

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Rhif: 3

Cais Rhif: C22/0182/30/DT

Dyddiad 28/02/2022

Cofrestru:

Math y Cais: Deiliad Ty

Cymuned: Aberdaron

Ward: Aberdaron

Bwriad: Estyniad unllawr

Lleoliad: Pelydryn, Aberdaron, Pwllheli, Gwynedd, LL53 8BE

**Crynodeb o'r
Argymhelliad: CANIATAU GYDAG AMODAU**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae'r cais hwn ar gyfer codi estyniad unllawr ar flaen tŷ unllawr presennol. Fe fyddai'r datblygiad yn cynnwys ymestyn modurdy presennol, sy'n ffurfio rhan integredig o'r tŷ, 1.5m yn ei flaen. Fe fyddai gan yr elfen newydd do brig, 3.8m o uchder (1.2m yn is na brig to'r tŷ ei hun) gyda drws garej ar ei flaen, 2.6m o uchder a 3.0m ar ei draws.
- 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 a oedd mewn lle ar adeg cyflwyno'r cais oherwydd iddo wrthwynebu effaith weledol y datblygiad ar y strydwedd ac oherwydd pryderon ynghylch yr effaith mwynderol ar gymdogion.
- 1.4 Fe drafodwyd y cais hwn yn y Pwyllgor Cynllunio ar 04/07/22 pryd penderfynwyd gohirio'r drafodaeth er caniatáu ymweliad a'r safle.

2. Polisiâu 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 Polisiâu Cenedlaethol:

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11 - Chwefror 2021)

Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 12: Dylunio

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

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: Datgan pryder ynghylch effaith weledol y datblygiad a'i effeithiau ar fwynderau cymdogion

Dŵr Cymru: Gofyn am amod er diogelu'r system ddraenio a chynnig canllawiau ar gyfer yr ymgeisydd

Uned Trafnidiaeth : Heb eu derbyn

Uned AHNE : Heb eu derbyn

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 ac yn amharu ar edrychiad y stryd.
- Fe fyddai'r datblygiad yn niweidiol i fwynderau cymdogion
- Fe fyddai'r datblygiad allan o gymeriad gyda'r stryd wedd
- Fe fyddai'r estyniad yn achosi niwed i gymdogion oherwydd cysgodi eu heiddo

Yn ogystal derbyniwyd sylwadau nad ydynt yn ystyriaethau cynllunio materol ar gyfer y cais hwn :

- Bod datblygiad anawdurdodedig wedi digwydd ar ran arall o'r safle
- Bod yr ymgeisydd yn bwriadu cadw tractor yn y garej
- Bod y datblygiad at ddibenion hamdden
- Nid oes angen am y datblygiad

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

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 graddfa, dyluniad a deunyddiau'r estyniad, fe gredir mai bychan iawn fyddai'r newid i edrychiad y safle o'i gymharu â'r tŷ presennol ac ni chredir y byddai unrhyw niwed i'w ansawdd adeiledig yr eiddo'n deillio o'r datblygiad. Fe ellid hefyd gosod amodau er sicrhau bydd y deunyddiau a ddefnyddir yn gweddu gyda gweddill y tŷ.

5.4 Yn ogystal, er y byddai peth cynnydd yn swmp yr adeilad ynghyd ag ymestyniad o'r "llinell adeiladu" yn ei flaen ychydig, wrth ystyried nad oes unrhyw batrwm adeiladu pendant i ddatblygiad yn yr ardal, ynghyd a maint bychan y newid a fwriedir, fe gredir y byddai'r cynnig yn parchu cyd-destun adeiledig y safle ac yn gweddu gyda'r ardal o gwmpas.

5.5 Wrth ystyried yr uchod, fe gredir felly bod y cynllun a gyflwynwyd, oherwydd ei raddfa, deunyddiau a dyluniad, yn gweddu'n briodol gyda'r eiddo presennol ac felly yn cydymffurfio gydag anghenion polisi PCYFF 3.

5.6 Mae'r safle'n gorwedd o fewn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE) ond, am y rhesymau a'u nodir uchod, 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 Polisiâu AMG 1 ac AT 1 y CDLL.

Mwynderau gweledol, cyffredinol a phreswyl

5.7 Wrth ystyried maint bychan yr estyniad a'i leoliad arfaethedig ar yr eiddo, ni chredir y byddai unrhyw niwed arwyddocaol ychwanegol yn debygol o ddeillio o'r datblygiad o safbwynt gor-edrych na chysgodi unrhyw eiddo arall. Er cydnabyddi'r sylwadau ar dderbyniwyd, 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 datblygiad anawdurdodedig wedi digwydd ar ran arall o'r safle. 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 preswyl cyfreithlon yr eiddo

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

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 Ystyrir fod y dyluniad a'r deunyddiau arfaethedig yn dderbyniol ac na fyddant yn amharu ar gymeriad ac edrychiad yr ardal. Ystyriwyd pob mater cynllunio perthnasol wrth benderfynu ar y cais hwn ond nid yw wedi newid yr argymhelliad.

Argymhelliad:

- 7.1 Caniatáu gydag amodau:

1. Cychwyn o fewn 5 mlynedd.
2. Unol a'r cynlluniau
3. To llechi
4. Deunyddiau i weddu
5. Amod Dŵr Cymru

Nodyn – Dwr Cymru