

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 12/07/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Rhif: 9

Cais Rhif: C21/0368/42/DT

Dyddiad 13/04/2021

Cofrestru:

Math y Cais: Deiliad Ty

Cymuned: Nefyn

Ward: Nefyn

Bwriad: Estyniad ochr unllawr

Lleoliad: Tyn Y Mynydd, Mynydd Nefyn, Nefyn, Pwllheli, Gwynedd, LL53 6LN

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 12/07/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

1. Disgrifiad:

Cais llawn i adeiladu estyniad unllawr i fwthyn unllawr presennol. Byddai'r estyniad yn mesur 4.5 metr o hyd ac 3.6 metr o led ac yn cynnwys ystafell gardd. Byddai dyluniad yr estyniad yn cynnwys defnydd helaeth o wydr i'r drychiad gogleddol a gorllewinol. Lleolir yr estyniad ar dalcen gorllewinol y bwthyn.

Mae'r eiddo yn cynnwys bwthyn unllawr, iard ac adeilad allanol cyfochrog ac fe'i lleolir ar lethrau gorllewinol Mynydd Nefyn. Gwasanaethir y safle gan fynedfa bresennol ar hyd ffordd sirol di ddsbarth gul a serth ac yna ffordd breifat. Noder hefyd bod llwybr cyhoeddus yn rhedeg rhwng y bwthyn a'r adeilad allanol.

Lleolir tai preswyl agosaf dros 40 metr i'r gogledd a gogledd ddwyrain o'r estyniad bwriededig.

Saif yr eiddo yng nghefn gwlad, o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol, o fewn 500 metr i heneb ac ar derfyn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llyn sydd i'r dwyrain.

Fe gyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio 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 Unedol.

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. (Gorffennaf 2017)

TRA 2 – Safonau Parcio

TRA 4 – Rheoli ardrawiadau cludiant

PCYFF 2 – Meini prawf datblygu.

PCYFF 3 – Dylunio a siapio lle

PS 19: Gwarchod a neu wella'r amgylchedd naturiol

AMG 1: Cynlluniau rheolaeth ardaloedd o harddwch naturiol eithriadol

AT 1 – Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau, Parciau a Gerddi Hanesyddol Cofrestredig.

AMG5 Cadwraeth Bioamrywiaeth Lleol

2.4 Polisiâu Cenedlaethol:

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11 - Chwefror 2021)

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 12/07/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

NCT 12: Dylunio

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Cais rhif 7515: Cais ar gyfer addasu beudy yn le byw, Ty'n y Mynydd. Caniatau ar 22 Medi 1960.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Gwrthod - mae yn nodwedd fodern a fydd yn amharu ar adeilad traddodiadol a ddylai gael ei warchod yn unol â pholisïau. Er ei fod yn fach o ran maint mi fydd yn cael effaith niweidiol ar olygfeydd i fewn ac allan o'r AHNE.

Uned Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Mae Ty'n y Mynydd wedi ei leoli ar ochr Mynydd Nefyn ac yn agos i'r AHNE. Mae hawl tramwy gerllaw yr eiddo. Bwthyn hanesyddol ydyw ac mae rhai addasiadau wedi ei gwneud iddo. Ni chredir y byddai'r estyniad bychan ar ochr y tŷ yn amharu ar yr AHNE.

Dwr Cymru Awgrymu i'r ymgeisydd gysylltu a Dwr Cymru parthed lleoliad pibellau dwr.

Uned llwybrau Nid yw'n ymddangos fod unrhyw Hawliau Tramwy sydd wedi eu cofnodi yn debygol o gael eu heffeithio gan y bwriad yma.

CADW Dim ymateb

Uned Bioamrywiaeth Angen amod gwyliadwriaeth rhywogaethau gwarchoddedig (ystlumod). Bydd yn rhaid atal y gwaith os caiff rhywogaeth warchoddedig ei ddarganfod a rhoi wybod i Cyfoeth Naturiol Cymru os mai ystlumod sydd wedi cael ei ddarganfod.

Angen amod i wella bioamrywiaeth – mi fyswn yn awgrymu gosod blwch adar y to a blwch ystlumod ar yr adeilad.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben ac ni dderbyniwyd ymateb.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

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 dwr a pherygl risg

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 12/07/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

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 Mae'r bwriad yn golygu codi estyniad unllawr ochr i fwthyn unllawr. Byddai'r estyniad yn cynnwys ystafell gardd gyda ffenestri gwydr sylweddol i'r drychiad gogleddol a gorllewinol. Sylweddolir y bwriadir codi estyniad o ddyluniad cyfoes i fwthyn traddodiadol, Fodd bynnag, ystyrir bod dyluniad yr estyniad yn un derbyniol ac yn gweddu gyda'r eiddo presennol. Ystyrir fod ei faint a'i raddfa yn dderbyniol ac yn addas ar gyfer y lleoliad. Derbyniwyd sylwadau gan yr Uned AHNE yn datgan nad oedd pryder dros effaith y bwriad ar y tirlun. Er bod y safle yn uchel ar lethrau Mynydd Nefyn gyda golygfeydd dros arfordir gorllewinol, ni ystyrir y byddai'r bwriad yn cael effaith niweidiol sylweddol ar fwynderau a chymeriad yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol cyfagos oherwydd natur y tirwedd lleol a llys tyfiant o fewn yr ardal leol.
- 5.3 Noder y derbyniwyd gwrthwynebiad i'r cais ar sail effaith y bwriad ar y bwthyn ynghyd a'r AHNE. Sylweddolir y bwriedir adeiladu estyniad o ddeunydd a dyluniad cyfoes, fodd bynnag, teimlir na fyddai lleoliad yr estyniad ar dalcen y bwthyn ynghyd a'i faint yn amharu yn sylweddol ar edrychiad a chymeriad yr eiddo na'r AHNE.
- 5.4 Ni ystyrir y byddai yn cael effaith andwyol ar fwynderau gweledol yr ardal nac ar gymeriad yr ardal a ddynodir yn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. I'r perwyl hyn credir fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF 3 ac AMG 1 CDLI.
- 5.5 Lleolir y safle o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llyn ac Enlli. Mae'r bwriad yn ymwneud a gwneud newidiadau i eiddo presennol ac o ran ei leoliad a'i faint ystyrir mai yn lleol iawn yn unig byddai effaith y bwriad ac na fyddai'n cael effaith ehangach ar y dirwedd hanesyddol. Felly, ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisi AT 1 CDLI.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.6 Hysbysebwyd y cais ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos ac ni dderbyniwyd ymateb. Mae'r cynllun yn dangos y bwriedir gosod ffenestri yn drychiad gogleddol a gorllewinol yr estyniad a bydd y ffenestri hynny yn edrych dros ardd yr ymgeisydd a'r tirlun ehangach. Ni ystyrir y byddai'r bwriad yn cael effaith sylweddol fwy ar drigolion cyfagos na'r sefyllfa bresennol. Ystyrir felly fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisi PCYFF 2 CDLI.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.7 Mae'r bwriad yn cynnwys estyniad i greu ystafell ardd yn unig. Ni fwriedir newid i fynedfa na lle parcio yr eiddo ac o'r herwydd ystyrir na fyddai y bwriad yn cael effaith negyddol ar ddiogelwch ffyrdd.

Sylweddolir bod llwybr cyhoeddus yn rhedeg heibio'r bwthyn. Ni ystyrir y byddai y bwriad yn cael effaith ar leoliad y llwybr ac fe gadarnhawyd hynny gan Uned Hawliau Tramwy y Cyngor. Ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisiâu TRA 2 a TRA 4 CDLI.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 12/07/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Bioamrywiaeth.

5.8 Mae'r bwriad yn golygu codi estyniad to brig ar wal dalcen y bwthyn. Mae'r cynlluniau yn dangos na fwriedir gwaith sylweddol i strwythur y tŷ presennol, fodd bynnag fe ymgynghorwyd gyda Uned Bioamrywiaeth y Cyngor a derbyniwyd sylwadau yn datgan dylid gosod amod gwyliadwriaeth rhywogaeth gwarchoddedig (ystlumod) ynghyd a blwch adar ac ystlumod ar unrhyw ganiatâd. Yn yr amgylchiadau hynny, ystyrir bod y bwriad yn cydymffurfio a Pholisi AMG 5 CDLI.

6. Casgliadau:

6.1 Yn sgil yr uchod ystyrir na fyddai'r bwriad yn cael effaith niweidiol andwyol ar ymddangosiad yr eiddo presennol nac ar yr ardal leol na'r dynodiadau perthnasol ac felly fod y bwriad yn dderbyniol. Hefyd ni ystyrir fod oblygiadau o ran diogelwch ffyrdd na mwynderau trigolion cyfagos.

7. Argymhelliad: Caniatáu – amodau

1. Cychwyn o fewn 5 mlynedd.
2. Unol ar cynlluniau.
3. Llechi ar y to.
4. Atal gwaith os caiff rhywogaeth gwarchoddedig eu darganfod.
5. Gosod blwch adar to ac ystlumod ar yr adeilad.