Rhif: 8

Cais Rhif:	**C16/1380/46/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**02/11/2016**
Math y Cais:	**Llawn - Cynllunio**
Cymuned:	**Tudweiliog**
Ward:	**Tudweiliog**
Bwriad:	**Adeiladu modurdy**
Lleoliad:	**Bryn Eithin, Llangwnnadl, Pwllheli, Gwynedd, LL53 8NT**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**CANIATÁU GYDAG AMODAU**

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATÁU GYDAG AMODAU

1. Disgrifiad:

1.1 Mae'r cais hwn yn gais ar gyfer adeiladu modurdy. Byddai'r modurdy yn mesur 8 medr wrth 6.6 medr a gyda'r uchder i'r bargod yn 2.8 medr a'r uchder i'r brig yn 4 medr. Bwriedir i'r to a'r waliau fod o wneuthuriad ddalennau bocs proffil gyda'r lliw i'w gytuno. Bwriedir lleoli'r modurdy o fewn cwrtil yr eiddo. Byddai'r modurdy yn cael ei leoli 1 medr o ffin y cwrtil gyda Tan y Graig sydd wedi ei leoli i'r gogledd ddwyrain o'r safle.

1.2 Mae'r safle wedi ei leoli o fewn Ardal Gwarchod y Dirwedd a'r Dirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol. Mae Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llyn wedi ei leoli tua 46 medr i'r gogledd orllewin a 32 medr i'r gogledd ddwyrain. Gwasanaethir y safle gan ffordd ddosbarth 3. Ceir tai annedd gerllaw'r safle yn cynnwys un tŷ annedd tua'r gogledd ddwyrain ar lefel is na safle'r cais.

1.3 Cyflwynir y cais i Bwyllgor yn sgil derbyn 3 gwrthwynebiad i'r bwriad.

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 cynaliadwy', 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.

2.2 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009:

POLISI B8 – ARDALOEDD O HARDDWCH NATURIOL EITHRIADOL (AHNE) LLŶN A MÔN - Gwarchod, cynnal a gwella cymeriad yr Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol drwy sicrhau bod cynigion yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i warchod nodweddion cydnabyddedig y safle yn unol gyda gofynion statudol Deddf Cefn Gwlad a Hawliau Tramwy 2000.

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 B12 - GWARCHOD TIRWEDDAU, PARCIAU A GERDDI HANESYDDOL - Gwarchod tirweddau, parciau a gerddi ddiddordeb hanesyddol arbennig yng Nghymru os byddant yn achosi niwed arwyddocaol i'w cymeriad, eu hedrychiad neu eu gosodiad.

POLISI B22 – DYLUNIAD ADEILADAU – Hyrwyddo dyluniad adeiladau da drwy sicrhau fod cynigion yn cydymffurfio a chyfres o feini prawf sy'n anelu I ddiogelu nodweddion a chymeriad cydnabyddedig y dirwedd a'r amgylchedd leol.

POLISI B23 - MWYNDERAU - Diogelu mwynderau'r gymdogaeth leol drwy sicrhau bod rhaid i gynigion gydymffurfio a chyfres o feini prawf sy'n anelu i warchod nodweddion cydnabyddedig 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 a chyfres o feini prawf sy'n anelu i ddiogelu cymeriad a gwerth mwynderol yr ardal leol.

POLISI B25 - DEUNYDDIAU ADEILADU - Gwarchod cymeriad gweledol drwy sicrhau fod yn rhaid i ddeunyddiau adeiladau fod o safon uchel sy'n gweddu i gymeriad ac edrychiad yr ardal leol.

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.

Mae Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, sydd wrthi'n cael ei baratoi, yn destun Archwiliad Cyhoeddus ar hyn o bryd. Nid yw'n ystyriaeth cynllunio berthnasol ar hyn o bryd ar gyfer gwneud penderfyniadau am geisiadau cynllunio.

2.3 Polisïau Cenedlaethol:
Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 9 Tachwedd2016)
NCT 12 Dylunio (2016)

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 C05D/0346/46/LL – Adeiladu tŷ unllawr a modurdy – Caniatáu 29 Ionawr 2007.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Cefnogi
Dwr Cymru:	Cyfeirio at y ffaith nad yw pob carthffos gyhoeddus a draen wedi eu dangos ar eu cofnodion.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle. Mae’r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben a derbyniwyd nifer o lythyrau / gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail yr isod:

- Gormesol / tyrru dros dŷ cyfagos.
- Modurdy yn debyg i sied amaethyddol.
- Adeilad mawr ac agos i wal ffin.
- Graddfa, gosodiad, dyluniad, deunyddiau a thirlunio o gonsyrn yn arbennig o fewn yr AHNE.
- Cyfeirio at hawliau datblygu a ganiateir am adeiladau cwrtil.
- Gor-edrych.
- Colli golau.
- Sŵn a mygdarth o’r modurdy.
- Effeithio draeniau.
- Cwestiynu ble bydd y dŵr glaw o’r modurdy yn mynd.
- Effeithio paneli solar ar do Tan y Graig.

5. Asesiad o’r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae polisïau cynllunio cyffredinol o fewn Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd yn cefnogi ceisiadau ar gyfer codi estyniadau ac adeiladau cwrtil ar dai preswyl, cyn belled eu bod yn cael eu hasesu’n briodol.

5.2 Mae polisi B24 o’r Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd yn ymwneud a gwneud newidiadau i adeiladau. Mae’r bwriad ar gyfer codi modurdy ar wahân o fewn y cwrtil. Ystyrir fod y bwriad y modurdy o raddfa a math sy’n arferol ar gyfer eiddo preswyl presennol. Er y byddai’r modurdy yn cymryd rhan o gwrtil yr eiddo ystyrir y byddai digon o gwrtil yn parhau ar gyfer yr eiddo. Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio a pholisi B24.

Mwynderau gweledol,

5.3 Mae polisïau B22 a B25 o’r Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd yn ymwneud ag asesu dyluniad y bwriad a deunyddiau allanol.

5.4 Mae’r caniatâd gwreiddiol ar gyfer codi tŷ ar y safle yn cynnwys adeiladu modurdy. Gan fod y tŷ wedi cael ei adeiladu mae’r caniatâd ar gyfer y modurdy yn dal yn fyw a gellir adeiladu’r modurdy a ganiatawyd yn y cais cynllunio C05D/0346/46/LL ar unrhyw adeg. Roedd y caniatâd hwnnw ar gyfer modurdy oedd yn mesur 5 medr o hyd a 6 medr o led ac roedd yr uchder i’r bargod yn 2.2 medr ac i frig y modurdy yn 4 medr. Byddai’r modurdy hwnnw wedi cael ei orffen gyda tho llechi a waliau allanol gyda chwipiad. Roedd y modurdy hwnnw i’w leoli ar yr un safle a’r cais presennol. Gwelir o hyn y byddai’r modurdy arfaethedig 3 medr yn hirach o ran hyd a 0.6 medr yn fwy o led. Byddai uchder brig y modurdy sy’n destun y cais presennol yn 4 medr fel y cais yn 2005 ond byddai’r uchder i’r bargod yn uwch o 0.6 medr.

5.5 Er bod y modurdy arfaethedig yn fwy o faint na’r modurdy sydd eisoes wedi derbyn caniatâd ni ystyrir fod hyd a lled y modurdy arfaethedig yn anarferol. Ystyrir hefyd

fod uchder y modurdy yn rhesymol a derbyniol ar gyfer modurdy unllawr. Er bod y modurdy arfaethedig felly yn fwy na'r modurdy sydd eisoes wedi derbyn caniatâd ni ystyrir y byddai'r modurdy arfaethedig yma yn ymddangos yn ormesol o gwbl o'i gymharu â'r eiddo preswyl presennol ar y safle. Mae'r cynlluniau yn dangos bwriad i'r modurdy fod o orffeniad dalennau bocs proffil gyda'r ymgeisydd wedi nodi ei fod yn fodlon cytuno ar y lliw. Er o bosibl y byddai deunyddiau tebyg i'r modurdy sydd eisoes wedi derbyn caniatâd, llechi a chwipiad, yn well ni ystyrir fod unrhyw beth anghyffredin am ddefnyddio dalennau bocs proffil fel gorffeniad ar gyfer y modurdy. Ystyrir y bwriad felly yn dderbyniol o safbwynt Polisïau B22 a B25 CDUG.

5.6 Mae'r safle yn gorwedd o fewn Ardal Gwarchod y Dirwedd. Ceir ffin yr AHNE gerllaw'r safle. Byddai'r modurdy wedi ei leoli yng nghanol adeiladau eraill ac felly ni fyddai'n sefyll allan yn amlwg ar y tirwedd. Er yn weladwy wrth deithio ar y ffyrdd cyfagos byddai hynny yng nghyd destun ffurf adeiledig Llangwnnadl ac ni ystyrir y byddai'r bwriad yn sefyll allan yn amlwg yn y tirwedd ddynodwyd yn Ardal Gwarchod y Dirwedd. Hefyd ni ystyrir oherwydd ei leoliad y byddai'n effeithio ar olygfeydd i mewn ac allan o'r AHNE. Ystyrir y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisïau B8 a B10 CDUG.

5.7 Lleolir y safle o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llyn ac Enlli. Mae Polisi B12 yn datgan y rhoddir ystyriaeth i'r wybodaeth am y Tirweddau Hanesyddol pan asesir effaith cynigion sydd ar y fath raddfa ac mor fawr fel y byddent yn cael effaith fwy nag effaith leol arnynt. Ni ystyrir fod y bwriad ar raddfa fawr ac ni fyddai'n cael effaith fwy nag effaith leol ac felly ni fyddai'n cael effaith ehangach ar y dirwedd hanesyddol. Felly, ni ystyrir fod y bwriad yn groes i Bolisi B12 CDUG.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.8 Mae'r bwriad ar gyfer codi modurdy ar wahân o fewn y cwrtil. Byddai'r modurdy yn cael ei leoli 1 medr o ffin y safle gydag eiddo Tan y Graig i'r gogledd ddwyrain. Mae'r eiddo hwnnw ar lefel is na safle'r cais ac mae ffens eithaf uchel wedi ei lleoli ar y ffin yn bresennol. Deallir o'r llythyrau gwrthwynebu fod yr ystafelloedd agosaf i safle'r cais yn ystafelloedd gwely. Fodd bynnag, mae'r cynlluniau a ganiatawyd ar gyfer Tan y Graig yn dangos mai modurdy ddylai fod yn yr ochr de-ddwyreiniol o'r eiddo ac mae amod ar ganiatâd cynllunio C05D/0551/46/MG yn datgan na ddefnyddir y modurdy ar gyfer unrhyw bwrpas arall ar wahân i fodurdy ar gyfer y tŷ. Ymddengys felly fod y modurdy wedi cael ei drosi yn ystafelloedd i'r tŷ yn groes i'r amod cynllunio. Mae'r pellter rhwng y modurdy a'r ffin gyda Tan y Graig fel ag yr oedd ar gyfer y modurdy a ganiatawyd yng nghais C05D/0346/46/LL. Mae uchder brig y modurdy arfaethedig hefyd fel yn y cais hwnnw. O ystyried fod caniatâd yn bodoli yn barod ar gyfer modurdy ar y safle hwn ni ystyrir y byddai ymestyn yr hyd o 3 medr yn achosi niwed arwyddocaol i fwynderau'r eiddo cyfagos. Ni fyddai unrhyw ffenestri wedi ei osod yn y wal sy'n wynebu'r gogledd ddwyrain ac felly ni ystyrir y byddai unrhyw effaith niweidiol o safbwynt goredrych.

5.9 Yn ogystal, wrth gydnabod y byddai'n bryder o safbwynt sŵn ac ymyrraeth ar eiddo cyfagos petai ddefnydd busnes yn digwydd yn y safle, ystyrir bod hwn yn fater y gellid ei reoli trwy amod yn cyfyngu'r defnydd i ddefnydd domestig yn unig. Ni ystyrir y byddai defnydd domestig arferol yn debygol o greu ymyrraeth ar fwynderau'r ardal ac felly fe ystyrir, o osod amod priodol, y byddai'r datblygiad yn dderbyniol dan bolisi B23 CDU Gwynedd.

5.10 Felly, o asesu’r modurdy bwriedig yng nghyd-destun ei leoliad o fewn cwrtil ac mewn cyswllt a’r tŷ preswyl presennol ynghyd ac yng nghyd-destun y modurdy sydd eisoes wedi derbyn caniatâd ni ystyrir y byddai’r modurdy arfaethedig yn achosi niwed arwyddocaol i fwynderau’r gymdogaeth leol a'i fod yn dderbyniol o safbwynt Polisi B23 CDUG.

Materion Priffyrdd

5.11 Mae polisi CH33 o’r CDU yn diogelu ffyrdd a strydoedd ac mae polisi CH36 yn sicrhau cyfleusterau parcio digonol. Ni ystyrir y byddai’r bwriad yn cael unrhyw effaith ar ddiogelwch ffyrdd nag ar lefydd parcio o fewn y cwrtil. Ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion polisïau CH33 a CH36.

Yr ymateb i’r ymgynghoriad cyhoeddus

5.12 Mae pryderon wedi codi o safbwynt effaith ar system ddraenio bresennol a hefyd o safbwynt dŵr glaw. O ystyried fod hawl yn bodoli i godi modurdy ar y safle ystyrir mai sefyllfa debyg fyddai’n bodoli petai’r cais presennol yn cael ei ganiatáu a’i adeiladu yn hytrach nag adeiladu’r modurdy sydd eisoes gyda chaniatâd.

6. Casgliadau:

6.1 Nid yw’r bwriad yn debygol o gael effaith andwyol ar fwynderau’r ardal leol na mwynderau’r gymdogaeth leol. O ganlyniad ni ystyrir fod y bwriad yn groes i unrhyw bolisi perthnasol a nodir uchod ac wedi ystyried yr holl wrthwynebiadau ni ystyrir fod unrhyw fater cynllunio perthnasol yn datgan fel arall.

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatau – amodau

1. 5 mlynedd
2. Sicrhau cwblhau’r datblygiad yn unol â’r cynlluniau a gyflwynwyd.
3. Cytuno lliw ar gyfer y modurdy.
4. Defnydd fel modurdy domestig yn unig/a dim ar gyfer rhedeg busnes.

Nodyn Dwr Cymru