

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 27/11/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

**Rhif: 3**

**Cais Rhif: C17/0628/39/LL**

**Dyddiad 29/06/2017**

**Cofrestru:**

**Math y Cais: Llawn - Cynllunio**

**Cymuned: Llanengan**

**Ward: Abersoch**

**Bwriad: Dymchwel tŷ presennol a chodi tŷ newydd yn ei le**

**Lleoliad: Ynys For Bach, Abersoch, Pwllheli, LL537EL**

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 27/11/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

## 1. Disgrifiad:

- 1.1 Cyflwynwyd y cais gerbron cyfarfod o'r Pwyllgor Cynllunio dyddiedig 16 Hydref 2017 pryd y penderfynwyd gohirio ystyried y cais er rhoddi cyfle i aelodau ymweld â'r safle cyn trafod y mater yng nghyfarfod y Pwyllgor Cynllunio. Mae'r bwriad yn golygu dymchwel tŷ unllawr ac adeiladu tŷ newydd deulawr yn ei le ynghyd â gwaith cysylltiol. Dyluniad modern sydd i'r tŷ bwriededig gyda tho brig sinc a'r waliau wedi eu gorffen gyda chyfuniad o rendr gwyn a byrddau pren a charreg. Mae'r tŷ bwriededig yn cynnwys storfa gardd, cyntedd, 3 ystafell wely a baddon ar lawr daear a lle byw ac ystafell bwyta / cegin gyda theras blaen ac ochr ar y llawr cyntaf. Mae'r tŷ presennol wedi ei adeiladu ar lefel uwch na'r ffordd sirol gyfochrog gyda grisiau pren a charreg yn rhoddi mynediad iddo o'r ffordd. Ceir lle parcio ar ffurf 'tynnu mewn' i'r blaen o'r eiddo.
- 1.2 Yn dilyn trafod y mater gyda'r ymgeisydd derbyniwyd cynllun diwygiedig ar 01/08/2017 yn dangos y to wedi ei orchuddio â llechi. Derbyniwyd hefyd gynllun diwygiedig yn dangos asesiad llwybr cerbydol (swept path analysis) ar 30/08/2017
- 1.3 Mae'r safle wedi ei lleoli mewn ardal breswyl ac mae'r safle oddi mewn i ffin datblygu Abersoch, ond mae'r rhan o'r ardd / cwrtil y tu allan i'r ffin. Mae terfyn cwrtil blaen yr eiddo yn ffinio gyda ffordd sirol dosbarth 3. Gorwedd y safle o fewn dynodiad yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE) a Thirwedd Hanesyddol Gofrestredig Llyn (THGLI).

## 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 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 mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017**

TRA 2 Safonau Parcio

TRA 4 Rheoli ardrawiad cludiant

PCYFF 1: Ffiniau datblygu

PCYFF 2: Meini prawf

PCYFF 3: Dylunio a siapio lle.

PS 17: Strategaeth aneddleoedd

TAI 13: Ailadeiladu tai annedd

PS19 : Gwarchod a/neu wella'r amgylchedd leol

AMG 1: Cynllun rheolaeth AHNE.

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 27/11/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

#### 2.4 Polisiau Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru (2016)  
 Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 12: Dylunio  
 Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 18: Trafnidiaeth (2007)

#### 3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

- 3.1 C17/0136/39/LL – Dymchwel y tŷ presennol a chodi tŷ Newydd yn ei le – Gwrthod ar 25/05/2017  
 C07D/0462/39/LL – Codi uchder to ac estyniad i dalcen – Gwrthod 22 Hydref 2007.  
 C02D/0075/39/LL – Estyniad a lolfha haul – Caniatáu 2 Ebrill 2002.  
 2/19/526E – Man parcio a newid defnydd tir amaethyddol yn ardd – Caniatáu 25 Gorffennaf 1991.  
 2/19/526D – Estyniad i dy a mynedfa droed – Caniatáu 9 Mehefin 1989  
 2/19/526C – Estyniad i annedd a mynedfa gerbydol – Gwrthod 3 Ebrill 1989  
 2/19/526B – Mynedfa gerdded newydd – Caniatáu 9 Hydref 1884  
 2/19/526A – Estyniad i dy annedd – Gwrthod 15 Awst 1984  
 2/19/526 – Mynedfa newydd – Gwrthod 15 Awst 1984  
 34/72/267 – Trosi anecs ystafell wely yn dy – Caniatâd 31 Ionawr 1973

#### 4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Gwrthwynebir oherwydd ei fod yn ddatblygiad ar safle cyfyng ar briffordd hynod brysur a chul. Hefyd mae'r cynllun yn anghymarus a'r tai cymdogion.

Uned Drafnidiaeth: Cyfeiriau at y cais uchod a chadarnhaf fod y ddarpariaeth parcio a llecyn i dynnu o mewn o flaen yr eiddo mewn egwyddor yn dderbyniol. Fodd bynnag gofynnaf am wybodaeth pellach i ddangos fod modd troi a gadael y safle mewn ger ymlaen, o'r ddau gyfeiriad. Atodaf gynllun gyda nodiadau i egluro'n bellach beth sydd angen i foddhau pryderon y Gwasanaeth Trafnidiaeth.

Sylwadau pellach: Cyfeiriau at y gwybodaeth ychwanegol. Mae'r gwybodaeth yn dangos mae modd cael mynediad cerbydol o bob cyfeiriad felly cadarnhaf nad oes gennyf wrthwynebiad i'r bwriad.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Dim gwrthwynebiad i'r cais ond yn cynnig y sylwadau canlynol:  
 Mae Cyfoeth Naturiol Cymru yn fodlon bod yr arolwg ystlumod (Yorke Associates Ecological Consultants, March 2017) wedi'i gynnal i safon dderbyniol. Mae'r adroddiad yn nodi nad oedd unrhyw dystiolaeth bod y strwythurau / coed yn cael eu defnyddio ar hyn o bryd fel clwyd fan ystlumod, ac mae'n nodi bod y posibilrwydd y gallent gael eu defnyddio fel clwyd fannau yn fach. Felly mae'r gwaith arfaethedig yn annhebygol o effeithio ar ystlumod neu eu clwyd fannau. Dylai'r awdurdod sicrhau bod yr amodau sy'n gysylltiedig ag unrhyw ganiatâd

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 27/11/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

cynllunio a roddir yn gwneud yn siŵr bod argymhellion yr adroddiad yn cael eu gweithredu er mwyn osgoi niweidio ystlumod. Dylid hysbysu'r ymgeisydd o'r angen i roi'r gorau i weithio ar unwaith a chysylltu â Chyfoeth naturiol Cymru I gael cyngor pellach os bydd ystlumod yn cael eu darganfod unrhyw bryd wrth i'r gwaith gael ei gyflawni.

Mae'r ymddangos bod y safle yn agos i gwrs dwr sy'n llifo i fewn Gors Llyferin SoDdGA. Mae CNC yn bryderus y gallai'r gweithgaredd ar y safle achosi i solidau crog lifo i gyrsiau dwr cyfagos. Rhaid gwneud gwaith adeiladu yn unol ag amodau safonol CNC ar gyfer gwaith ger cyrsiau dwr. Rhaid peidio â chaniatáu i ddeunydd smentaid o llwng i unrhyw gwrs dwr. Rhaid I unrhyw ddŵr sy'n dod i gyffyrddiad a choncrid gwlyb gael ei drin fel dŵr halogedig a rhaid peidio â gadael iddo ddraenio i unrhyw gwrs dwr. Rhaid gwneud gwaith adeiladu mewn modd a fydd yn sicrhau cyn lleied o lygredd ac sy'n bosibl. Petai unrhyw lygredd neu newid lliw ddod yn amlwg, rhaid i'r gwaith stopio a rhaid adolygu arferion gweithio mewn ymgynghoriad a CNC. Cynghorir yr ymgeisydd i ddilyn y cyfarwyddyd o fewn Nodyn Canllawiau Atal Llygredd 5 "Gwaith a chynnal a chadw mewn dŵr neu'n agos at ddŵr sydd ar gael o wefan NetRegs.

Mae'r bwriad o fewn neu gall effeithio ar AHNE.

Dŵr Cymru: Cynnig amodau safonol parthed dwr wyneb. Cynghori'r datblygwr gysylltu yn uniongyrchol gyda Dŵr Cymru.

Uned AHNE: Rwyf wedi edrych ar y cynlluniau diwygiedig mewn perthynas â chais cynllunio Ynysfor Bach. O ran edrychiad a gorffeniad yr adeilad arfaethedig nodaf y bwriad yn awr i ddefnyddio llechi naturiol yn hytrach na Quartz zinc. Llechen yw'r deunydd toi arferol yn yr ardal ac mae'n fwy derbyniol yn yr AHNE. Fodd bynnag, fel a nodwyd yn y sylwadau ar y cais gwreiddiol, mae pryder o ran maint a dyluniad yr adeilad arfaethedig sydd ymysg tai eraill ac mewn lleoliad amlwg yn yr AHNE.

Uned Bioamrywiaeth Mae'r ymgeisydd wedi darparu adroddiad ystlumod ac adar gan Yorke Associates Ecological consultants dyddiedig Mawrth 2017 "Ynysfor Bach, Abersoch, Priliminary Bat & Nesting Bird Survey". Yn ôl yr adroddiad nid oedd yna dystiolaeth o adar nag ystlumod yn yr adeilad. Yn sgil hynny, nid oes gennyf bryderon ecolegol. Er hynny, dylai adeilad Newydd gynnwys nodweddion ar gyfer adar ac ystlumod e.e. blychau ystlumod.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu o fewn y cyfnod hysbysebu ar sail:

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 27/11/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

- Cais rhif C17/0136/39/LL blaenorol wedi ei gwrthod ar sail byddai datblygiad yn nodwedd anghydweddol annerbyniol ar ffurf a chymeriad y stryd wedd ac yn amharu ar ddiogelwch ffyrdd.
  - Nid yw'r cynllun cyfredol yn ateb pryderon ar y cais blaenorol ynglŷn ag effaith ar y stryd wedd.
  - Bwriad yn ateb i raddau pryderon ffyrdd ar gais blaenorol
  - Er bod y cynnig presennol yn welliant ystyrir bod y fynedfa yn is safonol ar gyfer dwysâd yn ddefnydd y safle. Pryder y byddai'r bwriad yn amharu ar draen dwr aflan cymydog sy'n rhedeg drwy safle y cais.
  - Lleoliad wal gynnal ar hyd terfyn gogledd ddwyreiniol rhwng safle y cais a chymydog.
  - Bod gwybodaeth ar ffurflenni cais ynglŷn â nifer ystafelloedd gwely a draenio dŵr wyneb yn gamarweiniol.
  - Dyluniad.
  - Ymgeisydd wedi cyfleu bodlonrwydd i addasu'r adeilad er creu mwy o le rhwng y datblygiad a'r terfyn gogledd ddwyreiniol.
- Ymgeisydd ar ddeall bod Uned Trafnidiaeth heb eu bodloni yn llwyr fod gwelliannau i'r fynedfa yn ddigonol.
  - Dim gwrthwynebiad i'r bwriad i ddymchwel tŷ presennol a chodi tŷ newydd ond bydd angen edrych ar faterion diogelwch a therfyn.
  - Honni nad yw cynlluniau yn gywir.
  - Amau manylion a gyflwynwyd gyda chynllun sy'n dangos asesiad llwybr cerbydol (swept path analysis) ac addasrwydd y llecyn parcio cerbydau newydd.

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

### Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'r bwriad yn golygu dymchwel y tŷ presennol ar y safle a chodi tŷ newydd yn ei le. Mae polisiâu lleol a chenedlaethol yn gefnogol i ail-ddefnyddio tir a ddefnyddiwyd o'r blaen ar gyfer datblygiadau yn hytrach na defnyddio tir gwyrdd. Mae'r tŷ wedi ei leoli oddi fewn i ffin ddatblygu Abersoch a byddai'n gwneud defnydd o dir a ddatblygwyd o'r blaen. O'r safbwynt yma ystyrir y byddai'r bwriad yn cydymffurfio gyda Pholisi PS 5 CDLI..
- 5.2 Mae Polisi TAI 13 CDLI yn ymwneud yn benodol gyda dymchwel a chodi tŷ newydd y tu mewn i ffin pentref ac yng nghefn gwlad. Mae'r polisi yn gefnogol i ddymchwel ac ail adeiladu tŷ os yw'r bwriad yn cydymffurfio gyda meini prawf y polisi. Noder mai maen prawf 2, 3, 6, 10 ac 11 sy'n berthnasol i'r bwriad oherwydd lleolir y safle o fewn ffin y pentref ac mae'n yn datgan fel a ganlyn:

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 27/11/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

- 5.3 Maen prawf 2. Nid yw'r adeilad yn rhestredig: Nid yw'r adeilad yn rhestredig ac mae Swyddog Cadwraeth y Cyngor wedi dod i'r casgliad nad yw o werth hanesyddol / pensaernïol digonol a fyddai yn cyfiawnhau cynnwys yr adeilad ar restr o adeiladau rhestredig.
- 5.4 Maen prawf 3. Nid yw'r adeilad presennol o unrhyw werth pensaernïol a / neu hanesyddol a / neu weledol arbennig fyddai golygu y dylid eu cadw: Mae'r tŷ presennol wedi ei addasu ac ymestyn dros y blynnyddoedd ac mae'n annhebygol y byddai gwaith pellach iddo yn ymarferol. Deallir gan yr ymgeisydd y byddai yn synhwyrol i ddymchwel yr eiddo presennol a chodi tŷ newydd o ystyried cyflwr presennol y tŷ a'r gwaith a fyddai ei angen ar gyfer creu tŷ a fyddai yn cyfarfod rheoliadau cyfredol. 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 3. Ni ystyrir bod yr adeilad o werth pensaernïol / hanesyddol a fyddai yn werth ei gadw.
- 5.5 Maen prawf 6. Tu allan i Ardal Rheoli Newid Arfordirol, dylid lleoli tŷ sydd i'w adeiladu oddi mewn i'r un ôl troed a'r adeilad presennol oni bai y gellir dangos bod ail leoli o fewn y cwrttil yn lleihau ei effaith gweledol a'i effaith ar fwynderau yn lleol: Mae cynllun a gyflwynwyd gyda'r cais yn dangos y bwriedir lleoli'r tŷ newydd a safle'r tŷ presennol ac er bydd yr adeilad newydd yn fwy na'r un presennol ni ystyrir y byddai yn amharu yn sylweddol ar y tirlun.
- 5.6 Maen prawf 10. Bod yr adeilad gwreiddiol yn cael ei ddymchwel, a lle byddo'n briodol, bod adeiladau allanol yn cael eu dymchwel pan gaiff y tŷ newydd ei gwblhau: Bwriedir lleoli'r tŷ arfaethedig ar ôl troed y tŷ presennol.
- 5.7 Maen prawf 11. Bod hawliau datblygu a ganiateir yn cael ei dynnu yn ôl: Bwriedir cynnwys amod ar unrhyw ganiatâd yn tynnu hawliau caniatool ar gyfer adeiladu estyniadau i'r tŷ newydd.
- 5.8 Ystyrir bod y bwriad yn cydymffurfio gyda meini prawf y polisi sy'n berthnasol i'r bwriad.
- 5.9 Mae pentref Abersoch wedi ei gynnwys fel pentref Canolfannau Gwasanaethau Lleol ble mae polisi TAI 5 Tai Marchnad Leol yn berthnasol yn y CDLI. Oherwydd na fyddai'r datblygiad yn ychwanegu at y stoc tai, nid yw Polisi TAI 5 yn berthnasol ac felly ni ellir cyfyngu meddiannaeth y tŷ arfaethedig i fod yn un marchnad tai leol. Yn ychwanegol, nid oes cyfyngiad meddiannaeth ar y tŷ presennol, felly ni ellir cyflwyno meddiannaeth ar y tŷ sy'n cael ei godi yn ei le.

### **Mwynderau gweledol**

- 5.10 Mae'r bwriad yn golygu dymchwel y tŷ unllawr a chodi tŷ deulawr yn ei le. Mae'r tŷ presennol o ddyluniad unllawr ac ni ystyrir ei fod o werth pensaernïol nac hanesyddol. Mae dyluniad y tŷ bwriededig yn un cyfoes gyda ffenestri sylweddol a theras ar y llawr cyntaf a tho brig wedi ei orchuddio a 'zinc'. Yn dilyn trafod gorffeniad defnydd toi gyda'r ymgeisydd derbyniwyd cynllun diwygiedig yn dangos y to wedi ei orchuddio a llechi naturiol. Bwriedir gorchuddio waliau allanol gyda gorffeniad gwyn a byrddau llwyd. Yn gyffredinol mae'r safle wedi ei leoli ymysg tai traddodiadol gyda thoeau brig. Mae'r ymgeisydd yn awgrymu bod y tŷ presennol wedi cyrraedd diwedd ei oes ac y byddai yn fwy effeithiol i'w ddymchwel yn hytrach na cheisio ei altro ymhellach. Mae polisi PCYFF 3 CDLI yn datgan bod pob cynnig

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 27/11/2017</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	<b>PWLLHELI</b>

yn arddangos dyluniad o ansawdd uchel sy'n rhoi ystyriaeth lawn i gyd-destun yr amgylchedd naturiol, hanesyddol ac adeileidig. Rhoddir cefnogaeth arbennig i ddyluniad arloesol sydd yn arddangos effeithiolrwydd ynni. Caiff hyn ei gefnogi gan Nodyn Cyngor Technegol 12: Dyluniad sy'n datgan y dylai gosodiad tai a ffurf adeileidig adlewyrch y cyd-destun lleol a'i wahanolrwydd. Mae'n ymhelaethu nad yw'n golygu gwahardd dyluniad cyfoes ond y dylai'r gorffeniad ymateb i'w amgylchiadau lleol. Mae peth pryder bod dyluniad gwreiddiol yr adeilad yn arwain at greu tŷ anghydnaws na fyddai yn adlewyrch nac ymateb cyd-destun ardal leol. Sylweddolir nad yw'r adeilad presennol o werth mwynderol / pensaernïol ac o'r herwydd gellid ystyried codi tŷ o ddyluniad modern ar yr un safle. Er hynny, ystyriwyd nad oedd toi'r to brig gyda defnydd zinc yn dderbyniol ac yn dilyn trafod y mater gyda'r ymgeisydd derbyniwyd cynllun diwygiedig yn dangos bwriad i doi gyda llechi naturiol. Teimlir byddai hynny, ynghyd a defnyddio carreg fel nodwedd yn y dyluniad yn lleihau pryderon ynglŷn â dyluniad modern y tŷ bwriededig. Ni ystyrir bod y bwriad yn groes i bolisi PCYFF 3 CDLI.

- 5.11 Lleolir y safle o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llyn ac Enlli. Mae Polisi AT 1 yn datgan y rhoddir ystyriaeth i'r wybodaeth am y tirwedd hanesyddol pan asesir effaith cynigion sydd ar y fath raddfa ac mor fawr fel y byddent yn cael effaith fwy nag effaith leol arnynt. O ran ei leoliad a maint, ystyrir mai yn lleoli yn unig y byddai'r bwriad ac na fyddai yn cael effaith ehangach ar y dirwedd hanesyddol. Felly, ni ystyrir fod y bwriad yn groes I Bolisi AT 1 CDLI.
- 5.12 Mae'r safle wedi ei leoli oddi fewn i'r AHNE ble mae polisi AMG 1 CDLI 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, a nodweddion eraill sy'n cael ei hadnabod fel rhinweddau arbennig Llŷn ac yn cyfrannu at gymeriad yr ardal. Fodd bynnag, er i'r safle fod o fewn yr AHNE, mae hefyd yn safle ble saif tŷ ar hyn o bryd ger tai preswyl presennol. Er bod y tai yng nghyffiniau'r safle o ddyluniad gwahanol, maent yn cadw at batrwm dyluniad traddodiadol gyda tho brig llechi. Mae'r dyluniad diwygiedig, er yn fodern, o raddfa a deunyddiau a fyddai'n gweddu i'r safle. Mae'r bwriad yn golygu cloddio'r safle er creu tŷ deulawr a fyddai tua'r un uchder a'r tŷ unllawr presennol. Sylweddolir y byddai'r tŷ bwriededig yn fwy na'r un presennol, mae gosodiad y tŷ ynghyd â'i ddyluniad yn caniatáu gofod amwynder o amgylch yr adeilad ar ffurf teras a gardd fach i'r de o'r adeilad. Er nad yw'n dilyn patrwm tai yn y cyffiniau, credir bod y dyluniad diwygiedig yn gweddu a chyfoethogi'r ardal leol o'i gymharu ar adeilad presennol. Er wedi ei leoli o fewn yr AHNE nid yw hynny yn golygu na ellir cael dyluniad modern a chyfoes. Noder bod yr Uned AHNE wedi mynegi pryderon ynglŷn â'r dyluniad y tŷ newydd, fodd bynnag, teimlir bod diwygio dyluniad to y tŷ newydd yn debygol o leihau'r pryderon hyn. Mae'r safle wedi ei leoli ar bwys y ffordd sirol. Er hynny, teimlir nad yw'n safle amlwg iawn o bellter oherwydd bodolaeth tŷ cymydog sy'n cysgodi'r safle o gyfeiriad gogleddol (pentref) a choed a gwrychoedd i raddau llai o gyfeiriad y de. Ystyrir felly fod y bwriad fel y diwygiwyd 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 adeileidig 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 Amg 1 CDLI.
- 5.13 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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 27/11/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

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 Polisiâu PCYFF 3.

### **Mwynderau cyffredinol a phreswyl**

- 5.14 Hysbysebwyd y cais ar y safle a hysbyswyd trigolion cyfagos a derbyniwyd 3 gwrthwynebiad ac ar sail dyluniad, effaith ar AHNE, effaith y bwriad ar derfyn y safle, effaith ar ddraen dŵr aflan y cymydog a diogelwch ffyrdd. Trafodir y gwrthwynebiadau ynglŷn â diogelwch ffyrdd a materion dylunio dan y penawdau perthnasol yng nghorff yr adroddiad. Byddai'r tŷ arfaethedig yn cael ei leoli ar safle'r tŷ presennol. Er bod y tŷ yn fwy na'r un presennol yn ei hyd a'i led noder bod y cynllun wedi ei ddylunio fel bod ffenestri ac agoriadau eraill wedi eu gosod ar y drychiad de ddwyreiniol a de gorllewinol; mae'r drychiadau hyn yn edrych dros y ffordd sirol a thir amaethyddol. Sylweddolir bod tŷ unllawr dros y ffordd sirol i'r safle, fodd bynnag teimlir na fyddai effaith gor-edrych ar y tŷ hwnnw yn sylweddol fwy na'r sefyllfa bresennol. Noder hefyd bod y cynllun yn dangos bwriad i godi sgrin preifatrwydd ar y drychiad gogledd ddwyreiniol er amddiffyn mwynderau cymydog. O safbwynt traffig a sŵn yn deillio o draffig, ni ystyrir y byddai'r tŷ bwriadedig yn ychwanegu yn sylweddol at y sefyllfa bresennol nac yn achosi niwed i'r gymdogaeth leol. Byddai'r eiddo yn fwy o ran maint ac uchder na'r un presennol ond mae hynny yn bennaf oherwydd y ffaith y bwriedir cloddio'r safle fel bod yr eiddo yn ddeulawr yn hytrach na unllawr. Noder hefyd bod y cymydog wedi datgan y bydd y bwriad yn amharu ar draen dŵr aflan sy'n gwasanaethu ei dŷ. Trafodwyd y mater yma gyda'r ymgeisydd a derbyniwyd gwybodaeth ganddo yn datgan bod y ddraen wedi ei lleoli y tu hwnt i leoliad wal flaen y tŷ bwriededig ac felly ddim yn debygol o gael ei effeithio. Er hynny, mae'r ymgeisydd yn cydnabod y bydd angen diogelu'r ddraen honno yn ystod gwaith adeiladu ynghyd â thrafod y mater gyda Dŵr Cymru os caniateir y cais. Parthed lleoliad y tŷ mewn perthynas i derfyn gogledd ddwyreiniol y safle, mae'r cynllun yn dangos y bwriedir lleoli a chodi'r tŷ newydd ar bwys terfyn gogledd ddwyreiniol y safle. Ystyrir nad yw sefyllfa o'r fath yn creu trafferthion cynllunio, er hynny, byddai angen i'r datblygwr weithredu gofynion Deddf Wal Cydrannol (Party Wall Act) ynghyd â dod i gytundeb gyda chymydog ynglŷn ag adeiladu a chynnal a chadw'r wal i'r dyfodol. Mae'r rhain yn faterion preifat i'w trin a thrafod rhwng cymdogion. 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 PCYFF 2 CDLI.

### **Materion trafndiaeth a mynediad**

- 5.15 Ceir mynediad i'r eiddo presennol yn uniongyrchol oddi ar ffordd sirol ble mae lle parcio ar ffurf 'tynnu mewn' wedi ei leoli. Mae'r bwriad yn dangos y byddai lle parcio newydd yn cael ei greu o fewn terfyn cwrtil yr eiddo ar gyfer parcio dau gar gan ddefnyddio'r lle parcio presennol ar gyfer hwyluso troi cerbyd o fewn y safle. Derbyniwyd sylwadau Uned Trafndiaeth yn gofyn am fwy o wybodaeth ynglŷn â threfniant parcio a throi o fewn y cwrtil. Derbyniwyd cynllun pellach yn dangos asesiad llwybr cerbydol (swept path analysis) ar gyfer y bwriad, mae'r cynllun yn dangos lleoliad llwybr cerbydau i mewn ac allan o'r cwrtil. Derbyniwyd sylwadau terfynol Uned Trafndiaeth yn cadarnhau bod y manylion ychwanegol yn dderbyniol. Noder bod cais am estyniad i'r tŷ ynghyd â llefydd parcio ychwanegol wedi eu gwrthod yn y gorffennol, fodd bynnag, mae'r wybodaeth a dderbyniwyd gyda'r cais cyfredol yn dangos bod modd creu llefydd parcio a fyddai yn bodloni gofynion Unedau Trafndiaeth. Sylweddolir bod gwrthwynebiad wedi ei godi o safbwynt diogelwch ffyrdd ac yn amau manylion a gynhwysir yn y cynllun asesiad llwybr cerbydol. Fodd bynnag, mae'n rhaid sylweddoli bod tŷ yn bodoli ar y safle eisoes ac

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 27/11/2017</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	<b>PWLLHELI</b>

er bod y bwriad yn golygu datblygiad mwy, mae'r parcio bwriededig yn welliant ar y trefniant presennol. Ni ystyrir bod y bwriad fel y cyflwynir yn groes i bolisi TRA 2 a TRA 4 CDLI.

### **Materion bioamrywiaeth**

- 5.16 Fel rhan o'r bwriad derbyniwyd adroddiad ecolegol. Ni ddarganfuwyd unrhyw dystiolaeth fod ystlumod yn yr adeilad nag ychwaith adar yn nythu. Mae Bioamrywiaeth a CNC yn fodlon gyda'r adroddiad a'r canlyniadau. Ni ystyrir y byddai bwriad felly yn achosi niwed i fioamrywiaeth ac mae'r bwriad felly yn dderbyniol o safbwynt polisi PS 19.

### **6. Casgliadau:**

- 6.1 O ystyried yr uchod ac wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol gan gynnwys polisiâu a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn ogystal â sylwadau a dderbyniwyd, credir fod y bwriad yn dderbyniol ar sail y materion fel y nodir yn yr adroddiad sef ni fyddai'r datblygiad arfaethedig yn debygol o amharu ar fwynderau trigolion cyfagos, diogelwch ffyrdd nac yn cael effaith niweidiol sylweddol ar olygfeydd o fewn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol,

### **7. Argymhelliad:**

#### 7.1 Caniatau – amodau

1. 5 dechrau gwaith o fewn 5 mlynedd.
2. Unol a chynllun diwygiedig.
3. Llechi i'r to.
4. Tynnu hawliau caniataol ar estyniadau i'r tŷ.
5. Cyflwyno manylion sgrin preifatrwydd cyn meddiannu'r tŷ.
6. Cadw / diogelu lle troi
7. Defnyddiau ( yn cynnwys elfen carreg fel nodwedd yn y dyluniad).
8. Amodau Dŵr Cymru.