

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/06/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	GWYNEDD

Rhif: 4

Cais Rhif: C19/0355/17/LL

Dyddiad 05/04/2019
Cofrestru:

Math y Cais: Llawn - Cynllunio

Cymuned: Llandwrog

Ward: Groeslon

Bwriad: Cais ar gyfer addasu'r to ar flaen yr eiddo er mwyn creu estyniad i'r tŷ presennol

Lleoliad: 7, Beddgwenan Estate, Llandwrog, Caernarfon, LL545LL

Crynodeb o'r Argymhelliad: GWRTHOD

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/06/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	GWYNEDD

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais deiliad tŷ i godi estyniad llawr cyntaf newydd ar flaen eiddo preswyl deulawr presennol. Byddai'r estyniad yn golygu ail wampio mewnol gan symud ystafell wely bresennol i ofod yr estyniad newydd a chreu ystafell ymolchi yn ble roedd yr ystafell wely yn ogystal ag ychwanegu at faint ystafell wely bresennol ar y llawr cyntaf ynghyd ac ymestyn cyntedd presennol ar y llawr daear. Yn allanol mi fyddai yn cynnwys to crib newydd a gorffeniad o fyrddau llwyd golau i wynebu'r waliau newydd.
- 1.2 Mae'r eiddo yn dy deulawr o fewn stad o dai cyffelyb o fewn ffin datblygu Llandwrog ond y tu allan i'r ardal gadwraeth. Mae gardd caeedig i'r cefn gyda modurdy integredig ar y blaen sydd yn wynebu ffordd y stad gyda mannau parcio cysylltiol. Mae caeau amaethyddol agored tu hwnt i ffiniau cefn y safle.
- 1.3 Mae'r cais yma wedi ei ail gyflwyno o ganlyniad i wrthod cais blaenorol am yr un bwriad. Gweler fod peth newid o'r hyn a fwriadwyd yn flaenorol trwy amnewid rhywfaint ar ffurf rhan blaen to'r estyniad arfaethedig. Yn flaenorol fe'i dangoswyd yn cynnwys to crib gyda thalcen llawn ac mae'r cynnig bellach yn dangos y byddai talcendo yn cael ei gynnwys ar y rhan blaen. Nid oes newidiadau mewnol o'r hyn a fwriadwyd yn flaenorol.
- 1.4 Cyflwynir y cais i'r pwyllgor ar gais yr aelod lleol gan ei fod o'r farn bod angen asesiad pellach ar y cynlluniau.
- 1.5 Cyflwynwyd datganiad gan yr ymgeisydd i gefnogi'r bwriad trwy roddi cefndir i ddatblygiad y stad a'r newidiadau a wnaed ers y caniatâd gwreiddiol sydd yn golygu ar yr olwg gyntaf fod y tai yn ymddangos yn debyg i'w gilydd ond bellach yn cynnwys gwahaniaethau amlwg rhyngddynt gan gynnwys toeau brig a thalcenni yn edrych i wahanol gyfeiriadau. Rhoddir cadarnhad fod lle parcio digonol ar gael i flaen yr eiddo sydd ddim ar gael i'r rhan fwyaf o'r tai eraill tra fod newidiadau o bob math wedi eu gwneud i dai eraill gan gynnwys yr eiddo cyfochrog. Rhoddir cadarnhad mai bwriad y cais yma yw cael mwy o ofod mewnol a'r ffordd fwyaf addas yw'r ffurf fel a gyflwynir heb amharu ar dai cyfochrog. Mae graddfa'r to yn gweddu gyda'r toeau presennol a thalcendo wedi ei gynnwys i liniaru'r effaith tra'n cyfaddawdu o'r hyn a wrthodwyd yn flaenorol gyda gorffeniadau'r waliau yn gweddu gyda thai cyfochrog. Ni chredir y byddai'r estyniad yn amlwg o fynediad y stad a thu hwnt. Nid oes gwrthwynebiad gan gymdogion nac unrhyw un arall.

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.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/06/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	GWYNEDD

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

TRA 2: Safonau parcio

TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant

Yn ogystal â'r uchod, credir fod y canlynol hefyd yn berthnasol:

Canllaw Dylunio Gwynedd

2.4 Polisiâu Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 10, Rhagfyr 2018)

TAN 12: Dylunio

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Cais C18/0496/17/LL – Estyniad llawr cyntaf ar flaen yr eiddo – gwrthodwyd 02.10.18

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor
Cymuned/Tref: Dim gwrthwynebiad

Ymgynghoriad
Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben, ni dderbyniwyd llythyr / gohebiaeth yn gwrthwynebu ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Derbyniwyd 2 lythyr / gohebiaeth gan gymdogion yn cefnogi / rhoi sylwadau ar y cais ar sail:

- Ni fyddai'r bwriad yn amharu ar fwynderau preswyl cymdogion
- Nid oedd gwrthwynebiad i'r cynnig gwreiddiol a oedd yn cynnwys ffurf to oedd yn gweddu'n well na'r cynnig presennol
- Ni welir yr eiddo o'r lôn

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

5.1 Egwyddor y datblygiad

Mae'r egwyddor o ymestyn tai preswyl yn dderbyniol cyn belled fod y bwriad o ansawdd uchel a'i fod yn cydymffurfio gyda meini prawf perthnasol. Yn yr achos yma

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/06/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	GWYNEDD

rhoddir ystyriaeth yn bennaf i ofynion polisi PCYFF 3 sydd yn ymwneud yn benodol a materion dylunio a siapio lle.

Mwynderau gweledol

- 5.2 Tŷ deulawr yw'r eiddo yma gydag edrychiad cymharol fodern sydd yn gweddu gyda mwyafrif o'r tai eraill o fewn stad Bedd Gwenan ym mhentref Llandwrog. Nodweddir y stad gan dai cymharol fawr sydd wedi eu gosod o fewn lleiniau unigol gyda ffordd stad safonol yn arwain at y llecynnau unigol. Mae'r cynnig yn ymwneud a chodi estyniad fyddai'n ymwthio allan o ran o ofod to presennol ar flaen yr eiddo.
- 5.3 Mae polisi PCYFF 3 yn datgan y caniateir cynigion os gellir cydymffurfio gyda meini prawf penodol, yn yr achos yma, credir fod y canlynol yn berthnasol:
1. Eu bod yn ychwanegu at ac yn gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle, yr adeilad neu'r ardal o ran y gosodiad, yr ymddangosiad, y raddfa, yr uchder, y màs a'r driniaeth i'r drychiadau;
 2. Eu bod yn parchu cyd-destun y safle a'i le yn y dirwedd leol.
- 5.4 Ystyrir y byddai graddfa a dyluniad yr estyniad blaen yn newid ffurf a golwg yr eiddo heb wella cymeriad ac ymddangosiad y safle. Tra anogir gwneud defnydd o safleoedd trwy ddylunio arloesol yn arferol, ystyrir bod graddfa'r bwriad yn yr achos yma yn ormodol a phendwrwm o fewn cyd-destun y stad. Derbynnir fod y bwriad wedi ei ddiwygio o'r hyn a wrthodwyd yn flaenorol trwy gynnwys talcendo ar flaen yr estyniad ond credir y byddai'r elfen newydd yma ar y blaen yn parhau i gyflwyno nodwedd gweledol dominyddol ac anghydnaws ar ffurf presennol yr eiddo, ac ni chredir y byddai'n parchu a gwella cymeriad nac ymddangosiad y safle. Mae rhan helaeth o'r anheddau o fewn y stad yn parhau yn eu ffurf gwreiddiol a byddai caniatáu estyniad ar y ffurf yma yn debygol o greu cynsail ar gyfer estyniadau tebyg o fewn y stad yma ble mae'r tai wedi eu lleoli'n glos iawn at ei gilydd. Cydnabyddir fod rhai adeiladau wedi eu haddasu a'u hymestyn eisoes ond credir fod graddfa, ffurf a lleoliad y newidiadau yma yn dderbyniol o fewn cyd-destun y stad gan nad ydynt yn weledol amlwg ag o ffurf fwy derbyniol.
- 5.5 Ni chredir fod y bwriad gerbron yn parchu nac ystyried ei gyd-destun safle, na'i le yn y stryd wedd. Cesglir felly fod dyluniad, gosodiad, ymddangosiad a graddfa yn ei gyfanrwydd yn gwrthdaro a gofynion polisi PCYFF 3 Cynllun Datblygu Lleol ag yn benodol meini prawf 1 a 2 gan y byddai'n cyflwyno nodwedd estron ac anghydweddol na fyddai'n parchu cyd-destun stad Bedd Gwenan.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.6 Mae'r eiddo wedi ei leoli o fewn un o'r lleiniau pellaf oddi wrth y fynedfa i mewn i'r stad, er hynny, mae ei osodiad yn weladwy o'r fynediad ac wrth ddynesu ato ar hyd ffordd y stad. Mae prif wyneb yr eiddo yn edrych dros ffordd y stad i'w flaen. Er yr ystyrir fod yr estyniad yn annerbyniol o agwedd gweledol ni chredir y byddai yn cael effaith andwyol sylweddol ar fwynderau'r cymdogion ac yn achosi aflonyddwch annerbyniol arnynt. O safbwynt yr agwedd yma felly, ni chredir y byddai yn groes i ofynion perthnasol polisi PCYFF 2 CDLL.

Materion Priffyrdd

- 5.7 Er bod estyniad newydd yn cael ei greu byddai'n cynnwys ystafell wely newydd, nid oes cynnydd gwirioneddol yn nifer ystafelloedd gwely'r annedd. Mae'r ail wampio

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/06/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	GWYNEDD

mewnol yn golygu y byddai'r ystafell wely newydd yn cyfnewid lle gydag ystafell ymolchi bresennol.

- 5.8 Mae llecynnau parcio i'r blaen ac ochr yn cael eu cynnal yn ogystal â chadw modurdy bresennol. Ni fyddai'r estyniad yn amharu ar fynediad i mewn ac allan o'r safle i gerbydau. Ni wrthwynebir y bwriad gan yr Uned Drafnidiaeth ac ar sail hynny a'r ffaith na fyddai cynnydd yn nifer yr ystafelloedd gwely, ni fyddai'r bwriad yn yr achos yma yn annerbyniol ar sail gofynion perthnasol polisïau TRA 2 a TRA 4.

6. Casgliadau:

- 6.1 O ystyried yr uchod ac wedi ystyried yr holl faterion Cynllunio perthnasol gan gynnwys polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn ogystal â sylwadau a dderbyniwyd gan gynnwys sylwadau'r ymgeisydd, ni chredir fod y bwriad i ymestyn yr eiddo yn y ffurf fel a ddangoswyd yn dderbyniol yn yr achos yma a'i fod oherwydd hynny yn groes i ofynion perthnasol polisïau mabwysiedig y Cyngor fel yr amlygwyd uchod.

7. Argymhelliad:

- 7.1 Gwrthod – rhesymau:

1. Ystyrir fod gosodiad, ymddangosiad a graddfa'r estyniad arfaethedig yn cyflwyno nodwedd dominyddol, pendrwm ac estron ar yr eiddo, na fyddai'n gwella cymeriad na pharchu ei gyd-destun safle o fewn yr ystâd, felly ystyrir yn groes i bolisi PCYFF 3 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (Gorffennaf 2017).