

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

Rhif: 2

Cais Rhif: C21/0367/39/DT

Dyddiad 09/04/2021

Cofrestru:

Math y Cais: Deiliad Ty

Cymuned: Llanengan

Ward: Abersoch

Bwriad: Estyniadau ac addasiadau

**Lleoliad: Sandpiper Lôn Rhoslyn, Abersoch, Pwllheli, Gwynedd,
LL53 7BD**

**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 estyniadau ac addasiadau i dŷ deulawr ar wahân presennol. Fe fyddai'r gwaith yn cynnwys :

- Codi estyniad ochr deulawr ar safle modurdy unllawr presennol - fe fyddai hwn yn ymestyn tua'r dwyrain (ochr) yr un pellter a'r modurdy presennol ond fe fyddai'n ymestyn 1.4m o flaen y tŷ presennol a 1.8m tua'r cefn. Fe fyddai'r 'run uchder a tho'r tŷ presennol. Fe fyddai modurdy, iwitiliti ac ystafell ymolchi ar y llawr gwaelod a llofft ac ystafell ymolchi ar y llawr cyntaf. Fe fyddai talcenni newydd ar flaen a chefn y tŷ gyda balconi "Juliette" ar y llawr cyntaf yn y cefn
- Codi estyniad deulawr cefn ar ben gorllewinol yr eiddo gydag ystafell ardd ar y llawr gwaelod a llofft ar y llawr cyntaf. Fe fyddai'r estyniad yn ymestyn 3.7m tua'r cefn ac fe fyddai'n creu talcen newydd yn wynebu'r cefn.
- Fe fyddai gan yr estyniadau deulawr doeau brig o lechi a fyddai'r talcenni to brig newydd ar y blaen a'r cefn yn is na lefel to'r prif dŷ.
- Bwriedir hefyd codi porth newydd ar y blaen ynghyd a tho llechi unllethr ar draws y porth ag estyniad unllawr presennol arall.

1.2 Yn y pendraw bwriedir ail-drefnu gofod mewnol ar eiddo gan greu tŷ pedair llofft yn hytrach na'r tŷ tri llofft presennol. Bwriedir rendro llawr gwaelod yr eiddo gan roi byrddau cladid "marley cedra" ar y llawr cyntaf.

1.3 Saif yr eiddo mewn ardal anheddol a wasanaethir gan ffordd breifat o fewn ffin ddatblygu Canolfan Wasanaeth Leol Abersoch fel y'i diffinnir gan Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd ac Ynys Môn. Saif hefyd oddi fewn i'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ddynodedig.

1.4 Daw'r cais 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 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:

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040
 Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11 - Chwefror 2021)
 NCT 12 – Dylunio : Mehefin (2016)

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

C20/1046/39/DT : Estyniadau ac addasiadau : Gwrthodwyd 24/02/21

4. Ymgynghoriadau

Cyngor Cymuned/Tref:	Gwrthwynebu oherwydd gor-ddatblygiad, yn arbennig uchder yr estyniad a allai amharu ar olau tai cyfagos a gor-edrych
Dŵr Cymru	Sylwadau ar gyfer y datblygwr
Uned AHNE	Ni chredir y byddai'r addasiadau a fwriedir yn amharu ar yr AHNE.
Scottish Power :	Heb eu derbyn
Uned Priffyrdd	Heb eu derbyn
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	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 : <ul style="list-style-type: none"> • Byddai'r datblygiad yn cysgodi eiddo cymdogion • Ni fyddai'r datblygiad yn gweddu i'r stryd • Niwed i breifatrwydd cymdogion

Derbyniwyd hefyd y sylwadau isod nad ydynt yn ystyriaethau cynllunio materol i'r cais:

- Byddai'r datblygiad yn effeithio ar wifren drydan sy'n mynd dros y modurdy presennol

Derbyniwyd yn ogystal sylwadau gan gymdogion yn datgan dim gwrthwynebiad i'r datblygiad

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

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

trafodir mewn fwy o fanylder isod. Ar y cyfan felly mae'r cais hwn yn gyson gydag egwyddor y Cynllun Datblygu mabwysiedig.

Lleoliad, Dyluniad ac Effaith Gweledol

5.2 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 rhywfaint ar ei gymeriad fodd bynnag nid oes rhinweddau pensaernïol arbennig i'r adeilad gwreiddiol ac yn wir fe gredir y byddai'r datblygiad yn fodd o wella ansawdd yr adeilad ac fe gredir y byddai'r datblygiad yn welliant i ymddangosiad y safle a'r ardal o gwmpas.
2. Mae'r adeilad dan sylw mewn ardal o dai sengl o faint eithaf swmpus ac o amrywiol ddyluniadau. Nid oes unrhyw ddyluniad penodol sy'n nodweddiadol o gymeriad y stryd-wedd. Wrth ystyried natur y tai ym mhentref Abersoch, ni chredir y byddai'r datblygiad hwn yn creu nodwedd anaddas o fewn ei gyd-destun trefol. Ar y cyfan fe gredir bod y dyluniad yn gweddu'n briodol gyda'i leoliad.
3. Bwriedir defnyddio cymysgedd o rendr a chladin ar gyfer waliau'r eiddo gyda tho llechi ac ni chredir byddai'r nodweddion hyn yn amhriodol ar gyfer y lleoliad.
4. – 10. Ddim yn berthnasol

5.3 Ar y cyfan felly fe gredir bod y cynnig hwn yn cwrdd gyda gofynion polisi PCYFF 3 y CDLI.

5.4 Mae'r safle'n gorwedd o fewn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ond wrth ystyried ei gyd-destun 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

5.5 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'r estyniadau newydd yn cysgodi eu heiddo ac yn achosi niwed i'w preifatrwydd oherwydd cynnydd mewn gor-edrych. Ni chredir y byddai niwed arwyddocaol o safbwynt colled goleuni i eiddo "Faircross" sydd i'r dwyrain. Er y byddai'r elfen ddeulawr yn eithaf agos at y ffin, oherwydd llethr y tir mae'r eiddo hwnnw ar lefel sylweddol uwch na "Sandpiper" ac, wrth dderbyn bydd effaith ar y gofod rhwng y ddau dŷ, ni fyddai'r effaith ar gefn "Faircross" yn annerbyniol o safbwynt cysgodi neu'r golled o oleuni. Fe fyddai peth effaith ar olygfeydd preifat o gefn "Faircross" ond nid yw golygfa breifat yn ystyriaeth cynllunio faterol.

5.6 Ni chredir ychwaith y byddai'r estyniad ar ben gorllewinol yr eiddo yn creu niwed arwyddocaol i fwynderau eiddo "Glenwood". Er y byddai'r elfen ddeulawr yn ymestyn 3.7m o gefn y tŷ, fe fyddai yn 0.7m yn is na tho'r tŷ ei hun, sydd eisoes yn ddeulawr ar yr ochr hwn. Derbynnir bydd peth colled goleuni ond eto ni fyddai hwn yn ddigonol i'w ystyried yn ormesol i fwynderau trigianol preswylwyr "Glenwood" ac felly nid yw'r cais yn annerbyniol oherwydd yr agwedd honno.

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

- 5.7 Mae pryder wedi ei godi yn ogystal y gall fod gor-edrych dros fannau preifat y tai o amgylch, gan gynnwys yr eiddo sydd gyferbyn ar draws Lôn Rhoslyn, fodd bynnag wrth ystyried natur drefol y safle a'r rhyng-welededd sydd eisoes yn bodoli rhwng y tai a'r gerddi'n lleol, ni chredir bydd yr estyniadau hyn yn creu elfennau fydd yn cael niwed arwyddocaol ychwanegol ar breifatrwydd cymdogion.
- 5.8 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

- 5.9 Fe dderbyniwyd gohebiaeth yn datgan pryder ynghylch yr effaith ar linell drydan sy'n mynd dros y modurdy unllawr presennol. Wrth gydnabod arwyddocâd y mater i drigolion lleol, mater preifat yw hwn rhwng y datblygwr a'r darparwr gwasanaeth a mater technegol yw sicrhau y dargyfeirir y wifren mewn modd sy'n dderbyniol.

6. Casgliadau:

- 6.1 Wedi asesu'r cais yn erbyn gofynion y polisïau 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.

Argymhelliad:

- 7.1 Caniatáu – amodau
1. Cychwyn o fewn 5 mlynedd.
 2. Unol a'r cynlluniau
 3. Llechi to i weddu'r prif dŷ

Nodyn Dwr Cymru