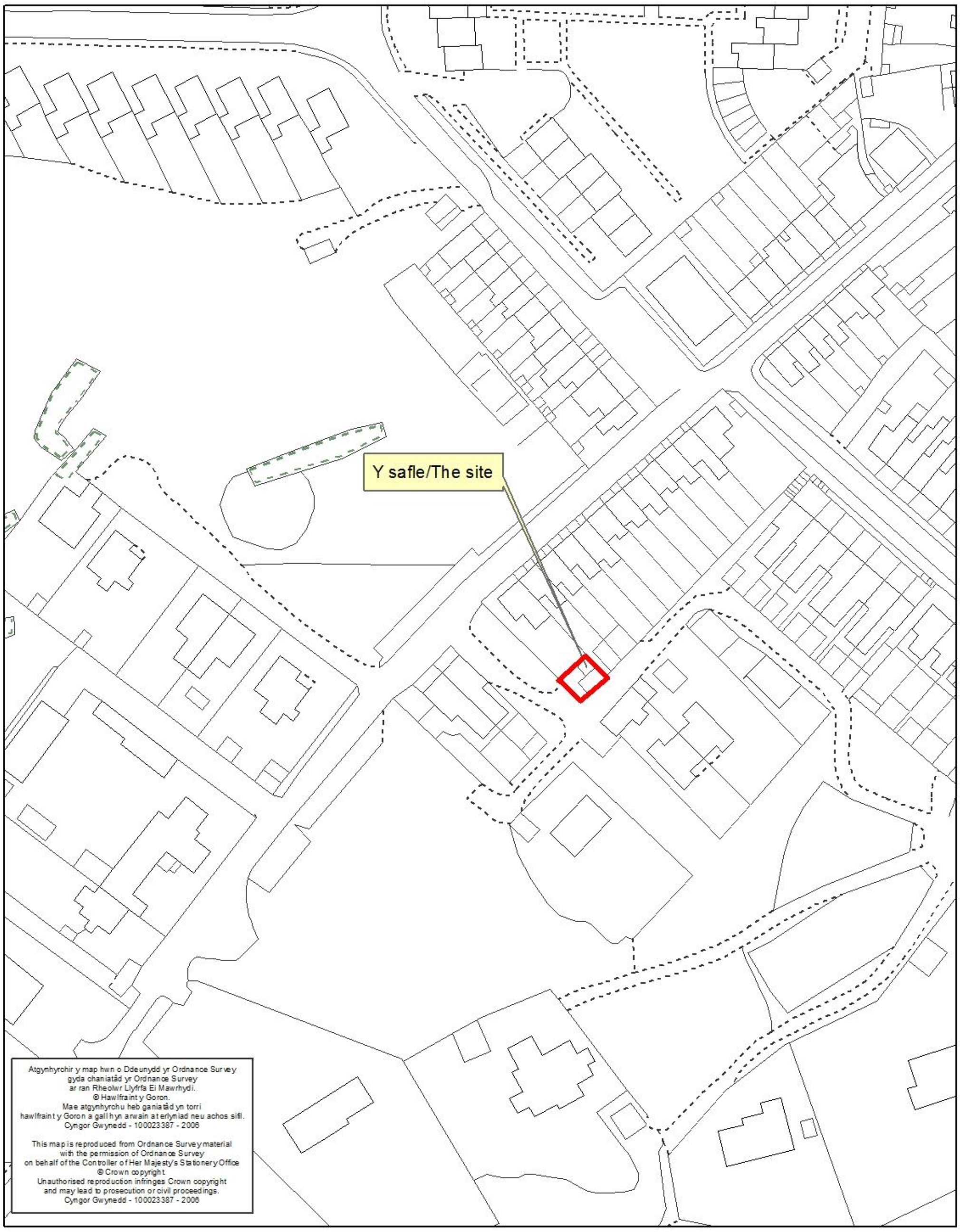
Rhif: **5.3**

Rhif y Cais / Application Number : C15-1181-44-LL

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



Cais Rhif:	C15/1181/44/LL
Dyddiad Cofrestru:	10/12/2015
Math y Cais:	Llawn - Cynllunio
Cymuned:	Porthmadog
Ward:	Gorllewin Porthmadog West

Bwriad:	CAIS I DDYMCHWEL MODURDY A CHODI ANOCSIA CYSYLLTIOL YN EI LE
Lleoliad:	BRYN HYFRYD, 25 , HEOL MERSWY, BORTH Y GEST, GWYNEDD, LL49 9UB

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATÁU GYDAG AMODAU

1. Disgrifiad:

1.1 Gohirwyd y cais yn Pwyllgor Cynllunio 11.01.2016 er mwyn cynnal ymweliad safle a chadarnhau'r nifer o ystafelloedd gwely sydd yn yr eiddo presennol.

1.2 Mae'r cais hwn ar gyfer dymchwel modurdy a chodi anecs cysylltiol yn ei le. Mae'r safle wedi ei leoli tu cefn i dy breswyl presennol a adnabyddir fel 25 Heol Merswy, Borth y Gest. Mae'r eiddo yma yn dy ben teras gyda thrac mynediad yn rhedeg wrth ei ochr a heibio ei gefn er mwyn darparu mynediad cerbydol i dai eraill tu cefn. Mae'r modurdy presennol wedi ei leoli yng nghefn pellaf cwrtil yr eiddo, ac mae gan dai eraill yn y teras yr un math o drefniant.

1.3 Mae'r bwriad yn golygu dymchwel y modurdy presennol a chodi adeilad newydd ar fwy neu lai'r un ol-troed i ffurfio anecs cysylltiol i'r prif eiddo. Byddai'r adeilad newydd yn mesur 6.8m wrth 5.5m a 2.1m o uchder i'r bondo a 4.3m o uchder i'r crib. Mae'r adeilad yn darparu ystafell gardd (sy'n cynnwys lolfa a chegin agored), ystafell ymolchi, ynghyd ac ystafell sbâr ar gyfer defnydd fel ystafell wely/swyddfa. Mae'r adeilad yn cynnwys drysau llithro sy'n arwain o'r ardd i'r adeilad, ynghyd a ffenestri ar yr edrychiad deheuol a ffenestr ystafell ymolchi yn unig ar yr edrychiad gogleddol. Mae bwriad gorffen yr adeilad mewn chwipiad wedi ei beintio ynghyd a llechi ar y to.

1.4 Derbyniwyd cynllun lleoliad diwygiedig ar y 10.12.2015 yn dilyn gohebiaeth yn cwestiynu perchnogaeth tir. Mae'r llain concrid sydd wedi ei leoli o flaen y modurdy presennol wedi ei dynnu o linell goch ardal y cais, gan mai'r Cygor sydd yn berchen ar y rhan yma o'r tir. Nid yw'r cynllun yn gwneud gwahaniaeth i'r bwriad ei hun gan nad oedd bwriad defnyddio'r llain goncrid yma fel rhan o'r cynllun yma beth bynnag.

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 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 C7 - ADEILADU MEWN MODD CYNALIADWY
Gwrthodir cynigion ar gyfer datblygiadau newydd neu i addasu a newid defnydd tir neu adeiladau pan nad oes ystyriaeth wedi ei roi i faterion amgylcheddol penodol. Bydd yn rhaid i gynigon gydymffurfio a meini prawf penodol sydd yn ymwneud ag adeiladu mewn modd cynaliadwy, oni bai ei bod yn anymarferol gwneud hynny.

POLISI CH4 - TAI NEWYDD AR SAFLEOEDD SYDD HEB EU DYNODI O FEWN FFINIAU DATBLYGU CANOLFANNAU LLEOL A PHENTREFI
Caniatáu cynigion i adeiladu tai newydd ar safleoedd sydd heb eu dynodi o fewn ffiniau Canolfannau Lleol a Phentrefi os gellir cydymffurfio â meini prawf syn anelu i sicrhau elfen fforddiadwy o fewn y datblygiad.

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.

2.3 Polisïau Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 7) 2014
Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 12: Dylunio (2009)

3. Hanes Cynllunio Perthnasol: - Dim

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Penderfynwyd yn unfrydol gwrthwynebu am y rhesymau canlynol : Mae'r anecs ar wahân i'r tŷ ac nid yn gysylltiol yn ôl y cais. Byddai caniatáu hwn yn gosod cynsail am lawer mwy o ddatblygiadau cyffelyb. Gellid gosod y tŷ a byw yn yr anecs gan nad ei fod yn gysylltiol mae hwn yn creu man byw ychwanegol.

Uned Drafnidiaeth: Tybir na fuasai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar unrhyw ffordd, neu ffordd arfaethedig.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Awgrymu y dylid cysylltu ag ecolegydd y Cyngor.

Dŵr Cymru: Amodau safonol

Uned Bioamrywiaeth: Mae'r adeilad yn un wedi ei chwipio gyda ffenestri, a tho asbestos. Mae yn gwbl anaddas i ystlumod. Does dim pryderon Bioamrywiaeth am y cais a dim sylwadau pellach i'w gwneud.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben a derbyniwyd nifer o ohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Defnydd o'r prif eiddo presennol fel llety gwyliau/tŷ haf.
- Darparu uned byw ar wahân - cysylltiad â'r prif eiddo.
- Materion perchnogaeth tir
- Effaith ar breifatrwydd a gorddatblygiad.
- Materion wal gydrannol, lleoliad landeri.
- Materion parcio a mynediad.
- Effaith ar bolyn trydan/ffon.
- Cychwyn cynsail i ddatblygiadau eraill cyffelyb ar y stryd.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae'r safle wedi ei leoli o fewn ffin ddatblygu pentref Borth y Gest.

5.2 Mae'r bwriad ar gyfer dymchwel ac yna adeiladu adeilad newydd i ffurfio anecs cysylltiol i'r prif eiddo presennol. Gellir diffinio anecs preswyl fel llety sy'n ategol i'r prif dy ac sydd wedi ei leoli o fewn ei gwrtil. Dylid ei ddefnyddio yn benodol ar gyfer y pwrpas hwn h.y. nid fel llety pennaf ar gyfer aelodau o deulu, neu fel llety ar wahân. Wrth dderbyn y gall darparu gofod o'r fath fod yn fodd o ddarparu llety neu ystafelloedd ychwanegol i'r prif eiddo e.e. er mwyn gallu gofalu am berthnasau sydd yn oedrannus neud 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.

5.3 Mae'r safle wedi ei leoli o fewn ffin ddatblygu pentref Borth y Gest, ac mae polisi CH4 o'r CDUG yn caniatáu tai newydd ar safleoedd addas o fewn ffiniau fel hyn. Mae'r safle wedi ei leoli o fewn cwrtil yr eiddo presennol ac mae o faint tebyg i'r modurdy sydd i'w ddymchwel, a'r modurdy/adeilad gardd sydd union ddrws nesaf. Er hyn, ystyrir fod ei faint, ei leoliad, a'i gyswllt gyda'r prif eiddo yn golygu nad yw'r bwriad yn addas fel tŷ newydd ar wahân.

5.4 Nid oes cysylltiad ffisegol rhwng y prif dy a’r anecs, ond mae’r unig ffordd i mewn i’r anecs drwy ardd y prif eiddo, sydd o fewn yr un berchnogaeth. Nid oes bwriad darparu mynedfa gerbydol ar wahân i’r anecs, na darparu llecynnau parcio ar wahân. Mae llain goncrid wedi ei leoli union du allan i’r modurdy presennol a ellir ei ddefnyddio ar gyfer parcio, ond nid yw’n cael ei gynnwys fel llecyn parcio ar y cynlluniau gan ei fod mewn perchnogaeth wahanol i’r prif eiddo a safle’r cais (y Cyngor sydd berchen y llain concrid yma). Ystyrir fod cysylltiad digonol felly rhwng y prif eiddo a’r anecs bwriadedig.

5.5 Mae’n hanfodol fod yr anecs yn is-wasanaethol i’r prif dy er mwyn sicrhau na fyddai yn ffurfio annedd newydd annerbyniol o fewn y pentref. 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 dy. Ni ddylai’r anecs allu gweithredu yn hollol annibynnol o’r prif dy gan y byddai hyn yn golygu risg o isrannu’r eiddo yn y dyfodol. Mae’r cynllun llawr yn cael ei ddisgrifio fel ystafell gardd gydag ystafell sbâr /swyddfa. Mae’r ystafell gardd yn cynnwys ardal cegin a lolfa agored, ac mae yna ystafell ymolchi o fewn yr uned hefyd. Er bod hyn yn darparu uned hunangynhaliol, mae ei faint, ei natur a’r lleoliad yn wynebu’r ardd gyda’i unig fynediad drwy’r ardd bresennol yma, yn golygu ei fod yn darparu ystafelloedd ychwanegol/anecs mewn modd sy’n arferol i’r math yma o eiddo ac sy’n dderbyniol yn yr achos yma.

5.6 Mae arwynebedd llawr yr anecs bwriadedig yn mesur oddeutu 37m sgwâr, sy’n sylweddol llai nac uned byw hunangynhaliol llawn amser cyffredinol.

5.7 Ystyrir felly fod y bwriad o ddymchwel y modurdy presennol a chodi adeilad tebyg mewn maint er mwyn darparu anecs cysylltiol yn ei le yn dderbyniol ac yn ffordd addas a chynaliadwy o ddarparu ystafelloedd ychwanegol heb danseilio polisïau cynllunio’r CDUG ar gyfer codi tai o’r newydd.

5.8 Mae’r bwriad yn addas o ran ei ddyluniad a’i raddfa ac yn cydweddu gyda’r adeilad gardd/modurdy union ddrws nesaf o ran ei uchder; ac ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisi B22 o’r CDUG sy’n ymwneid a dyluniad adeiladu. Mae’r bwriad wedi ei leoli o fewn ffin pentref, ac felly yn cydymffurfio a gofynion polisïau C1 a C7 o’r CDUG sy’n ymwneud a lleoli datblygiadau a datblygu mewn modd cynaliadwy.

5.9 Mae’r cais wedi ei gyflwyno ar gyfer darparu anecs cysylltiol i’r prif eiddo yn hytrach na thŷ o’r newydd, ac felly ystyrir fod modd gwneud y datblygiad yn addas drwy osod amod cynllunio ar y caniatâd i sicrhau fod yr uned yn cael defnydd cysylltiol ynghlwm a’r prif eiddo yn unig.

Mwynderau gweledol, cyffredinol a phreswyl

5.10 Mae’r adeilad bwriedig yn sefyll ar fwy neu lai'r un ol-troed a’r modurdy presennol (mae yn ychwanegu oddeutu 7m sgwâr i ol-troed y modurdy presennol gan ei fod yn siâp ‘L’ ac mae’r adeilad bwriedig yn siâp sgwâr) ac nid yw’n uwch na’r adeilad gardd/modurdy sydd wedi ei leoli union ddrws nesaf iddo. Mae’n cynnwys to pits a deunyddiau allanol sy’n cydweddu i’r ardal. Ystyrir fod y bwriad felly hefyd yn cydymffurfio a gofynion polisi B22 a B25 o’r CDUG sy’n ymwneud a dyluniad a deunyddiau.

5.11 Mae polisi B23 yn ceisio diogelu mwynderau’r gymdogaeth leol. Mae safle’r bwriad yng nghefn gardd eiddo presennol, ac mae nifer o’r tai eraill yn y teras yma hefyd efo

adeilad cysylltiol yng nghefn eu cwrtil yn y modd yma. Mae prif edrychiad yr adeilad bwriadedig yn wynebu gardd yr eiddo cysylltiol (25 Heol Merswy) gyda drysau llithro wedi eu lleoli ar yr edrychiad yma, sy'n darparu'r unig fynedfa i mewn i'r adeilad. Mae'r rhan yma o gwrtilau'r tai teras yma wedi eu lleoli ar lefel uwch na'r tai eu hunain, ac mae'r eiddo drws nesaf wedi gwrthwynebu ar sail y byddai'r drysau llithro yma yn achosi goredrych i'w eiddo nhw, ac wedi darparu llun o ffenestr ystafell wely i ddangos. Mae'n ymddangos o'r llun nad yw'r adeilad modurdy presennol sydd ar y safle yn gwbl weladwy o'r ffenestr yma, ac mae wal ffin go sylweddol rhwng y ddau eiddo. Mae'n ymddangos hefyd fod gan yr eiddo drws nesaf adeilad cysylltiol yng nghefn eu gardd yn yr un modd gyda drysau a ffenestri gwydr bob ochr ar yr edrychiad sy'n wynebu cefnau'r tai teras. I'r perwyl hyn ni ystyrir y byddai'r adeilad na'r drysau llithro yn debygol o achosi goredrych sylweddol i'r ardd drws nesaf yn yr achos yma, a dim mwy nac y buasai'n bosib o'r adeilad presennol yn barod drwy osod drysau neu ffenestri yn yr edrychiad yma heb yr angen am ganiatâd cynllunio. Gan fod rhain yn dai teras rhaid hefyd derbyn bod elfen o gyd or-edrych hefyd yn ddisgwyliadwy.

5.12 Mae'r eiddo drws nesaf hefyd yn gwrthwynebu ar sail y ffenestr ystafell ymolchi sydd wedi ei leoli ar yr edrychiad deheuol sy'n edrych dros lwybr sy'n darparu mynediad i ardd yr eiddo drws nesaf. Tra bod y ffenestr yma wedi ei leoli mewn lleoliad ble y buasai'n bosib edrych yn union i'r llwybr yma, nid oes posib gweld dim mwy o'r ardd drws nesaf oherwydd lleoliad adeilad cysylltiol yr eiddo drws nesaf union ochr arall y llwybr. Yn ogystal, bydd y ffenestr wedi ei chymylu, ac mae'n ymddangos fod ffenestr yn bodoli ar yr edrychiad yma ar yr adeilad presennol, a hefyd fod gan yr eiddo drws nesaf adeilad atodol gyda ffenestr yn edrych i'r un cyfeiriad. Ni ystyrir y bydd y ffenestr yma yn debygol o achosi effaith goredrych sylweddol nac annerbyniol yn yr achos yma.

5.13 Mae'r gwrthwynebiad a dderbyniwyd gan yr eiddo drws nesaf hefyd yn nodi y dylai fod yn ddyletswydd ar yr ymgeisydd i godi ffens dim mwy na 6 troedfedd mewn uchder ar ei ochr ef o'r ffin er mwyn lleddfu'r effaith goredrych, ac y dylai amodi na chaiff yr ymgeisydd godi 'decking' o gwmpas yr anecs. Mae hawl gan unrhyw un o'r eiddo yma (rhif 24 neu 25 Heol Merswy) godi ffens hyd at 2m o uchder (oddeutu 6 troedfedd 6 modfedd) ar eu tir eu hunain i warchod eu buddiannau eu hunain. Ni ystyrir ei fod yn rhesymol yn yr achos yma i orfodi'r ymgeisydd i godi ffens gan na ystyrir fod yr effaith goredrych yn sylweddol nac annerbyniol. Mae gosod 'decking' angen hawl cynllunio ar wahân ac felly buasai modd delio gyda'r datblygiad hwnnw, petai byth yn digwydd, ar ei rinweddau eu hun.

5.14 Ystyrir ar sail yr uchod felly, nad yw'r bwriad yn groes i ofynion polisi B23 o'r CDUG ar sail effaith ar breswylwyr cyfagos nac ychwaith ar sail gorddatblygiad o'r safle.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.15 Nid yw'r bwriad yn golygu darparu parcio ychwanegol, ac mae'r cynllun bloc yn dangos fod parcio ar gael o fewn cwrtil y prif eiddo. Mae'r Uned Drafnidiaeth wedi cadarnhau eu bod yn fodlon gyda'r trefniant parcio presennol ac nad oes gwrthwynebiad i'r bwriad ar sail diogelwch ffyrdd. Ystyrir fod y bwriad felly yn cydymffurfio a gofynion polisi CH33 o'r CDUG

Materion bioamrywiaeth

5.16 Mae'r bwriad yn golygu dymchwel y modurdy presennol ynghyd a chodi adeilad o'r newydd ar y safle. Mae'r Uned Bioamrywiaeth wedi asesu'r bwriad ac wedi

cadarnhau nad oes ganddynt unrhyw bryderon Bioamrywiaeth oherwydd natur a gwneuthuriad y modurdy presennol ac felly ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisi B20 o'r CDUG.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

5.17 Yn dilyn cyfnod o ymgynghori cyhoeddus, derbyniwyd nifer o wrthwynebiadau i'r bwriad.

5.18 Ystyrir bod y materion goredrych, gorddatblygiad, effaith ar fwynderau lleol a thrafnidiaeth eisoes wedi eu trafod uchod. Nodir fod materion megis landeri dwr a wal ffiniol yn fater sifil rhwng y cymdogion ac nid yn fater cynllunio. Mae materion perchnogaeth tir hefyd wedi eu datrys erbyn hyn, ac mae cynllun lleoliad diwygiedig wedi ei gyflwyno i'r perwyl hyn.

5.19 Mae sylwadau wedi eu gwneud ar ddefnydd presennol yr eiddo fel tŷ gwyliau. Mae'r eiddo yn dy ben teras o dai pentref cyffredinol, ac nid oes rhwystr yn bodoli ar gyfer natur ei ddefnydd (h.y. fel tŷ parhaol neu ddefnydd gwyliau) gyn belled ei fod yn ddefnydd preswyl fel un tŷ. Yn ogystal, nid yw'r bwriad gerbron ar gyfer tŷ newydd ar wahân, ond yn hytrach ar gyfer anecs cysylltiol, a bydd amod perthnasol ar y caniatâd cynllunio i sicrhau hyn. Ni fydd y bwriad yn ychwanegu at y stoc tai, nad yn cychwyn cynsail ar gyfer adeiladu tai yng nghefn gerddi na chreu unedau ail-gartrefu newydd yn yr ardal felly. Nid yw'n ofynnol i'r prif eiddo fod wedi ei gynnwys yn llinell goch y cais er mwyn dangos fod y bwriad ar gyfer defnydd atodol i'r prif eiddo. Mae'r cynlluniau yn dangos yn glir fod y prif eiddo a'r anecs o fewn yr un berchnogaeth.

5.20 Mae sylwadau hefyd wedi eu gwneud ynglŷn â'r angen i symud polyn trydan/ffon sydd wedi ei leoli ar ffin y safle er mwyn cwblhau'r adeilad newydd. Mae gan Scottish Power hawliau ar wahân i osod a symud polion (ac yn cysylltu gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol pan yn briodol) ac felly byddai symud y polyn yn fater iddynt hwy. Nodir fod lleoliad y wal newydd yr un fath a lleoliad y wal bresennol ac felly mae'n bosib na fydd effaith ar y polyn.

5.21 Ni ystyrir fod y sylwadau a gynigwyd yma yn ddigonol ar gyfer newid yr argymhelliad

6. Casgliadau:

6.1 Ar sail yr asesiad uchod ni ystyrir fod y bwriad yn groes i bolisïau perthnasol ac nad oes unrhyw ystyriaeth gynllunio faterol sy'n datgan fel arall.

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatáu – amodau

1. Amser
2. Unol â chynlluniau
3. Llechi
4. Deunyddiau
5. Ni chaniateir gosod unrhyw ffenestri ychwanegol heb hawl ACLl
6. Defnydd atodol i'r prif eiddo yn unig
7. Amod dwr Cymru

Nodiadau
Dŵr Cymru
Wal Gydrannol