Rhif Cais: C20/0606/16/DT

Dyddiad Cofrestru: 03-08-2020

Math o Gais: Cais Deiliaid Tŷ

Lleoliad: Cae Herfyn Tal Gae, Tregarth, Bangor, Gwynedd, LL57 4AE

Cymuned: Llandygai

Ward: Tregarth & Mynydd Llandygai

Bwriad: Codi modurdy a swyddfa gartref o fewn cwrtil preswyl/Erection of a garage and home office within the residential curtilage.

Crynodeb o'r Argymhelliad: Caniatau / Approve

---

1. Disgrifiad:

Cais deiliaid ty yw hwn i godi adeilad allanol o fewn y cwrtil preswyl ar gyfer defnydd fel modurdy a swyddfa gartref/*home office* ar safle eiddo Caeherfyn i'r gogledd-dwyrain o Dregarth. Yn fewnol, bydd y modurdy yn mesur 6m o hyd a 4m o led gyda'r swyddfa yn mesur 4.5m o hyd a 3.8m o led wedi eu gosod ar ongl sgwar i'w gilydd. Lleolir hefyd storfa boncyffion bach ger drws y modurdy. Yn allanol, bydd yr adeilad o wneuthuriad llechi Cymreig i'r to, waliau yn rhannol rendr lliw naturiol garw a rhannol byrddau coedyn llorweddol ynghyd ac agoriadau UPV-c gwyn gyda uchder o 4.2m iddo. Bydd yr adeilad wedi ei leoli i'r de o'r brif dy yng nghornel y cwrtil gyfochrog a'r ffordd sirol dosbarth III, Tal Gae. Ceir llecynnau parcio a throi rhwng y brif dy a'r adeilad arfaethedig. Mae llwybr cyhoeddus rhif 13 Llandygai yn rhedeg ar hyd ffin gogleddol y safle.

Lleolir yr eiddo oddi allan y ffin datblygu yn y CDLL ond yn cyffwrdd a'r ffin ei hun. Saif hefyd o fewn Ardal o Dirwedd Arbennig ac o fewn 500m i heneb Cylch Cwt Parc Gelli. Lleolir amheddau preswyl i'r gorllewin ac i'r gogledd o safle'r cais. Bydd angen dymchwel sied bresennol i ymgymryd a'r gwaith sy'n destun y cais hwn.

2. Polisiau Perthnasol:

2.1 Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a 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 (CDLL) mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017:-**

PCYFF 2: Meini prawf datblygu

PCYFF 3 : Dylunio a siapio lle

PS 20: Diogelu a ble'n briodol gwella asedau treftadaeth

AMG 2: Ardaloedd o Dirwedd Arbennig

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 10 - Rhagfyr 2018).

NCT12: Dylunio (2016).

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

Cais rhif C09A/0430/20/LL - estyniad deulawr yn y cefn wedi ei ganiatau yn Hydref, 2009.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Dim ymateb.
Uned Drafnidiaeth:	Dim argymhelliad.
Uned Llwybrau:	Angen diogelu llwybr rhif 13 Llandygai.
CADW:	Dim sylwadau.

Ymgynghoriad Cyhoeddus:

Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos ac mae'r cyfnod hysbysebu eisoes wedi dod i ben ond ni ddrbynwyd unrhyw ymateb gan y cyhoedd i'r bwriad yn dilyn y cyfnod hysbysu statudol.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

Mae Polisi PCYFF2 o'r CDLL yn datgan gwrthodir cynigion os fyddent yn cael effaith sylweddol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol, defnyddiau tir neu eiddo arall neu nodweddion yr ardal leol oherwydd mwy o weithgareddau, aflonyddwch, dirgryniad, sŵn, llwch, mygdarth, sbwriel, dreiniau, llygredd golau neu ffurfiau eraill o lygredd neu aflonyddwch. 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 dwr 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. Mae Polisi AMG2 yn datgan o fewn Ardaloedd o Dirwedd Arbennig bydd rhaid rhoi ystyriaeth briodol i raddfa a natur datblygiadau gan sicrhau na fyddent yn cael effaith andwyol sylweddol ar y dirwedd. I'r perwyl hyn, felly, credir bod y bwriad hwn yn dderbyniol mewn egwyddor.

Mwynderau gweledol

Mae'r eiddo wedi ei leoli ar gyrion gogledd-dwyreiniol ardal adeilaedig Tregarth ac ar ymylon tirlun gwyrdd sy'n cynnwys tir pori a choedlannau gan gynnwys hefyd llystyfiant sylweddol ar ffiniau'r caeau. Mae'r ardal hefyd wedi ei gydnabod fel Ardal o Dirwedd Arbennig yn y CDLL. Fodd bynnag, gan ystyried gosodiad yr adeilad ger anheddau preswyl presennol, natur, graddfa, dyluniad ac edrychiadau'r adeilad arfaethedig ni chredir byddai'n creu strwythur anghydnaws yn y rhan yma o'r tirlun lleol. Ni chredir ychwaith byddai'n amharu'n sylweddol, os o gwbwl, ar osodiad ac integredd heneb Cylch Cwt Parc Gelli gan ystyried y pellter sydd rhyngddynt ynghyd a'r adeiladwaith amrywiol sydd o fewn yr ardal leol. I'r perwyl hyn, felly, credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF3, PS20 ac AMG2 o'r CDLL.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

Lleolir yr anheddau agosaf i safle'r cais (Erw Wen a Meini Gleision) i'r de ac i'r ochr arall o'r ffordd sirol dosbarth III. Er bod y brif golygfeydd o'r anheddau hyn tua'r gogledd a'r dwyrain credir na fyddai'r bwriad yn creu adeilad/strwythur gormesol o flaen yr anheddau hyn gan ystyried ei raddfa a'i ddyluniad. Er bod ffenestr wedi ei osod yn edrychiad deheuol y modurdy ni chredir byddai'n creu sefyllfa o or-edrych a cholli preifatrwydd sylweddol gan mai defnydd fel modurdy domestig a wneir o'r rhan yma o'r adeilad yn hytrach na defnydd preswyl ar ffurf ystafell fyw a nodir hefyd bod clawdd yn rhedeg ar hyd ffin deheuol safle'r cais a byddai unrhyw or-edrych ar lefel llygaid yn unig. Ar sail aflonyddwch swn, mae'r safle eisoes yn safle a defnydd preswyl sefydledig iddo a chredir na fyddai codi modurdy a swyddfa sy'n gysylltiedig a defnydd preswyl presennol yr eiddo (gellir amodi yr elfen yma o'r cais) yn mynd i greu aflonyddwch swn sylweddol ar draul mwynderau preswylwyr cyfagos. I'r perwyl hyn, felly, credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF2 o'r CDLL.

Casgliadau

Gan ystyried yr asesiad uchod credir bod y bwriad cyfredol hwn yn dderbyniol ar sail egwyddor, lleoliad, graddfa, dyluniad, ffurf, gosodiad, deunyddiau, mwynderau gweledol, mwynderau preswyl, asedau treftadaeth ynghyd a chydymffurfio gyda pholisïau a chyngor cynllunio lleol a chenedlaethol perthnasol.

7. Argymhelliad: Caniatau / Approve

7.1 Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r amodau isod:

1 - Rhaid cychwyn ar y datblygiad y cyfeirir ato yn y caniatâd hwn dim hwyrach na PHUM mlynedd o ddyddiad y caniatâd.

The development to which this permission relates shall be begun not later than FIVE years from the date of this permission.

2 - Cwblheir y datblygiad a ganiateir drwy hyn yn llwyr unol â'r manylion a ddangosir ar gynllun(iau) rhif 206.01 i 04 a gyflwynwyd i'r Awdurdod Cynllunio Lleol, ac a gynhwysir yn y ffurflen gais ac mewn unrhyw ddogfennau eraill gyda'r cais, os nad oes amod(au) sy'n ei diwygio wedi ei gynnwys ar y dyfarniad cynllunio hwn.

The development hereby permitted shall be carried out in strict conformity with the details shown on the plan(s) numbered 206.01 to 04 submitted to the Local Planning Authority, and contained in the form of application and in any other documents accompanying such application unless condition(s) to amend them is/are included on this planning decision notice.

3 - Gorchuddir to'r adeilad â llechi Cymreig naturiol newydd, y bydd rhaid cytuno ar eu lliw yn ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol, neu gyda llechen arall sydd yn debyg o ran lliw, gwead a nodweddion hinsoddi fel ag a gymeradwyir yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. The roof of the building shall be covered with new natural Welsh slates, the colour of which shall be agreed in writing by the Local Planning Authority or with slates of equivalent colour, texture and weathering characteristic as may be approved in writing by the Local Planning Authority.

4 - Caniateir defnyddio'r modurdy a'r swyddfa arfaethedig ar gyfer dibenion atodol i'r defnydd preswyl o'r eiddo adwaenir fel Caehefryn yn unig, ac ni chaniateir ar unrhyw adeg iddo gael ei ddefnyddio ar gyfer unrhyw ddefnydd arall heb ganiatâd ymlaen llaw gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

The proposed garage and office shall only be used for purposes ancillary to the residential use of the dwelling known as Caehefryn and shall not, at any time, be used for any other use without the prior consent of the Local Planning Authority.

Nodiadau / ***Notes***

1 - NODYN: Hysbysir yr ymgeisydd drwy hyn nad yw`r caniatâd hwn yn rhoi hawl i gau neu osod rhwystr ar y llwybr cyhoeddus cyfagos (llwybr rhif 13 Llandygai).

NOTE: The applicant is informed that this permission does not confer the right to close or impede the adjoining public footpath (footpath number 13 Llandygai).