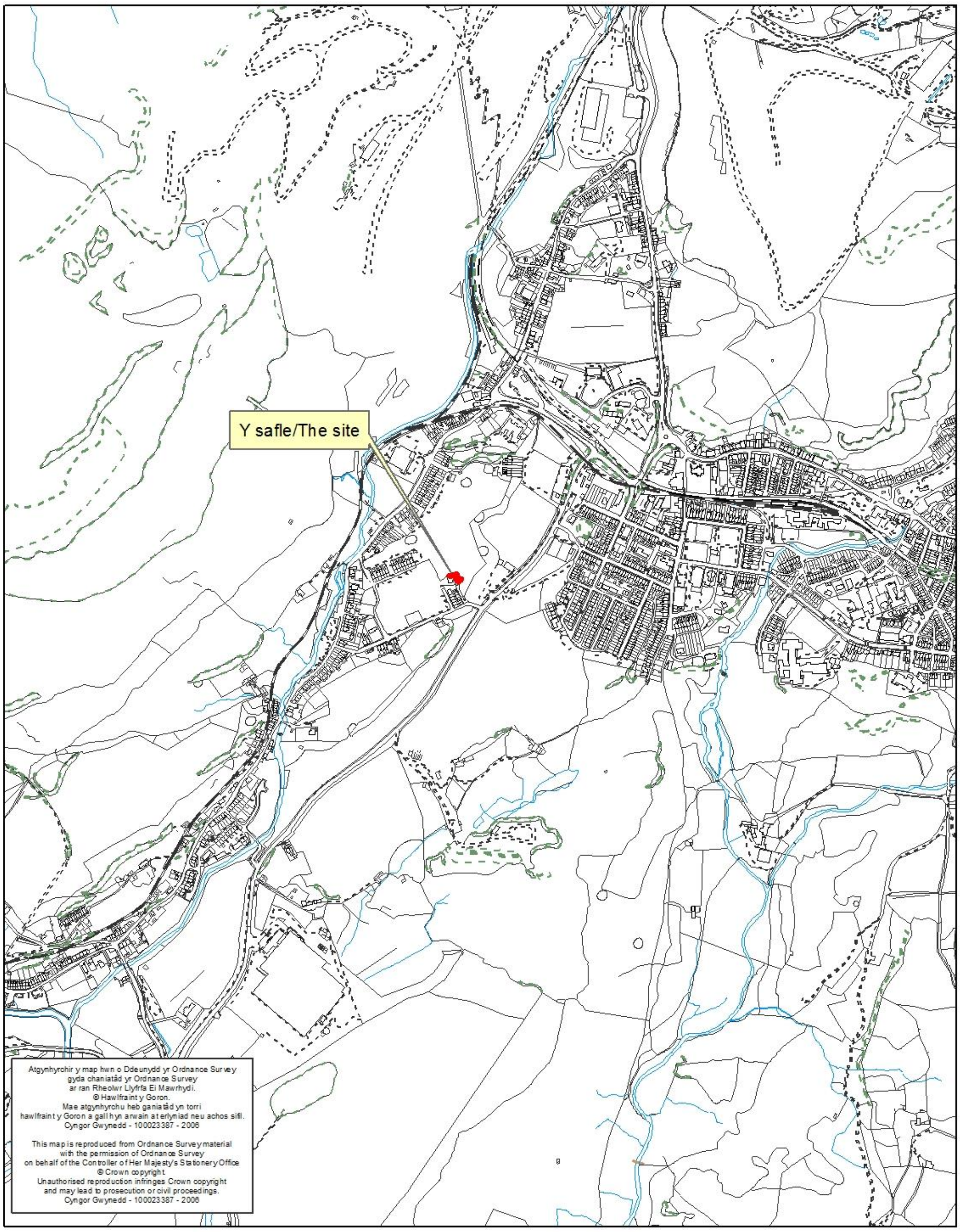
Rhif: **6.5**

Rhif y Cais / Application Number : C16-0190-03-LL

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



Cais Rhif:	C16/0190/03/LL
Dyddiad Cofrestru:	01/03/2016
Math y Cais:	Llawn - Cynllunio
Cymuned:	Ffestiniog
Ward:	Bowydd a Rhiw
Bwriad:	CAIS ÔL WEITHREDOL I GADW LLWYFANNAU PREN I GEFN YR ANNEDD
Lleoliad:	LLWYN RHEDYN, 1 OAKELEY SQUARE, BLAENAU FFESTINIOG, GWYNEDD, LL41 3PS

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATÁU GYDAG AMODAU

1. Disgrifiad:

1.1 Cais llawn ôl-weithredol ar gyfer cadw llwyfan bren i gefn annedd presennol. Mae'r strwythur dan sylw wedi ei leoli ar lethr serth ac mae wedi ei leoli ar bum lefel gwahanol, ac mae lefel llawr y llwyfan ar ei fan uchaf yn 6.1m yn uwch na lefel llawr gorffenedig y tŷ. Mae hyd y strwythur ar ei letaf yn oddeutu 15.8m, a'i led yn oddeutu 15.6m. Ceir mynediad i'r llwyfannau sydd o wneuthuriad pren drwy ddefnyddio pum rhes o risiau. Mae canllaw 1.1m o uchder ar hyd ymyl rhai rhannau o'r llwyfannau. Cyflwynwyd y cais yn dilyn gweithrediad gan Uned Gorfodaeth Gwasanaeth Cynllunio y Cyngor, ac nid yw'r llwyfan wedi ei gwblhau yn gyfan gwbl hyd yma.

1.2 Mae'r strwythur yn gorwedd yn rhannol o fewn ac oddi allan i ffin datblygu fel sydd wedi ei ddynodi o fewn Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009. Lleolir y safle o fewn ardal anheddol, i'r de o'r safle mae teras o dai deulawr, ac i'r gorllewin mae tŷ annedd yr ymgeisydd a tu hwnt iddo mae cae chwarae agored a thir mwynderol. I'r gogledd a dwyrain y safle mae tir agored sydd yn arw a chreigiog. Cyflwynir y cais ger bron y Pwyllgor Cynllunio yn dilyn derbyn tri gwrthwynebiad neu fwy i'r datblygiad.

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:**

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.

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 mwynderau'r ardal leol.

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.

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.

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 8, Ionawr 2016)
Nodyn Cyngor Technegol (TAN 12) : Dyluniad

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 C07M/0063/03/AM – Cais amlinellol i godi hyd at bedwar ty – Gwrthod – 27 Gorffennaf 2008.

3.2 C10M/0024/03/LL – Cais llawn i godi annedd tri llawr – 14 Medi 2010.

3.3 C12/0295/03/LL – Cais ôl-weithredol i gadw annedd ynghyd ac addasiadau i ddyluniad ac ail-leoli'r adeilad ar y safle – 24 Ebrill 2012.

3.4 C16/0189/03/LL - Cais ôl-weithredol i gadw gwaith o drosi islawr yn fflat hunangynhaliol - Heb ei benderfynu pan yn paratoi'r adroddiad hwn;

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Tref:	Mae Cyngor Tref Ffestiniog yn gwrthwynebu'r cynllun hwn. Nid yw maint nac uchder y datblygiad yn glir o'r cynlluniau ond wrth gael cyfarfod ar y safle fe welwyd yn glir maint ac uchder y datblygiad. Mae'r datblygiad yn amharu'n arw ar breifatrwydd trigolion cyfagos, rhai ddim yn gallu agor llenni yn eu llofft o'i herwydd a bu i'r Cyngor Tref cael sawl cwyn amdano.
Uned Drafnidiaeth:	Dim gwrthwynebiad
Uned Cefn Gwlad a Mynediad:	Dim gwrthwynebiad - Nid oes unrhyw hawl tramwy cyhoeddus yn cael ei effeithio gan y datblygiad arfaethedig.
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybudd ar y safle a hysbyswyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu i ben a derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail canlynol:

- Fod y datblygiad yn arwain at or-edrych i erddi tai cyfagos;
- Fod y datblygiad yn arwain at or-edrych a cholled preifatrwydd a mwynderau preswylwyr tai cyfagos;
- Fod y llwyfan a'r canllaw o'i amgylch yn uchel iawn;
- Gor-ddatblygiad mewn tirwedd wledig;

- Nid yw'n cyd-fynd â chymeriad y tirlun sydd o'i amgylch.
- Mae'n gwbl anghydnaws a'r hyn sydd o'i amgylch ac mae'n nodwedd hyll i edrych arno defnyddiwyd deunyddiau is-safonol a lliw cwbl anghydnaws;
- Mae uchder y strwythur yn golygu bod gor-edrych yn digwydd i mewn i lofft sy'n atig rhif 6 Sgwar Oakeley ac mae'r tenantiaid yno yn teimlo eu bod wedi colli preifatrwydd; a
- Cytunodd yr ymgeisydd i godi ffens 2 fetr o uchder o amgylch ffin ei ardd er mwyn atal gor-edrych. Nid yw'r ymgeisydd wedi cydymffurfio gyda'r amod hwnnw a osodwyd gan Adran Gynllunio Cyngor Gwynedd. Ar un adeg gosodwyd tŷ gwydr ar ben y llwyfan - oedd yn amlwg yn berygl oherwydd fe chwythodd drosodd, disgynnodd y gwydr i'r cae cyfagos a ddefnyddir yn rheolaidd, ac ni wnaed unrhyw ymdrech i godi'r gwydr wedi malu oddi ar y tir hwnnw.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Nid oes gwrthwynebiad mewn egwyddor dros godi llwyfan bren o fewn gardd tŷ cyn belled a bod graddfa a dyluniad y datblygiad yn gweddu gyda'r adeilad a'r ardal leol o gwmpas yr eiddo. Sylweddolir bod maint y llwyfan pren yn meddiannu rhan helaeth o'r cefn, fodd bynnag nid yw'n weladwy o fannau cyhoeddus.

5.2 Datgan y gwrthwynebiadau fod y strwythurau yn or-ddatblygiad o'r safle. Tra nodir eu pwyntiau, er fod y datblygiad yn ei gyfanrwydd o faint gweddol fawr, ni ellir cytuno bod y datblygiad yn or-ddatblygiad o'r eiddo o ystyried y safle yn ei gyfanrwydd.

5.3 Mae canran sylweddol o'r llwyfannau yn cael eu cuddio gan tŷ yr ymgeisydd o gyfeiriad y gorllewin, ac i'r gogledd a'r dwyrain mae boncyn caregog yn golygu nad yw yn weladwy o'r cyfeiriadau hynny. Ni fyddai'r llwyfannau yn amlwg nac yn ymwthiol yn y tirlun gan y byddai golygfeydd ohono wedi eu cyfyngu i leoliad agos o fewn gerddi'r tai teras i'r de. Credir bod maint, lleoliad a dyluniad yr estyniad yn parchu'r eiddo a'i gyffiniau a byddai'r gorffeniad lliw brown y strwythur hyd yma yn dderbyniol. Yn ogystal ystyrir ei bod yn rhesymol i osod amod er sicrhau fod y strwythur gorffenedig yn ei gyfanrwydd yn cael ei baentio mewn lliw brown tywyll pan gwblheir y datblygiad, er mwyn sicrhau nad oes effaith ar fwynderau. Byddai gofod amwynder digonol yn parhau yng nghefn yr eiddo.

5.4 Yn yr amgylchiadau yma ni ystyrir bod y llwyfan pren yn groes i bolisïau B22, B24 a B25 o'r CDUG.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.5 Mae polisi B23 yn datgan y dylid diogelu mwynderau'r gymdogaeth leol. Datgan un gwrthwynebiad i'r cais fod defnyddwyr y llwyfan yn medru edrych yn uniongyrchol i mewn i ffenestr to a ffenestri tŷ cyfagos. O ystyried bod y ffenestr to wedi ei lleoli yn uchel i fyny ar wyneb cefn to y tŷ cyfagos, o gymharu â lefelau gorffenedig y llwyfannau pren, ni ystyrir fod y datblygiad yn arwain at or-edrych uniongyrchol. Fel y

nodwyd eisoes mae rhan uchaf y llwyfan bren wedi ei leoli ar dir uwch, a thra bod elfen o or-edrych yn bodoli i erddi preswyl tai teras sydd wedi eu lleoli i'r de o'r safle, ystyrir fod hyn yn or-edrych goddefol sydd yn rhan annatod a amgylchedd trefol ac felly ni fyddai yn arwain at effaith annerbyniol ar fwynderau a phreifatrwydd y tai preswyl dan sylw. Nodir yn ogystal bod y tir lle mae'r llwyfan wedi ei leoli arno yn ffurfio rhan o ardd ddomestig yr ymgeisydd, ac y gellid defnyddio'r tir hwn ar gyfer defnydd preswyl petai'r llwyfan bren yn bodoli yno neu beidio. O ganlyniad ni ystyrir felly fod y datblygiad yn arwain at greu effaith annerbyniol ar fwynderau trigolion tai cyfagos ac felly ni ystyrir ei fod yn groes i bolisi B23 CDUG.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.6 Lleolir y llwyfannau yng nghefn yr eiddo ble nad oes unrhyw effaith ar ddarpariaeth parcio'r eiddo na ffordd sirol. Mewn ymateb i ymgynghoriad datgan yr Uned Drafnidiaeth ac Uned Cefn Gwlad a Mynediad y Cyngor na fyddai'r bwriad yn effeithio ar unrhyw ffordd neu hawl tramwy cyhoeddus. O ganlyniad ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio a pholisi CH33 o'r CDUG.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

5.7 Mae un o'r gwrthwynebiadau a dderbyniwyd yn nodi fod yr ymgeisydd wedi cytuno i godi ffens 2 fedr o uchder ar hyd derfyn ei ardd er mwyn sicrhau nad oes effaith gor-edrych. Yn dilyn archwiliad o'r caniatâd cynllunio ar gyfer cynlluniau diwygiedig i gadw'r annedd ar y safle yn 2012 nid oes cyfeiriad yn y caniatâd at yr angen i'r ymgeisydd ddarparu ffens o'r fath. Fodd bynnag nid yw hynny yn atal y Pwyllgor rhag ystyried y posibilrwydd o osod ffens o'r fath hyd at 2 fedr o uchel uwchlaw lefel y llwyfannau ar hyd ei ffin deheuol er mwyn lleihau unrhyw ardrawiad o'r llwyfannau ar fwynderau trigolion cyfagos, yn enwedig os y byddai hynny yn ei wneud yn fwy derbyniol yn nhermau cynllunio.

6. Casgliadau:

6.1 Credir bod maint, graddfa a dyluniad yr estyniad arfaethedig yn dderbyniol i'r lleoliad cuddiedig hwn. Tra na ellir esgusodi'r ffaith bod gwaith o godi'r llwyfannau wedi cymryd lle heb dderbyn caniatâd cynllunio , ystyrir fod yr hyn sydd wedi ei adeiladu yn dderbyniol mewn egwyddor, ond fe ddylid ystyried codi ffens 1.7 medr o uchel uwchlaw lefel llawr y llwyfannau ar hyd ei ymyl deheuol. Byddai hyn yn sicrhau fod mwynderau a phreifatrwydd trigolion cyfagos yn cael eu cynnal. Tra nodir pwyntiau'r gwrthwynebwyr, ystyrir y byddai gosod amod o'r fath yn goresgyn gwrthwynebiadau i'r cais. Ni ystyrir fod y datblygiad yn effeithio mwynderau gweledol yr ardal na chymeriad yr ardal. I'r perwyl hyn ystyrir fod y llwyfannau pren yn addas i'w cadw gan ei fod yn cydymffurfio a gofynion y polisïau cynllunio perthnasol a nodir uchod.

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatáu – amodau

1. Unol a chynlluniau;
2. Gosod ffens solet 1.7 medr o uchel uwchlaw lefel y llwyfannau ar hyd ei ymyl deheuol o fewn 1 mis o ddyddiad y caniatâd, a'i chynnal ar bob achlysur wedi hynny i lwyr foddhad yr awdurdod cynllunio lleol;
3. Paentio'r strwythur yn frown tywyll o fewn deufis o ddyddiad ei gwblhau a'i gynnal ar bob achlysur wedi hynny i lwyr foddhad yr awdurdod cynllunio lleol.