Rhif: 3

Cais Rhif:	**C23/0793/40/DT**
Dyddiad Cofrestru:	**12/02/2024**
Math y Cais:	**Deiliad Ty**
Cymuned:	**Llannor**
Ward:	**Efailnewydd/Buan**
Bwriad:	**Newidiadau allanol i gynllun a ganiatawyd yn flaenorol dan gynllun rhif C08D/0205/40/LL yn cynnwys estyniad llawr cyntaf, edrychiad a deunyddiau allanol.**
Lleoliad:	**Tŷ'n Llwyn, Llannor, Pwllheli, Gwynedd, LL53 5UG**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**GWRTHOD**

1. Disgrifiad:

1.1 Cais llawn ar gyfer codi estyniadau i dŷ deulawr. Bu i'r Cyngor rhoddi hawl am estyniadau unllawr a rhannol ddeulawr o dan gyfeirnod C08D/0205/40/LL yn 2008 ac mae rhan o'r estyniadau yma ar lefel unllawr wedi eu codi yn rhannol. Mae'r bwriad yma yn golygu newid y cynllun a ganiatawyd yn flaenorol gan ddarparu estyniadau llawr cyntaf i'r rhannau unllawr sydd eisoes wedi eu caniatáu. Byddai'r estyniadau bwriededig yn cynnwys ystafell fyw, ystafell ffilmiau / chwarae, snyg, ac ystafell esgidiau ar lefel llawr daear, ynghyd a theras uwchben ystafell ffilmiau / chwarae, 2 ystafell wely gydag ystafelloedd gwisgo/cwpwrdd dillad cerdded i mewn ac en-suite a balconïau mewnol. Lleolir yr estyniadau ar ddrychiad blaen, ochr a chefn y tŷ. Byddai'r bwriad o ddyluniad modern ac yn sylweddol fwy na'r adeilad presennol. Mae bwriad gorffen yr estyniadau gyda chymysgedd o garreg, dur corten, coed llawrydd wedi eu trin gyda thân ynghyd â choncrid noeth ar y waliau; a llechi naturiol ar y to.

1.2 Lleolir y safle yng nghefn gwlad agored a'r tu allan i unrhyw ffin datblygu fel y diffinnir gan Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn. Mae'r eiddo presennol yn dy ddeulawr traddodiadol wedi ei orffen gyda chwipiad cerrig. Fel y sonnir uchod mae gwaith wedi ei gychwyn yn rhannol ar estyniadau sydd eisoes wedi eu caniatáu. Mae'r eiddo preswyl agosaf oddeutu 120m i ffwrdd.

1.3 Mae llwybr cyhoeddus Llannor rhif 11 yn rhedeg o fewn medrau i dalcen de gorllewinol yr estyniad bwriededig.

1.4 Gwasanaethir yr eiddo gan fynedfa a thrac presennol oddi ar ffordd sirol dosbarth 3.

1.5 Cyflwynir y cais i'r pwyllgor ar gais yr aelod lleol.

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**

PS1: Yr Iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig
PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
TRA 2: Safonau parcio
TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant
PS 5: Datblygiad cynaliadwy

PS 6: Lliniaru ac addasu i effeithiau newid hinsawdd
PCYFF 2: Meini prawf datblygu
PCYFF 3: Dylunio a siapio lle
PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
Polisi PS19: Gwarchod a lle bo'n berthnasol gwella'r amgylchedd naturiol.

Canllaw Cynllunio Atodol: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy' (mabwysiedig Gorffennaf 2019)

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 12 - Chwefror 2024)

Nodyn Cyngor Technegol - 5 Cynllunio a Chadwraeth Natur.

Nodyn Cyngor Technegol - 12 Dylunio.

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 C03D/0231/40/LL - CAIS I GADW ESTYNIAD UNLLAWR I DY ANNEDD - Caniatawyd gydag Amodau - 28-07-2003

C04D/0323/40/LL - ESTYNIAD DEULAWR I DY ANNEDD - Caniatawyd gydag Amodau - 28-07-2004

C07D/0129/40/LL - ADEILADU ESTYNIAD DEULAWR I GEFN TŶ ANNEDD AC ADDASIADAU - Caniatawyd gydag Amodau - 08-06-2007

C08D/0205/40/LL - CAIS DIWYGIEDIG - ADEILADU ESTYNIAD DEULAWR I GEFN TŶ ANNEDD AC ADDASIADAU - Caniatawyd gydag Amodau ar 05-06-2008

C23/0498/40/DT - NEWIDIADAU ALLANOL I GYNLLUN BLAENOROL A GANIATAWYD DAN GYFEIRNOD C08D/0205/40/LL YN CYNNWYS ESTYNIADAU LLAWR CYNTAF, DEUNYDDIAU ALLANOL AC EDRYCHIAD - Tynnwyd y cais yn ôl oherwydd argymhelliad i wrthod ar 20.09.2023

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Cefnogi
Uned Drafnidiaeth:	Cyfeiriaf at y cais uchod a gadarnhaf nad oes gan yr uned drafnidiaeth wrthwynebiad i'r bwriad.
Uned Hawliau Tramwy:	Heb dderbyn
Dŵr Cymru:	Does dim system carthffosiaeth cyhoeddus yn yr ardal hon. Bydd angen i unrhyw ddatblygiad newydd ddarparu cyfleusterau boddhaol eraill ar gyfer gwaredu carthffosiaeth. Mae ein hymateb yn seiliedig ar y wybodaeth a ddarparwyd gan eich cais. Gofynnwn yn garedig, pe bai'r bwriad yn newid yn ystod proses y cais, i chi ail-ymgynghori gyda ni a chadwn yr hawl i gyflwyno sylwadau o'r newydd.
Uned Bioamrywiaeth:	<u>Sylwadau 29.1.2024</u> Mae'r datblygiad arfaethedig sydd i'w weld ar ddyluniad 3d yn dangos gwaith adeiladu ychwanegol sylweddol fydd yn addasu'r to presennol yn sylweddol gyda thoeau cyffiniol newydd a ffenestri Velux. Data'r safle Er nad oes cofnodion ystlumod ar gyfer y safle, mae ystlumod wedi'u cofnodi o fewn 374 metr ar gyfer clwydfannau ystlum lleiaf ac ystlum clustlydan. Hawliau Tramwy Cyffredin ar hyd y safle. Pwll ger y tŷ. Nifer o wrychoedd yn cysylltu'r tŷ i'r cefn gwlad ehangach. Dwy nant/ffos o fewn 35 metr o'r tŷ. Safleoedd Dynodedig

• Sawl Safle Bywyd Gwyllt o fewn 1km

• SoDdGA ac ACA Gors Geirch o fewn 2km

Adroddiadau Ecolegol:

• Dim wedi eu darparu

Gwella Bioamrywiaeth

• Dim wedi eu darparu

Rwy'n argymell blychau gwenoliaid/bocsys adar a phlannu gwrych cynhenid a rheoli caeau fel gweirgloddiau a dylid dangos hyn ar y cynlluniau arfaethedig. Mae gwelliannau bioamrywiaeth yn angenrheidiol ar gyfer pob datblygiad yn dilyn llythyr Polisi Cynllunio Llywodraeth Cymru i bob pennaeth cynllunio ar sicrhau mesurau gwella bioamrywiaeth (23/10/19) mewn ymateb i Ddyletswydd Adran 6 Deddf yr Amgylchedd (Cymru) 2016.

Isod, ceir dau lun a dynnwyd o'r awyr, yr un ar y chwith wedi'i dynnu yn 2000 a'r un ar y dde yn 2021. Dengys hyn estyniad y fferm, a cholled o dri gwrych ers 2000.

Ystlumod

Bydd y bwriad yn newid to y tŷ presennol yn sylweddol ac mae potensial i ystlumod fod yn clwydo o fewn y to ac mae potensial uchel i'r datblygiad hwn effeithio ar ystlumod. Caiff ystlumod a'u clwydfannau eu hamddiffyn dan Ddeddf Bywyd Gwyllt a Chefn Gwlad 1981 (fel y'i diwygiwyd) a'r Rheoliadau Cynefinoedd 2017 sy'n ei gwneud yn drosedd i darfu ar neu niweidio ystlumod neu ddinistrio eu mannau clwydo. Mae gan unrhyw oleuadau allanol y gallu i effeithio ar ystlumod sy'n clwydo yn y tŷ neu'n porthi o amgylch y safle. Dylai'r ymgeisydd hefyd ddarparu map yn dangos y goleuo allanol arfaethedig gyda manylion penodol ar oleuadau.

Rwy'n gwrthwynebu'r cynnig hwn gan nad yw wedi darparu arolwg rhywogaethau gwarchodedig (ystlumod ac adar) na darparu unrhyw beth i wella bioamrywiaeth.

Sylwadau 21.02.2024

Mae'r adroddiad arolwg ystlumod wedi'i gynhyrchu i safon dda, ni thybir bod unrhyw rywogaeth warchodedig yn cael eu heffeithio. O ganlyniad, mae disgwyl i'r effaith ar fioamrywiaeth fod yn ddibwys.

Dylid cynnwys ychydig o gamau gwella bioamrywiaeth ar luniau'r dyluniadau a wnaed yn ystod y datblygiad i sicrhau bod y cais hwn

yn cydymffurfio â pholisi cynllunio lleol a chenedlaethol. Awgrymir rhoi gwelliannau yn yr adroddiad ecolegol.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos ac ni dderbyniwyd ymateb.

5. Asesiad o'r ystryiaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad a mwynderau gweledol

5.1 Mae Polisi PCYFF3 yn datgan caniateir cynigion, gan gynnwys estyniadau a newidiadau i adeiladau a strwythurau presennol os ydynt yn cydymffurfio a nifer o feini prawf sy'n cynnwys bod y cynnig yn ychwanegu neu yn gwella cymeriad y safle, yr adeilad neu'r ardal o ran y gosodiad, yr ymddangosiad, y raddfa, yr uchder, y mas a'r driniaeth i'r drychiadau; ei fod yn parchu cyd-destun y safle a'i le yn y dirwedd leol; ei fod yn defnyddio deunyddiau sy'n briodol i'r hyn sydd o'u hamgylch ac yn ymgorffori tirlunio meddal; ei fod yn gwella rhwydwaith cludiant a chyfathrebu diogel ac integredig; eu bod yn cyfyngu rhediad dŵr a pherygl risg llifogydd ac atal llygredd; ei fod yn cyflawni dyluniad cynhwysol ac sy'n galluogi mynediad i bawb a'i fod yn helpu creu amgylcheddau iach a bywiog gan ystyried iechyd a lles defnyddwyr y dyfodol.

5.2 Cydnabyddir fod estyniadau unllawr gydag un rhan yn ddeulawr eisoes wedi ei ganiatáu ar y safle a bod gwaith wedi cychwyn. Mae'r bwriad gerbron yn golygu codi estyniadau llawr cyntaf ychwanegol a sylweddol i'r estyniadau unllawr sydd eisoes wedi eu caniatáu, byddai'r estyniadau llawr cyntaf yma yn gymysgedd o do pits a tho fflat. Mae hefyd bwriad darparu teras uwchben rhan o estyniad unllawr ynghyd a balconïau mewnol. Mae'r bwriad gerbron yn fodern o ran ei ddyluniad a dewis o ddeunydd allanol ac yn debygol o greu strwythur gwahanol iawn i'r eiddo presennol. Mae pryder sylweddol ynglŷn â dyluniad y bwriad ac fe fynegwyd y farn yma i'r ymgeisydd yn ystod y drefn ymholiad cyn cais. Noder hefyd y bu i'r ymgeisydd dynnu'r cais blaenorol yn ôl yn dilyn trafodaethau ynglŷn â phryderon yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Lleolir y safle dros 400 medr oddi wrth ffyrdd sirol agosaf i bob cyfeiriad, fodd bynnag, y mae llwybr cyhoeddus rhif 11 yn rhedeg heibio talcen yr eiddo a byddai'r bwriad yn amlwg a gweladwy iawn o'r llwybr hwnnw.

5.3 Ystyrir y byddai'r bwriad, oherwydd ei faint, swmp, dyluniad a gorffeniad yn creu nodwedd estronol yng nghefn gwlad agored ac o'r herwydd yn cael effaith negyddol sylweddol ar fwynderau gweledol yr ardal oherwydd na fyddai yn gweddu gyda chymeriad ac edrychiad y tŷ presennol a thai yr ardal cefn gwlad yma ac ni ystyrir y byddai yn cyfarfod meini prawf 1, 2 a 3 o bolisi PCYFF3 o fewn y CDLL sy'n sicrhau fod cynigion yn ychwanegu at ac yn gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle a'r adeilad o ran gosodiad, ymddangosiad, graddfa, uchder, mas a thriniaeth edrychiadau; yn parchu cyd-destun y safle a'i le yn y dirwedd leol; ac yn defnyddio deunyddiau sy'n briodol i'r hyn sydd o'u hamgylch, na gofynion Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio sy'n cefnogi cynigion o ddyluniad o safon uchel.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.4 Lleolir y safle yng nghefn gwlad agored tua 120 medr oddi wrth dŷ agosaf i'r gorllewin a thua 300 medr oddi wrth dŷ agosaf i'r dwyrain. Er byddai newidiadau i'r tŷ yn sylweddol ac yn cynnwys teras sylweddol a balconïau mewnol ni fydd yn cael effaith negyddol sylweddol ar

fwynderau na phreifatrwydd unrhyw drigolyn cyfagos. Am y rhesymau hynny, ni ystyrir byddai'r bwriad pe caniateir yn groes i bolisi PCYFF2 o fewn Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn o ran hyn.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.5 Lleolir y tŷ ymhell oddi wrth y fynedfa i'r briffordd ac felly ni ystyrir y byddai yn amharu ar ddiogelwch ffyrdd. Mae llwybr cyhoeddus Llannor rhif 11 yn teithio heibio talcen de-orllewin yr eiddo. Nid oes bwriad ymestyn yr eiddo allan dim mwy na'r presennol i'r cyfeiriad yma felly mae'n ymddangos na fyddai'r bwriad yn cael effaith ar leoliad y llwybr yn yr achos yma.

5.6 Ni ystyrir byddai'r bwriad yn groes i bolisi TRA 2 a TRA 4 o fewn CDLl.

Materion bioamrywiaeth

5.7 Mae'r Uned Bioamrywiaeth wedi cadarnhau fod angen arolwg ystlumod llawn ar gyfer y bwriad yma oherwydd ei fod yn golygu gwneud newidiadau sylweddol sy'n cynnwys darparu ffenestri yn y to ynghyd â chyfuno'r estyniadau bwriedig i mewn i do'r eiddo presennol. Nodir hefyd fod yna gofnodion o ystlumod a'u clwydfannau o fewn 400m i'r safle. O ganlyniad i'r sylwadau yma mae arolwg ystlumod wedi ei dderbyn, ynghyd â chynlluniau safle ac edrychiadau diwygiedig yn nodi cynigion am welliannau bioamrywiaeth fel y nodir yn yr arolwg, ac sy'n cynnwys gosod blwch ystlumod ar yr adeilad, darparu parthau tywyll, ac atgyfnerthu gwrychoedd presennol. Mae'r Uned Bioamrywiaeth wedi cadarnhau fod yr arolwg wedi ei gwblhau i safon uchel, ac ni fyddai'r bwriad yn debygol o gael effaith ar unrhyw rywogaeth a warchodir. Mae eu sylwadau hefyd yn cyfeirio at yr angen i ymgorffori'r gwelliannau a nodir yn yr arolwg ac i ddangos hynny ar y cynlluniau.

5.8 Ar sail yr arolwg ystlumod ac ymateb yr Uned Bioamrywiaeth felly, ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol ac na fydd yn debygol o niweidio unrhyw rywogaeth a warchodir, ac mae'n cynnig gwelliannau bioamrywiaeth briodol. Ystyrir felly fod y bwriad yn unol â gofynion polisi PS19 o'r CDLl, Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur ynghyd â'r diwygiad i Bennod 6 Polisi Cynllunio Cymru sy'n ymwneud â seilwaith gwyrdd a'r dull fesul cam.

Materion Ieithyddol

5.9 Yn unol â Deddf Cynllunio (Cymru) 2015 mae'n ddyletswydd wrth wneud penderfyniad ar gais cynllunio i roi ystyriaeth i'r iaith Gymraeg, lle mae'n berthnasol i'r cais hwnnw. Ategir hyn ymhellach gan bara 3.28 o Bolisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, 2001) ynghyd â Nodyn Cyngor Technegol 20. Mae'r Canllaw Cynllunio Atodol (CCA) 'Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy' (mabwysiedig Gorffennaf 2019) yn rhoi arweiniad pellach ar sut y disgwylir i ystyriaethau i'r iaith Gymraeg fod yn cael eu hymgorffori ym mhob datblygiad perthnasol.

5.10 Nodir fod yna rhai mathau penodol o ddatblygiadau ble fydd gofyn i'r bwriad fod yn cyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg neu Adroddiad ar Asesiad Effaith Iaith Gymraeg. Mae'r trothwyon o ran pryd y disgwylir cyflwyno Datganiad/Adroddiad wedi ei hamlygu ym Mholisi PS1 o'r CDLl ar y Cyd ynghyd â Diagram 5 o'r CCA. O safbwynt y mathau o ddatblygiadau dan sylw, nodir y canlynol: Nid yw'r bwriad arfaethedig yn cyrraedd y trothwyon ar gyfer cyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg neu Adroddiad ar Asesiad Effaith Iaith Gymraeg. Serch hynny mae Atodiad 5 y CCA yn nodi y dylai pob datblygiad tai, manwerthu, masnachol neu ddiwydiannol ble nad oes angen cyflwyno Datganiad/Asesiad iaith Gymraeg ddangos sut fo ystyriaeth wedi ei roi i'r iaith.

5.11 Mae'r bwriad gerbron ar gyfer ymestyn tŷ preswyl presennol. Mae caniatâd cynllunio eisoes wedi ei roi ar gyfer ymestyn yr eiddo yn 2008, ac mae'r bwriad gerbron yn golygu estyniadau pellach. Ni ystyrir y byddai'r estyniadau bwriedig yn debygol o gael effaith andwyol ar yr Iaith ac felly ystyrir ei fod yn cydymffurfio gyda gofynion polisi PS1 o ran hyn.

Hanes cynllunio perthnasol

5.12 Fe roddwyd hawl cynllunio ar gyfer codi estyniadau unllawr i'r eiddo dan gyfeirnod C08D/0205/40/LL. Mae gwaith ar y caniatâd yma wedi ei ddechrau ac felly mewn grym. Er hynny, ni ellir ei ystyried fel sefyllfa "fall back" gan fod yr estyniad bwriededig yn sylweddol fwy ac yn wahanol

6. Casgliadau:

6.1 Wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol ni ystyrir y gellir cefnogi y cais ar sail ei faint, swmp, dyluniad a gorffeniad a fyddai yn creu nodwedd estronol yng nghefn gwlad ac yn cael effaith negyddol sylweddol ar fwynderau gweledol yr ardal. Mae'r bwriad yn annerbyniol felly ac argymhellir ei wrthod.

7. Argymhelliad: Gwrthod.

1. Ni fyddai maint, swmp, dyluniad na gorffeniad y datblygiad arfaethedig yn cyfleu na pharchu'r safle gan y byddai'n creu nodwedd anghydweddol annerbyniol ar ffurf a chymeriad y tirlun a'r ardal leol ac, felly, ar fwynderau gweledol yr ardal leol. Mae'r bwriad, felly, yn groes i ofynion meini prawf 1, 2 a 3 o Bolisi PCYFF 3 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, 2017 ynghyd â'r cyngor a gynhwysir yn y ddogfen Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio.