladau eraill cyfagos. Fel yr eglurir uchod, fe ystyrir y byddai ei faint, deunyddiau a dyluniad, yn gweddu gyda’r gymdogaeth ac y byddai’n yn cymryd ei le o fewn yr adeiladau gardd eraill sydd yn y rhes. Ni ystyrir felly y byddai effaith niweidiol ar fwynderau gweledol yn lleol yn deillio o’r datblygiad. Am y rhesymau hyn fe ystyrir bod y bwriad yn dderbyniol dan bolisïau B22 a B25 y CDU.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.6 Mae Polisi B23 y CDU yn annog gwrthod cynigion fydd yn achosi niwed arwyddocaol i fwynderau. Wrth dderbyn pryderon perchennog y ty drws nesaf i’r gogledd (Rhif 25) y gall fod gor-edrych o ffenestr edrychiad yr ardd, mae’r safle hwn eisoes yn yr ardd ac ni ystyrir y byddai newid arwyddocaol yn digwydd o ystyried y ffaith fod modd defnyddio’r tir hwn ar gyfer eistedd a mwynhau’r ardd eisoes ac felly fod yr elfen o or-edrych o’r naill eiddo i’r llall eisoes yn bodoli. Ni ystyrir y byddai’r bwriad hwn yn gwaethygu’r sefyllfa bresennol i’r fath raddau ei fod yn cael effaith annerbyniol ar fwynderau preswyl/preifatrwydd tai cyfagos.. Yn yr un modd ni fyddai gwaethygiad yn y sefyllfa i ddefnyddwyr ardd gefn drws nesaf o safbwynt preifatrwydd, yn wir gellid dadlau y byddai defnydd o’r adeilad gardd yn rhif 23 yn hytrach na’r ardd ei hun yn lleihau’r effaith ar breifatrwydd defnyddwyr gardd drws nesa.

5.7 Gan i’r datblygiad redeg ar hyd rhan o ffin gardd rhif 25 drws nesaf, derbynnir yr achosir peth cysgodi i ben gardd yr eiddo hwnnw. Fodd bynnag, dim ond am 3m bydd y datblygiad yn cyd-redeg a’r ffin a bydd ei uchder yn gostwng o 3.6m i 2.5m dros yr hyd hwnnw. Ni ystyrir y byddai effaith yr adeilad hwnnw’n ormesol ar ddefnyddwyr gardd rhif 25 ac, o ystyried maint a natur y datblygiadau sydd eisoes ar hyd y ffordd gefn, ni ystyrir y bydd niwed arwyddocaol i fwynderau gweledol tŷ na gardd rhif 25 nac unrhyw dŷ arall ychwaith.

5.8 Datganwyd pryder ynghylch effaith y ffenestri to yn llethr cefn to’r adeilad a’r posibilrwydd o or-edrych neu lygredd golau. Fe ystyrir, o dderbyn bod rhai tai ar lefel uwch na’r safle yn y cefn, y byddai’n rhesymol gosod amod i’r ffenestri to fod yn rai afloyw sydd ddim yn agor er mwyn osgoi unrhyw bosibilrwydd o or-edrych o’r ffenestri hyn. Ni ystyrir y byddai’r effaith ar lygredd golau oddi wrth ddwy ffenestr to mewn ardal adeiledig yn arwyddocaol ac ni ystyrir fod angen camau pellach o safbwynt y mater hwnnw.

5.9 O ystyried yr uchod, ac o roi amod priodol ynghylch y ffenestri to, derbynnir bod y datblygiad yn cwrdd gyda gofynion Polisi B23 ac ni achosir niwed mwynderol arwyddocaol gan y datblygiad.

Yr ymateb i’r ymgynghoriad cyhoeddus

5.10 Fe fu sylwadau gan wrthwynebydd bod y datblygiad yn ddibynnol ar godi lefel tir, fodd bynnag nid yw’r cais yn cynnwys unrhyw gynnig am waith o’r fath ac oherwydd hyn nid yw’r mater wedi bod yn ystyriaeth fel rhan o’r cais hwn. Cyfrifoldeb ymgeisydd yw sicrhau ei fod yn ymarferol bosibl gweithredu datblygiad y mae’n ceisio caniatâd amdano.

5.11 Fe dderbyniwyd sylwadau yn ogystal parthed y simdde arfaethedig ar do’r adeilad. O dderbyn na achosir effaith weledol niweidiol gan y simdde, mater i’w hystyried dan y system Rheolaeth Adeiladu yw ei effeithlonrwydd.

5.12 Daeth un gwrthwynebiad ar sail y buasai to’r adeilad yn uwch na tho’r tŷ ei hun. Wrth ystyried mai adeilad ym mhen yr ardd yw hwn mae ei uchder mewn cymhariaeth a’r tŷ yn ddibynnol ar lefel y tir yn y lleoliad hwnnw. Nid yw uchder y safle yn ei hun yn ystyriaeth yn hytrach effaith adeiladu yn y lleoliad hwnnw sy’n berthnasol ac ystyrir fod hyn wedi derbyn sylw teilwng yn yr adroddiad hwn.

6. Casgliadau:

6.1 O ganlyniad, fe ystyrir fod maint, dyluniad a deunyddiau’r adeilad arfaethedig yn dderbyniol ac na fyddant yn amharu ar gymeriad nac edrychiad yr ardal. Ni ystyrir ychwaith y bydd y bwriad yn cael effaith niweidiol annerbyniol ar fwynderau trigolion cyfagos. Ystyriwyd pob ystyriaeth berthnasol wrth lunio argymhelliad ar y cais hwn, ond nid ydynt wedi newid yr argymhelliad.

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatáu - amodau

1. 5 mlynedd
2. Datblygiad yn cydymffurfio gyda’r cynlluniau a gyflwynwyd
3. To llechi a deunyddiau
4. Ffenestri to afloyw sydd wedi’u cau’n barhaol yn unig

Nodyn: Deddf Wal Gydrannol