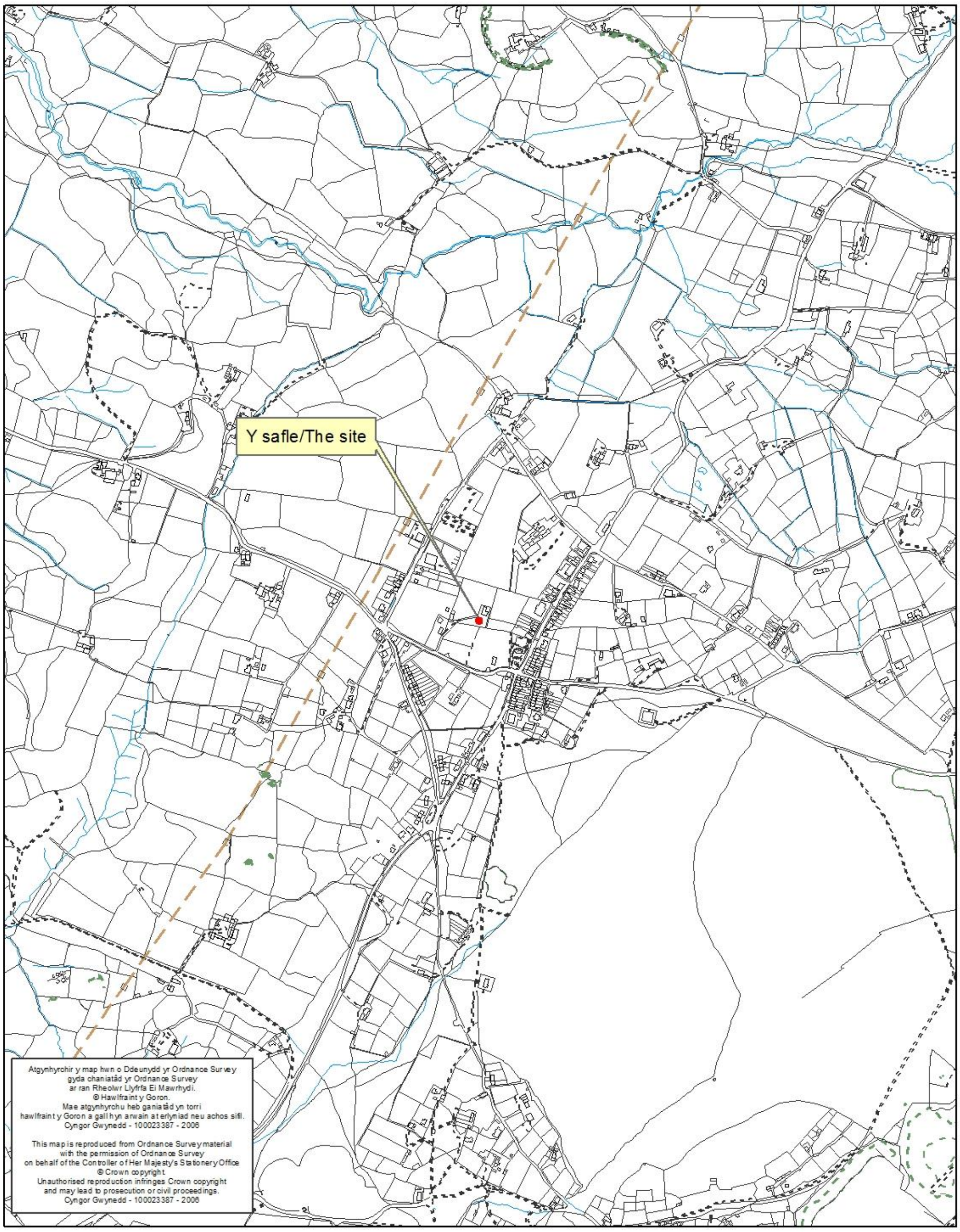
Rhif: **5.8**

Rhif y Cais / Application Number : C16/0399/17/LL

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



Cais Rhif:	C16/0399/17/LL
Dyddiad Cofrestru:	22/04/2016
Math y Cais:	Llawn - Cynllunio
Cymuned:	Llanllyfni
Ward:	Talysarn

Bwriad:	CAIS AR GYFER CODI MODURDY
Lleoliad:	CAE YMRYSON, CARMEL, CAERNARFON, GWYNEDD, LL547AS

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATAU GYDAG AMODAU

1. Disgrifiad:

1.1 Cais llawn i godi modurdy dwbl arfaethedig o fewn cwrtil presennol eiddo preswyl ar gyrion pentref Carmel.

1.2 Mae ffordd breifat yn arwain at y safle oddiar y briffordd gyfagos (sydd hefyd yn gwasanaethu tŷ preswyl ar wahân) gyda thiroedd agored yn amgylchynu'r safle. Mae llain galed bresennol ar safle'r modurdy arfaethedig gyda dwy sied bren sydd i'w tynnu oddi yno) ar ran o'r llain. Mae wal garreg yn ffurfio triniaeth ffin y safle gyda choed aeddfed oddimewn a thu allan i'r safle.

1.3 Mae'r bwriad yn golygu codi modurdy gydag arwynebedd llawr mewnol 28.3m a byddai'n 4m o uchder. Yn allanol mae'r waliau i'w gorffen gyda chwipiad i weddu gyda'r eiddo cyfagos ac yn cynnwys to crib gyda llechen naturiol.

1.4 Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor oherwydd bod yr ymgeisydd yn gweithio i'r Cyngor.

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 Yn sgil Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 mae'n ofynnol i'r Cyngor ymgymryd â datblygu cynaliadwy yn ogystal â chymryd pob cam rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r amcanion datblygu cynaliadwy (neu lesiant). 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, ac 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. Ystyrir na fyddai unrhyw effaith sylweddol nac annerbyniol ar gyflawni'r amcanion llesiant o ganlyniad i'r argymhelliad arfaethedig.

2.3 **Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009:**

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.

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru (fersiwn 8) 2016

NCT 12: Dylunio

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Nid yw'n ymddangos fod hanes Cynllunio perthnasol diweddar yn ymwneud a'r safle yma.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Heb eu derbyn
Dŵr Cymru:	Cyngor safonol
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos a daw'r cyfnod i ben ar ôl paratoi'r adroddiad. Ni dderbyniwyd ymateb hyd yma.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

5.1 **Egwyddor y datblygiad**

Mae'r egwyddor o godi modurdy dwbl o fewn cwrtil preswyl ac ar gyfer defnydd domestig fel y bwriedir yma yn dderbyniol. Oherwydd lleoliad y modurdy, fydd yn ymwthio ymhellach na wal blaen yr eiddo preswyl ar y safle, mae angen caniatâd cynllunio ffurfiol. Pe byddai yn cael ei ail leoli oddeutu 4m yn ôl fel na fyddai yn ymwthio ymhellach na wal blaen yr eiddo preswyl ni fyddai angen caniatâd cynllunio gan y byddai'n ddatblygiad a ganiateir gan y Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref berthnasol.

5.2 **Mwynderau gweledol**

Polisïau B22 a B25 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd (Gorffennaf 2009) a ystyrir ar gyfer agweddau yma o'r cais. Fel y'i cyflwynwyd, ystyrir bod dyluniad y datblygiad arfaethedig yn dderbyniol ar sail edrychiad, maint, lleoliad a'r defnydd o ddefnyddiau. Byddai'r bwriad wedi ei leoli ar lain galed bresennol o fewn y cwrtil ac felly ni ystyrir y byddai'r bwriad yn sefyll allan yn y dirwedd. Mae waliau carreg yn creu ffiniau'r safle gyda choed wedi eu plannu yn wasgaredig o fewn y safle ag ar dir cyfagos. Ni ystyrir felly fod oblygiadau o ran mwynderau gweledol yr ardal gyfagos. Ystyrir fod y bwriad felly yn dderbyniol ac yn unol gyda gofynion meini prawf polisïau B22 a B25.

5.3 **Mwynderau cyffredinol a phreswyl**

Mae polisi B23 o’r Cynllun Datblygu Unedol yn diogelu mwynderau cyffredinol a phreswyl ardaloedd lleol. Byddai’r modurdy arfaethedig yn cael ei lleoli yn rhannol ble mae siediau presennol ar lain caled o goncrid o fewn cwrtil presennol yr eiddo. Ni ystyrir y byddai’r modurdy yn achosi niwed arwyddocaol i fwynderau’r gymdogaeth leol gan gynnwys y tai preswyl agosaf i’r safle ar sail ei leoliad a maint, credir felly fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt gofynion Polisi B23.

6. Casgliadau:

6.1 O ystyried yr uchod ac wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol, credir fod y bwriad yma i godi modurdy dwbl o fewn cwrtil preswyl ar gyfer defnydd domestig yn dderbyniol a’i fod oherwydd hynny yn cydymffurfio gyda gofynion y polisïau perthnasol fel y nodir uchod.

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatau – amodau

1. Amser
2. Cydymffurfio gyda chynlluniau
3. Deunyddiau
4. Dim defnydd busnes
5. Nodyn Dwr Cymru