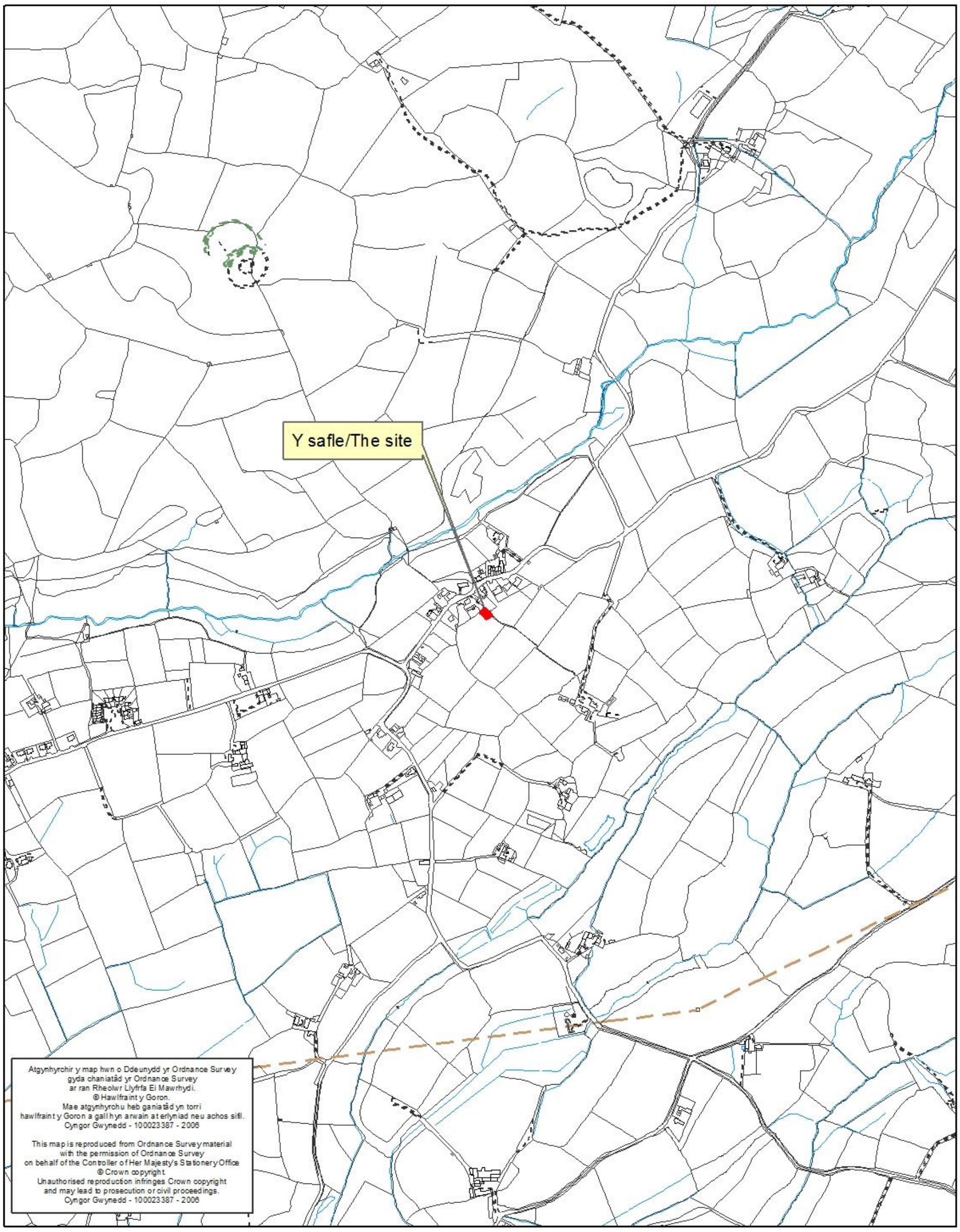
Rhif: **6**

Rhif y Cais / Application Number : C15-0421-41-LL

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



Cais Rhif: C15/0421/41/LL
Dyddiad Cofrestru: 30/04/2015
Math y Cais: Llawn - Cynllunio
Cymuned: Llanystumdwy
Ward: Llanystumdwy

Bwriad: ESTYNIAD I FODURDY PRESENNOL (DIWYGIAD I GYNLLUN A WRTHODWYD DAN GAIS RHIF C15/0012/41/LL)
Lleoliad: LLETY PLU, LLANGYBI, PWLLHELI, GWYNEDD, LL53 6LZ

Crynodeb o'r Argymhelliad: GWRTHOD

1. Disgrifiad:

1.1 Gohiriwyd y cais yn y Pwyllgor Cynllunio dyddiedig 6 Gorffennaf 2015 ar gais yr Aelod Lleol.

1.2 Cais yw hwn ar gyfer ymestyn modurdy presennol yn Llety Plu, Llangybi. Mae'r modurdy sengl presennol yn mesur oddeutu 6.3m o hyd ac oddeutu 5.1m o led (32m²) ac wedi ei leoli yng nghornel cwrtil yr eiddo. Mae'r adeilad wedi ei orffen gyda chymysgedd o wyneb blaen carreg a chwipiad a tho llechi. Mae'r Datganiad Dylunio a Mynediad yn manylu mai'r rheswm dros yr estyniad fyddai ar gyfer darparu mwy o le i gadw offer a pheiriannau sy'n rhan o hobi casglu'r perchennog.

1.3 Mae caniatâd cynllunio eisoes wedi ei roddi i ymestyn y modurdy, sef cais C13/0162/41/LL, oedd hefyd yn cynnwys ehangu cwrtil y safle. Mae'r cwrtil eisoes wedi ei ehangu ond nid yw'r estyniad wedi ei gychwyn. Roedd yr estyniad a ganiatawyd yn mesur 5.9m o hyd wrth 5.1m o led gan ddarparu 30m² ychwanegol i'r modurdy 32m² presennol.

1.4 Mae'r estyniad arfaethedig yn wahanol yn yr ystyr ei fod yn lletach na'r modurdy presennol i gyfeiriad y llwybr cyhoeddus. Byddai'r estyniad arfaethedig yn ymestyn yn ôl oddeutu 9.9m o gefn wal y modurdy presennol ac yn 6.4m o led ai ei letaf. Byddai'r estyniad yn ei gyfanrwydd yn 55.2m², sef 25.2m² yn ychwanegol i'r 30m² sydd eisoes wedi ei ganiatáu yng nghais C13/0162/41/LL. Byddai cyfanswm arwynebedd llawr y modurdy felly gyda'r estyniad yn mesur 85.2m².

1.5 Saif yr adeilad yng nghornel cwrtil yr eiddo ac mae llwybr cyhoeddus yn rhedeg o fewn y cwrtil heibio talcen gogledd dwyreiniol y modurdy. Saif y safle o fewn pentref gwledig ac ardal Gadwraeth Llangybi ac fe'i gwasanaethir gan ffordd sirol dosbarth 3.

1.6 Mae'r cais hwn yn ail gyflwyniad o gais C15/0012/41/LL oedd yn gais ar gyfer estyniad ychwanegol oedd ychydig mwy na'r cais hwn sydd gerbron ac roedd yn gofyn am 32 m² o arwynebedd llawr ychwanegol (fyddai wedi golygu cyfanswm o 94m² o arwynebedd llawr i'r modurdy cyfan). Fe wrthodwyd y cais yma ym mis Ionawr eleni am dri rheswm:

- Gor-ddatblygiad o'r safle
- Niweidiol i'r Ardal Gadwraeth
- Effaith ar Lwybr Cyhoeddus Rhif 6 Llanystumdwy

1.7 Cyflwynir y cais hwn gerbron y Pwyllgor Cynllunio 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 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 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.

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.

2.3 **Polisïau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru, 2014

Nodyn Cyngor Technegol (TAN 12) Dylunio – Mehefin (2009)

Cylchlythyr Swyddfa Gymreig 61/96 : Cynllunio a'r Amgylchedd Hanesyddol; Adeiladau Hanesyddol ac Ardaloedd Cadwraeth

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

C15/0012/41/LL Estyniad i fodurdy (Gwrthodwyd 03/03/15)

C13/0162/41/LL Ehangu'r cwrtil presennol a chodi estyniad unllawr i'r modurdy presennol yn Llety Plu, Llangybi. (Caniatawyd gydag amodau 25/04/2013)

C04D/0275/41/LL Adeiladu estyniad unllawr i dŷ annedd yn Llety Plu, Llangybi. (Caniatawyd gydag amodau 02/08/2004)

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Cefnogi
Uned Drafnidiaeth:	Dim gwrthwynebiad
Uned Hawliau Tramwy:	Sylwadau Yn bryderus i sicrhau bydd llwybr cyhoeddus Rhif 6 Llanystumdwy'n cael ei warchod yn ystod ac ar ddiwedd y datblygiad
Dŵr Cymru:	Heb eu derbyn
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben ac ni dderbyniwyd unrhyw ohebiaeth na gwrthwynebiad.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae Polisi B24 y Cynllun Datblygu Unedol yn argymell caniatáu ymestyn adeiladau o fewn ffiniau datblygu, pentrefi gweledig a chefn gwlad dim ond bod y cynnig yn cwrdd â'r ddau faen prawf isod :

- Bod y dyluniad a'r raddfa'n gweddu i'r prif adeilad a'r ardal leol,
- Na fydd yr estyniad yn arwain at leihad annerbyniol mewn lle gwag amwynderol o fewn cwrtil y tŷ.

5.2 Mae'r egwyddor o godi estyniad rhesymol i'r modurdy felly'n dderbyniol dan y polisi hwn, fel yr amlygir gan y ffaith i ganiatâd gael ei roi yn 2013 i ymestyn yr adeilad hwn, ynghyd a chwrtil yr eiddo, trwy ganiatâd cynllunio C13/0162/41/LL. Fodd bynnag, er mwyn ystyried os yw'r cynnig presennol yn dderbyniol mae'n bwysig rhoi ystyriaeth lawn i fanylion y datblygiad arfaethedig a'i gyd-destun amgylcheddol ac fe wneir hynny yn y paragraffau a ganlyn.

Mwynderau gweledol

5.3 Polisïau B4, B22, B24 a B25 y Cynllun Datblygu Unedol yw'r ystyriaethau ar gyfer yr agweddau hyn o'r cais.

5.4 Wedi rhoi ystyriaeth lawn i'r materion polisi perthnasol ystyriwyd bod y cais blaenorol (C13/0162/41/LL) am estyniad 30m² i'r modurdy (gan greu modurdy oddeutu 62m² o arwynebedd llawr) yn dderbyniol. Fodd bynnag fe fyddai'r bwriad sydd gerbron yn mynd gam ymhellach gan ymestyn yr adeilad i gyfanswm o 85.2m² a fyddai'n faint sylweddol i fodurdy, gan ymdebygu maint tŷ fforddiadwy (mae Canllaw Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy Tachwedd 2009 yn awgrymu arwynebedd llawr o 80m^2 i dŷ unllawr dau lofft a 90m^2 i dŷ unllawr tri llofft).

5.5 Datgan y Datganiad Dylunio a Mynediad mai nod y bwriad yw darparu rhagor o le i hobi'r ymgeisydd, sef casglu offer a pheiriannau. Er y byddai'r deunyddiau adeiladu yn gweddu'r modurdy presennol, yn unol â Pholisi B25 CDUG, ni ystyrir y byddai graddfa'r modurdy gyda'r estyniad arfaethedig, yn gweddu'r prif adeilad, yn wir fe fyddai'n agos at fod cymaint â'r tŷ ei hun. Fe ystyrir felly bod y cynnig yn afresymol o ran maint o ystyried mai adeilad atodol i'r tŷ yw hwn. Mae'n hefyd rhaid cwestiynu ymarferoldeb yr adeilad fel modurdy o ystyried ei ddyluniad hir a chul a lleoliad y prif ddrws yn ei dalcen.

5.6 Ar y cyfan fe ystyrir y byddai estyniad pellach i'r modurdy yn creu adeilad a fyddai o raddfa a dyluniad estron i'r lleoliad o safbwynt adeilad atodol o'r fath ac fe fyddai'n or-ddatblygiad anghydnaws o'r safle. Ni fyddai'r modurdy yn israddol nac yn parchu'r eiddo presennol o ran ei raddfa, maint, dwysedd a ffurf. Byddai'r bwriad felly yn groes i bolisi B22 a B24 CDUG.

5.7 Yn ychwanegol i hyn mae'r safle o fewn Ardal Gadwraeth Llangybi ac felly rhaid ystyried effaith y bwriad ar osodiad yr Ardal Gadwraeth. Byddai'r estyniad arfaethedig i'r modurdy yn golygu bod ei faint yn ymestyn yn sylweddol, gan fesur oddeutu 16m ar ei hyd ac 6.4m ar ei bwynt lletaf, fe fyddai bron mor hir â'r tŷ presennol. Er na fyddai'r estyniad yn sylweddol amlwg o'r lon, rhaid cofio bod llwybr cyhoeddus yn rhedeg heibio ac felly fe fyddai yn weladwy gan y cyhoedd. Mae Cylchlythyr Swyddfa Gymreig 61/96 yn pwysleisio pwysigrwydd bod datblygiadau newydd yn cael eu dylunio i barchu eu cyd-destun pensaernïol a'r effaith y byddent yn cael ar gymeriad sefydledig yr ardal. Ni ystyrir y byddai graddfa, maint na ffurf yr estyniad yn gyson gydag adeiladau na phatrwm yr ardal gadwraeth. Mae pryder felly y byddai'r estyniad yn cael effaith niweidiol ar olwg a gosodiad yr ardal gadwraeth ac yn groes i bolisi B4 CDUG.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.8 Mae polisïau B23 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd yn ymwneud ag asesu effaith y bwriad ar fwynderau'r trigolion cyfagos. Mae'r modurdy wedi ei leoli yn agos at ffin cwrtil yr eiddo gydag eiddo Castell cyfochrog serch hynny ni ystyrir y byddai effaith niweidiol arwyddocaol ar y cymdogion gan nad oes unrhyw agoriadau ar edrychiad gogledd dwyreiniol yr estyniad i achosi goredrych i ardd y cymydog. Ystyrir felly bod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion meini prawf polisi B23 o'r CDUG.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.9 Mae llwybr cyhoeddus rhif 6 Llanystumdwy yn rhedeg gyda ffin gogledd dwyreiniol Llety Plu gan redeg rhwng y modurdy a'r clawdd. Yn sgil sylwadau'r Uned Hwaliau Tramwy ar y cais cynllunio diwethaf fe addaswyd y cynllun gan sicrhau na fydd y gofod rhwng y modurdy a'r clawdd sydd ar y ffin yn mynd dim llai na'r presennol ac o'r herwydd nid yw'r Uned Hawliau Tramwy wedi gwrthwynebu i'r cais hwn. Fe ystyrir felly bod y bwriad yn ei ffurf bresennol yn gwarchod y llwybr yn foddhaol ac

yn cydymffurfio gyda gofynion polisi CH22 CDUG yn ymwneud a llwybrau ac felly bod y cais yn dderbyniol o safbwynt yr agwedd hon.

6. Casgliadau:

6.1 Tra sylweddolir fod caniatâd eisoes wedi ei roddi am estyniad i'r modurdy, mae pryder sylweddol am faint a graddfa'r estyniad arfaethedig o gofio mai adeilad atodol yw hwn. Ystyrir fod yr estyniad arfaethedig i'r modurdy yn or-ddatblygiad o ran graddfa, maint a ffurf o'i gymharu â'r prif adeilad ac yn debygol o gael effaith ar osodiad yr ardal gadwraeth. Ystyrir felly fod y bwriad yn groes i bolisïau B4, B22 a B24 CDUG ac felly nid oes dewis ond gwrthod y cais am y rhesymau hyn.

7. Argymhelliad:

7.1 Gwrthod –

1. Byddai caniatáu'r estyniad yn ymestyn arwynebedd llawr y modurdy i oddeutu 85.2m² a ystyrir yn or-ddatblygiad estron o'r safle nad yw'n parchu'r eiddo o ran ei raddfa, maint, dwysedd a ffurf ac felly yn groes i bolisi B22 a B24 CDUG.

2. Nid yw graddfa, maint na ffurf y bwriad yn gyson gydag adeiladau a chymeriad a phatrwm yr ardal gadwraeth ac felly ystyrir y byddai'r bwriad yn cael effaith niweidiol ar ei osodiad ac felly yn groes i bolisi B4 CDUG.