

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/07/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Rhif: 2

Cais Rhif: C19/0305/03/LL

**Dyddiad
Cofrestru: 24/04/2019**

Math y Cais: Llawn - Cynllunio

Cymuned: Ffestiniog

Ward: Diffwys a Maenofferen

Bwriad: Estyniad cefn deulawr a lolfa haul ochr

Lleoliad: 1, Bron Ddwryd, Blaenau Ffestiniog, LL41 3EN

**Crynodeb o'r
Argymhelliad: GWRTHOD**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/07/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais llawn ar gyfer codi estyniad deulawr to fflat cefn ynghyd â lolfa haul unllawr ar bwys wal dalcen y tŷ. Bydd yr estyniad cefn yn cynnwys cegin / ystafell fwyta ar y llawr daear a 2 ystafell wely a baddon ar y llawr cyntaf. Bydd yr estyniad cefn yn mesur 7.8 medr o hyd a 4.8 medr o led ac yn ymestyn o wal gefn y tŷ hyd at wal derfyn gefn ble mae storfa unllawr ar hyn o bryd. Lleolir ffenestri llawr daear a cyntaf yn y drychiad deheuol sy'n wynebu oddi wrth eiddo cymydog. Bydd y lolfa haul yn mesur 5.5 medr o hyd a 3.5 medr o led. Saif yr eiddo ar ddiwedd rhes o dai deulawr. Gwasanaethir y safle gan ffordd sirol di ddosbarth. Noder bod yr eiddo drws nesaf gydag estyniad deulawr to brig llechi sy'n ymestyn dros 4 medr o ddrychiad cefn yr eiddo hwnnw.
- 1.2 Saif yr eiddo y tu allan i ffin datblygu ac oddi fewn i Dirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol.
- 1.3 Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor ar ddymuniad y Aelod Lleol.

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 chymau 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 (CALL) mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017:-
 - TRA 2: Safonau parcio
 - TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant
 - PCYFF 1: Ffiniau datblygu
 - PCYFF2: Meini prawf datblygu.
 - PCYFF3: Dylunio a siapio lle.
 - PS 20: Diogelu a lle bo'n berthnasol wella asedau treftadaeth
 - AT1: Ardaloedd cadwraeth, safleoedd treftadaeth y byd a thirweddau, parciau a gerddi hanesyddol cofrestredig
- 2.4 Polisiâu Cenedlaethol:

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/07/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 10, Tachwedd 2018)

NCT 12 Dylunio (2016).

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

Cais rhif C18/0585/03/LL - Codi estyniad deulawr ar ochr eiddo preswyl, codi uned gwyliau deulawr, codi modurdy dwbl ar wahân ynghyd a thyrbin gwynt domestig - Gwrthod 11.Medi.2018

4. Ymgynghoriadau

Cyngor Cymuned/Tref: Cefnogi'r bwriad ond yn tynnu sylw at sylwadau ar gais Cynllunio C18/0585/03/LL sef bod Llyisiau Dial ar y tir a bod y datblygiad yn agos iawn at Afon Dwyryd.

Cyfoeth Naturiol Cymru Nid oes gwrthwynebiad i'r cais, ond noder y sylwadau canlynol:

Risg Llifogydd

Nid yw'r safle o fewn parth C, yn ôl diffiniad y map cyngor datblygu y cyfeirir ato tan NCT15 Datblygu a Pherygl Llifogydd (Gorffennaf 2004). Ond mae'r safle yn gyfagos i'r Afon Du-bach, ac felly mae'n bosib bod yna risg o lifogydd.

O gofio graddfa'r datblygiad arfaethedig, ac yn absenoldeb Asesiad Canlyniadau Llifogydd, barnwn y gallai graddfa'r perygl fod yn dderbyniol os rhoddir gwybod i'r datblygwr am y peryglon llifogydd dichonol, ac y'i cynghorir i gynnwys camau gwrthsefyll llifogydd yn y datblygiad.

Cynnig sylwadau arferol.

Uned Trafnidiaeth Dim gwrthwynebiad

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos a derbyniwyd gwrthwynebiad ar sail:

1. colli goleuni o ffenestr cegin llawr daear yr estyniad cefn ac o ffenestr ystafell fyw ar lawr daear,
2. bod yr estyniad yn rhu mawr ac yn dyblu maint y tŷ presennol; a
3. byddai'r estyniad yn cael ei godi yn rhu agos at y wal derfyn sy'n gwahanu'r ddau eiddo.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/07/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae Polisi PCYFF3 yn datgan caniateir cynigion, gan gynnwys estyniadau a newidiadau i adeiladau a strwythurau presennol os ydynt yn cydymffurfio â nifer o feini prawf sy'n cynnwys bod y cynnig yn ychwanegu neu yn gwella cymeriad y safle, yr adeilad neu'r ardal o ran y gosodiad, yr ymddangosiad, y raddfa, yr uchder, y mas a'r driniaeth i'r drychiadau; ei fod yn parchu cyd-destun y safle a'i le yn y dirwedd leol; ei fod yn defnyddio deunyddiau sy'n briodol i'r hyn sydd o'u hamgylch ac yn ymgorffori tirlunio meddal; ei fod yn gwella rhwydwaith cludiant a chyfathrebu diogel ac integredig; eu bod yn cyfyngu rhediad dwr a pherygl risg llifogydd ac atal llygredd; ei fod yn cyflawni dyluniad cynhwysol ac sy'n galluogi mynediad i bawb a'i fod yn helpu creu amgylcheddau iach a bywiog gan ystyried iechyd a lles defnyddwyr y dyfodol.
- 5.2 Mae'r cynlluniau yn dangos bwriad i godi estyniad deulawr cefn gyda tho fflat ynghyd â lolfâ haul ar bwys talcen y tŷ. Lleolir yr eiddo rhwng dwy ffordd sirol 'cul-de-sac' bresennol sy'n ffurfio mynediad i flaen a chefn yr eiddo ac mae'n debygol y bydd y bwriad (lolfâ ac estyniad cefn) yn weladwy o'r ffyrdd hynny. Er nad yw'r bwriad yn debygol o greu nodwedd amlwg yn y tirlun ehangach, mae'n rhaid mynegi pryder ynglŷn â graddfa a dyluniad/ffurf yr estyniad cefn mewn perthynas â chymeriad y tŷ presennol. Noder bod Polisi PCYFF3 yn cefnogi cynigion os ydynt yn ychwanegu at ac yn gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle, yr adeilad neu'r ardal a'u bod yn parchu cyd-destun y safle a'i le yn y dirwedd leol. Er nad oes gwrthwynebiad i ymestyn y tŷ, ystyrir nad yw dyluniad a graddfa'r estyniad cefn bwriededig fyddai'n ymestyn 15 metr i'r cefn o'i gymharu ag ochr y tŷ presennol sy'n mesur 7.2 metr yn gweddu gydag edrychiad a chymeriad yr eiddo nac yn dilyn egwyddorion dylunio da ac felly nid yw'n cyfarfod amcanion polisi PCYFF 3 CDLI na gofynion y Canllaw Dylunio.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.3 Hysbysebwyd y cais ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos a derbyniwyd llythyr yn gwrthwynebu'r bwriad ar sail y byddai bwriad oherwydd maint yr estyniad yn cael effaith negyddol ar fwynderau tŷ'r cymydog. Noder y rhoddwyd hawl cynllunio ar gyfer codi estyniad deulawr yn mesur dros 4 metr mewn hyd a gyda tho brig llechi i gefn tŷ'r cymydog yn 1996; mae'r hawl wedi ei weithredu a'r estyniad wedi ei godi. Teimlir felly bod peth cysail wedi ei sefydlu ar gyfer codi estyniad cefn deulawr yng nghefn yr eiddo.
- 5.4 Mae'r bwriad cyffredol yn golygu codi estyniad deulawr to fflat sy'n ymestyn o ddrychiad cefn y tŷ hyd at derfyn yr iard gefn, pellter o 7.8 metr. Mae'r cynllun yn dangos y lleolir ffenestri llawr daear a cyntaf yn y drychiad deheuol sy'n wynebu oddi wrth eiddo'r cymydog ac felly nid oes pryderon gôr edrych yma. Fodd bynnag, mae'n rhaid mynegi pryder ynglŷn â'r bwriad oherwydd y byddai ei faint a'i raddfa yn cael effaith ormesol/ddominyddol ar fwynderau trigolion tŷ'r cymydog. Mae'n rhaid hefyd sylweddoli bod maint y cwrtel yn caniatáu lleoli estyniad deulawr mewn safle mwy derbyniol a bod hyn eisoes wedi ei awgrymu i'r asiant/ymgeisydd. Ystyrir felly bod yr estyniad cefn bwriededig yn groes i bolisi PCYFF 2 o fewn CDLI.
- 5.5 Parthed y lolfâ haul ochr, ni ystyrir y byddai yn cael effaith negyddol sylweddol ar fwynderau'r eiddo'r cymydog.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/07/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Trafnidiaeth

- 5.6 Ni ystyrir y byddai'r newidiadau yn amharu ar ddiogelwch ffyrdd. Derbyniwyd sylwadau gan yr Uned Drafnidiaeth yn cadarnhau nad oes gwrthwynebiad i'r cais. Mae'r bwriad yn unol â pholisi TRA 2 a TRA 4 o fewn CDLI.

6. Casgliadau:

- 6.1 Wedi pwyso a mesur y bwriad yng nghyd-destun y polisiau perthnasol ni ystyrir bod y bwriad yn dderbyniol i'w ganiatáu.

7. Argymhelliad:

- 7.1 Gwrthod – rhesymau:

1. Byddai'r estyniad cefn deulawr, oherwydd ei hyd a'i raddfa yn creu nodwedd ormesol a ddominyddol fyddai'n cael effaith niweidiol andwyol ar fwynderau trigolion eiddo cyfagos. Mae'r cais felly'n groes i bolisi PCYFF 2 o fewn y CDLI.
2. Mae'r bwriad yn golygu codi estyniad deulawr cefn sydd o raddfa a dyluniad nad yw'n cydweddu â chymeriad yr eiddo ac felly nad yw yn ychwanegu at nac yn gwella ymddangosiad y safle. Mae'r bwriad felly yn groes i ofynion polisi PCYFF 3 o fewn y CDLI.