Rhif: 3

Cais Rhif:	**C18/0865/39/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**24/09/2018**
Math y Cais:	**Llawn - Cynllunio**
Cymuned:	**Llanengan**
Ward:	**Abersoch**
Bwriad:	**Estyniad ac addasiadau i'r ty yn cynnwys codi lefel to a gosod ffenestr gromen cefn (cais diwygiedig)**
Lleoliad:	**4, Cae Du Estate, Abersoch, Pwllheli, LL537EN**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**CANIATAU GYDAG AMODAU**

1. Disgrifiad:

1.1 Mae’r cais hwn ar gyfer adeiladu estyniad unllawr ar gefn y byngalo, ynghyd ag addasiadau sy’n cynnwys codi lefel y to a gosod ffenestr gromen ar gefn eiddo 4 Cae Du, Abersoch ac mae hon yn gais diwygiedig. Byddai’r bwriad yn golygu codi’r to oddeutu 0.42m, codi ffenestr gromen cefn a gosod nen oleuadau blaen er mwyn gallu darparu dwy ystafell wely ac ystafelloedd ymolchi yng ngofod y to. Byddai’r estyniad cefn ar gyfer darparu ystafell wely a chreu cegin/ystafell fwyta newydd. Bwriedir codi’r to ac ail doi gyda llechi a bydd yr estyniad wedi ei orffen gyda chladin pren.

1.2 Saif yr eiddo ar lethr mewn rhes o 4 byngalo mewn lleoliad amlwg ger ffordd wasanaethol ddi-ddosbarth Ystâd Cae Du, Abersoch. Mae’r eiddo wedi ei leoli o fewn ffin datblygu'r Ganolfan Wasanaeth Lleol ac o fewn dynodiad Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol a Thirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llyn ac Enlli.

1.3 Cyflwynir y cais i’r Pwyllgor Cynllunio ar gais yr Aelod Lleol.

1.4 Cais diwygiedig yw hwn. Tynnwyd y cais blaenorol C18/0526/39/LL yn ôl, gan i swyddogion ddatgan pryder am faint, graddfa a dyluniad y cynnig ac na fyddai modd cefnogi estyniad unllawr sylweddol o’r fath.

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 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**

TRA 2: Safonau Parcio
TRA 4: Rheoli ardrawiad cludiant
PCYFF 2: Meini prawf datblygu.
PCYFF 3: Dylunio a siapio lle
PS 19: Gwarchod a neu wella’r amgylchedd naturiol
AMG 1: Cynlluniau rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol
AT 1: Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau, Parciau a Gerddi Hanesyddol Cofrestredig

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 9, Tachwedd 2016)
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 C18/0526/39/LL Estyniad ac addasiadau: Tynnu nôl 20 Gorffennaf 2018

Dim ymholiad cyn cais.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Gwrthwynebir oherwydd gor-ddatblygiad a dechreuwyd cynsail eisoes i weddill y stad a’r estyniadau a ganiatawyd i rifau 1 a 9. Mynegwyd pryder hefyd gan mai tai 2/3 llofft oedd y rhain yn wreiddiol bod yr estyniadau a’r ychwanegu at nifer y llofftydd yn codi eu gwerth i fod ymhellach tu hwnt i drigolion lleol. Hefyd, dim ond un dudalen o ddyluniad presennol a atodir o gymharu â’r 11 o’r rhai bwriadedig i fedru cymharu’n iawn.
Uned Trafnidiaeth:	Dim gwrthwynebiad. Tybir na fuasai’r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar unrhyw ffordd neu ffordd arfaethedig.
Uned AHNE:	Tŷ unllawr lled-ddiweddar yw Rhif 4 Stad Cae Du wedi ei leoli ym mhentref Abersoch ac yn yr AHNE. Mae’r tŷ ymysg tai eraill tebyg, nid yw yn amlwg ar y tirlun ond mae’n weladwy o ffordd yr ystâd. Nodir mai newidiadau cyfyngedig a fwriedir eu gwneud i’r wyneb blaen sy’n weladwy o’r lon. Nid yw’r dormer ac estyniad to fflat, fel a fwriedir ar gyfer yr eiddo yn cael ei ystyried yn ddyluniad safonol ond gan eu bod yng nghefn yr eiddo ni fyddent yn amharu ar yr AHNE.
Dŵr Cymru:	Cyngor safonol Dwr Cymru. Hysbysu dim cynyddu dŵr wyneb o’r adeilad. Awgrymu bod rhai pibellau heb eu cofnodi ac i gysylltu yn uniongyrchol gyda Dŵr Cymru.
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben ar 25 Hydref 2018 a ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau / gwrthwynebiadau.

5. Asesiad o’r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Lleoliad, Dyluniad ac Effaith Gweledol

5.1 Mae’r cais hwn ar gyfer codi to’r byngalo ac adeiladu estyniad unllawr cefn a ffenestr gromen. Mae’r aelod lleol wedi codi pryder am raddfa estyniadau o fewn yr ystâd hwn, ac felly wedi galw’r cais i Bwyllgor.

5.2 Y prif bolisi sy'n ymwneud â dyluniad yw Polisi PCYFF 3 y Cynllun Datblygu Lleol sy'n datgan bod disgwyl i bob cynnig arddangos dyluniad o ansawdd uchel sy'n rhoi ystyriaeth lawn i'w gyd-destun yr amgylchedd naturiol, hanesyddol ac adeiledig o gwmpas a chydymffurfio gyda chyfres o feini prawf. Mae'r safle hefyd o fewn dynodiad yr AHNE ac mae Polisi PS19 ac AMG 1 yn gofyn, ymhlith pethau eraill, am warchod, cynnal a gwella cymeriad yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

5.3 Saif yr eiddo mewn rhes o 4 byngalo, sydd a'u gerddi blaen agored a prif wynebau yn amlwg o brif ffordd wasanaethol yr Ystâd. Mae'r byngalos ar fymryn o lethr, gyda'u cefnau yn guddiedig oherwydd rhediad y tir a gosodiad tai preswyl eraill i'r cefn. Y prif newid i ddrychiad blaen yr eiddo, sef y ddrychiad amlycaf, fyddai'r cynnydd o 0.42m i uchder y to a chyflwyno nen oleuadau i'r to blaen a hynny er mwyn darparu ystafelloedd gwely yng ngofod y to. Mae'r gwahaniaeth bwriadedig mewn uchder yn cael ei ddangos yn y cynllun ddrychiad blaen arfaethedig, ac fe welir o hwnnw na fyddai'r gwahaniaeth yn sylweddol mewn cymhariaeth a'r byngalo cyfochrog nac yn debygol o dynnu llygaid o fewn yr ystâd. Sylweddolir fod y pedwar byngalo yn gymharol unffurf yn bresennol, fodd bynnag o ystyried graddfa fechan y cynnydd mewn uchder, ni ystyrir y byddai'n golygu newid gweledol niweidiol nac arwyddocaol yn y cyd-destun adeiledig hwn nac yn ddigon drwg i'w wrthod. Oherwydd agosatrwydd y byngalo cyfochrog a gosodiad ffens derfyn uchel yr eiddo ar yr ochr arall, ni fyddai'r estyniad unllawr cefn yn weledol o fannau cyhoeddus. Ystyrir fod gosodiad, maint, graddfa'r estyniad yn rhesymol i faint yr eiddo presennol ac yn llawer mwy ystyriol o raddfa'r eiddo na'r cynnig gwreiddiol yn y cais blaenorol C18/0526/39/LL. Er nad yw ffenestr gromen eang to gwastad yn ddyluniad safonol delfrydol, mae nodwedd debyg eisoes wedi ei godi ar eiddo rhif 1 ar ben arall y rhes a ystyrir yn dderbyniol a chaniatâd am un tebyg yng nghefn rhif 9. Byngalo lled fodern ydyw heb lawer o werth pensaernïol iddo, felly ni ystyrir y byddai'r nodwedd ffenestr gromen to gwastad modern yn amharu ar unrhyw gymeriad. Gan ystyried fod nodwedd debyg ar fyngalo arall yn y rhes ac o ystyried ei leoliad anymwthiol yn y cefn, ni ystyrir y byddai'r ffenestr gromen ychwaith yn cael effaith niweidiol ar fwynderau gweledol yr ardal yn yr achos yma. Roedd y Swyddog AHNE o'r un farn hefyd, nad yw ffenestri gromen ac estyniadau to gwastad yn ddyluniad safonol, serch hynny na fyddant yn debygol o gael effaith ar dirlun ehangach yr AHNE. Nodir fod y Cyngor Cymuned wedi mynegi pryder fod y bwriad yn or-ddatblygiad o'r eiddo, fodd bynnag ystyriwn fod y cynnig hwn, o'i gymharu â'r bwriad blaenorol, yn gymharol gymesur a'r tŷ presennol heb fod yn afresymol o ran maint na chyfaddawdu'r ardal mwynderol yn ormodol. Gwerthfawrogir hefyd pryderon cyffredinol y Cyngor Plwyf am raddfa'r a nifer ystafelloedd gwely mewn estyniadau o fewn yr ystâd, fodd bynnag rhaid asesu pob cais yn ôl eu haeddiant. Er cydnabyddir pryder yr aelod lleol a'r Cyngor Cymuned, ni ystyrir fod sail i wrthod y cais yn nhermau dyluniad a mwynderau gweledol a ni ystyrir yn groes i bolisïau PCYFF 3, PS19 ac AMG 1 CDLL.

5.4 Lleolir y safle o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llyn ac Enlli. Mae'r bwriad yn ymwneud â gwneud newidiadau i eiddo presennol ac o ran ei leoliad a'i faint ystyrir mai lleol yn unig fyddai effaith y bwriad ac na fyddai'n cael effaith ehangach ar y dirwedd hanesyddol. Felly, ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisi AT 1 CDLl.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.5 Saif yr eiddo ymysg tai preswyl mewn lleoliad canolog yn y pentref. Oherwydd gosodiad yr eiddo, a'r gwahaniaeth mewn lefelau tir, ynghyd â rhediad ffordd yr ystâd, asesir mai dau eiddo yn unig a fyddai'n debygol o gael eu heffeithio gan y bwriad, sef byngalo 3 Cae Du gyfochrog â Dryslwyn, Maes Gwydryn i'r gogledd ddwyrain (cefn).

Byddai angen ymgymryd â gwaith tyllu i mewn i lethr yr ardd er mwyn codi'r estyniad a chodi wal gynnal. Ni ystyrir y byddai effaith ar y cymydog yn rhif 3 yn sgil yr estyniad unllawr gan nad oes unrhyw ffenestri yn eu hwynebu ar ochr yr estyniad ac y byddai'n eistedd yn isel i mewn i'r tir ac wedi eu gwahanu gan wrych terfyn. Oherwydd y lefelau tir a'r gwrych terfyn, ni ystyrir y byddai'r ffenestr gromen yn ymwthiol nac yn goredrych dros eiddo rhif 3 dim ond edrych yn uniongyrchol dros eu gardd. Nodir fodd bynnag fod bwriad gosod ffenestri yn nhalcen presennol y tŷ ond dengys yn y cynllun mai ffenestri afloyw fydd y rhain, felly yn gwarchod mwynderau'r cymdogion a gellir sicrhau hynny trwy amod. Ceir dwy ffenestr dalcen yn eiddo Dryslwyn yn bresennol, sydd ar lefel tir uwch ac yn wynebu dros ardd cefn yr eiddo. Mae preifatrwydd y ddau eiddo eisoes wedi ei gyfaddawdu felly i raddau. O ystyried fod pellter o 20m yn gwahanu cefn yr eiddo oddi wrth Dryslwyn, ni ystyrir y byddai effaith andwyol sylweddol ar fwynderau'r trigolion nac yn sylweddol wahanol i'r hyn a brofir yn bresennol. Byddai mesurau megis plannu coed/gwrych neu osod ffens ar derfyn cefn yr eiddo yn bosib i wella mwynderau'r eiddo sy'n destun y cais. Wedi asesu'r sefyllfa ar y safle ni ystyrir y byddai'r bwriad yn achosi niwed arwyddocaol i fwynderau'r gymdogaeth leol nac yn sylweddol wahanol i'r hyn a brofir yn bresennol. Ystyrir y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisi PCYFF 2 CDLL.

Materion Trafnidiaeth

5.6 Ceir llecyn llawr caled gyda lle parcio i ddau gar ar gyfer yng ngwaelod yr ardd flaen yr eiddo cyfochrog a'r ffordd ystâd. Mae llefydd parcio hefyd ar ochr ffordd yr ystâd. Ymgynghorwyd gyda'r Uned Drafnidiaeth ond nid oedd ganddo wrthwynebiad, felly ystyrir y bwriad yn dderbyniol o agwedd polisïau diogelwch ffyrdd a pharcio TRA 2 a TRA 4 CDLl.

6. Casgliadau:

6.1 Wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol gan gynnwys polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol, ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol i'w ganiatáu o agwedd dyluniad, mwynderau gweledol a chyffredinol, tirlun a thrafnidiaeth ac yn cydymffurfio gyda gofynion y polisïau a drafodir uchod.

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatáu - amodau

1. Cychwyn o fewn 5 mlynedd.
2. Yn unol gyda'r cynlluniau.
3. Llechi i gydweddu
4. Gorffeniad i gydweddu
5. Ffenestri talcen (gogledd orllewinol) i fod yn afloyw

Nodyn: Ni chaniateir defnyddio to'r estyniad fel balconi.
Nodyn Dŵr Cymru