

| | |
|--|----------------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO | DYDDIAD: 06/09/2021 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD | |

Rhif: 9

Cais Rhif: C21/0277/39/DT

**Dyddiad
Cofrestru: 22/03/2021**

Math y Cais: Deiliad Ty

Cymuned: Llanengan

Ward: Abersoch

Bwriad: Estyniad llawr cyntaf uwchben modurdy presennol ynghyd ag estyniad llawr cyntaf i greu feranda

**Lleoliad: Tŷ Coed Lôn Gwydryn, Abersoch, Pwllheli, Gwynedd,
LL53 7EA**

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

| | |
|--|----------------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO | DYDDIAD: 06/09/2021 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD | |

1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae'r cais hwn ar gyfer estyniad a newidiadau i eiddo anheddol presennol . Fe fyddai'r newidiadau'n cynnwys :
- Estyniad llawr cyntaf dros ben modurdy presennol - fe fyddai'r estyniad terfynol yn 7.6m o uchder, 0.7m yn is na tho'r tŷ presennol, Fe fyddai ganddo dalcendo o lechi gyda balconi "Juliette" ar flaen y llawr cyntaf.
 - Codi balconi ar hyd llawr cyntaf yr eiddo presennol, (a fyddai'n gweithredu fel feranda llawr gwaelod) – fe fyddai sgrin preifatrwydd ar ddau ben y balconi
 - Codi estyniad unllawr ar gefn yr eiddo gyda thalcendo o lechi
- 1.2 Fe fyddai'r newidiadau'n caniatáu ail-drefniant mewnol gan gadw bump llofft fel y tŷ gwreiddiol gyda gofod byw estynedig.
- 1.3 Yn sgil trafodaethau mewn ymateb i sylwadau a dderbyniwyd ynghylch y cynlluniau gwreiddiol, fe gyflwynwyd cynlluniau diwygiedig ac mae'r adroddiad hwn yn seiliedig ar y cynlluniau hynny (a fu'n destun ymgynghoriad cyhoeddus).
- 1.4 Saif yr eiddo mewn ardal anheddol o Ganolfan Wasanaeth Leol Abersoch fel y'i diffinnir gan Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd ac Ynys Môn gyfochrog a ffordd ddosbarth 1, yr A499. Saif hefyd y tu mewn i'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ddynodedig.
- 1.5 Daw'r cais hwn gerbron y Pwyllgor ar gais yr aelod lleol.

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.

2.3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn. (Gorffennaf 2017)

PCYFF 1 : FFINIAU DATBLYGU

PCYFF 2: MEINI PRAWF DATBLYGU

PCYFF 3: DYLUNIO A SIAPIO LLE

AMG 1 : ARDALOEDD O HARDDWCH NATURIOL EITHRIADOL

| | |
|--|----------------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO | DYDDIAD: 06/09/2021 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD | |

2.4 Polisiau Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru

NCT 12 – Dylunio : Mehefin (2016)

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

C03D/0351/39/LL: Codi estyniad llawr cyntaf dros y garej bresennol a gwella'r brif fynedfa - Tynnwyd yn ôl 25/07/03

C99D/0024/19/LL: Adeiladu annedd deulawr - Caniatawyd 29/04/99

4. Ymgynghoriadau

| | |
|-------------------------|---|
| Cyngor Cymuned/Tref: | Gwrthwynebu oherwydd ei fod yn or-ddatblygiad a all amharu ar gymdogion. |
| Uned AHNE: | Ni chredir bydd y datblygiad yn amharu ar yr AHNE |
| Uned Trafnidiaeth : | Heb eu derbyn |
| Ymgynghoriad Cyhoeddus: | <p>Rhodddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben a derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu ar y seiliau cynllunio materol isod:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pryder ynghylch gor-edrych dros eiddo cymdogion • Bydd yr estyniad yn ddominyddol dros eiddo cymdogion • Ni fydd y dyluniad, yn enwedig y balconi blaen, yn gweddu gyda'r strydwedd • Pryder bydd cynnydd mewn trafndiaeth • Bydd sŵn ac ymyrraeth yn deillio o'r defnydd o'r balconi blaen <p>Derbyniwyd hefyd y sylwadau isod nad ydynt yn ystyriaethau cynllunio materol i'r cais:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bod yr eiddo'n cael ei redeg fel uned wyliau • Pryder bydd ymwelwyr yn defnyddio'r maes parcio preifat sydd gyferbyn |

Derbyniwyd yn ogystal gohebiaeth yn cefnogi'r datblygiad fel dyluniad priodol ar gyfer ei leoliad.

Yn sgil derbyn cynlluniau diwygiedig a oedd yn cynnwys mesurau i amddiffyn preifatrwydd cymdogion, fe ail-ymgynggrwyd gyda chymdogion ond, er y derbyniwyd gohebiaeth yn cydnabod bod gwelliant wedi bod i'r cynllun, 'roedd pryderon yn parhau ac ni dynnwyd unrhyw wrthwynebiadau yn eu holau.

| | |
|--|----------------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO | DYDDIAD: 06/09/2021 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD | |

5. Ystyriaethau Cynllunio Perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'n ofynnol gwneud penderfyniadau ar geisiadau cynllunio yn unol â'r cynllun datblygu a fabwysiadwyd, oni bai bod ystyriaethau perthnasol eraill yn nodi fel arall. Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLL) yw'r 'Cynllun Datblygu' mabwysiedig yn yr achos yma. Mae'r safle o fewn ffin ddatblygu Canolfan Gwasanaeth Lleol Abersoch fel y'i diffinnir gan y CDLI ac felly mae'r cais yn gyson gyda Pholisi PCYFF 1 y CDLI. Mae Polisi PCYFF 3 hefyd yn caniatáu'r egwyddor o newidiadau i eiddo presennol yn ddarostyngedig i gyfres o feini prawf a'u trafodir mewn fwy o fanylder isod. Ar y cyfan felly mae'r cais hwn yn gyson gydag egwyddor y Cynllun Datblygu mabwysiedig.

Materion cyffredinol

- 5.2 Fe godwyd pryder yn ystod y broses ymgynghori ar y cais bod eiddo "Tŷ Coed" yn cael ei ddefnyddio'n bennaf fel uned wyliau ar osod. Fe nodir nad ydyw defnydd o'r fath yn gyson gyda defnydd cyfreithlon fel eiddo anheddol yn Nosbarth Defnydd C3 ac o bosib bod newid defnydd o'r eiddo wedi digwydd. Mae tystiolaeth i'r eiddo gael ei gynnig ar osod fel eiddo 5 llofft ar gyfer hyd at 10 o westeion ac fe nodir yn ogystal bod trethi annomestig yn cael eu talu ar yr eiddo.
- 5.3 Er gwaetha'r uchod, cais "deiliad tŷ" sydd dan sylw yma, a hyd nes y cadarnheir, naill ai trwy gais cynllunio neu weithrediad gorfodaeth, bod natur defnydd yr eiddo wedi newid, mae'n rhaid derbyn y cais fel y'i cyflwynwyd ac ystyried y bwriad ar ei rinweddau ei hun fel estyniad domestig.

Lleoliad, Dyluniad ac Effaith Gweledol

- 5.4 Y prif bolisi sy'n ymwneud a'r agwedd hon yw Polisi PCYFF 3 y CDLL sy'n datgan bod disgwyl i bob cynnig arddangos dyluniad o ansawdd uchel sy'n rhoi llawn ystyriaeth i gyd-destun yr amgylchedd adeiledig o gwmpas. Mae hefyd yn pwysleisio y caniateir cynigion dim ond os gellir cydymffurfio gyda chyfres o feini prawf. Fe drafodir y cais hwn yng nghyd-destun y meini prawf perthnasol isod:

1. Fe fyddai'r newidiadau yn cynyddu swmp yr adeilad ac yn newid ei gymeriad o fod yn adeilad eithaf syml, diaddurn, i fod ychydig yn fwy cymhleth gyda nodweddion dylunio amlwg megis y balconi newydd. Wedi dweud hynny, nid oes rhinweddau pensaernïol arbennig i'r adeilad gwreiddiol ac ni chredir bydd y newidiadau'n niweidiol i ymddangosiad y safle na'r ardal o gwmpas.
2. Mae'r adeilad dan sylw mewn ardal o dai sengl a thai par o faint eithaf swmpus ac o amrywiol ddyluniadau. Nid oes unrhyw ddyluniad penodol sy'n nodweddiadol o gymeriad y strydweidd. Wrth ystyried natur y tai ym mhentref Abersoch, nid yw balconïau'n nodweddion anghyffredin ac ni chredir y byddai balconi ar flaen yr adeilad hwn yn nodwedd annisgwyl o fewn ei gyd-destun trefol. Ar y cyfan fe gredir bod y dyluniad yn gweddu'n briodol gyda'i lleoliad.
3. Bwriedir defnyddio cymysgedd o rendr gwyn, cladin pren a charreg ar gyfer walïau'r eiddo gyda tho llechi ac ni chredir byddai'r nodweddion hyn yn amhriodol ar gyfer y lleoliad.
4. i 10. Ddim yn berthnasol

| | |
|--|----------------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO | DYDDIAD: 06/09/2021 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD | |

- 5.5 Ar y cyfan felly fe gredir bod y cynnig hwn yn cwrdd gyda gofynion polisi PCYFF 3 y CDLI.
- 5.6 Mae'r safle'n gorwedd o fewn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ond wrth ystyried ei gydestun trefol, ni ystyrir y byddai'r bwriad dan sylw yn effeithio ar gymeriad yr AHNE. Fe gredir felly fod y bwriad hefyd yn dderbyniol dan ofynion Polisi AMG 1 y CDLI.

Mwynderau preswyl

- 5.7 Mae Polisi PCYFF 2 y CDLI yn annog gwrthod cynhigion bydd yn cael effaith niweidiol sylweddol ar fwynderau eiddo lleol. Mynegwyd pryder gan gymydog y byddai creu balconi ar flaen yr eiddo yn galluogi gor-edrych a fyddai'n niweidiol i'w preifatrwydd ac yn sgil y sylwadau hynny fe ddiwygiwyd y cynlluniau i gynnwys sgriniau preifatrwydd ar ochrau'r balconi blaen. Er y byddai y byddai'n bosib gweld ychydig o erddi blaen eiddo cymdogion o'r balconi fel yr ail-ddyluniwyd, mae blaenau'r tai ar Lôn Gwydryn eisoes yn agored i'r stryd ac yn weladwy o fannau cyhoeddus ac ni ystyrir y byddai'r balconi'n ychwanegu'n arwyddocaol at niwed i breifatrwydd yr eiddo sy'n wynebu'r stryd.
- 5.8 Mae peth bryder yn ogystal y gall fod gor-edrych dros fannau preifat rhai o'r tai tua'r cefn yn deillio o'r ddwy ffenestr llawr cyntaf cefn yn yr estyniad dros y modurdy. Wrth ystyried agosatrwydd yr estyniad at yr eiddo i'r cefn fe gredir bod y pryder hwn yn ddilys ac y dylid gosod amod er sicrhau bod y ffenestri hyn yn cael eu ffurfio o wydr afloyw yn unig a'u cadw felly'n barhaol. Mae'r ymgeisydd wedi cytuno i'r newid hwn ac wedi ei gynnwys yn y cynlluniau diwygiedig.
- 5.9 Yn ogystal mynegwyd pryder y byddai'r estyniad dros y modurdy'n creu elfen ddominyddol dros eiddo cymdogion, fodd bynnag, wrth ystyried lleoliad a gogwydd y tai yn yr ardal a'r pellter sydd rhyngddynt, ni chredir bydd yr estyniad yn creu elfen a fydd yn ormesol dros unrhyw eiddo preifat cyfagos.
- 5.10 Ar y cyfan, ni chredir y byddai niwed arwyddocaol ychwanegol i fwynderau cymdogion, na'r ardal yn gyffredinol, yn deillio o'r datblygiad hwn ac felly mae'r cynnig yn dderbyniol dan bolisi PCYFF 2 y CDLI.

Ystyriaethau eraill

- 5.11 Fe dderbyniwyd gohebiaeth yn datgan pryder ynghylch y cynnydd yn nwysedd defnydd y safle a fyddai'n deillio o'r datblygiad, fodd bynnag ni fyddai unrhyw gynnydd yn y nifer o lofftydd ac fe fyddai'r eiddo yn parhau i fod mewn defnydd domestig. Ni chredir felly bod unrhyw oblygiadau o safbwynt cynyddu dwysedd y safle.

6. Casgliadau:

- 6.1 Wedi asesu'r cais yn erbyn gofynion y polisiâu perthnasol ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o agwedd mwynderau gweledol, yr effaith ar yr AHNE a mwynderau cyffredinol. Ar sail yr uchod gellir caniatáu'r cais yn unol â'r amodau cynllunio isod.

| | |
|--|----------------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO | DYDDIAD: 06/09/2021 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD | |

Argymhelliad:

7.1 Caniatáu – amodau

1. Cychwyn o fewn 5 mlynedd.
2. Unol a'r cynlluniau
3. Llechi to i weddu'r prif dŷ
4. Gwydr afloyw yn y ddwy ffenestr newydd yn yr edrychiad cefn
5. Dim defnydd o'r balconi hyd nes y codir y sgriniau preifatrwydd yn unol a'r cynllun diwygiedig