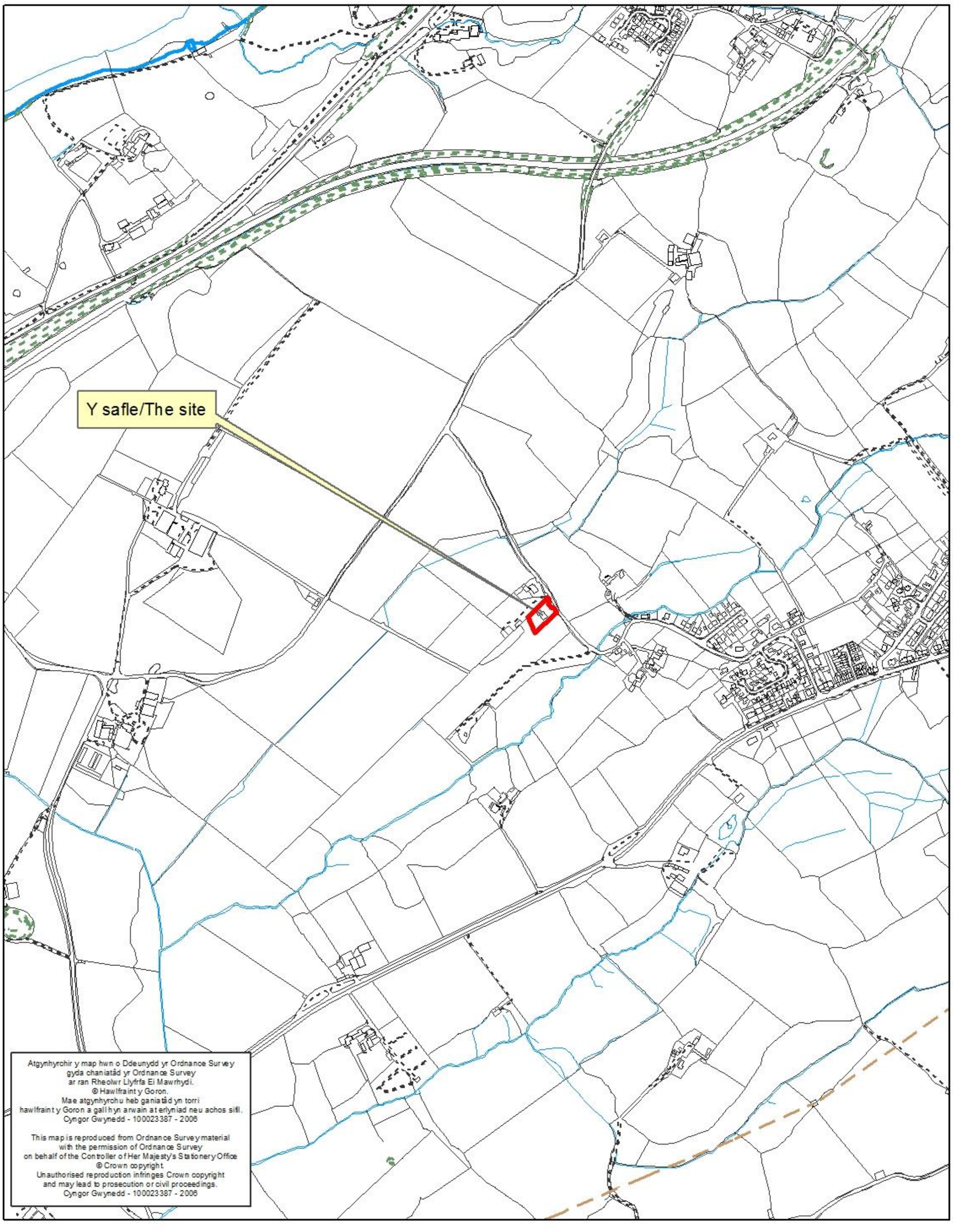
Rhif: **8**

Rhif y Cais / Application Number : C15/0915/18/LL

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



Atgynhyrchir y map hwn o Ddeunydd yr Ordnance Survey
gyda chaniatâd yr Ordnance Survey
ar ran Rheolwr Llyfrfa Ei Mawrhydi.
© Hawlfraint y Goron.
Mae atgynhyrchu heb ganiatâd yn torri
hawlfraint y Goron a gall hyn arwain at erlyniad neu achos sifil.
Cyngor Gwynedd - 100023387 - 2006

This map is reproduced from Ordnance Survey material
with the permission of Ordnance Survey
on behalf of the Controller of Her Majesty's Stationery Office
© Crown copyright.
Unauthorised reproduction infringes Crown copyright
and may lead to prosecution or civil proceedings.
Cyngor Gwynedd - 100023387 - 2006

Cais Rhif:	C15/0915/18/LL
Dyddiad Cofrestru:	30/09/2015
Math y Cais*:*	Llawn - Cynllunio
Cymuned*:*	Llanddeiniolen
Ward:	Bethel
Bwriad:	CAIS I ESTYNNU A TROSI MODURDY CYSYLLTIOL I ANECS YNGHYD A CHODI MODURDY NEWYDD /
Lleoliad:	CIL FYNYDD, PENRHOS, BETHEL, GWYNEDD, LL55 1UT

Crynodeb o'r Argymhelliad: GWRTHOD

1. Disgrifiad:

1.1 Gohiriwyd trafod y cais ym mhwyllgor 30 Tachwedd 2015 er galluogi'r trefniant siarad.

1.2 Cais ar gyfer trosi ac ymestyn modurdy cysylltiol presennol i greu anecs ynghyd a chodi modurdy deulawr newydd.

1.3 Mae'r annedd yn dy llawr a hanner sy'n sefyll ar ei ben ei hun o fewn cwrtil sylweddol ar gyrion pentref Bethel ac sydd wedi ei leoli tu allan i ffin ddatblygu'r pentref. Mae'r eiddo presennol yn dy 4 ystafell wely gyda 2 o'r ystafelloedd gwely ar y llawr gwaelod. Mae'r modurdy cysylltiol presennol yn unllawr ac ynghlwm i ochr yr annedd.

1.4 Mae'r bwriad yn golygu trosi ac ymestyn y modurdy cysylltiol er mwyn creu 'anecs'. Mae'r estyniadau yn cynnwys codi lefel to er mwyn creu llawr uwchben, sy'n golygu bydd crib y to uwchben y rhan yma oddeutu 1m yn uwch na'r to gwreiddiol, ynghyd a chodi estyniad deulawr ar y blaen sy'n mesur 2.8m wrth 5.3m, a chodi estyniad unllawr ar gefn yr eiddo sy'n mesur 5.3m wrth 5m gyda balconi uwch ei ben. Mae'r bwriad hefyd yn golygu darparu ffenestri cromen to fflat ar gefn yr eiddo er mwyn darparu mwy o le yn yr ystafelloedd presennol sydd yn y to. Byddai'r anecs bwriadedig yn darparu ports gyda thoiled, cyntedd, iwtiliti, cegin ac ystafell fwyta agored ynghyd a lolfa. Byddai hefyd 2 ystafell wely (1 gyda balconi) ac ystafell ymolchi ar y llawr cyntaf. Mae'r anecs yn darparu arwynebedd llawr oddeutu 127m sgwâr, ac nid oes drws cysylltiol rhyngddo a'r prif eiddo. Mae bwriad gorffen yr estyniadau/anecs i gydweddu â'r eiddo presennol (carreg ar y blaen a rendr ar y cefn) ynghyd a chladin cedar ar yr estyniad cefn. Mae bwriad gosod llechi ar do'r estyniad/anecs.

1.5 Mae'r bwriad hefyd yn cynnwys codi modurdy ar wahân gyda storfa uwchben. Byddai'r modurdy yn mesur 6.3m wrth 7.2m a 3.5m o uchder i'r bondo a 5.5m o uchder i'r crib. Mae bwriad gosod drws modurdy ar y blaen, a drws i gerddwyr a ffenestri ar edrychiadau eraill, ynghyd a ffenestri velux yn y to. Mae bwriad gorffen y modurdy gyda rendr garw, ynghyd a llechi ar y to.

1.5 Mae'r Aelod Lleol wedi galw'r cais yma i mewn er mwyn cael penderfyniad gan y Pwyllgor Cynllunio.

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 B20 - RHYWOGAETHAU A'U CYNEFINOEDD SY'N BWYSIG YN RHYNGWLADOL A CHENEDLAETHOL
Gwrthod cynigion sy'n debygol o achosi aflonyddwch neu niwed annerbyniol i rywogaethau a warchodir a'u cynefinoedd oni bai y gellid cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i ddiogelu nodweddion cydnabyddedig y safle.

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 C1 - LLEOLI DATBLYGIAD NEWYDD
Tir o fewn ffiniau datblygu trefi a phentrefi a ffurf ddatblygedig pentrefi gwledig fydd y prif ffocws ar gyfer datblygiadau newydd. Gwrthodir adeiladau, adeiladweithiau a chyfleusterau atodol newydd yng nghefn gwlad ar wahân i ddatblygiad sy'n cael ei ganiatáu gan bolisi arall yn y Cynllun.

POLISI CH9 - TAI NEWYDD YNG NGHEFN GWLAD AGORED
Gwrthod cynigion am dai newydd yng nghefn gwald os nad ydynt ar gyfer unigolion sydd rhaid byw ar y safle oherwydd eu gwaith a chyfres o feini prawf eraill sy'n ymwneud a lleoliad a math y tŷ, a chyfyngiadau ar feddiannaeth y tŷ.

POLISI CH33 - DIOGELWCH AR FFYRDD A STRYDOEDD
Caniateir cynigion datblygu os gellir cydymffurfio gyda meini prawf penodol sydd yn ymwneud a'r fynedfa gerbydau, safon y rhwydwaith ffyrdd presennol a mesurau tawelu traffig.

Canllawiau Dylunio Gwynedd Pennod 12: Addasiadau ac estyniadau

2.3 Polisïau Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 7) 2014
Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer cymunedau gwledig cynaliadwy (2010)
Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 12: Dylunio (2009)

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 3/18/751 - Codi Tŷ – Caniatáu - 07.05.1992

3.2 P3/18/751 - Codi Tŷ - Caniatáu - 02.01.1992

4.Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Heb ymateb
Dwr Cymru:	Sylwadau cyffredinol yn ymwneud a lleoliad carthffos neu bibell.
Uned Drafnidiaeth:	Dim gwrthwynebiad – nid yw'r modurdy yn amharu'n ormodol ar drefniant parcio presennol o fewn y cwrtil ac ni fydd yn debygol o gael effaith ar y rhwydwaith ffyrdd lleol.
Uned Bioamrywiaeth:	Dim pryderon Bioamrywiaeth am y cais a dim sylwadau i'w gwneud.
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybuwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben ac ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau ar y cais.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

5.1 Egwyddor y datblygiad

5.1.1 Gan fod y safle hwn wedi ei leoli oddeutu 145m o ffin ddatblygu Bethel (fel hed y bran), diffinnir ef fel safle sydd yng nghefn gwlad agored yn nhermau polisïau'r Cynllun Datblygu Unedol.

5.1.2 Mae'r bwriad ar gyfer trosi ac ymestyn modurdy cysylltiol i ffurfio anecs hunangynhaliol ar ochr yr eiddo presennol. Gellir diffinio anecs preswyl fel llety sy'n ategol i'r prif dŷ ac sydd ar raddfa addas ac wedi ei leoli o fewn ei gwrtil. Dylid ei ddefnyddio yn benodol ar gyfer y pwrpas hwn h.y. nid fel tŷ ar wahân. Wrth dderbyn y gall darparu gofod o'r fath ar raddfa addas fod yn fodd o ddarparu llety er mwyn gallu gofalu am berthnasau sydd yn oedrannus neu sydd ag anabledd gan barhau i roi rhyw elfen o breifatrwydd iddynt, mae'n rhaid bod yn ofalus, yn enwedig os lleolir y safle mewn man ble na fyddai caniatâd am uned breswyl newydd fel arfer yn cael ei roi.

5.1.3 Caniateir unedau preswyl newydd yng nghefn gwlad ond o dan amgylchiadau eithriadol (yn unol â'r hyn a nodir ym Mholisi CH9) h.y. pan fod angen tŷ i gartrefu gweithiwr llawn amser neu dŷ pennaf i un sy'n cael ei gyflogi'n bennaf mewn amaethyddiaeth coedwigaeth neu ddiwydiant gwledig arall sy'n seiliedig ar ddefnyddio'r tir; neu rywun sy'n ennill ei fywoliaeth trwy weithgaredd llawn amser sy'n darparu gwasanaeth hanfodol i'r sector amaethyddol neu goedwigaeth o fewn y Sir.

5.1.4 Gan na gyflwynwyd unrhyw wybodaeth gyda'r cais sydd yn awgrymu bod y bwriad hwn yn ceisio cwrdd ag angen o'r math hwn, mae'n rhaid asesu felly os yw'r anecs arfaethedig yn gyfystyr a chreu tŷ newydd yng nghefn gwlad ai pheidio. Rhaid felly bod yna gysylltiad amlwg rhwng yr anecs a'r prif dŷ h.y. bod y prif dŷ a'r anecs yn gweithredu fel un uned breswyl.

5.1.5 Nid oes unrhyw wybodaeth na chyfiawnhad wedi ei gynnig ar gyfer yr anecs sy'n destun y cais. Nid yw'n glir felly beth yw'r angen ar gyfer yr anecs, a beth yn union yw'r cysylltiad rhwng y preswylwyr.

5.1.6 Ceir cysylltiad ffisegol rhwng y prif dŷ a'r anecs oherwydd ei fod yn ffurfio estyniad i'r tŷ presennol. Nodai'r cais cynllunio yn ogystal fod yr anecs bwriadedig o fewn yr un berchnogaeth a'r tŷ presennol. Nid oes bwriad darparu mynedfa gerbydol ar wahân i'r anecs, nac ychwaith rhannu'r cwrtil ar ei gyfer. Mae bwriad darparu drws allanol ar gyfer yr anecs, ac nid oes bwriad i ddarparu drws cysylltiol mewnol rhwng y ddwy uned, ac felly mewn gwirionedd, nid oes angen i breswyliwr yr anecs ddefnyddio'r drws yma na rhannu unrhyw gyfleusterau gyda'r tŷ presennol oherwydd bod yr anecs yn gwbl hunangynhaliol gan gynnwys 2 ystafell wely, ystafell ymolchi, a chegin/lolfa/ ystafell fwyta.

5.1.7 Mae'n hanfodol fod yr anecs yn is-wasanaethol i'r prif dŷ er mwyn sicrhau na fyddai yn ffurfio annedd newydd yng nghefn gwlad. Yn gysylltiedig â hyn mae'n rhaid ystyried os yw'r anecs wedi ei ddylunio a'i gynllunio mewn modd sy'n golygu y gellir ei ddefnyddio fel rhan annatod o'r prif dŷ. Ni ddylai'r anecs allu gweithredu yn hollol annibynnol o'r prif dŷ gan y byddai hyn yn golygu bod risg o isrannu'r adeilad yn y dyfodol er mwyn ffurfio dau dy yn hytrach na un tŷ a anecs cysylltiedig.

5.1.8 Mae arwynebedd llawr mewnol yr eiddo presennol (o'u mesur ar y cynlluniau bwriadedig sy'n cynnwys iwtiliti ychwanegol a ffenestri dormer) yn mesur oddeutu 157m sgwâr, tra mae'r anecs bwriadedig yn mesur 127m sgwâr. Er mwyn rhoi maint yr anecs mewn cyd-destun dylid nodi fod maint yr anecs yn fwy na'r hyn a ganiateir ar gyfer tŷ fforddiadwy deulawr gyda 2 ystafell wely (sef 90m sgwâr). Mae cyfanswm maint yr anecs, ynghyd a'i faint o'i gymharu â'r prif eiddo, y nifer o ystafelloedd gwely a'r gwasanaethau sy'n ei wneud yn hunangynhaliol ynghyd a'r ffaith nad oes drws mewnol rhwng y brif annedd a'r anecs, yn golygu y byddai'n gwbl resymol i ddisgwyl na fydd preswylwyr yr anecs yn gorfod dibynnu ar y prif eiddo mewn unrhyw ffordd ar gyfer byw o ddydd i ddydd. I bob pwrpas mae'r anecs yn dy newydd all fodoli yn gwbl ar wahân i'r eiddo presennol ar y safle.

5.1.9 Mae cynllun o'r fath yn golygu fod yn bosibilrwydd cryf y gall deiliaid y prif dy a'r anecs fyw bywydau hollol hunangynhaliol, yn hytrach na byw fel un aelwyd e.e. drwy fwyta gyda'i gilydd neu rannu cyfleusterau coginio/ymolchi gyda'i gilydd yn rheolaidd fel sy'n ddisgwyliedig o anecs arferol. Mae'r elfen o hunangynhaliaeth fel hyn yn cynyddu'r risg o allu isrannu'r adeilad i ffurfio dwy uned breswyl. Yn yr achos yma, mae maint y modurdy cysylltiol presennol o faint addas ar gyfer ei ddefnyddio fel darpariaeth byw/cysgu cysylltiol ac is-wasanaethol ar ffurf anecs, ac ystyrir y byddai hynny yn fodd llawer mwy addas, effeithiol a phwrpasol ar gyfer darparu anecs is-wasanaethol i'r eiddo heb ei estyn o gwbl.

5.1.10 Ystyrir felly fod y bwriad o drosi ac ymestyn modurdy cysylltiol i ddarparu anecs sylweddol yn gyfystyr a chreu ty newydd yng nghefn gwlad agored heb unrhyw gyfiawnhad a bod y bwriad felly yn groes i Bolisi CH9 o'r CDU yn ogystal â'r cyngor a roddir ym Mholisi Cynllunio Cymru 2014. Ni ystyrir ychwaith fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion polisi B22 na B24 o'r Cynllun Datblygu Unedol yn benodol ar sail graddfa sylweddol yr estyniad arfaethedig a chynllun mewnol y bwriad.

5.2 Mwynderau gweledol, cyffredinol a phreswyl

5.2.1 Mae'r cysyniad o ymestyn tai yng nghefn gwlad yn dderbyniol yn unol â Pholisi B24 y CDU. Fodd bynnag, bydd yn rhaid asesu os yw'r dyluniad a'r raddfa'n gweddu i'r prif adeilad a'r ardal leol o gwmpas y datblygiad ac os yw'r estyniad yn arwain at leihad annerbyniol mewn lle gwag amwynderol o fewn cwrtil y tŷ. Yn yr achos yma, mae'r bwriad yn golygu codi estyniad sylweddol er mwyn darparu uned byw o faint sylweddol ynghlwm a'r eiddo presennol. Mae'r estyniad yn golygu codi lefel uchder to rhan o'r adeilad oddeutu 1m yn uwch na'r gweddill, ac ystyrir fod yr estyniad felly yn ormesol ac nad ydyw yn gweddu i'r prif adeilad na'r ardal leol o'i gwmpas. Yn yr un modd mae'r modurdy bwriadedig yn cynnwys llawr cyntaf sy'n golygu fod ei uchder yn cydweddu a chrib uchaf yr estyniad bwriadedig i'r ty a bod hyn yn creu nodwedd estron ac eto yn ychwanegu at yr effaith annerbyniol ar yr eiddo presennol a mwynderau gweledol yr ardal. Ystyrir felly fod y bwriad yn groes i ofynion polisi B24 a B22 yn ogystal.

5.2.2 Mae polisi B23 yn ceisio diogelu mwynderau'r gymdogaeth leol. Mae'r safle yn eithaf sylweddol ac mae mynedfa gyda dreif a gardd i'r blaen a gardd i'r cefn. Mae eiddo arall wedi ei leoli bron iawn union ddrws nesaf i'r eiddo yma, ac er byddai'r bwriad yn golygu darparu ffenestri ystafelloedd gwely sy'n wynebu union am yr eiddo yma, mae pellter o dros 30m rhwng y ffenestri a chwrtil yr eiddo drws nesaf ac felly ni ystyrir bydd y bwriad yn debygol o gael effaith andwyol ar fwynderau unrhyw drigolyn gerllaw, ac felly nid yw'r bwriad yn groes i ofynion polisi B23.

5.2.3 Mae polisi B25 o'r Cynllun Datblygu Unedol yn ymwneud a deunyddiau gorffenedig y bwriad. Mae bwriad gorffen yr estyniadau gyda charreg a rendr i gydweddu a'r eiddo presennol ynghyd a llechi ar y to, ac mae bwriad gorffen y modurdy gyda rendr garw a llechi ar y to. Ystyrir fod y deunyddiau yn addas, a bod y bwriad yn cydymffurfio â'r polisi yma.

5.3 Materion Bioamrywiaeth

5.3.1 Mae'r bwriad yn golygu codi lefel to'r modurdy presennol ynghyd a rhan o'r eiddo presennol. Mae'r Uned Bioamrywiaeth wedi asesu'r bwriad ac wedi cadarnhau nad oes ganddynt unrhyw bryderon bioamrywiaeth ac felly ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisi B20 o'r CDU.

5.4 Materion Priffyrdd

5.4.1 Mae'r bwriad yn golygu darparu modurdy o'r newydd ynghyd a chadw lle i 5 cerbyd i barcio o fewn y cwrtil. Nid oes gan yr Uned Drafnidiaeth unrhyw wrthwynebiad i'r bwriad ac felly ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisi CH33 sy'n ymwneud a sicrhau diogelwch ffyrdd a strydoedd.

6. Casgliadau:

6.1 Ystyrir fod y bwriad i greu anecs sylweddol yn gyfystyr a thŷ newydd yng nghefn gwlad agored heb unrhyw gyfiawnhad ac felly fod y bwriad yn groes i Bolisi CH9 o'r CDU yn ogystal â'r cyngor cenedlaethol. Yn ogystal, ystyrir fod y modurdy deulawr a'r estyniad bwriadedig i'r ty yn debygol o greu nodwedd estron a chreu effaith annerbyniol ar yr eiddo presennol a mwynderau gweledol yr ardal. Ystyrir felly fod y bwriad yn groes i ofynion polisi B24 a B22 yn ogystal.

7. Argymhelliad:

7.1 Gwrthod – rhesymau

1. Ystyrir fod y bwriad i greu anecs sylweddol yn gyfystyr a thŷ newydd yng nghefn gwlad agored heb unrhyw gyfiawnhad ac felly fod y bwriad yn groes i Bolisi CH9 o'r CDU yn ogystal â'r cyngor a roddir ym Mholisi Cynllunio Cymru (2014) a Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer cymunedau gwledig cynaliadwy.

2. Ystyrir fod yr estyniadau arfaethedig a'r modurdy deulawr arfaethedig yn annerbyniol o safbwynt nad yw'r raddfa na'r dyluniad yn parchu'r safle na'i gyffiniau ac nad ydynt yn gweddu i'r prif adeilad na'r ardal leol gan gael effaith annerbyniol ar fwynderau gweledol yr ardal yn groes i Bolisiau B22 a B24 o'r CDU.