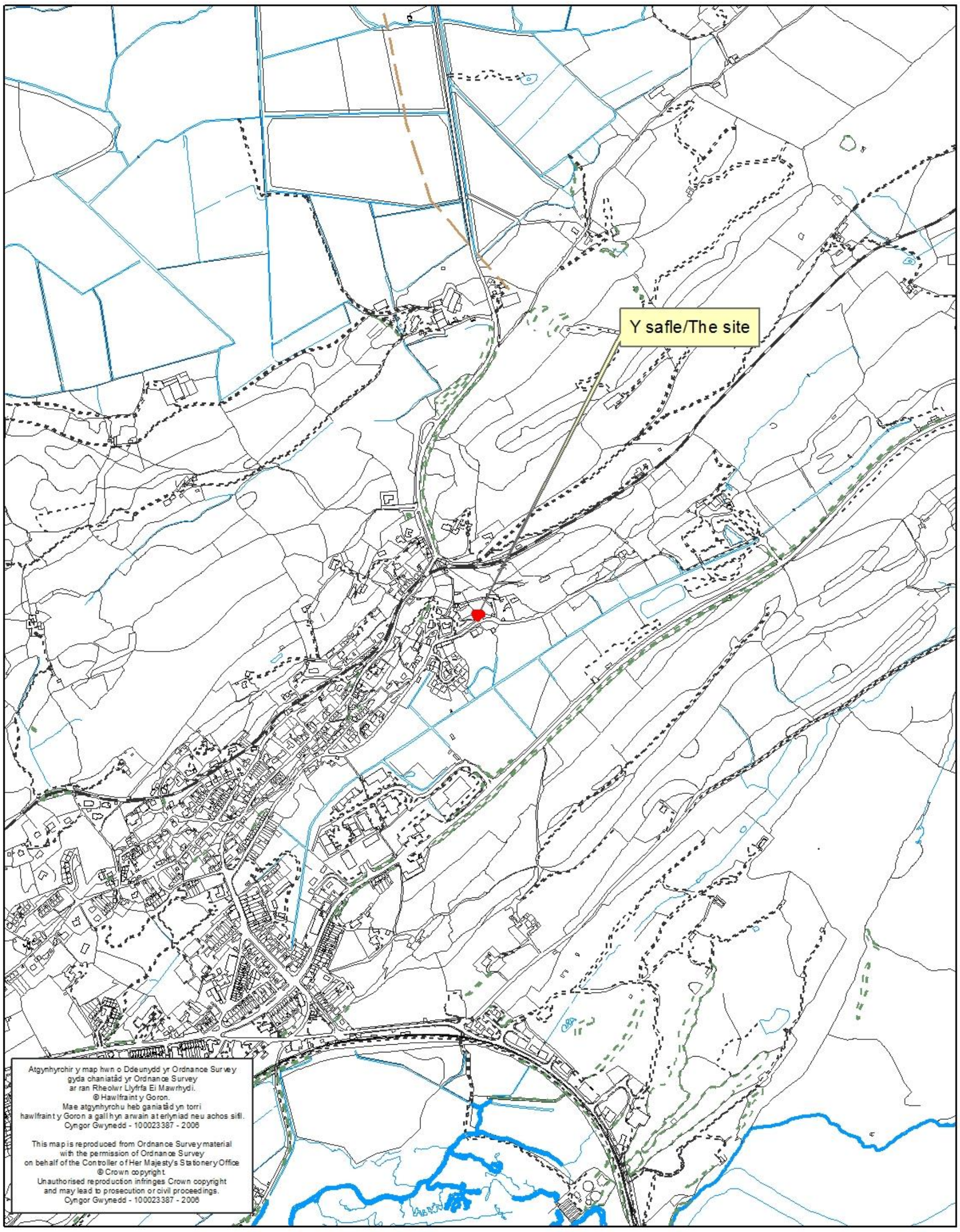
**Rhif**: **3**

**Rhif y Cais / Application Number : C15-1109-08-LL**

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



| | |
|---|---|
| Cais Rhif: | C15/1109/08/LL |
| Dyddiad Cofrestru: | 30/11/2015 |
| Math y Cais*:* | Llawn - Cynllunio |
| Cymuned*:* | Penrhyndeudraeth |
| Ward: | Penrhyndeudraeth |
| | |
| Bwriad: | CAIS RHANNOL OL-WEITHREDOL AR GYFER ADDASU ADEILAD ALLANOL I DY |
| Lleoliad: | BWTHYN BACH GWYN, PANT, PENRHYNDEUDRAETH, GWYNEDD, LL48 6NB |

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

**1. Disgrifiad:**

1.1 Bwriad y cais hwn yw trosi adeilad deulawr a fu gynt yn adeilad amaethyddol ar gyrion tref Penrhyndeudraeth yn dŷ annedd deulawr. Bwriedir creu tair ystafell wely ar y llawr cyntaf, a baddon, cegin, ystafell fwyta ac ystafell fyw ar y llawr daear. Mae'r adeilad yn un gyda waliau rendr llyfn a tho llechi, ni fydd yr adeilad yn cael ei ymestyn fel rhan o'r bwriad. Darperir llecyn parcio oddi ar y stryd wedi ei ddarparu i flaen yr adeilad. Mae'r gwaith o drosi'r adeilad eisoes wedi cychwyn, cafodd y cais ei gyflwyno yn dilyn gweithrediad gan Uned Gorfodaeth y Gwasanaeth Cynllunio.

1.2 Mae'r safle wedi ei leoli ynghanol ardal breswyl sydd â nifer o dai ar wahân cyffelyb i ogledd, gorllewin a dwyrain y safle, mae ffordd sirol ddi-ddosbarth wedi ei lleoli i dde'r safle. Lleolir y safle o fewn Ardal Gwarchod y Tirlun, ac o fewn ffin datblygu Penrhyndeudraeth fel y'i dangosir yng Nghynllun Datblygu Unedol Gwynedd. Mae llwybr cyhoeddus wedi ei leoli oddeutu 20 medr i ogledd y safle.

1.3 Cyflwynwyd Datganiad Dylunio a Mynediad dilys gyda'r cais, cyflwynir y cais i Bwyllgor yn unol gyda chynllun dirprwyo'r Gwasanaeth yn sgil derbyn tri gwrthwynebiad neu fwy i'r cais.

**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 B10 - DIOGELU A CHYFOETHOGI ARDALOEDD GWARCHOD Y DIRWEDD
Yn diogelu a chyfoethogi Ardaloedd Gwarchod y Tirlun drwy sicrhau fod yn rhaid i gynigion gydymffurfio â chyfres o feini prawf sydd yn anelu i osgoi niwed arwyddocaol i nodweddion cydnabyddedig.

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 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 C4 - ADDASU ADEILADAU I'W HAIL-DDEFNYDDIO
Cymeradwyir cynigion i addasu adeiladau i'w hailddefnyddio yn lle eu dymchwel os gellir cydymffurfio gyda meini prawf penodol sy'n ymwneud ag addasrwydd yr adeilad, ystyriaethau gweledol, dyluniad ac effaith ar fywiogrwydd trefi a phentrefi cyfagos.

POLISI CH11 - TROSI ADEILADAU O FEWN FFINIAU DATBLYGU PENTREFI A CHANOLFANNAU LLEOL AR GYFER DEFNYDD PRESWYL
Caniatáu cynigion i drosi adeiladau ar gyfer defnydd preswyl o fewn ffiniau datblygu pentrefi a chanolfannau lleol os gellir cydymffurfio â meini prawf sy'n ymwneud ag angen lleol, ardrawiad ar letyau gwely a gwasanaeth cymunedol a meddiannaeth 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.

POLISI CH36 - CYFLEUSTERAU PARCIO CEIR PREIFAT
Gwrthodir cynigion am ddatblygiadau newydd, ehangu datblygiadau presennol neu newid defnydd os na ddarperir lle i barcio cerbydau oddi ar y stryd yn unol â chanllawiau parcio cyfredol y Cyngor, gan roi ystyriaeth i hygyrchedd gwasanaeth cludiant cyhoeddus, y gallu i gerdded a beicio o safle a phellter y safle at faes parcio cyhoeddus.

2.3 **Polisïau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru – (Argraffiad 7, Gorffennaf 2014)

Nodyn Cyngor Technegol 5 : Cadwraeth Natur a Chynllunio (2009)
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2009)
Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth (2007)

**4. Ymgynghoriadau:**

| | |
| --- | --- |
| Cyngor Tref: | Gwrthwynebu ar sail fod gor-ddatblygu yn digwydd yn y rhan yma o Benrhyndeudraeth. |
| Uned Drafnidiaeth: | Dim gwrthwynebiad. Er nad yw'r parcio o flaen yr eiddo wedi ei gynnwys o fewn yr amlinell goch, mae'r adran briffyrdd wedi cadarnhau nad ydynt yn ystyried y llecyn yma i fod yn rhan o'r briffordd gyhoeddus. Felly cadarnhaf fod y llecyn parcio yma yn ddigonol ar gyfer y bwriad ac yn annhebyg o gael unrhyw effaith ar y rhwydwaith ffyrdd lleol. |
| Cyfoeth Naturiol Cymru: | Sylwadau safonol ar rywogaethau gwarchodedig |
| Uned Cefn Gwlad a Mynediad: | Dim ymateb |
| Dŵr Cymru: | Dim dwr wyneb i gysylltu i'r carthffos gyhoeddus. |

| | |
|---|---|
| Uned Bioamrywiaeth: | Nodi fod y gwaith eisoes wedi cychwyn ar safle a byddai hyn wedi golygu y byddai unrhyw rywogaethau gwarchodedig posib wedi eu haflonyddu arnynt eisoes. |
| Ymgynghoriad Cyhoeddus: | Rhoddwyd rhybudd ar y safle a hysbyswyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod ymgynghori wedi dod i ben a derbyniwyd sawl gohebiaeth mewn perthynas â'r cais: |

Gwrthwynebiadau ar sail materion cynllunio perthnasol:

- Pryder fod gorffeniad rendr ar adeilad carreg yn arwain at golled cymeriad yr adeilad a'r ardal
- Fod ffenestri plastig allan o gymeriad gydag adeilad traddodiadol
- Pryder am gynnydd mawn lefelau traffig yn sgil y datblygiad
- Gor-ddatblygiad
- Pryder y gallai coeden dderw gerllaw gael ei thorri yn sgil y gwaith
- Nad oes llecynnau parcio wedi eu darparu ar safle'r cais.
- Nad yw'r cynllun lleoliad a gyflwynwyd yn gywir.

Derbyniwyd cynllun lleoliad diwygiedig a gwybodaeth ychwanegol gan asiant yr ymgeisydd ar y 30 Tachwedd 2015 a gwnaed ymgynghoriad pellach ar y cais yn sgil derbyn y wybodaeth yma.

## 5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

### Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae'r bwriad yn ymwneud gyda throsi adeilad presennol i annedd. Fe leolir yr adeilad o fewn ffiniau datblygu Penrhyndeudraeth sydd hefyd yn cael ei adnabod fel Canolfan Leol yn y Cynllun Datblygu Unedol.

5.2 Mae polisi CH11 o'r CDUG yn ymwneud yn benodol a chynhigion i drosi adeiladau o fewn ffiniau datblygu ar gyfer defnydd preswyl. Ystyrir meini prawf o fewn y polisi hwnnw yn eu tro isod:

1. Mae maen prawf 1 yn ymwneud gyda chael cyfran o bob uned sydd ar y safle yn rhai fforddiadwy oni bai na fyddai'n briodol darparu tai fforddiadwy ar y safle. O safbwynt y polisi hwn ni ystyrir y byddai yn rhesymol gofyn i gais am un eiddo i fod yn fforddiadwy gan mai 'cyfran o'r unedau" ar safle mae'n sôn amdano gan felly gyfeirio at fwy nag un uned.

2. Ni fyddai unrhyw golled o lety gwyliau â gwasanaeth

3. Ni fydd colled o unrhyw adnodd neu wasanaeth cymunedol, deallir mai adeilad amaethyddol oedd yno yn wreiddiol ond ei fod mewn blynyddoedd diweddar wedi ei ddefnyddio fel storfa.

5.3 Mewn egwyddor felly, mae'r cynllun yn cydymffurfio ag anghenion polisi CH11 o'r CDUG.

5.4 Derbyniwyd gwrthwynebiad gan Gyngor Tref Penrhyndeudraeth ar y sail y byddai'r bwriad yn arwain at or-ddatblygiad yn yr ardal hon o'r dref. O ystyried fod yr adeilad hwn yn un presennol ac na fwriedir unrhyw estyniadau na newidiadau i'r adeilad o'i ffurf wreiddiol ni ystyrir ei bod yn rhesymol gwrthod y cais ar y sail hon.

5.5 Mae Polisi C4 yn gefnogol i addasu adeiladau i'w hailddefnyddio. Mewn ardaloedd trefol mae'n gofyn i'r datblygiad fod yn addas ar gyfer y defnydd arfaethedig, bod y dyluniad yn parchu strwythur, ffurf a chymeriad yr adeilad gwreiddiol ac na fydd unrhyw waith allanol cysylltiedig yn achosi niwed i fwynderau gweledol yr ardal. Fel y nodwyd eisoes mae gwaith wedi cychwyn ar y trosiad ac mae waliau'r adeilad dan sylw wedi cael eu gorffen gyda rendr llyfn yn barod, o edrych ar luniau o'r adeilad cyn ei drosi roedd ei orffeniad o garreg naturiol a phren. Nid yw'r adeilad wedi ei restru ac nid yw o fewn unrhyw ardal gadwraeth ddynodedig. Ni ystyrir fod yr adeilad cyn iddo gael ei rendro yn un o gymeriad sylweddol ac mae'n amlwg fod llawer o newidiadau wedi eu gwneud iddo dros y blynyddoedd sydd wedi arwain iddo golli cymeriad. Fe drafodir y materion hyn mewn mwy o fanylder isod ac, wedi rhoi ystyriaeth lawn iddynt, credir bod y cais yn cwrdd â gofynion Polisi C4 y CDUG.

**Dyluniad a mwynderau gweledol**

5.6 Mae polisïau B22 a B25 o GDUG yn berthnasol i'r cais hwn ac yn ymwneud gyda dyluniad, gorffeniadau, edrychiadau a mwynderau gweledol.

5.7 Derbyniwyd gwrthwynebiadau yn nodi fod y newidiadau allanol megis rendr ar y waliau a ffenestri plastig yn effeithio ar gymeriad yr adeilad a'r ardal, fel yr eglurwyd eisoes roedd nifer o newidiadau wedi eu gwneud i'r adeilad yn hanesyddol ac ystyrir fod yr adeilad eisoes wedi colli llawer o'i gymeriad ac fel y nodwyd eisoes nid yw yn rhestredig nac o fewn ardal gadwraeth. Mae'r safle oddi fewn ffin datblygu yn y Cynllun Datblygu Unedol ac mae'n wir dweud y gallai'r perchennog fod wedi dymchwel yr adeilad a datblygu tŷ newydd ar y safle (o gael caniatâd cynllunio ar gyfer y fath fwriad), yn ogystal mae nifer o dai yn yr ardal wedi eu gorffen gyda rendr llyfn wedi ei baentio ac ni ystyrir y bydd y newidiadau yn cael effaith andwyol ar gymeriad yr adeilad na'r ardal gyfagos. Yn wir mae adfer ac ail ddefnyddio'n cynnig y cyfle i dacluso ac i ddiogelu'r adeilad a'i atal rhag dirywio ymhellach a thrwy hynny fe ellir gwarchod a gwella ansawdd a chyflwr y safle a'r ardal o gwmpas. O ganlyniad fe ystyrir fod y bwriad yn unol gyda pholisïau B10, B22 a B25.

**Mwynderau cyffredinol a phreswyl**

5.8 Mae Polisi B23 yn gofyn ystyried effaith y bwriad ar fwynderau preswyl cyfagos. Gan ei bod yn debygol fod y safle gael ei ddefnyddio at ddibenion busnes yn y gorffennol, ni ystyrir y byddai'r defnydd a achosir gan drigolion un cartref yn cael effaith a fyddai'n niweidio mwynderau eiddo eraill yn yr ardal o safbwynt ymyrraeth a sŵn.

5.9 Mae'r safle wedi ei leoli gyda digon o bellter oddi wrth unrhyw eiddo preswyl eraill er sicrhau na fydd yr adeilad yn cael effaith ar breifatrwydd eiddo preswyl cyfagos. Ni ystyrir y byddai'r bwriad yn achosi niwed annerbyniol i fwynderau preswylwyr tai cyfagos na'r gymdogaeth leol ac mae'r bwriad felly'n dderbyniol o safbwynt polisi B23 o'r CDUG.

**Materion trafnidiaeth a mynediad**

5.10 Yn sgil sylwadau a dderbyniwyd oddi wrth berchennog eiddo cyfagos yn cwestiynu hawl yr ymgeisydd i ddefnyddio'r ardal a ddangoswyd yn wreiddiol ar gyfer parcio, mewn ymateb gan asiant yr ymgeisydd cafwyd cadarnhad nad yw'r tir i flaen yr adeilad ym mherchenogaeth yr ymgeisydd. Cafwyd cadarnhad gan yr Uned Drafnidiaeth nad oedd unrhyw wrthwynebiad i'r bwriad yn sgil derbyn y cynllun diwygiedig gan fod lle digonol i barcio oddi ar y ffordd gerllaw'r safle. Fe dybir, nad oes sail cynllunio bellach i wrthwynebu'r cais o safbwynt effaith parcio. Os oes anghytundeb rhwng tir feddianwyr ynghylch perchnogaeth tir a hawliau mynediad, materion sifil yw'r rhain ac nid ydynt yn ystyriaethau cynllunio.

5.11 Derbyniwyd gwrthwynebiad yn ogystal ynglŷn â chynnydd fyddai yn lefelau traffig ar Ffordd Pant sydd yn arwain o ganol tref Penrhyndeudraeth sydd yn gul mewn rhannau. Serch hynny, gan

mai ond ychwanegiad o un uned breswyl a geir yma ni ystyrir y bydd hyn yn arwain at gynnydd sylweddol mewn llif traffig ac o ganlyniad ystyrir fod y gwrthwynebiad hwn yn afresymol.

5.12 O ystyried safle hwylus yr adeilad ar gyrion tref Penrhyndeudraeth, ac o fewn pellter rhwydd i gerdded neu feicio i gyfleusterau angenrheidiol, a bod parcio cyhoeddus ar y strydoedd cyfagos, fe dderbynnir bod y safle hwn yn un hygyrch ac nad oes angen darparu parcio neilltuol ar ei gyfer. Yn wir, gellid ystyried fod y defnydd a wnaed o'r adeilad yn y gorffennol yn debyg o ran dwyster i'r defnydd arfaethedig ac nid oedd lle parcio preifat wedi ei ddarparu ar y safle yn y gorffennol. O ystyried hyn ystyrir nad oes unrhyw ychwanegiad mewn perygl ar y briffordd yn sgil y datblygiad ac felly fe ystyrir y byddai'r datblygiad yn gydnaws ac amcanion polisïau CH33 a CH36 sy'n ymwneud ag ystyriaethau diogelwch y ffyrdd a pharcio.

**Bioamrywiaeth**

5.13 Ni ddarparwyd adroddiad ar gyfer rhywogaethau wedi eu gwarchod, datgan ymateb y Swyddog Bioamrywiaeth y gallai y gwaith sydd eisoes wedi ei wneud fod wedi aflonyddu ar unrhyw ystlumod ac adar a allai fod wedi bod yn bresennol. Yn dilyn trafodaeth gyda'r Swyddog Bioamrywiaeth ni ystyriwyd ei bod yn rhesymol gofyn i'r ymgeisydd ddarparu darpariaeth nythu ar gyfer adar a clwyfan ystlumod gan nad oedd tystiolaeth bendant eu bod wedi defnyddio'r adeilad. Derbyniwyd sylwadau safonol ar y cais gan Cyfoeth Naturiol Cymru yn datgan petai ecolegydd y Cyngor yn dymuno i'r ymgeisydd ddarparu adroddiad ystlumod byddent yn dymuno rhoi sylwadau ar ei gynnwys. O ganlyniad ni ystyrir y bydd y bwriad yn arwain at effaith andwyol ar rywogaethau gwarchodedig ac felly ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda polisi B20 o'r CDUG.

**Ymateb i Ymgynghoriad cyhoeddus**

5.14 Derbyniwyd pryder ynglŷn â cholli coeden dderw sydd gyfagos ar safle. Saif y goeden hon ar dir sydd ym mherchenogaeth yr ymgeisydd ond y tu allan i safle'r cais, ac mae'r ffurflen gais yn nodi na fydd coed yn cael eu torri. Nid oes gwrthwynebiad felly i'r cais o'r safbwynt hwn. Derbyniwyd gwrthwynebiad yn ogystal fod rhan o dir a amlinellwyd yn goch ar gynllun lleoliad a gyflwynwyd ddim dan berchnogaeth yr ymgeisydd, cafodd cynllun lleoliad diwygiedig ei dderbyn ar 30 Tachwedd 2015. Ystyrir fod hyn yn datrys unrhyw bryderon ynglŷn â'r tir sydd ym mherchnogaeth yr ymgeisydd.

## 6. Casgliadau:

6.1 Ystyrir fod y datblygiad o dŷ newydd trwy drosi adeilad presennol yn y safle hwn yn dderbyniol o safbwynt y polisïau perthnasol a nodir uchod ac ni ystyrir y byddai'n cael effaith niweidiol andwyol ar fwynderau'r ardal na'r trigolion cyfagos. Yn ogystal, ystyrir bod lleoliad, dyluniad, gorffeniad a ffurf y datblygiad yn dderbyniol ac yn cydweddu â chyd-destun ei leoliad. Nid oes unrhyw bryderon ynglŷn ag effaith y defnydd ar ddiogelwch y rhwydwaith ffyrdd yn lleol. Wedi rhoi ystyriaeth lawn i'r holl faterion cynllunio perthnasol a'r gwrthwynebiadau a dderbyniwyd, fe ystyrir y datblygiad yn addas ar gyfer y safle a'i fod yn cydymffurfio gyda'r polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol a nodir.

## 7. Argymhelliad:

7.1 Caniatáu gydag amodau :

1. Gwaith yn unol â'r cynlluniau a gyflwynwyd
2. Gorffeniad waliau yn allanol i'w gytuno
3. Llechi ar y to
4. Amodau draeniad dŵr
5. Tynnu hawliau datblygu caniataol ar gyfer estyniadau ac adeiladau cwrtil.