

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/01/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Rhif: 1

Cais Rhif: C17/1024/39/LL

**Dyddiad
Cofrestru:** 18/10/2017

Math y Cais: Llawn - Cynllunio/Full - Planning

Cymuned: Llanengan

Ward: Abersoch

Bwriad: Dymchwel tŷ presennol ac adeiladu tŷ 3 llawr yn ei le /
Demolition of existing dwelling and construction of
replacement three storey dwelling

Lleoliad: The Shanty, Pen Bennar, Abersoch, Pwllheli, Gwynedd,
LL537BA

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/01/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

1. Disgrifiad

- 1.1 Cyflwynwyd y cais i'r pwyllgor cynllunio a gynhaliwyd ar 18/12/2017 pryd y penderfynwyd gohirio ystyriaeth o'r cais er mwyn cael barn y Cyd – bwyllgor Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ar y mater. Mae'r cais hwn yn ail gyflwyniad o gais a wrthodwyd gan y pwyllgor Cynllunio ar 03 Hydref 2017. Datgan yr ymgeisydd ei fod wedi diwygio'r bwriad drwy leihau maint y tŷ bwriededig er ymateb i bryderon a godwyd gan y Pwyllgor a rhesymau gwrthod y cais blaenorol. Deallir gan yr ymgeisydd bod gosodiad mewnol yr adeilad wedi ei ddiwygio er mwyn lleihau arwynebedd yr adeilad tua 25%. Mae'r gostyngiad yma yn golygu bod yr adeilad 1.5 medr yn llai yn ei led, 3.4 medr yn llai yn ei ddyfnder a 1 medr yn is mewn uchder. Datgan hefyd bod yr arwynebedd y tŷ bwriededig heb gynnwys grisiau, llwybrau a therasau yn meddiannu tua 25% o arwynebedd y llain. Mae'r cynlluniau yn dangos y bwriedir darparu lle parcio cerbyd yn lle modurdy fel bwriadwyd yn flaenorol yng nghefn y tŷ. Cyflwynwyd cynlluniau manwl ynghyd â lluniau ffotograffig yn dangos y tŷ bwriededig ar y safle ac yng nghyd-destun ardal.
- 1.2 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 dŷ 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 bwriededig ar 3 lefel gyda therasau allanol yn ymestyn yn ôl i ddilyn proffil y safle. Gosodir y llawr isaf ar lefel ychydig yn is na'r tŷ presennol ac mae'n cynnwys lle eistedd, 2 ystafell wely, baddonau, ystafell ymarfer ac ystafell peiriannau. Mae'r ffenestri sylweddol ar y lefel yma yn anelu i'r gogledd a'r dwyrain. Mae'r llawr canol (llawr cyntaf) yn cynnwys cegin / ystafell fwyta a llefydd eistedd, prif ystafell wely gyda baddon ac ystafell wely arall a chegin gefn. Mae toiled ac ystafell amlbwrpas hefyd ar y llawr yma. Mae'r ffenestri sylweddol yn anelu i'r gogledd, dwyrain a de ddwyrain. Mae'r llawr uchaf (ail lawr) yn caniatáu mynediad i'r tŷ o'r maes parcio cymunedol yng nghefn y safle. Mae'n cynnwys cyntedd, lifft, ystafell eistedd ac ystafell wely. Mae'r ffenestri sylweddol ar y lefel yma yn wynebu gogledd, dwyrain a de ddwyrain. Yn fewnol, cysylltir y tri llawr gan ofod a grisiau yn ymestyn o lefel isaf i'r uchaf. Mae pob lefel gyda mynediad i deras allanol.
- 1.3 Bwriedir defnyddio llechen ar gyfer gorchuddio rhannau o'r waliau allanol gyda tho gwastad gwyrdd 'sedum'. Bwriedir gwneud defnydd helaeth o wydr ar ddrychiad allanol y tŷ sy'n wynebu'r môr. Bydd y teras yn cael eu hamgylchu gan sgrin gwyrdd.
- 1.3 Mae'r cynllun yn dangos y bydd siâp, gosodiad a dyluniad y tŷ bwriededig yn dilyn arwynebedd a chyfuchlinau'r safle. Noder bod y tŷ bwriededig yn fwy ac yn uwch na'r tŷ presennol ac yn ymestyn fymryn uwchben y clogwyn y tu cefn i'r safle. Derbyniwyd cynlluniau yn cymharu maint y tŷ blaenorol a wrthodwyd gan y Cyngor yn erbyn y tŷ bwriededig a ystyrir dan y cais cyfredol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/01/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- 1.4 Bydd y gwaith adeiladu yn cynnwys turio i mewn i'r safle ar gyfer adeiladu'r tŷ.
- 1.5 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 môr. 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 a wal derfyn y safle i'w gweld o'r maes parcio cymunedol a llwybr cyhoeddus cyfochrog. Mae'n debygol y gellir gweld fymryn o ddyluniad ochr y tŷ o'r ffordd sirol A499 sy'n arwain i'r pentref.
- 1.6 Lleolir y safle ar benrhyn Abersoch, y tu mewn i ffin datblygu'r 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.
- 1.7 Cyflwynwyd Datganiad Dylunio a Mynediad fel rhan o'r cais.
- 1.8 Cyflwynir y cais i Bwyllgor oherwydd bod dros 3 gwrthwynebiad wedi ei dderbyn.

2. **Polisiau 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**

ISA – Darpariaeth Isadeiledd
 TRA2 – Safonau Parcio
 TRA4 – Rheoli Ardrawiadau Cludiant
 PS 5 - Datblygiadau Cynaliadwy
 PCYFF 1– Ffiniau datblygu
 PCYFF2 – Meini Prawf Datblygu
 PCYFF3 – Dylunio a Siapio Lle
 PCYFF4 - Dylunio a Thirweddu

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/01/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

PCYFF5 – Rheoli Carbon
 TAI 5 - Tai Marchnad Leol
 TAI 13 – Ail Adeiladu Tai.
 AMG 1- Cynllun Rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol
 AMG 4 – Gwarchod yr Arfordir
 AMG 5 - Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol.

2.4 **Polisiau Cenedlaethol:**

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

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

- 3.1 Cais rhif C17/0159/39/LL - Dymchwel tŷ presennol ac adeiladu tŷ 3 llawr yn ei le - Gwrthod ar 03/10/2017 ar sail: Byddai'r bwriad yn or-ddatblygiad o'r safle amlwg hwn gyda'r effaith gweledol a'i ol-troed yn sylweddol fwy na'r tŷ presennol ac felly byddai yn creu datblygiad ymwithiol a fyddai'n cael effaith andwyol ar olygfeydd i mewn, allan ac ar draws yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llyn (AHNE). Ni ystyrir byddai'r bwriad yn gwarchod a gwella harddwch naturiol y dirwedd sy'n groes i brif amcan dynodi AHNE. Ystyrir felly fod y bwriad yn groes i bolisi PCYFF 3 a PS 19 o fewn Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn a phennod 5 o fewn Polisi Cynllunio Cymru.

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.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Dim gwrthwynebiad i'r cais ac yn cynnig sylwadau safonol. Yn sgil hyn, bwriedir anfon llythyr dyddiedig 15/11/2017 fel atodiad i unrhyw ganiatâd a rhoddir gan y Cyngor ynglŷn â'r datblygiad.

Dŵr Cymru: Cynnig sylwadau ac amodau ynglŷn â gwaredu dŵr wyneb i'r garthffos gyhoeddus. Bwriedir anfon llythyr dyddiedig 27/10/2017 fel atodiad i unrhyw ganiatâd a rhoddir gan y Cyngor ynglŷn â'r datblygiad.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/01/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Uned Hawliau
Tramwy:

Heb dderbyn.

Uned Ardal o
Harddwch Naturiol
Eithriadol

Mae The Shanty wedi ei leoli ar drwyn Penbenar 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 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 sylwedol, 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.

Fel gyda'r cais blaenorol y bwriad yw dymchwel yr holl adeiladau presennol ar y safle a chodi tŷ newydd. Gyda'r cais gwreiddiol anelwyd i ddylunio adeilad unigryw i geisio gweddu i'r safle arfordirol gyda rhannau helaeth o goed, gwydr a llechi a tho fflat gwyrdd er lleihau uchder yr adeilad.

Gyda'r cais presennol mae rhai addasiadau wedi eu gwneud i faint ac uchder y cynnig blaenorol. Mae hyn yn lleihau graddfa'r adeilad a gadael mwy o dir ar gyfer tirlunio bob ochor i'r tŷ. Mae'r adeilad yn parhau ar 3 lefel ond nid oes modurdy bellach gan ostwng yr uchder.

Credir fod y deunyddiau ar y cyfan yn addas i'r safle a bydd y cyfuniad ohonynt, a'r to gwyrdd, yn gymorth i'r datblygiad weddu i'r safle heb amharu ar yr AHNE.

Uned
Bioamrywiaeth

Cynnig y sylwadau canlynol:

Adar yn nythu

Mae yna rywffaint 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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/01/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

ACA Pen Llŷn a'r Sarnau

Gan fod y safle ar ben clogwyn uwch ben y môr, rhyw 50 metr 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 Ardal Cadwraeth Arbennig Pen Llyn 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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/01/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Ymgynghoriad
Cyhoeddus:

Rhodddwyd 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.
- Tŷ bwriadedig dim yn gweddu gyda'r pentref na'r ardal
- Creu cysail 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 negatiff ar gymuned Abersoch.
- Datblygiadau diweddar wedi amharu ar fwynhad y cyhoedd o'r llwybr cyhoeddus cyfochrog.
- Nid yw'r cynllun yn ychwanegu dim i'r pentref.
- Fe ddylai adeilad aros fel ac y mae yn rhan o hanes y Pentref.
- A yw'r adeilad presennol werth ei rhestru?
- Dim cyfiawnhad ar gyfer y bwriad.
- Gor-ddatblygiad o safle bach.
- Adeilad 3 llawr yn rhu uchel ac yn uwch na thai cyfagos.
- Datblygiad yn amharu ar arfordir ac ardal brydferth.
- Cynnydd mewn trafndiaeth i'r eiddo bwriededig mwy yn debygol o amharu ar ddiogelwch ffyrdd.
- Angen datblygu tŷ fforddiadwy ar y safle.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/01/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Sylwadau eraill

- Diogelu'r llwybr cyhoeddus.
- Ni ddylid codi tŷ arall ar y safle.
- Tŷ gwyliau a godwyd yn ystod 1920au
- Wedi ymgynghori â CADW.
- Pryder ynglŷn ag ardrawiad cronuss datblygiadau cyffelyb ar yr ardal.
- Datblygiadau cyffelyb yn debygol o godi prisiau tai ardal tu hwnt i gyrraedd pobl leol.

Sylwadau cefnogol

- Cymydog i'r gogledd o'r safle yn hapus i gefnogi'r bwriad diwygiedig oherwydd y byddai yn cael llai o effaith ar ei eiddo ac ar ddeall na fwriedir ymgymryd â gwaith adeiladu dros yr haf.
- Angen diogelu mynediad cadair olwyn o flaen tŷ cymydog
- Cyfle da i ddelio gyda phroblemau parcio a chasglu ysbwriel.
- Cynydog i'r de o'r safle ddim yn gwrthwynebu y bwriad cynbelled â'i fod yn diogelu preifatrwydd ei eiddo a'r angen i sicrhau triniaeth terfyn cadarn.
- Pryder y byddai sŵn yn amharu ar fwynderau cymydog.
- Pryder ynglŷn â pharcio cerbydau yn ystod adeiladu

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 mwy 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 safle'r cais wedi ei leoli oddi fewn i ffin ddatblygu Abersoch fel y diffiniwyd o fewn CDLI a byddai'n gwneud defnydd o dir a ddatblygwyd o'r blaen. O'r safbwynt hynny ystyrir y byddai'r bwriad yn cydymffurfio gyda Pholisi PS 5 CDLI a PCYFF 1.
- 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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/01/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

bwriad oherwydd lleolir y safle o fewn ffin y pentref ac maent yn datgan fel a ganlyn:

- 5.3 Maen prawf 2. Nid yw'r adeilad yn rhestredig: Nid yw'r adeilad yn rhestredig. Noder bod gwrthwynebwr wedi cysylltu gyda CADW ynglŷn â'r eiddo presennol. Fodd bynnag, mae Swyddog Cadwraeth y Cyngor wedi ystyried y mater a 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: Datgan yr ymgeisydd nad yw'n rhesymol bosib atgyweirio, trosi neu ymestyn yr adeilad presennol heb ail adeiladu'n gyfan gwbl neu'n sylweddol. Mae'r adeilad yn sefyll mewn man arfordirol sy'n agored iawn i'r elfennau. 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 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 cwrtel 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 yn rhannol ar ôl troed y tŷ presennol ond y 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 datblygu'r tŷ arfaethedig yn golygu dymchwel y tŷ presennol. Mae'r adeiladau allanol presennol sydd ar lefel uwch yn cael eu defnyddio fel rhan o'r tŷ presennol ac yn cael eu dymchwel fel rhan o'r bwriad.
- 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 caniatâol ar gyfer adeiladu estyniadau i'r ty newydd.
- 5.8 Ar sail yr uchod ystyrir bod y bwriad yn cydymffurfio gyda meini prawf y polisi TAI 13 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. Fodd bynnag mae'n rhaid sylweddoli bod tŷ yn bodoli ar y safle eisoes ac o'r herwydd nid yw'r bwriad yn golygu creu uned(au) preswyl newydd ar y safle. Oherwydd

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/01/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

hynny, ni 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 farchnad tai lleol. 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.

Ni ystyrir y byddai yn rhesymol rhoi cyfyngiad tŷ marchnad leol ar y tŷ bwriededig. Ni ystyrir y byddai caniatáu y cais yn groes i Polisi TAI 5.

Mwynderau gweledol

- 5.10 Nid yw'r tŷ presennol o unrhyw werth pensaernïol pwysig. Noder fod gwrthwynebydd wedi gofyn a oedd modd rhoi statws adeilad rhestredig i'r adeilad. Trafodwyd y sylwadau uchod gyda Swyddog Cadwraeth y Cyngor pryd y cadarnhawyd nad oedd yr adeilad presennol o werth hanesyddol na phensaernïol sylweddol ac nid oedd yn cyfiawnhau statws rhestredig. 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 y bwriad o edrych arno o'r môr yn gweddu gyda'r safle oherwydd ei fod yn dilyn siâp, gosodiad a phroffil y safle a'r defnydd o ddeunyddiau sy'n creu dyluniad ysgafn. Noder bod sylwadau'r Uned AHNE yn cyfeirio at ddyluniad maint a graddfa'r bwriad ynghyd ac uchder y tŷ. Maent yn datgan bod y deunyddiau ar y cyfan yn addas i'r safle a bydd y cyfuniad ohonynt a'r to gwyrdd, yn gymorth i'r datblygiad weddu i'r safle heb amharu ar yr AHNE. Mae'r ymgeisydd wedi paratoi lluniau yn dangos y tŷ mewn perthynas i'r llwybr cyhoeddus y tu cefn i'r safle a'r safle yn gyffredinol a byddent yn cael eu cyflwyno i'r pwyllgor fel rhan o'r pecyn cyflwyno gwybodaeth. 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 ystyrir 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 cyffelyb. Mae'r to gwastad gwyrdd bwriadedig yn lleihau uchder ac ardrawiad yr adeilad.
- 5.11 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 ymwithiol yn y tirlun ac er bod yr edrychiad y tŷ yn wahanol, ni ystyrir y byddai yn cael effaith niweidiol sylweddol ar y tirlun.
- 5.12 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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/01/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

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 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. Byddai'r tŷ arfaethedig ar dri lefel o'i gymharu gyda'r tŷ presennol; fodd bynnag, datgan yr ymgeisydd fod y tŷ wedi ei ddylunio fel bod siâp a phroffil y tŷ yn adlewyrchu gosodiad y safle. 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. Byddai ei ddyluniad, yn arbennig felly'r edrychiad sy'n wynebu'r môr, yn gweddu gyda 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 wedi ei leoli o fewn yr AHNE nid yw hynny yn golygu na ellir cael dyluniad modern a chyfoes a noder bod polisi PCYFF 3 yn rhoddi cefnogaeth arbennig i ddyluniad arloesol sydd yn arddangos effeithiolrwydd ynni. Ystyrir felly fod y bwriad yn addas i'w leoliad a'i gyddestun 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 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 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 a PCYFF 4.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.14 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. Er datrys unrhyw bryderon gôr edrych, mae'r cynllun yn dangos bwriad i godi sgrin preifatrwydd ar hyd rhan o derfyn deheuol y teras llawr uchaf ynghyd a phlannu planhigion ar y teras. Byddai hynny, yn lleihau effaith y bwriad a diogelu mwynderau'r cymydog. Parthed cornel y teras rhwng y sgrin preifatrwydd a lle parcio, mae'r cynllun yn dangos y bwriedir ei gorchuddio gyda phlanhigion yn hytrach na'i ddefnyddio fel teras, fodd bynnag teimlir y dylid cynnwys amod ar unrhyw ganiatâd yn gorfodi ymestyn y sgrin a ddangosir ar y cynllun eisoes at y gornel honno. 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 metr 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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/01/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

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 Mae bwriad yn golygu creu lle parcio newydd yng nghefn y tŷ ar gyfer 1 neu 2 gerbyd fel rhan o'r datblygiad gyda mynedfa i'r lle parcio cymunedol 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. Mae'r bwriad yn darparu dau le parcio yn ychwanegol i'r ddarpariaeth bresennol. Ystyrir felly bod y bwriad yn bodloni gofynion Polisi TRA 2 a TRA 4 CDLI. 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 groes i Bolisi TRA 4 CDLI.

Materion bioamrywiaeth

- 5.16 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 AMG 4 ac AMG 5 CDLI.

6. Casgliadau:

- 6.1 Wedi pwyso a mesur y bwriad yng nghyd-destun y polisiau perthnasol a dadleuon y gwrthwynebwyr ystyrir bod y bwriad yn dderbyniol i'w ganiatáu. Mae'r lleoliad, dwysedd, a'r 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, a sawl tŷ 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 polisiau a drafodwyd.

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatáu - amodau

1. Cychwyn o fewn 5 mlynedd
2. Unol â'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. Clirio'r safle y tu allan i'r tymor nythu.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/01/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

7. Rhaid cyflwyno manylion sgrin preifatrwydd ar lefel 3 ar hyd drychiad deheuol y teras a'i osod cyn preswyllo'r ty a'i gadw felly o hynny ymlaen
8. Tynnu hawliau caniataol yn ôl ar estyniadau i'r tŷ.
9. Cyflwyno triniaeth terfynau o fewn mis o ddechrau gwaith ar y safle.
10. Cyflwyno Cynllun Rheoli Adeiladu
11. Amser gweithio.