Rhif: 4

Cais Rhif:	**C17/0494/39/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**18/05/2017**
Math y Cais:	**Llawn - Cynllunio**
Cymuned:	**Llanengan**
Ward:	**Llanengan**
Bwriad:	**Estyniad ac addasiadau mewnol**
Lleoliad:	**16, Lon Cernyw, Bwlchtocyn, Pwllheli, LL537DH**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**CANIATÁU GYDAG AMODAU**

1. Disgrifiad:

1.1 Cais yw hwn i wneud addasiadau i’r tŷ presennol trwy adeiladu estyniad a hefyd codi uchder y to er mwyn defnyddio gwagle’r to ar gyfer ystafelloedd. Byddai uchder brig y to yn cael ei godi rhwng 1.1 medr a 1.6 medr gan fod dau lefel i’r to presennol. Bwriedir adeiladu estyniad i’r talcen fyddai’n cynnwys modurdy ac ystafell aml bwrpas ar y llawr daear ac ystafell wely ar y llawr cyntaf. Byddai’r estyniad yma yn mesur oddeutu 4.4 medr wrth 8.8 medr. Bwriedir hefyd adeiladu estyniad 3.8 medr wrth 1 medr i flaen yr eiddo i greu estyniad to brig croes i’r blaen. Bwriedir gorffen to’r datblygiad gyda llechi a byddai’r waliau allanol o rendr wedi ei beintio i gydweddu gyda’r eiddo presennol.

1.2 Lleolir yr eiddo yng nghefn gwlad yn ardal Bwlchtocyn ac o fewn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Mae hefyd oddi fewn i Dirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol. Gwasanaethir yr eiddo oddi ar ffordd ddi-ddosbarth. Ceir tai annedd gerllaw.

1.3 Cyflwynir y cais i Bwyllgor am ei fod yn gais sydd wedi derbyn tri neu fwy o sylwadau yn groes i argymhelliad y swyddogion.

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 Lleol.

2.2 Mae’r Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn rhoi dyletswydd ar y Cyngor i ymgymryd â chamau rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r 7 amcan llesiant sydd o fewn y Ddeddf. 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. 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.

2.3 **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017**

TRA 2 – Safonau Parcio
TRA 4 – Rheoli ardrawiadau cludiant
PCYFF 2 – Meini prawf datblygu.
PCYFF 3 – Dylunio a siapio lle
PS 19: Gwarchod a neu wella’r amgylchedd naturiol
AMG 1: Cynlluniau rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol
AT 1 – Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau, Parciau a Gerddi Hanesyddol Cofrestredig.

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**
Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 9, Tachwedd 2016)
NCT 12: Dylunio

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 2/19/247B - Manylion diwygiedig tai annedd ar leiniau 14, 15 a 16 Ystâd Cornwall, Bwlchtocyn - Caniatáu 20 Rhagfyr 1978.

3.2 C16/1000/39/YM - Ymholiad cyn-cyflwyno cais am godi uchder y to a gosod ffenestri gromen. Nodwyd fod graddfa a maint y bwriad yn ymddangos yn dderbyniol ond na ystyriwyd fod ffenestri gromen yn nodwedd o fewn yr ystâd. Cyfeiriwyd hefyd at breeder am or-edrych o’r datblygiad i dai cyfagos.

3.3 C16/1439/39/YM – Ymholiad cyn cyflwyno cais am godi uchder y to ac estyniad. Mewn egwyddor yr estyniad o ran ei raddfa a maint yn ymddangos yn dderbyniol. Pryder am fwynderau trigolion cyfagos gan fod ffenestr a 3 nenolau yn gor-edrych 13 Lon Cernyw ac nad oedd yn glir os oedd y nenoleuadau yn rhai lefel uchel neu beidio.

3.4 C16/1645/39/LL - Codi uchder to byngalo er creu ystafelloedd llawr cyntaf a balconi llawr cyntaf ar yr edrychiad blaen = Tynnwyd yn ôl 4 Mai 2017.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Cefnogir.
Uned Drafnidiaeth:	Dim argymhelliad gan na thybir y byddai’r bwriad yn cael effaith andwyol ar unrhyw ffordd neu ffordd arfaethedig.
Uned Bioamrywiaeth:	Dim pryderon bioamrywiaeth am y cais.
Dŵr Cymru:	Rhoddi sylw yn nodi fod rhai carthffos gyhoeddus a draeniau heb gael eu dangos ar eu cofnodion.
Uned AHNE:	Mae 16 Lon Cernyw wedi ei leoli yn ardal Bwlchtocyn ac yn yr AHNE. Mae’r tŷ yn agos i’r lôn sy’n arwain i lawr at draeth Machroes ac i’w weld yn glir o’r lôn. Tŷ unllawr bychan o gymeriad syml yw’r adeilad gyda tho llechi a waliau gwynion. Gellir dadlau ei fod yn ddatblygiad o’r bwthyn unllawr traddodiadol. Mae’r tai eraill ar stad Lôn Cernyw o faint ac edrychiad tebyg. Fel gyda’r cais blaenorol a dynnwyd yn ôl byddai’r datblygiad yn ymestyn ag ehangu’r tŷ gan newid ei gymeriad a’i wneud yn fwy amlwg o’r lôn ac ar y tirlun. Gallai caniatáu’r cais greu cynsail yn achos ceisiadau eraill tebyg ar Stad Lôn Cernyw.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben a derbyniwyd 3 llythyr yn gwrthwynebu'r bwriad er bod un o'r llythyrau yn nodi for y cais diweddaraf yma o leiaf wedi cymryd ystyriaeth o rai o bryderon y cymdogion. Mae'r llythyr / gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Fod uchder y to yn cael ei godi.
- Materion gor-edrych.
- Yr eiddo yn newid i ddeulawr ac mae llawer o fyngalos yn yr ardal a byddai hwn yn creu cynsail i newid y rhain i adeiladau deulawr a hyn yn cael effaith at y tirwedd.
- Codi brig y to yn creu edrychiad gormesol i ardd gyfagos.
- Materion golau naturiol i'r ardd a chefn eiddo 13 Lon Cernyw.
- Eisiau amod i reoli golau allanol yn yr eiddo.

Yn ogystal â'r gwrthwynebiadau uchod derbyniwyd gwrthwynebiadau nad oedd yn wrthwynebiadau cynllunio dilys oedd yn cynnwys:

- Materion yn ymwneud gyda chyfamodau ar y tir.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Mwynderau gweledol

5.1 Mae'r bwriad yn cynnwys adeiladu estyniad ynghyd a chodi uchder to'r eiddo presennol. Byddai lefel y to yn cael ei godi rhwng 1.1 medr a 1.6 medr. Mae amrywiaeth yn y lefel mae'r to yn cael ei godi yn sgil y ffaith fod yna amrywiaeth yn lefel y to presennol. Byddai'r bwriad yn cael ei orffen gyda tho llechi a'r waliau allanol gyda rendr o liw fyddai'n cyweddu gyda'r eiddo presennol. Gwyn yw'r eiddo presennol ac ystyrir mai lliw gwyn fyddai'n addas ar gyfer y lleoliad yma. Gellir rhoddi amod cynllunio i sicrhau hyn. Ystyrir fod y gorffeniadau yma yn dderbyniol ac y byddent yn gweddu gyda'r eiddo presennol. Ystyrir hefyd fod y bwriad o ran ei ddyluniad, graddfa a maint yn dderbyniol ac yn gymesur gyda'r eiddo presennol. Sylweddolir y pryderon sydd wedi ei lleisio am godi lefel y to. Fodd bynnag ni ystyrir y byddai codi'r uchder o ryw 1.1 i 1.6 medr yn mynd i gael effaith andwyol ar fwynderau gweledol yr ardal. Er bod yr eiddo dan sylw yn rhan o'r ystâd mae hefyd yn ymddangos ychydig ar wahân i'r ystâd gan fod ei brif edrychiad yn wynebu'r ffordd ddi-ddosbarth gerllaw a hefyd fod iddo fynediad uniongyrchol i'r ffordd ddi-ddosbarth hynny. Ni fyddai felly yn angenrheidiol mynd trwy'r ystâd i gael mynediad i'r safle. Mae enghraifft o fynglo gromen eisoes i'w gael ar yr ystâd yn rhif 1 Lon Cernyw ble ceir ystafelloedd yng ngwagle'r to. Ceir hefyd enghreifftiau mewn sawl lleoliad yn y Sir ble mae tŷ unllawr wedi cael caniatâd i godi uchder y to fel y gellir creu ystafelloedd yn y to. Ni ystyrir y byddai bwriad yma yn ei hun felly yn creu cynsail ar gyfer datblygiadau o'r math yma a byddai unrhyw gais o'r math yn cael ei asesu ar ei rinweddau ei hun. Ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisi PCYFF 3 CDLL.

5.2 Fel gyda'r cais blaenorol a dynnwyd yn ôl byddai'r datblygiad yn ymestyn ac ehangu'r tŷ gan newid ei gymeriad a'i wneud yn fwy amlwg o'r lôn ac ar y tirlun.

Gallai caniatáu'r cais greu cynsail yn achos ceisiadau eraill tebyg ar Stad Lôn Cernyw. Gan y byddai'r eiddo yn cael ei ymestyn a'i addasu mae'n debygol y byddai yn fwy amlwg o'r ffordd gerllaw. Fodd bynnag, nid yw'r ffaith y byddai'n fwy amlwg yn golygu y byddai'n cael effaith andwyol ar y dirwedd. Byddai'r eiddo wedi ei leoli yng nghanol ffurf adeiledig y rhan yma o Bwlchtocyn ac yn sgil hynny ni fyddai'n sefyll allan yn y dirwedd. Ni ystyrir y byddai'r bwriad dan sylw yn cael effaith andwyol ar olygfeydd ar draws yr AHNE. Fel y nodwyd uchod ni ystyrir y byddai caniatáu'r cais yma yn ei hun yn creu cynsail ar gyfer datblygiadau cyffelyb o fewn yr ystâd a byddai unrhyw gais cyffelyb yn cael ei asesu ar ei rinweddau ei hun. Ystyrir fod y bwriad felly yn cyd-fynd gyda Chynllun Rheolaeth Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llyn ac felly yn cydymffurfio gyda Pholisi AMG 1 CDLL.

5.3 Lleolir y safle o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llyn ac Enlli. Mae'r bwriad yn ymwneud a gwneud newidiadau i eiddo presennol ac o ran ei leoliad a'i faint ystyrir mai yn lleol y byddai effaith y bwriad ac na fyddai'n cael effaith ehangach ar y dirwedd hanesyddol. Felly, ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisi AT 1 CDLl.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.4 Ceir tai annedd o amgylch safle'r cais. Nid oes pryderon o ran gor-edrych neu golli preifatrwydd o'r bwriad tuag at y tai tua'r gogledd a'r de o'r safle. Mae'r eiddo tua'r gorllewin, 13 Lon Cernyw, wedi ei leoli ar lefel is na safle'r cais. Mae gwrych uchel wedi ei blannu ar y ffin rhwng yr eiddo hwnnw a safle'r cais. Er bod estyniad yn cael ei godi ni ystyrir o safbwynt y ffenestri llawr daear fod y sefyllfa yn wahanol i'r presennol. Bwriedir hefyd godi uchder y to a'r bwriad yw gosod 4 nenolau yn llethr y to sy'n wynebu 13 Lon Cernyw. Mae cynllun wedi ei gyflwyno yn rhan o'r cais yn dangos y byddai'r nenoleuadau yma yn rhain lefel uchel sef 1.8 medr o lefel llawr. Byddai cael y nenoleuadau ar y lefel yma yn rhwystro gor-edrych o'r datblygiad i eiddo rhif 13 Lon Cernyw. Er mwyn atal unrhyw amheuaeth o ran lefel isaf y nenoleuadau gellir rhoddi amod ar y caniatâd cynllunio i sicrhau fod y nenoleuadau yma ddim yn cael eu gosod yn is na 1.8 medr o lefel llawr. Yn sgil lefel isaf y nenoleuadau yn cael eu gosod 1.8 medr o'r llawr ystyrir na fydd gor-edrych a cholli preifatrwydd afresymol yn digwydd i 13 Lon Cernyw.

5.5 Lleisiwyd pryder hefyd y byddai'r bwriad yn effeithio ar olau naturiol i eiddo a gardd 13 Lon Cernyw. Mae safle'r cais wedi ei leoli tuag at y dwyrain o'r eiddo yma. Mae golau'r haul yn dod o'r cyfeiriad yma am gyfnod bychan yn y bore ond am fwyafrif y dydd mae golau'r haul yn dod o gyfeiriad y de ac felly am y cyfnodau yma ni fyddai'r bwriad dan sylw yn cael unrhyw effaith o ran golau ar yr eiddo yn 13 Lon Cernyw. Hefyd dylid cofio mae codi lefel y to o ryw 1.1 medr i 1.6 medr sydd dan sylw ac felly o ystyried y sefyllfa bresennol mewn cymhariaeth gyda'r bwriad arfaethedig ni ystyrir y byddai'n achosi niwed arwyddocaol o ran golau i'r eiddo cyfagos. Hefyd, ni ystyrir y byddai'n creu elfen ormesol ar yr eiddo yn 13 Lôn Cernyw yn sgil y ffaith mai ond codi ychydig ar uchder yr eiddo presennol a fwriedir a hefyd fod oddeutu 15 medr rhwng cefn y tŷ sy'n destun y cais a thŷ 13 Lôn Cernyw.

5.6 Derbyniwyd hefyd sylw am gael amod i reoli golau y tu allan i'r tŷ trwy osod amod yn sgil y ffaith fod golau llachar wedi ei osod ar yr eiddo yr haf diwethaf. Nid yw goleuadau tu allan i dai yn arferol angen caniatâd cynllunio ac ystyrir na fyddai'n rhesymol gosod amod o'r fath ar ganiatâd cynllunio. Os oes golau yn creu niwsans mae rheoliadau eraill mewn grym fyddai'n gallu ceisio datrysiad i unrhyw anghydfod o'r fath.

5.7 Yn sgil yr uchod ni ystyrir y byddai'r bwriad yn cael effaith andwyol sylweddol ar y gymdogaeth leol ac felly ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisi PCYFF 2 CDLL.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.8 Nid yw'r bwriad yn gwneud newidiadau i'r fynedfa a byddai digon o lefydd parcio yn parhau o fewn y safle. Nid oes gan yr Uned Drafnidiaeth bryderon am y bwriad. Ystyrir felly fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt diogelwch ffyrdd ac yn cydymffurfio gyda gofynion polisïau TRA 2 a TRA 4 CDLL.

Materion bioamrywiaeth

5.9 Ymgynghorwyd gyda'r Uned Bioamrywiaeth ar y cais. Nid oedd ganddynt unrhyw bryderon am y bwriad. Ystyrir felly fod y bwriad yn dderbyniol o ran materion bioamrywiaeth.

6. Casgliadau:

6.1 Yn sgil yr uchod ystyrir na fyddai'r bwriad yn cael effaith niweidiol andwyol ar yr ardal na'r AHNE a bod dyluniad y bwriad yn dderbyniol. Hefyd ni ystyrir fod oblygiadau o ran diogelwch ffyrdd na mwynderau trigolion cyfagos.

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatáu - amodau

1. Cychwyn o fewn 5 mlynedd.
2. Unol ar cynlluniau.
3. Llechi'r to i gydweddu.
4. Waliau allanol i fod o rendr lliw gwyn.
5. Nenoleuadau yn y to ar yr edrychiad gorllewinol (cefn) i fod o leiaf 1.8 medr yn uwch na lefel y llawr.