Rhif: 6

Cais Rhif:	**C16/1240/41/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**07/10/2016**
Math y Cais:	**Llawn - Cynllunio**
Cymuned:	**Llanystumdwy**
Ward:	**Llanystumdwy**
Bwriad:	**Cais i godi porth ar yr annedd presennol ynghyd a chodi modurdy gydag ystafell chwaraeon uwchben**
Lleoliad:	**Safle Hen Gapel Moriah, Llanystumdwy, Criccieth, Gwynedd, LL520SH**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**CANIATAU GYDAG AMODAU**

1. Disgrifiad:

1.1 Mae'r cais hwn yn gais ar gyfer codi ports ar yr annedd presennol a chodi modurdy gydag ystafell chwaraeon uwchben o fewn y cwrtil.

1.2 Mae'r eiddo yn dy deulawr presennol sydd wedi ei leoli ar ei ben ei hun ger yr Afon Dwyfor yng nghanol pentref Llanystumdwy. Mae cwrtil eithaf sylweddol i'r eiddo. Mae'r eiddo yn wag ar hyn o bryd.

1.3 Mae'r ports bwriedig i'w leoli ar ochr yr adeilad a byddai'n mesur 4.5m wrth 3m ac 5m o uchder i'r crib. Mae bwriad gorffen y ports gyda charreg i gydweddu a'r eiddo, ynghyd a llechi ar y to.

1.4 Mae'r modurdy bwriadedig i'w leoli rhwng yr eiddo presennol a'r fynedfa gerbydol. Mae'n cynnwys ystafell chwaraean uwchben, ac mae'n cynnwys mynedfa allanol gyda grisiau allanol. Mae'r adeilad yma yn mesur 8m wrth 7m ac 8m o uchder i'r crib. Mae bwriad gorffen y modurdy gyda charreg i gydweddu a'r eiddo, ynghyd a llechi ar y to.

1.5 Mae'r safle wedi ei leoli o fewn Ardal Gadwraeth Llanystumdwy ac ardal llifogi parth C2, ac mae rhan o'r safle wedi ei ddynodi yn llecyn agored i warchod. Mae pont i gerbydau wedi ei leoli i Ogledd Ddwyrain y safle ac mae wedi ei restru Gradd II. Mae mynedfa i'r safle oddi ar y briffordd dosbarth III ger y bont, ac i lawr ffordd sengl breifat sy'n gwasanaethu oddeutu 5 eiddo preswyl gan gynnwys yr eiddo sy'n destun y cais yma. Mae safle'r cais ar lefel sy'n is na'r ffordd ddosbarthedig a'r ffordd sengl breifat.

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.

2.3 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009:

POLISI B3 - DATBLYGIADAU SY'N EFFEITHIO AR OSODIAD ADEILAD RHESTREDIG
Sicrhau nad yw cynigion yn cael effaith ar osodiad Adeiladau Rhestredig oni bai eu bod yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sydd yn anelu i warchod cymeriad arbennig yr Adeilad Rhestredig a'r amgylchedd leol.

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.

POLISI B20 - RHYWOGAETHAU A'U CYNEFINOEDD SY'N BWYSIG YN RHYNGWLADOL A CHENEDLAETHOL
Gwrthod cynigion sy'n debygol o achosi aflonyddwch neu niwed annerbyniol i rywogaethau a warchodir a'u cynefinoedd oni bai y gellid cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i ddiogelu nodweddion cydnabyddedig y safle.

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 lleol.

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 B29 - DATBLYGIADAU AR DIROEDD DAN FYGYTHIAD LLIFOGYDD
Rheoli datblygiad penodol ym mharth llifogydd C1 a C2 a'u cyfeirio tuag at dir addas ym mharth A oni bai y gellid cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n berthnasol i nodweddion y safle a phwrpas y datblygiad.

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.

POLISI CH42 - DIOGELU LLECYNNAU AGORED O WERTH ADLONIADOL
Gwrthodir cynigion a fyddai'n arwain at golli llecynnau agored o werth adloniadol oni ellir bodoli gyfres o feini prawf yn ymwneud gydag angen am y cyfleusterau, darparu darpariaeth gyffelyb, modd gorau o sicrhau dyfodol y cyfleuster, gwella amrediad ac ansawdd y ddarpariaeth bresennol a phwysigrwydd o safbwynt bioamrywiaeth, ansawdd y dirwedd a mwynderau.

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 perthnasol ar hyn o bryd ar gyfer gwneud penderfyniadau am geisiadau cynllunio.

2.3 Polisïau Cenedlaethol:
NCT 12 Dylunio (2016)
NCT 15 Datblygu a Pherygl o Lifogydd (2004)
Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 9) 2016

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 C00D/0311/41/LL - ADEILADU TY ANNEDD – CANIATAU - 25-Oct-2000

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Cefnogi

Dwr Cymru: Sylwadau cyffredinol

Uned Drafnidiaeth: Dim gwrthwynebiad i'r bwriad.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Argymhellir y dylid ond caniatáu'r bwriad yn ddarostyngedig i'r amodau canlynol. Mae'r amodau yn lleddfu pryder sylweddol yr ydym wedi eu canfod, ac ni fyddwn yn gwrthwynebu ar sail eich bod yn gosod yr amodau i'r caniatâd cynllunio.

<u>Risg llifogi</u>
Mae'r safle wedi ei leoli'n rhannol o fewn parth llifogi C2 fel y diffinnir o fewn y mapiau cysylltiedig a TAN 15 Datblygiadau a Pherygl Llifogi.

Cyn belled fod lleoliad y modurdy/ystafell chwaraeon yn aros yn unol â hynny a ddangosir ar gynllun rhif 04 JOD 16 ac nad ydyw'n cael ei leoli'n agosach i'r Afon Dwyfor; ystyrir o ganlyniad i raddfa'r datblygiad, ac oherwydd na gyflwynir asesiad canlyniad llifogi, fod y risg yn gallu bod yn dderbyniol yn ddarostyngedig fod y datblygwr yn ymwybodol i'r potensial o risg llifogi ac awgrymir ei fod yn gosod mesurau atal llifogydd fel rhan o'r datblygiad e.e. lefelau llawr wedi eu codi.

Yn ogystal, ac er mwyn lleihau'r risg llifogi o ganlyniad i drosi'r adeilad i ddefnydd preswyl yn y dyfodol, gofynnir fod unrhyw ganiatâd cynllunio yn cynnwys amod i ddileu hawliau dirprwyedig a ganiateir o'r adeilad.

Amod - Dileu'r hawliau dirprwyedig a ganiateir o'r adeilad er mwyn sicrhau ei ddefnydd dibreswyl drwy'r adeg.

Yn ddarostyngedig i gynnwys yr amod uchod ar unrhyw ganiatâd cynllunio a bod yr ymgeisydd yn deal y potensial ar gyfer llifogi fel y nofir uchod, ystyrir fod y risg yn un derbyniol.

Gwastraff
Rhaid gwaredu ac unrhyw wastraff yn unol â gofynion y Ddeddf Gwarchod yr Amgylchedd 1990.

Rhywogaethau a warchodir
Awgrymu y dylech sgrinio'r cais er posibilrwydd o effaith ar ystlumod.

Uned Bioamrywiaeth: Sylwadau yn nodi fod yna risg isel fod ystlumod yn defnyddio'r adeilad ac amod i sicrhau fod gwaith o dorri i mewn i'r to yn digwydd rhwng dechrau Hydref a diwedd Ebrill mewn unrhyw flwyddyn, a bod blwch ystlumod yn cael ei osod ar dalcen y modurdy bwriadedig.

Swyddog Cadwraeth: Mae'r safle wedi lleoli o fewn pentref Llanystumdwy sydd o fewn yr Ardal Cadwraeth a gerllaw'r bont restredig. Ni chredir y byddai'r bwriad yn cael unrhyw effaith ar osodiad y bont restredig. Teimlir fod maint ac uchder y modurdy arfaethedig yn ormodol, ond ni chredir y byddai'n cael unrhyw effaith andwyol ar osodiad na chymeriad yr Ardal Cadwraeth.

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:

- Effaith ar ddiogelwch ffyrdd o'r fynedfa o'r briffordd ac i lawr y trac mynediad.
- Uchder a maint
- Effaith ar olygfeydd o'r bont/llwybr cyhoeddus

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 ar dai preswyl, cyn belled eu bod yn cael eu hasesu'n briodol.

5.2 Mae polisi B24 'r Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd yn ymwneud a gwneud newidiadau i adeiladau. Mae'r bwriad ar gyfer codi ports i'r tŷ ac adeiladu modurdy ar wahân o fewn y cwrtil gydag ystafell chwaraeon uwchben. Ystyrir fod y bwriad o godi ports a modurdy yn cydweddu a'r eiddo presennol o ran maint a dyluniad, a bod ei raddfa o'r math sy'n arferol ar gyfer eiddo preswyl presennol. Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio a pholisi B24.

5.3 Mae polisi B29 o'r Cynllun Datblygu Unedol yn rheoli datblygiad penodol ym mharth llifogydd C1 a C2 a'u cyfeirio tuag at dir addas ym mharth A oni bai y gellid cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n berthnasol i nodweddion y safle a phwrpas y datblygiad. Mae'r safle yn rhannol o fewn parth llifogi C2, ac mae Cyfoeth Naturiol

Cymru wedi cadarnhau ar sail graddfa'r datblygiad, ac yn ddarostyngedig i osod amod ar y caniatâd cynllunio yn rhwystro unrhyw ddefnydd preswyl o'r adeilad; bod modd rheoli'r risg llifogi mewn modd derbyniol. Yn yr achos yma ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol gan ei fod yn gwbl atodol i'r eiddo preswyl presennol ar y safle ac felly yn cydymffurfio a gofynion polisi B29 a Nodyn Cyngor Technegol 15 Datblygu a Pherygl o Lifogydd.

5.4 Mae polisi CH42 o'r Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd yn ymwneud a diogelu llecynnau agored o werth adloniadol. Mae rhan o'r safle yma wedi ei ddynodi yn llecyn agored i'w warchod. Mae'n ffurfio rhan o lecyn mwy sydd ymhellach i lawr ar hyd yr afon, ac sy'n le agored. Mae'r rhan sydd wedi ei leoli o fewn ffiniau'r cais yma o fewn cwrtil preswyl yr eiddo presennol ac ni ellir ei ddefnyddio fel llecyn agored o gwbl. Mae safle'r modurdy yn rhannol ar y llecyn agored. Gan fod y cais yma yn effeithio rhan fechan o'r llecyn agored, a bod yna ddarpariaeth sy'n weddill yn ddigon i ddiwallu'r angen, ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio ac egwyddor polisi CH42.

5.5 Mae polisïau B3 a B4 o'r Cynllun Datblygu Unedol yn ymwneud a sicrhau nad yw unrhyw ddatblygiad yn achosi effaith andwyol ar gymeriad yr Ardal Gadwraeth nac unrhyw strwythur sydd wedi ei restru. Mae'r Uwch Swyddog Cadwraeth wedi cadarnhau, er bod y modurdy yn sylweddol, na fydd yn debygol o gael effaith andwyol ar yr Ardal Gadwraeth, na'r bont gerllaw sydd wedi ei rhestru. Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisïau B3 a B4 uchod.

Mwynderau gweledol, cyffredinol a phreswyl

5.6 Mae polisïau B22, B23, a B25 o'r Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd yn ymwneud ag asesu dyluniad y bwriad , mwynderau a deunyddiau allanol.

5.7 Mae'r bwriad ar gyfer codi porth ar ochr yr eiddo a chodi modurdy ar wahan o fewn y cwrtil gydag ystafell chwaraeon uwchben. Nid oes ffenestri ar ochrau'r estyniad/modurdy ar lefel nac mewn lleoliad sy'n debygol o achosi goredrych i unrhyw lecyn preifat. Yn ogystal, mae'r safle wedi ei leoli yn is na'r ffordd ac felly mae'n annhebygol y byddai'n cael effaith andwyol ar unrhyw lecyn preifat cyfagos.

5.8 Mae nifer o wrthwynebiadau wedi eu derbyn sy'n ymwneud a maint ac uchder y modurdy bwriadedig a'i effaith ar olygfeydd o fewn yr ardal.

5.9 Mae'r caniatâd gwreiddiol ar gyfer codi tŷ ar y safle yn cynnwys cynllun safle sy'n cynnwys codi modurdy. Ni chyflwynwyd cynlluniau edrychiadau ar gyfer y modurdy ac felly ni chaniatawyd y modurdy bryd hynny.

5.10 Mae'r modurdy bwriadedig yn sylweddol, ond nid yw ei hyd nac ei led yn anarferol. Mae pits ac uchder to y modurdy bwriadedig yn anarferol, ond mae'n cydweddu a phits ac uchder to yr eiddo preswyl sydd ar y safle. Mae'r bwriad yn cynnwys ystafell llawr cyntaf ar gyfer defnydd chwaraeon/ystafell hobïau. Mae'r eiddo preswyl presennol ar y safle gyda tho pits nodweddiadol sy'n debyg iawn i'r capel oedd yn sefyll ar y safle yn flaenorol. Mae'r modurdy bwriadedig gyda tho pits sy'n cydweddu a tho nodweddiadol yr eiddo preswyl o ran pits ac uchder. Ystyrir y byddai'n anodd darparu to arall ar y modurdy a fyddai'n gweddu i'r safle a'r eiddo presennol. Er bod y modurdy yn sylweddol felly o ran maint ac uchder, nid yw'n ymddangos yn ormesol o gwbl o'i gymharu â'r eiddo preswyl presennol ar y safle, ac mae'n cydweddu gydag edrychiad yr eiddo hynny gan sicrhau datblygiad sy'n gweddu o safbwynt ei edrychiad. Mae hyn yn ystyriaeth y byddai'n cael ei wneud ar

unrhyw safle, ac yn asesiad sy'n cael ei wneud ar rinweddau pob safle ar ei ben ei hun. Ystyrir y byddai newid maint a dyluniad y modurdy fel ei fod yn llai gyda pits to gwahanol yn achosi mwy o effaith weledol gan y byddai yn gwrthdaro yn erbyn dyluniad penodol yr eiddo presennol.

5.11 Felly, o asesu'r modurdy bwriedig yn nghyd destun ei leoliad o fewn cwrtil ac mewn cyswllt a'r tŷ preswyl presennol ystyrir fod y modurdy yn cydweddu i'w leoliad penodol ac na fydd yn achosi effaith andwyol ar fwynderau'r ardal, nac unrhyw drigolyn cyfagos.

5.12 Bydd y modurdy i'w weld o'r bont gyfagos sydd yn rhestredig Gradd II, ac o'r llwybr cyhoeddus gerllaw; ond bydd yn weladwy mewn cyswllt a'r eiddo preswyl presennol sydd yn llawer mwy o faint ac yn fwy trawiadol na'r modurdy. O bwyso a mesur y sefyllfa, ni ystyrir felly fod y bwriad yn debygol o gael effaith andwyol annerbyniol ar fwynderau'r ardal leol o'r herwydd.

5.13 Mae bwriad gorffen y datblygiad i gydweddu a'r eiddo presennol (gorffeniad carreg) a llechi ar y to.

5.14 Ni ystyrir felly fod y bwriad yn groes i ofynion polisïau B22, B23 na B25 o'r Cynllun Datblygu Unedol.

Materion Bioamrywiaeth

5.15 Mae polisi B20 o'r Cynllun Datblygu Unedol yn ymwneud a diogelu rhywogaethau sydd wedi eu gwarchod, ac mae'n gwrthod cynigion sy'n debygol o achosi aflonyddwch neu niwed annerbyniol i rywogaethau a warchodir a'u cynefinoedd oni bai y gellid cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i ddiogelu nodweddion cydnabyddedig y safle.

5.16 Mae'r Uned Bioamrywiaeth wedi cadarnhau fod yna risg isel fod ystlumod yn defnyddio'r adeilad ac yn awgrymu cynnig amod fod y gwaith o dorri i mewn i'r to yn digwydd rhwng dechrau'r Hydref a diwedd Ebrill mewn unrhyw flwyddyn. I leihau'r risg i'r ystlumod ymhellach awgrymir y dylai gosod blwch ystlum pwrpasol yn cael ei osod ar dop talcen y modurdy newydd.

5.17 Ar sail yr uchod, ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisi B20.

Materion Priffyrdd

5.18 Mae polisi CH33 o'r CDU yn diogelu ffyrdd a strydoedd ac mae polisi CH36 yn sicrhau cyfleusterau parcio digonol. Mae gwrthwynebiadau wedi eu derbyn sy'n ymwneud ac effaith y bwriad ar ddiogelwch ffyrdd a gweledledd o'r fynedfa oddi ar y briffordd a gweleddd ar y trac mynediad heibio'r safle. Ni fydd y bwriad yn amharu ar weledеdd y fynedfa oddi ar y briffordd gan fod bwriad lleoli'r modurdy yr ochr arall i'r eiddo preswyl i'r mynediad. Mae'r trac mynediad presennol yn eithaf cul a throellog ac yn teithio i fyny allt tua'r fynedfa i'r briffordd. Mae wal garreg ar ochr y trac gyda safle'r cais. Mae'r trac yn breifat ac yn darparu mynedfa at dai preswyl preifat yn unig. Mae'r Uned Drafnidiaeth yn ymwybodol o'r pryderon sydd wedi eu derbyn gan y cyhoedd ac wedi cadarnhau nad oes gwrthwynebiad i'r bwriad, ac felly ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisiau CH33 a CH36.

6. Casgliadau:

6.1 Nid yw’r bwriad yn debygol o gael effaith andwyol ar fwynderau’r ardal leol, unrhyw eiddo cyfagos, yr Ardal Gadwraeth na gosodiad y bont restredig Gradd II. 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. Llechi ar y to
4. Gorffeniad i gydweddu a’r annedd bresennol
5. Defnydd fel modurdy yn unig/dim defnydd preswyl/cysgu atodol
6. Rhaid cwblhau’r gwaith torri i mewn i do’r annedd presennol rhwng dechrau mis Hydref a diwedd mis Ebrill o fewn unrhyw flwyddyn.
7. Cyn cychwyn unrhyw waith yn ymwneud a’r bwriad yma, rhaid cyflwyno a chytuno manylion gosod blwch ystlumod a’i osod yn ei le cyn cychwyn gwaith torri i mewn i’r to.

Nodyn Dwr Cymru