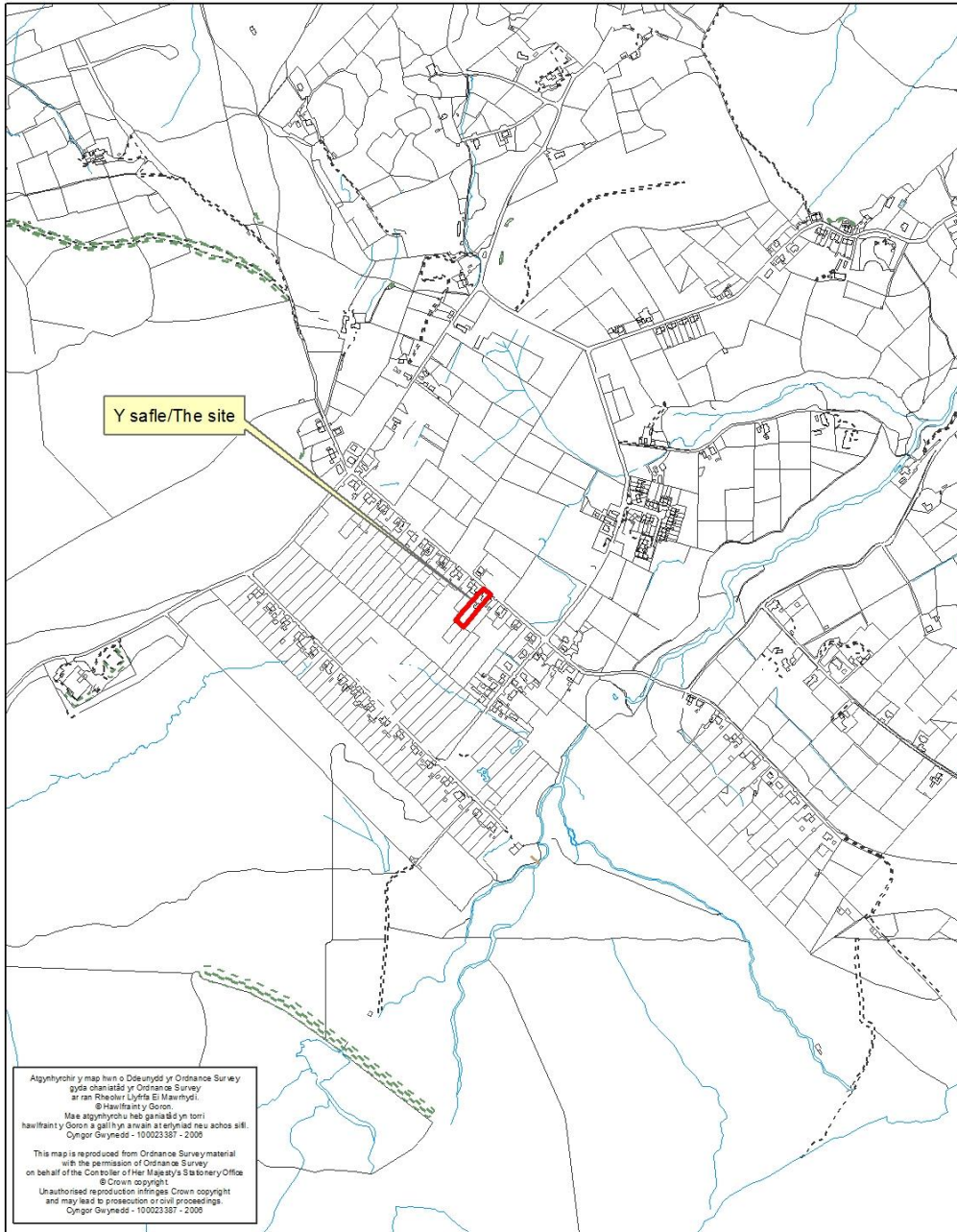


Rhif: 10



Rhif y Cais / Application Number : C16/0901/16/LL

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



<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 26/09/2016</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD</b>	<b>PWLLHELI</b>

Cais Rhif: C16/0901/16/LL  
Dyddiad Cofrestru: 03/08/2016  
Math y Cais: Llawn - Cynllunio  
Cymuned: Llandygai  
Ward: Tregarth a Mynydd Llandygai

Bwriad: CODI ESTYNIAD UNLLAWR CEFN  
Lleoliad: 19 LLWYBRMAIN, MYNYDD LLANDYGAI, BANGOR, LL574LJ

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

## 1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae hwn yn gais ar gyfer dymchwel estyniad bychan presennol gyda tho llethrog o lechi, 1.9m x 0.9m ac 2.1m o uchder, a chodi estyniad mwy 2.7m x 2.1m a 2.4m o uchder, yn ei le. Fe fyddai gan yr estyniad newydd do o ddir rhychog a waliau o rendr wedi eu peintio'n wyn i weddu gweddill y tŷ. Oherwydd ei faint a lleoliad ni fyddai estyniad o'r fath hwn angen caniatâd cynllunio fel arfer, fodd bynnag o ganlyniad i'w leoliad mewn Ardal Gadwraeth mae caniatâd yn angenrheidiol ar gyfer newid defnydd to i fetel o lechi naturiol.
- 1.2 Mae'r tŷ yn un o bâr mewn lleoliad lled-wledig o fewn Ardal Gadwraeth Mynydd Llandegai a'r tu allan i unrhyw ffin ddatblygu a ddynodwyd gan Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd.
- 1.3 Daw'r cais gerbron y Pwyllgor gan ei fod yn gais gan Aelod o'r Cyngor.

## 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 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 baratol 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 lesiant o ganlyniad i'r argymhelliad arfaethedig.
- 2.3 **Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009:**

### POLISI B4 - DATBLYGIADAU O FEWN NEU SY'N EFFEITHIO AR OSODIAD ARDALOEDD CADWRAETH

Sicrhau nad yw cynigion o fewn neu sy'n effeithio ar osodiad ardaloedd cadwraeth yn cael eu caniatáu oni bai eu bod yn anelu i gynnal neu gyfoethogi cymeriad neu olwg yr ardal gadwraeth a'i gosodiad.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/09/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	PWLLHELI

#### 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 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 â chyfres o feini prawf sy'n anelu i ddiogelu cymeriad a gwerth mwynderol yr 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.

Canllawiau Dylunio Gwynedd Pennod 12: Addasiadau ac estyniadau

#### 2.4 **Polisiâu Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 8) 2016  
Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 12: Dylunio (2009)

#### 3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:** - Dim.

#### 4. **Ymgynghoriadau:**

Cyngor Cymuned/Tref: Heb eu derbyn

Dwr Cymru: Mae'n bosibl yr effeithir ar is-adeiladwaith carthffosiaeth ac felly yn gofyn i'r datblygwr gysylltu gyda hwy i drafod ymhellach.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd cymdogion ac mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben. Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau o blaid neu yn erbyn y cynnig.

#### 5. **Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:**

##### 5.1 **Egwyddor y datblygiad**

5.1.1 Yn gyffredinol, mae polisiâu B22 a B24 o'r Cynllun Datblygu Unedol yn caniatáu cynigion ar gyfer adeiladau newydd ac ymestyn tai presennol, cyn belled eu bod yn cydymffurfio a meini prawf cysylltiol a'r polisiâu uchod sy'n cynnwys:

- Bod y cynnig yn parchu'r safle a'i gyffiniau o ran ei raddfa, maint, ffurf, dwysedd, lleoliad, cynllun, cymesuredd, ansawdd ac addasrwydd deunyddiau, agwedd, microhinsawdd a dwysedd defnydd tir/adeiladau a'r gwagleoedd o gwmpas a rhwng adeiladau.

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 26/09/2016</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD</b>	<b>PWLLHELI</b>

- Nad yw'r cynnig yn cael effaith andwyol annerbyniol ar ffurf a chymeriad y dirwedd neu'r drefwedd o'i gwmpas, na'r amgylchedd naturiol neu hanesyddol lleol
- Nad yw'r cynnig yn cael effaith annerbyniol ar olygfeydd amlwg sydd gan y cyhoedd i mewn i, allan o, neu ar draws canolfan, pentref, pentref gwledig neu gefn gwlad agored.
- Fod y dyluniad a'i raddfa'n gweddu i'r prif adeilad a'r ardal leol o gwmpas y datblygiad.
- Na fydd unrhyw estyniad yn arwain at leihad annerbyniol mewn lle gwag amwynderol o fewn cwrtil tŷ

5.1.2 Yn yr achos hwn, fe fyddai'r estyniad yn fwy o safbwynt arwynebedd llawr na'r estyniad presennol ac fe fyddai ganddo do o fetel rychog nad ydyw'n nodweddiadol o dai'r ardal. Fodd bynnag oherwydd lleoliad yr estyniad, fe fyddai llethr yr estyniad yn wynebu i ffwrdd o unrhyw welfannau cyhoeddus ac o'r herwydd ni ystyrir y byddai unrhyw niwed gweledol yn digwydd i'r eiddo. Mae'r cynnig felly'n dderbyniol dan bolisi B22 a B24 CDU Gwynedd.

5.1.3 Mae polisi B25 o'r Cynllun Datblygu Unedol yn ymwneud a deunyddiau gorffenedig y bwriad. Mae bwriad gorffen waliau'r estyniadau gyda rendr wedi'i beintio a ni fydd y to'n weladwy o fannau cyhoeddus. Fe ystyrir fod y deunyddiau hyn yn dderbyniol. Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio a'r polisi yma yn nhermau deunyddiau.

## **5.2 Mwynderau cyffredinol a phreswyl**

5.2.1 Ni dderbyniwyd llythyrau yn cyflwyno sylwadau o blaid neu yn erbyn yn ystod y cyfnod ymgynghori statudol. Nid oes unrhyw gor-edrych o'r safle ac ni fyddai unrhyw effaith ar fwynderau cymdogion felly byddai'r datblygiad yn dderbyniol dan Bolisi B23 o safbwynt mwynderau.

## **5.3 Effaith ar yr Ardal Gadwraeth**

5.3.1 Mae polisi B4 y CDU yn annog gwrthod cynigion nad ydynt yn cynnal neu'n cyfoethogi cymeriad neu olwg ardal gadwraeth. Yn yr achos hwn, oherwydd lleoliad cydiedig yr estyniad, ni ystyrir bydd unrhyw newid i fwynderau gweledol yr Ardal Gadwraeth ac felly mae'r cynllun yn dderbyniol dan y polisi hwn.

## **6. Casgliadau:**

6.1 Ystyrir fod y dyluniad a'r deunyddiau arfaethedig yn dderbyniol ac na fyddant yn amharu ar gymeriad ac edrychiad yr Ardal Gadwraeth. Ni fyddai effaith ar fwynderau preifat nac ychwaith fyddai unrhyw niwed i ddiogelwch y briffordd. Ystyriwyd pob ystyriaeth berthnasol wrth benderfynu ar y cais hwn, ond nid yw wedi newid yr argymhelliad.

## **7. Argymhelliad:**

7.1 Caniatáu'r cais yn ddarostyngedig i amodau'n ymwneud ag :

1. Amser - 5 mlynedd,
2. Deunyddiau'r waliau'r gweddu gyda'r tŷ
3. Datblygiad i gydymffurfio gyda'r cynlluniau a gymeradwywyd