Rhif: 3

Cais Rhif:	**C17/0159/39/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**18/02/2017**
Math y Cais:	**Llawn - Cynllunio**
Cymuned:	**Llanengan**
Ward:	**Abersoch**
Bwriad:	**Dymchwel ty presennol ac adeiladu ty 3 llawr yn ei le**
Lleoliad:	**The Shanty, Pen Bennar, Abersoch, Pwllheli, Gwynedd, LL537BA**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	CANIATÁU GYDAG AMODAU

1. **Disgrifiad:**

1.1 Mae’r cais yn cynnwys dymchwel tŷ unllawr presennol sydd wedi ei leoli ar safle sydd wedi ei derasu ac adeiladu tŷ tri llawr ar yr un safle. Mae’r tŷ presennol yn cynnwys 3 adeilad ar ddau lefel. Mae’r prif dy yn unllawr ac yn sefyll ar ran isaf y safle. Mae’r adeilad hwn yn cynnwys cegin, baddon, lle eistedd a bwyta a 3 ystafell wely. Mae’r 2 adeilad arall a leolir ar ran uchaf y safle hefyd yn cynnwys ystafelloedd gwely. Datgan yr ymgeisydd bod yr adeiladau presennol o wneuthuriad pren ac yn dod i ddiwedd eu hoes gan eu bod yn agos i 100 oed. Mae’r tŷ bwriadedig ar 3 lefel gyda therasau allanol yn ymestyn yn ôl i ddilyn proffil y safle. Gosodir y llawr isaf ar lefel tebyg i’r tŷ presennol ac mae’n cynnwys lle eistedd, 3 ystafell wely, baddonau. Mae’r ffenestri sylweddol ar y lefel yma yn anelu tuag at ogledd ddwyrain a de ddwyrain. Mae’r llawr canol (llawr cyntaf) yn cynnwys cegin, ystafell fwyta a llefydd eistedd, prif ystafell wely gyda baddon ac ystafell wely arall. Mae toiled ac ystafell amlbwrpas hefyd ar y llawr yma. Mae’r ffenestri sylweddol yn anelu at ogledd ddwyrain a de ddwyrain gyda mynediad i’r teras allanol. Mae’r llawr uchaf (trydydd llawr) yn caniatáu mynediad i’r tŷ. Mae’n cynnwys cyntedd, lift ynghyd a llety cysylltiol i westeion. Bydd y llety hwn yn cynnwys ystafell eistedd, ystafell wely a baddon. Mae’r ffenestri sylweddol ar y lefel yma yn wynebu gogledd ddwyrain a de ddwyrain. Bwriedir hefyd adeiladu modurdy ar gyfer dau gar (un y tu ôl i’r llall) yng nghefn y tŷ gyda mynediad i le parcio cyfochrog. Yn fewnol, cysylltir y tri llawr gan ofod a grisiau yn ymestyn o lefel isaf i’r uchaf.

1.2 Bwriedir defnyddio llechen ar gyfer mwyafrif o’r waliau allanol gyda byrddau pren ar gyfer rhannau uchaf waliau'r modurdy a tho gwastad gwyrdd ‘sedum’. Bwriedir gwneud defnydd helaeth o wydr ar ddrychiad blaen y tŷ sy’n wynebu y mor. Bydd y teras yn cael eu hamgylchu gan sgrin gwydr.

1.3 Mae’r cynllun yn dangos y bydd siâp, gosodiad a dyluniad y tŷ bwriadedig yn dilyn arwynebedd a chyfuchlinau'r safle. Noder bod y tŷ bwriadedig yn fwy ac yn uwch na’r tŷ presennol ac yn ymestyn rhywfaint uwchben y clogwyn y tu cefn i’r safle.

1.4 Bydd y gwaith adeiladu yn cynnwys turio i mewn i’r safle ar gyfer adeiladu'r tŷ.

1.5 Cyflwynwyd cynllun diwygiedig ar 25 Mai 2017 yn dangos rhan o arwynebedd y teras ar y llawr uchaf wedi ei gwtogi a’i symud yn ôl o’r terfyn deheuol ynghyd a uchder to'r modurdy cefn wedi ostwng tua 1.3 medr mewn uchder.

1.6 Mae’r safle ar amrywiol lefelau ac yn wynebu'r môr, mae wedi ei leoli mewn ardal breswyl ac ymysg amryw dai eraill sydd wedi eu lleoli ar glogwyn uwchben y mor. Cyflwynwyd lluniau gyda’r cais yn dangos y tŷ bwriadedig yn y tirlun ehangach; gweler o’r lluniau bod y tŷ yn weladwy o’r môr yn bennaf a’r eiddo cyfochrog i’r de a gogledd o’r safle. Bydd y to, peth o wal gefn y modurdy a wal derfyn y safle i’w gweld o’r llwybr cyhoeddus cyfochrog. Mae’n debygol y gellir gweld rhywfaint o ddyluniad ochr y tŷ o’r ffordd sirol A499 sy’n arwain i’r pentref.

1.7 Lleolir y safle ar benrhyn Abersoch, y tu allan i ffin datblygu y pentref ac oddi fewn i Ardal Harddwch Naturiol Eithriadol. Ceir mynediad cerbydol ar hyd lôn breifat a llwybr cyhoeddus ar y tir uwch tua’r gorllewin. Mae Ardal Cadwraeth Arbennig Pen Llyn a’r Sarnau wedi ei leoli gerllaw.

1.8 Cyflwynwyd Datganiad Dylunio a Mynediad fel rhan o’r cais.

1.9 Cyflwynir y Cais i Bwyllgor oherwydd bod dros 3 gwrthwynebiad wedi ei dderbyn.

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 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 Unedol Gwynedd 2009 (CDUG):**

B8 – ARDALOEDD O HARDDWCH NATURIOL EITHRIADOL (AHNE) LLŶN A MÔN - Gwarchod, cynnal a gwella cymeriad yr Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol drwy sicrhau fod cynigion yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i warchod nodweddion cydnabyddedig y safle.

B15 - GWARCHOD SAFLEOEDD CADWRAETH NATUR O BWYSIGRWYDD RHYNGWLADOL - Gwrthod cynigion sy'n debygol o achosi niwed arwyddocaol i gyfanrwydd safleoedd cadwraeth natur o bwysigrwydd rhyngwladol oni bai eu bod yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i reoli, mwyhau a diogelu nodweddion cydnabyddedig safleoedd o'r fath.

B22 - DYLUNIAD ADEILADAU - Hyrwyddo dyluniad adeiladau da drwy sicrhau fod cynigion yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i ddiogelu nodweddion a chymeriad cydnabyddedig y dirwedd a'r amgylchedd lleol.

B23 – MWYNDERAU - Diogelu mwynderau'r gymdogaeth leol drwy sicrhau bod rhaid i gynigion gydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i warchod nodweddion cydnabyddedig mwynderau'r ardal leol.

B25 – DEUNYDDIAU ADEILADU - Gwarchod cymeriad gweledol trwy sicrhau fod yn rhaid i ddeunyddiau adeiladu fod o safon uchel sy'n gweddu i gymeriad ac edrychiad yr ardal leol.

C3 - AIL-DDEFNYDDIO SAFLEOEDD A DDEFNYDDIWYD O'R BLAEN Cymeradwyir cynigion sy'n rhoi blaenoriaeth i ailddefnyddio tir neu adeiladau a ddatblygwyd o'r blaen a leolir o fewn neu o gwmpas ffiniau datblygu cyn belled ag y bo'r safle neu'r adeilad a'r defnydd yn addas.

C7 – ADEILADU MEWN MODD GYNALIADWY - Gwrthodir cynigion ar gyfer datblygiadau newydd neu i addasu a newid defnydd tir neu adeiladau pan nad oes ystyriaeth wedi ei roi i faterion amgylcheddol penodol. Bydd yn rhaid i gynigon gydymffurfio a meini prawf penodol sydd yn ymwneud ag adeiladu mewn modd cynaliadwy, oni bai ei bod yn anymarferol gwneud hynny.

CH13 – DYMCHWEL AC AIL-ADEILADU TAI MEWN PENTREFI GWLEDIG AC YNG NGHEFN GWLAD - Caniatáu dymchwel tŷ neu dai sydd mewn cyflwr

gwael mewn pentrefi gwledig ac yng nghefn gwald ac i ddatblygu unedau byw newydd os gellir cydymffurfio â meini prawf sy'n ymwneud ag ansawdd yr adeilad i'w ddymchwel, a lleoliad, dwysedd a dyluniad yr adeilad newydd.

CH22 - RHWYDWAITH BEICIO, LLWYBRAU A HAWLIAU TRAMWY - Gwarchodir a hyrwyddir pob rhan o'r rhwydwaith beicio, llwybrau a hawliau tramwy trwy asesu unrhyw gynnig a fydd yn torri ar eu traws gan geisio eu hymgorffori yn foddhaol o fewn y datblygiad. Os na fydd hyn yn bosib bydd yn rhaid gwneud darpariaeth briodol i wyro'r llwybr neu i ddarparu llwybr newydd boddhaol. Fe wrthodir cynigion yn ogystal sy'n debygol o wahardd cynlluniau i ymestyn y rhwydwaith beicio, llwybrau a hawliau tramwy oni bai y gellir darparu llwybr addas arall.

CH33 – DIOGELWCH AR FFYRDD A STRYDOEDD - Caniateir cynigion datblygu os gellir cydymffurfio gyda meini prawf penodol sydd yn ymwneud a'r fynedfa gerbydau, safon y rhwydwaith ffyrdd presennol a mesurau tawelu traffig.

CH36 – CYFLEUSTERAU PARCIO CEIR PREIFAT - Gwrthodir cynigion am ddatblygiadau newydd, i ehangu datblygiadau presennol neu newid defnydd os na ddarperir lle i barcio cerbydau oddi ar y stryd yn unol â chanllawiau parcio cyfredol y Cyngor. Rhoddir ystyriaeth i hygyrchedd gwasanaeth cludiant cyhoeddus, y gallu i gerdded a beicio o safle a phellter y safle at faes parcio cyhoeddus. Os oes angen lle i barcio oddi ar y stryd ac nad yw'r datblygwr yn cynnig cyfleusterau parcio ar y safle neu na ellir manteisio ar y ddarpariaeth barcio presennol, caniateir cynigion os bydd y datblygwyr yn cyfrannu at y gost o wella hygyrchedd y safle neu ddarparu'r llefydd parcio angenrheidiol ar safle arall gerllaw

2.4 **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn. (Fersiwn Cyfansawdd yn cynnwys Newidiadau Materion sy'n Codi, Ionawr 2017)**

ISA – Darpariaeth Isadeiledd
TRA2 – Safonau Parcio
TRA4 – Rheoli Ardrawiadau Cludiant
Polisi Newydd – Ffiniau datblygu
PCYFF2 - Dylunio a Siapio Lle
PCYFF3 – Dylunio a Thirweddu
PCYFF4 – Rheoli Carbon
PCYFF5 – Cadwraeth Dwr

2.5 **Polisïau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru (Fersiwn 9, 2016)
NCT 12 : Dyluniad
NCT 22 : Adeiladau Cynaliadwy

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

3.1 Dim hanes Cynllunio perthnasol i'r safle.

4. **Ymgynghoriadau:**

Cyngor Cymuned/Tref: Gwrthwynebir oherwydd gor-ddatblygiad sy'n gorlenwi safle ar graig a welir o bob cyfeiriad - mor a thir - ac sy'n anghymarus a gweddill y tai o'i amgylch. Mae'r lleoliad

hefyd yn rhan o Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ac Arfordir Treftadaeth.

Uned Drafnidiaeth: Cadarnhaf nad oes gwrthwynebiad i'r bwriad gan yr Uned Drafnidiaeth.

Mae'r safle ymhell tu hwnt i'r rhwydwaith ffyrdd mabwysiedig, gyda mynediad cerbydol ar hyd ffordd breifat.

Fodd bynnag, noder bod y bwriad yn darparu 2 le parcio ar gyfer ty 4 ystafell wely.

Yn arferol ddisgwylir hyd at 3 llecyn parcio ar gyfer 4 ystafell wely, er mwyn atal unrhyw effaith andwyol ar y rhwydwaith ffyrdd mabwysiedig lleol. Fodd bynnag, o ystyried bod y safle wedi ei lleoli mor bell o'r ffordd fabwysiedig agosaf nid yw'r lleihad yn y ddarpariaeth parcio'n debygol o gael effaith ar ffyrdd sirol, ac yn ogystal nodaf fod y safle'n ochri ar faes parcio cymunedol ac felly tybiaf fod y parcio sy'n cael ei gynnig yn dderbyniol yn yr achos yma.

Nid oes gennyf amodau na chyfarwyddiadau i'w gynnig.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Dim gwrthwynebiad i'r cais ac yn cynnig sylwadau safonol yn sgil hyn, bwriedir anfon llythyr dyddiedig 16/03/2017 fel atodiad i unrhyw ganiatâd a rhoddir gan y Cyngor ynglŷn â'r datblygiad.

Dŵr Cymru: Cynnig sylwadau ac amodau ynglŷn â gwaredu dwr wyneb i'r garthffos gyhoeddus. Bwriedir anfon llythyr dyddiedig 08/03/2017 fel atodiad i unrhyw ganiatâd a rhoddir gan y Cyngor ynglŷn â'r datblygiad.

Uned Hawliau Tramwy: Yn dilyn archwiliad o'r Map Swyddogol, mae'r uned yn cadarnhau fod y datblygiad yn ymylu ar lwybr cyhoeddus rhif 40 a hefyd y Llwybr heb ei gofrestru Cyngor Cymuned Llanengan. Oherwydd hynny, rhaid diogelu'r Llwybrau yma a sicrhau bod mynediad yn cael ei warchod yn ystod ac ar ôl datblygiad.

Uned Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol: Mae Shanty wedi ei leoli ar drwyn Pen Benar yn Abersoch ac yn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

Tŷ unllawr ydyw, o ran gyntaf y ganrif ddiwethaf mae'n debyg. Er ei fod yn nodweddiadol o'i gyfnod ac o gymeriad eithaf diddorol nid yw o werth hanesyddol neu bensaernïol arbennig. Mae dau adeilad unllawr arall ar dir uwch na'r tŷ a ddefnyddir fel llety ychwanegol. Mae tai eraill bob ochor i'r Shanty - tai eithaf sylweddol, modern gydag arwynebedd eang o wydr.

Mae'r tŷ a'r safle yn weladwy o'r môr, rhai mannau ar y traeth ac mewn golygfeydd o bell o ffordd yr A499 sy'n

	arwain i'r pentref. Mae'r Llwybr Arfordir Cenedlaethol yn mynd heibio rhan uchaf y safle ac fe geir golygfeydd dros y bae a thuag at Eryri. Ar hyn o bryd mae llwyni yn creu terfyn rhwng safle'r Shanty a'r llwybr/ maes parcio uwchben. Y bwriad yw dymchwel yr holl adeiladau presennol ar y safle a chodi tŷ newydd. Mae'r cwmni Pensaernïol wedi dylunio adeilad i geisio gweddu i'r safle penodol hon. Adeilad ar 3 gwahanol lefel ydyw ac mae ar dro. Bwriedir i rannau helaeth o'r edrychiad blaen fod o goed a gwydr ac mae iddo do fflat gwyrdd er lleihau uchder yr adeilad. Yn sicr mae ymdrech i ddylunio adeilad unigryw ar gyfer y safle a chredir fod rhai agweddau o'r datblygiad a'r deunyddiau, yn gweddu i'r lleoliad sensitif yma. Fodd bynnag mae maint a graddfa'r adeilad, sydd ar dri llawr (a modurdy), yn sylweddol fwy na'r adeiladau presennol ac bydd yn llenwi'r safle i raddau helaeth. Oherwydd hynny bydd y datblygiad yn amlwg ar yr arfordir yr AHNE. Hefyd mae pryder fod rhan uchaf y datblygiad yn atal golygfeydd o'r Llwybr Arfordir uwchlaw'r safle.
Uned Bioamrywiaeth	Cynnig y sylwadau canlynol: Adar yn nythu Mae yna rywfaint o goed bach, a gwrych ar y safle a allai fod yn addas i adar nythu. Dylid un ai clirio'r safle y tu allan i'r tymor nythu (Mawrth i Awst), neu drefnu arolwg o'r safle gan arbenigwr adar yn union cyn i'r gwaith gychwyn ACA Pen Llŷn a'r Sarnau Gan fod y safle ar ben clogwyn uwch ben y môr, rhyw 50 medr o'r safle Ewropeaidd uchod mae'n ofynnol i ni fel Awdurdod Cymwys gynnal Prawf Effaith Sylweddol Tebygol tan Reoliad 61 y Rheoliadau Cadwraeth Cynefinoedd a Rhywogaethau 2010 (fel y'u diwygiwyd) cyn gallu penderfynu ar y cais. Prawf o Effaith Sylweddol Tebygol Mae gan y datblygiad yma'r potensial i effeithio ar Nodweddion Safle Ewropeaidd: Ardal Cadwraeth Arbennig Pen Llŷn a'r Sarnau Mi allai deunyddiau llygru megis sment neu danwydd cael eu gollwng i'r môr ac effeithio ar nodweddion yr ACA. Mae'r tebygolrwydd o hyn ddigwydd yn isel, a gellir ei leihau ymhellach drwy amodi fod cynlyn Atal Llygredd (Pollution Prevention Plan) yn cael ei weithredu. Canlyniad: Oherwydd y manylion wedi eu cyflwyno ynghyd a'r amod wedi manylu isod, gall Cyngor Gwynedd fod yn hyderus na fydd datblygiad ar safle the Shanty yn arwain at Effaith Sylweddol Negyddol ar nodweddion na phrosesau Ardal Cadwraeth Arbennig Corsydd Llŷn Amod: Dylai'r datblygwr gyflwyno Cynllun Atal Llygru am gymeradwyaeth gan yr Awdurdod cyn i'r gwaith gychwyn.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben a derbyniwyd nifer o ohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Amharu ar fwynderau gweledol yr ardal.
- Ty bwriadedig dim yn gweddu gyda'r ardal
- Cynllun bwriadedig yn debycach i westy na thŷ.
- Creu cynsail ar gyfer datblygiadau cyffelyb.
- Pryderu am effaith y bwriad ar y llwybr cyhoeddus
- Safle yn meddiannu lleoliad amlwg mewn ardal sensitif.
- Datblygiad o ddyluniad anghyffredin.
- Gellir gweld y safle o'r traethau lleol.
- Pryder y gallai'r bwriad gael effaith negatif ar gymuned Abersoch
- Nid yw'r datblygiad yn cydymffurfio gyda Pholisi B8 CDUG.
- Er bod y bwriad o ddyluniad diddorol, ni ystyrir bod ei fod yn gweddu gyda'r safle amlwg yma.
- Yn groes i bolisi CH13.
- Datblygiadau diweddar wedi amharu ar fwynhad y cyhoedd o'r llwybr cyhoeddus cyfochrog.
- Bod y maes parcio cyfochrog i'r safle yn gwasanaethu 7 ty ac nid 4 fel y nodir yn y cais.
- Bod y lle parcio ar gyfer 14 car yn y maes parcio cyfochrog.

Sylwadau eraill

- A oes modd gosod amod yn atal cadw deunydd adeiladu ar y maes parcio.
- A oes modd diogelu llefydd parcio eiddo eraill.
- A oes modd atal gwaith adeiladu yn ystod adegau prysur y flwyddyn.
- Diogelu'r llwybr cyhoeddus.

5. **Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:**

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae'n ofynnol gwneud penderfyniadau am geisiadau cynllunio yn unol â'r cynllun datblygu a fabwysiadwyd, oni bai bod ystyriaethau perthnasol eraill yn nodi fel arall. Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd (2001 – 2016) yw'r 'Cynllun Datblygu' ar hyn o bryd a bydd Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLl ar y Cyd) yn disodli'r CDU fel y 'cynllun datblygu' ar ôl iddo gael ei fabwysiadu. Y gobaith yw y bydd y CDLl ar y Cyd yn cael ei fabwysiadu yn ystod Gorffennaf 2017.

5.2 Wrth ddelio gydag unrhyw gais cynllunio y prawf statudol ddylai fod yr ystyriaeth gyntaf ar bob achlysur, h.y. mae'n ofynnol gwneud penderfyniadau am geisiadau cynllunio yn unol â'r cynllun datblygu, oni bai bod ystyriaethau perthnasol eraill yn nodi fel arall. Mae'r CDLl ar y Cyd yn ystyriaeth cynllunio berthnasol rŵan ar gyfer diben rheoli datblygu - gweler paragraff 3.1.3 Polisi Cynllunio Cymru sy'n datgan:

"Gallai ystyriaethau perthnasol gynnwys yr amgylchiadau presennol, polisïau mewn cynllun datblygu sydd wrthi'n cael ei baratoi a pholisïau cynllunio Llywodraeth Cymru. Dylai pob cais gael ei ystyried mewn perthynas â pholisïau cyfredol...".

5.3 Er bod nifer o bolisïau wedi cael eu trafod yn fanwl yn ystod Gwrandawiadau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, ni fyddwn yn gwybod gyda sicrwydd beth fydd cynnwys y Cynllun tan fydd yr Arolygydd yn cyflwyno ei adroddiad rhwymol.

5.4 Mae paragraff 2.14.1 Polisi Cynllunio Cymru yn datgan:
"...wrth ystyried faint o bwys i'w osod ar bolisïau penodol mewn CDLl sydd ar y gweill sy'n berthnasol i gynnig neilltuol, bydd angen i awdurdodau cynllunio lleol ystyried yn ofalus y dystiolaeth waelodol a'r cefndir i'r polisïau. Gall polisi cynllunio cenedlaethol hefyd fod yn ystyriaeth berthnasol yn yr amgylchiadau hyn."

5.5 Datgan Polisi CH13, sef y prif bolisi wrth asesu egwyddor y datblygiad, y caniateir cynigion i ddymchwel tŷ mewn cyflwr gwael yng nghefn gwlad ac i ddatblygu unedau byw newydd os cydymffurfir a'r 5 maen prawf perthnasol.

5.6 Maen Prawf 1: Mae'r eiddo presennol yn cael ei ddefnyddio fel tŷ ac felly yn ôl cyfraith cynllunio ystyrir ef yn dŷ annedd ac yn cydymffurfio a'r maen prawf cyntaf.

5.7 Maen Prawf 2: Nid yw'n rhesymol bosib atgyweirio, trosi neu ymestyn yr adeilad presennol heb ail adeiladu'n gyfan gwbl neu'n sylweddol ac efallai y bydd angen adroddiad strwythurol i gefnogi'r cais. Mae'r adeilad yn sefyll mewn man arfordirol sy'n agored iawn i'r elfennau. Mae'r polisi yn nodi efallai y bydd angen adroddiad strwythurol i gefnogi'r cais. Nid oes adroddiad o'r math wedi ei gyflwyno yn rhan o'r cais. Mae'r ymgeisydd wedi nodi yn y Datganiad Dyluniad a Mynediad fod yr eiddo wedi cyrraedd diwedd ei oes ac nid yw'n addas ar gyfer ei ddatblygu i gyrraedd safonau modern. Byddai ail adeiladu mewn dulliau modern ac mewn deunyddiau addas i safle o'r fath yn fwy synhwyrol ac yn darparu eiddo cynaliadwy o ansawdd. Gellir dadlau felly oherwydd cyflwr yr adeilad nad yw'n rhesymol ei atgyweirio a bod cyfiawnhad dros godi tŷ newydd yn ei le, sy'n cydymffurfio ac maen prawf 2.

5.8 Maen Prawf 3: Bod yr uned newydd yn cael eu lleoli ar safle'r uned wreiddiol neu cyn agosed ag sy'n ymarferol bosib. Bwriedir lleoli'r tŷ arfaethedig ar ôl troed y presennol ond byddai amrywiaethau oherwydd dyluniad yr eiddo arfaethedig i'w gymharu gyda'r un presennol o ran ei union leoliad ar y safle. Fodd bynnag yn ei hanfod byddai'r tŷ arfaethedig yn cael ei leoli ar safle'r un gwreiddiol ac felly yn cydymffurfio a gofynion maen prawf 3.

5.9 Maen Prawf 4: Bod dwysedd y datblygiad newydd yr un fath a dwysedd gwreiddiol neu mewn amgylchiadau eithriadol bod achos cryf dros gyfiawnhau dwysedd llai: Cyfnewid un tŷ am dŷ yw'r bwriad felly, ni fydd newid yn y dwysedd yn hynny o beth. Nodir bod gwrthwynebwyr yn bryderus am y cynnydd ym maint y bwriad, serch hynny, er ei fod yn fwy na'r tŷ presennol o ran maint ac ôl troed, nid yw'r cynnydd yn sylweddol arwyddocaol i'w gymharu gyda'r tai cyfagos o safbwynt maint adeilad mewn perthynas i arwynebedd y safle. Mae'r bwriad felly yn cydymffurfio â maen prawf 4.

5.10 Maen Prawf 5: Na fyddai'r adeilad newydd yn arwain at adeilad sy'n anghydnaws a'r gwreiddiol oherwydd ei faint, ei raddfa neu'i ddyluniad cyn belled ag y bo hynny 'n cynnal neu'n cyfoethogi cymeriad yr ardal leol. Byddai'r tŷ arfaethedig ar dri lefel o'i gymharu gyda'r tŷ presennol; fodd bynnag datgan yr ymgeisydd bod y tŷ wedi ei

ddylunio fel bod siâp a phroffil y tŷ yn adlewyrch gosodiad y safle. Byddai'r tŷ arfaethedig felly yn fwy o ran ei faint na'r eiddo presennol. Er bod y cynllun yn dangos bod y tŷ bwriadedig yn fwy na'r adeilad presennol, mae gosodiad yr adeilad mewn perthynas i'r safle yn caniatáu llefydd amwynder o amgylch y tŷ ar ffurf teras a gofod gardd. Byddai ei ddyluniad, yn arbennig felly yr edrychiad sy'n wynebu'r môr, yn gweddu gyda'r natur y safle ac er nad yw'n dilyn patrwm tai yn y cyffiniau credir ei fod yn gweddu a chyfoethogi'r ardal leol. Er bod y tŷ arfaethedig o faint a graddfa mwy na'r eiddo presennol ystyrir y byddai'n welliant o ran dyluniad i'r eiddo presennol ac yn gweddu gyda'r yr ardal leol. Cyflwynodd yr ymgeisydd ddelwedd ffotograffig o'r bwriad yn ei gyd-destun a chyflwynir y lluniau hynny fel rhan o'r pecyn gwybodaeth i'r Pwyllgor. Ystyrir felly fod y bwriad yn cwrdd gydag amcanion maen prawf 5 polisi CH13.

5.11 Mae Polisïau CDLl a'u rhestrir yn 2.4 uchod yn berthnasol, fodd bynnag er sylweddolir y bydd y safle wedi ei chynnwys o fewn ffin datblygu Abersoch yng nghynllun CDLl mae ystyriaethau polisi TAI 7 yn debyg i bolisi CH13 CDUG. Oherwydd hyn ystyrir bod argymhelliad yr adroddiad hwn yn gyson gyda'r polisi allddyfodol.

5.12 Mae Polisi C3 yn gefnogol i ailddefnyddio tir neu adeiladau a ddatblygwyd o'r blaen sydd wedi eu lleoli o fewn neu o gwmpas ffiniau datblygu yn hytrach na defnyddio safleoedd tir glas, cyn belled ag y bo'r safle neu'r adeilad a'r defnydd arfaethedig yn addas ac yn cyd-fynd ag amcanion a strategaeth ddatblygu'r Cynllun. Mae'r bwriad yn golygu dymchwel tŷ presennol a chodi ty tri llawr newydd ar yr un safle. Teimlir bod y bwriad yn cydymffurfio gydag amcanion polisi Polisi C3.

Mwynderau gweledol

5.13 Nid yw'r tŷ presennol o unrhyw werth pensaernïol pwysig. Mae natur y lleoliad yn golygu bod rhywfaint o'r eiddo presennol, a bwriadedig, yn weladwy o'r llwybr cyhoeddus cyfagos tua'r gorllewin ac o'r môr tua'r dwyrain. Mae'n debygol mae'r edrychiad sy'n weladwy o'r môr fyddai'r prif edrychiad o ran gweld y safle yng nghyd destun y tirlun ehangach. Ystyrir fod dyluniad yr eiddo o edrych arno o'r môr yn gweddu gyda'r safle oherwydd ei fod yn dilyn siâp, gosodiad a proffil y safle a'r defnydd o ddeunyddiau sy'n creu dyluniad ysgafn. Roedd y cynllun gwreiddiol yn dangos bod to'r modurdy yn uwch na tho tŷ a pen y clogwyn ac o'r herwydd yn debygol o amharu ar olygfeydd o'r llwybr cyhoeddus cyfochrog. Noder bod sylwadau yr Uned AHNE yn mynegi pryder ynglŷn a maint a graddfa y bwriad ynghyd ac uchder y tŷ mewn perthynas i'r llwybr cyfochrog. Yn dilyn trafod y mater gyda'r ymgeisydd, derbyniwyd cynllun diwygiedig 25 Mai 2017 yn dangos bod y modurdy wedi ei ostwng dros fedr mewn uchder ac felly yn llai ymwthiol o'r llwybr cyfochrog. Mae'r ymgeisydd wedi paratoi llun yn dangos y tŷ a'r modurdy mewn perthynas i'r llwybr cyhoeddus y tu cefn i'r safle a chyflwynir y llun fel rhan o'r pecyn cyflwyno gwybodaeth.

5.14 Teimlir bod y diwygiad yma wedi lleihau effaith y bwriad ar y tirlun ac er y bydd yn amlwg o gyfeiriad y mor ni ystyrir y byddai yn cael effaith negyddol ar yr AHNE. Mae nifer o lythyrau / gohebiaeth wedi eu derbyn yn gwrthwynebu'r bwriad oherwydd nad yw'n gweddu gyda'r AHNE, a theimlir bod y gwrthwynebiadau hyn wedi eu cyflwyno oherwydd bod dyluniad yr adeilad yn wahanol i eiddo eraill yn yr ardal. Sylweddolir pryderon y gwrthwynebwyr, fodd bynnag teimlir nad yw hynny ynddo'i hunan yn golygu y byddai'r bwriad yn cael effaith niweidiol ar gymeriad yr ardal. Sylweddolir bod y dyluniad yn gwneud defnydd helaeth o derasau a ffenestri sylweddol, fodd bynnag noder o'r lluniau a gyflwynwyd gyda'r cais bod tai eraill

gerllaw'r safle hefyd yn rhannu nodweddion pensaernïol o’r fath. Mae'r to gwastad gwyrdd bwriadedig yn lleihau uchder yr adeilad.

5.15 Cyflwynwyd lluniau yn dangos y datblygiad o fewn y tirlun ehangach. Mae’r lluniau yn dangos bod dyluniad y bwriad yn wahanol i dai yn y cyffiniau. Mae’r lluniau hefyd yn rhoi golygfa o’r bwriad o’r môr, llwybr cyhoeddus cyfochrog cefn ynghyd ac o ffordd A499 sy’n arwain i’r pentref. Teimlir bod y lluniau hyn yn dangos nad yw’r adeilad yn creu datblygiad ymwthiol yn y tirlun ac er bod yr edrychiad y tŷ yn wahanol, ni ystyrir y byddai yn cael effaith niweidiol sylweddol ar y tirlun.

5.16 Mae’r safle wedi ei leoli oddi fewn i’r AHNE ble mae polisi B8 CDUG yn berthnasol. Nod y polisi yw gwarchod, cynnal a gwella cymeriad yr Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol. Gwrthodir cynigion datblygu fyddai’n achosi niwed arwyddocaol i’r dirwedd a’r arfordir gan gynnwys golygfeydd i mewn ac allan o’r ardal, bywyd gwyllt, olion ac adeiladau hanesyddol, iaith ynghyd a nodweddion eraill a nodir o fewn y polisi sy’n cael ei hadnabod fel rhinweddau arbennig Llyn ac yn cyfrannu at gymeriad yr ardal. Fodd bynnag er i’r safle fod o fewn yr AHNE, mae hefyd yn safle mewn lenwi gyda datblygiadau preswyl bob ochr iddo. Mae llawer o wahanol ddyluniadau i dai’r ardal ac nid oes un patrwm adeiladu nodweddiadol. Mae’r dyluniad hwn, er yn fodern, o raddfa a deunyddiau a fyddai’n gweddu i’r safle. Er wedi ei leoli o fewn yr AHNE nid yw hynny yn golygu na ellir cael dyluniad modern a chyfoes. Ystyrir felly fod y bwriad yn addas i’w leoliad a’i gyd-destun ac na fyddai’n cael effaith andwyol ar yr AHNE. Hefyd oherwydd y lleoliad yn erbyn cefndir adeiledig Abersoch ni ystyrir y byddai’r bwriad yn amharu’n sylweddol ar olygfeydd i mewn ac allan o’r AHNE. O ystyried yr uchod ni chredir y byddai’r datblygiad hwn yn cael effaith niweidiol ar yr AHNE a'i fod yn dderbyniol o safbwynt Polisi B8 CDUG.

5.17 Fel yr eglurwyd uchod, ystyrir fod yr eiddo arfaethedig yn dderbyniol ar gyfer y safle a bod y dyluniad sydd wedi ei gynnig yn gweddu i’r ardal. Ni ystyrir y byddai’r tŷ arfaethedig yn achosi niwed arwyddocaol i dirwedd ac arfordir yr AHNE. Ystyrir bod dyluniad y tŷ arfaethedig yn parchu’r cyffiniau heb fod yn andwyol na niweidiol i gymeriad y tirlun ac ystyrir felly yn bodloni gofynion Polisïau B8, B22 a B25 CDUG.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.18 Hysbysebwyd y cais ar y safle a hysbyswyd trigolion cyfagos ac ni dderbyniwyd ymateb gan drigolion y tai annedd y naill ochr iddo. Mae’r bwriad yn golygu adeiladu tŷ mwy ac uwch na’r adeilad presennol ar y safle. Mae dyluniad y tŷ newydd oherwydd uchder, lleoliad a maint y terasau yn golygu y bydd y bwriad yn gôr edrych yr eiddo i’r de o’r safle. Trafodwyd y pryderon yma gyda’r ymgeisydd a derbyniwyd cynllun diwygiedig yn dangos ymyl y teras ar y drychiad deheuol wedi ei leoli yn agosach at wal y tŷ. Golyga hynny, y bydd ymyl y teras tua 4 medr yn ôl o derfyn deheuol y safle; byddai hynny, ynghyd a’r ffaith y bwriedir hefyd gosod sgrin preifatrwydd ar hyd ochr y teras yn diogelu mwynderau'r cymydog. Parthed y teras cyfochrog o rhwng y ffenestr y baddon, ystafell wely a’r terfyn deheuol, deallir gan yr ymgeisydd na fydd mynediad iddo ond drwy ffenestr yr ystafell wely ar gyfer cynnal gwaith cynnal a chadw yn unig. Teimlir dylid cynnwys amod ar unrhyw ganiatâd yn atal defnydd cyson ohono. Parthed effaith y bwriad ar yr eiddo i’r gogledd o’r safle, noder bod y cynllun yn dangos bod y teras ar y drychiad gogleddol wedi ei leoli tua 7 medr o derfyn y safle ac yn edrych dros do'r eiddo cyfochrog. Nid yw’n cael effaith sylweddol ar breifatrwydd gerddi na ffenestri eiddo'r cymydog. Felly yn sgil yr uchod ni ystyrir y byddai’r bwriad yn achosi niwed arwyddocaol i fwynderau’r gymdogaeth leol ac ystyrir ei fod yn dderbyniol o agwedd Polisi B23 CDUG.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.19 Mae bwriad yn golygu creu modurdy newydd yng nghefn y tŷ ar gyfer dau gerbyd fel rhan o'r datblygiad gyda mynedfa i'r lle parcio cyfochrog ble mae 2 lecyn parcio arall. Ystyrir bod y trefniant yma yn dderbyniol ac nid oes gan yr Uned Drafnidiaeth wrthwynebiad i'r bwriad. Sylweddolir y derbyniwyd gohebiaeth yn amau cywirdeb manylion parcio'r ymgeisydd fodd bynnag, mae'r llefydd parcio y cyfeirir ato ar dir preifat ac yn fater sifil rhwng cymdogion. Fodd bynnag, mae'r bwriad yn darparu dau le parcio yn ychwanegol i'r ddarpariaeth bresennol. Parthed sylwadau'r gwrthwynebwr ynglŷn â chadw llefydd parcio deiliaid tai cymdogion ac atal cadw deunydd adeiladu ar y maes parcio; teimlir nad oes rheswm digonol dros osod amodau o'r fath ar y caniatâd oherwydd bod ffordd sy'n arwain at y safle yn ffordd breifat ac ni fyddai yn creu niwed i drafnidiaeth ar ffodd gyhoeddus. Ystyrir felly bod y bwriad yn bodloni gofynion polisi CH33 a CH36. Nodir bod Llwybr Cyhoeddus gerllaw'r safle a bod angen diogelu hwn yn ystod ac ar ddiwedd y datblygiad a gellir gwneud hyn drwy amod ar y caniatâd cynllunio. Nid yw'r bwriad yn gores i bolisi CH22.

Materion bioamrywiaeth

5.20 Mae Ardal Cadwraeth Arbennig Pen Llyn a'r Sarnau wedi ei leoli oddeutu 40 medr i ffwrdd. Ymgynghorwyd gydag Uned Bioamrywiaeth y Cyngor a Chyfoeth Naturiol Cymru ac yn sgil natur a graddfa'r bwriad nid oeddynt yn ystyried y byddai'r bwriad yn cael effaith sylweddol ar y safle yma a ddiogelwyd yn amodol y gosodir amod ar unrhyw ganiatâd yn gorfodi cyflwyno Cynllun Atal Llygru am gymeradwyaeth gan yr Awdurdod cyn i'r gwaith gychwyn. Ystyrir felly fod y bwriad yn dderbyniol o agwedd Polisi B16 CDUG

6. **Casgliadau:**

6.1 Wedi pwyso a mesur y bwriad yn nghyd-destun y polisïau perthnasol a dadleuon y gwrthwynebwyr ystyrir bod y bwriad yn dderbyniol i'w ganiatáu. Mae'r lleoliad, dwysedd, cynnydd mewn maint yn rhesymol a'r dyluniad a'r deunyddiau yn welliant i safle agored o'r fath. O gofio bod tŷ ar y safle'n bresennol, ac sawl ty arall bob ochr i'r safle, ni fydd newid arwyddocaol i dirlun a golygfeydd o, ac ar draws yr AHNE nac effaith sylweddol arwyddocaol ar fwynderau'r trigolion cyfagos. O gloriannu'r uchod ac wedi rhoi ystyriaeth lawn i'r holl faterion cynllunio perthnasol ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol ac yn cydymffurfio gyda gofynion polisïau a drafodwyd.

7. **Argymhelliad:**

7.1 Caniatáu - amodau

1. Cychwyn o fewn 5 mlynedd
2. Unol a'r cynlluniau.
3. Cytuno a'r holl ddeunyddiau allanol.
4. Amodau Dŵr Cymru.
5. Cyflwyno Cynllun Atal Llygredd cyn cychwyn datblygiad ar y safle.
6. Atal defnyddio to rhwng ffenstr baddon ac ystafell wely ar y drychiad deheuol fel teras.
7. Clirio y safle y tu allan i'r tymor nythu.
8. Rhaid codi y sgrin prifatrwydd ar ddrychiad deheuol y ty cyn preswylio'r ty a'i gynnal felly bob amser.
9. Tynnu hawliau caniataol yn ol ar estyniadau i'r ty.
10. Cyflwyno manylion y sgrin preifatrwydd yn cynnwys triniaeth terfynau o fewn mis o ddechrau gwaith ar y safle.