

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/05/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Rhif: 6

Cais Rhif: C18/0266/44/LL

**Dyddiad
Cofrestru: 06/04/2018**

Math y Cais: Llawn - Cynllunio/Full - Planning

Cymuned: Porthmadog

Ward: Dwyrain Porthmadog East

**Bwriad: Codi estyniad deulawr ar ochr eiddo ag estyniad unllawr ar y cefn/
Construction of a two storey extension on side of property and a single storey extension on the rear.**

Lleoliad: 26 Y Ddol/Meadow Drive, Porthmadog, Gwynedd, LL49 9HY

**Crynodeb o'r
Argymhelliad: CANIATAU GYDAG AMODAU**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/05/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais i godi estyniad ar ochr eiddo preswyl ynghyd ag ymestyn estyniad unllawr presennol ar y cefn.
- 1.2 Mae'r eiddo yn dŷ pâr deulawr o fewn stâd o dai preswyl sydd wedi eu lleoli o fewn ffin datblygu Porthmadog.
- 1.3 Mae'r bwriad yn golygu ychwanegu at estyniad cefn unllawr presennol er mwyn creu ystafell fyw a bwyta fwy. Gwelir y byddai'r estyniad ochr newydd yn darparu ystafell wely ag ystafell ymolchi ar y llawr cyntaf heb newidiadau mewnol i'r llawr daear presennol.
- 1.4 Yn allanol, mi fydd waliau'r estyniadau wedi eu gorffen mewn rendr llyfn gyda tô crib o lechen naturiol.
- 1.5 Mae'r cais wedi ei ddiwygio o'i gyflwyniad gwreiddiol trwy ddileu balconi juliet ar lawr cyntaf yr edrychiad cefn. Nodir yma fod y cais yn cael ei gyflwyno i'r pwyllgor Cynllunio oherwydd mai'r Aelod Lleol yw ymgeisydd y cais.

2. Polisiâu 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 chymau 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**

PCYFF 2 – Meini prawf datblygu.

PCYFF 3 – Dylunio a siapio lle

2.4 Polisiâu Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 9, Tachwedd 2016)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

- 3.1 Nid yw'n ymddangos fod unrhyw hanes Cynllunio diweddar yn ymwneud â'r eiddo yma.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/05/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Dim gwrthwynebiad
Uned Trafnidiaeth:	Dim sylw
Dŵr Cymru:	Heb eu derbyn
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhodddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daw y cyfnod hysbysebu i ben ar 03.05.18, ni dderbyniwyd llythyr / gohebiaeth yn gwrthwynebu ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Yn gyffredinol, mae polisiâu PCYFF 2 a PCYFF 3 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn caniatáu cynigion ar gyfer estyniadau a newidiadau i dai presennol, cyn belled na fyddent yn cael effaith niweidiol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol neu ar yr ardal yn gyffredinol. Yn ogystal gofynnir bod estyniadau i adeiladau presennol yn:

- Ychwanegu at, a gwella, cymeriad ac ymddangosiad y safle
- Parchu'r safle a'i gyffiniau o ran ei le yn y dirwedd leol
- Bod y deunyddiau'n briodol

5.2 Gwelir fod yr eiddo yma o fewn ardal sydd yn bennaf yn cynnwys tai gymharol fawr unai ar ben eu hunain neu fel tai pâr gyda gerddi eithaf eang i'r cefn. Mae'r bwriad yma yn golygu codi estyniad llawr cyntaf ar yr ochr ag ychwanegu at estyniad unllawr presennol ar y cefn. Ni ystyrir y byddai'r estyniadau yn niweidiol i edrychiad y safle nac yn amharu ar fwynderau gweledol yr ardal yn gyffredinol ac o'r herwydd ystyrir bod egwyddor y datblygiad yn dderbyniol ag yn unol â gofynion perthnasol polisiâu PCYFF 2 a PCYFF 3 y Cynllun Datblygu Lleol.

Mwynderau gweledol

5.3 Bwriedir adeiladu'r estyniadau ar ochr a chefn yr eiddo presennol, ni fyddai'r estyniadau yn amharu yn sylweddol ar edrychiadau o flaen y safle. O gyfeiriad y cefnau, gwelir y byddai yn ymdoddi i'w safle ar sail ei ffurf a nodweddion. Ystyrir fod y bwriad o ran ei ddyluniad yn dderbyniol yn yr achos yma. Ni ystyrir y byddai yn cael effaith andwyol ar yr eiddo presennol ac ni ystyrir ychwaith y byddai'r bwriad yn achosi niwed i fwynderau gweledol yr ardal. I'r perwyl hyn credir fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion perthnasol polisi PCYFF 3 CDLL.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.4 Amlygwyd pryder cychwynnol ynglŷn â phresenoldeb balconi juliet ar llawr cyntaf cefn yr estyniad ochr arfaethedig o safbwynt gor-edrych. Derbyniwyd cynlluniau diwygiedig maes o law yn dileu'r elfen yma, ag ni chredir bellach y byddai'r hyn a fwriedir yn sylweddol anerbyniol o ran effaith ar yr eiddo cyfochrog. Ystyrir fod y bwriad yn ei ffurf diwygiedig yn dderbyniol o safbwynt Polisi PCYFF 2 CDLL.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/05/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

6. Casgliadau:

- 6.1 O ystyried yr uchod ag wedi ystyried yr holl faterion Cynllunio perthnasol gan gynnwys polisiau a chanllawiau lleol a chenedlaethol, ystyrir na fyddai'r bwriad yn cael effaith niweidiol andwyol ar yr ardal a thai cyfagos ac fod dyluniad diwygiedig y bwriad yn dderbyniol a'i fod trwy hynny, yn cydymffurfio gyda gofynion y polisiau perthnasol fel a nodir uchod.

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatau – amodau

1. Cychwyn o fewn 5 mlynedd.
2. Unol gyda'r cynlluniau.
3. Llechi
4. Gorffeniadau'r waliau
5. Tynnu hawliau PD ffenestri