

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/04/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

**Rhif: 1**

**Cais Rhif: C17/0198/30/LL**

**Dyddiad 19/07/2017**

**Cofrestru:**

**Math y Cais: Llawn - Cynllunio**

**Cymuned: Aberdaron**

**Ward: Aberdaron**

**Bwriad: Cais i gadw gwaith o adeiladu modurdy / storfa**

**Lleoliad: Pwll Melyn, Rhiw, Pwllheli, LL538AE**

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/04/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

## 1. Disgrifiad:

- 1.1 Gohiriwyd y cais yng nghyfarfod y Pwyllgor Cynllunio a gynhaliwyd ar y 5 Mehefin 2017 er mwyn derbyn cyfiawnhad dros angen yr ymgeisydd am adeilad amaethyddol ar y tir. Yn y cyfamser, ac yn dilyn trafodaeth gyda'r Gwasanaeth Cynllunio, derbyniwyd e-bost gan asiant yr ymgeisydd ar yr 11 Gorffennaf 2017 yn newid disgrifiad y cais i 'Adeiladu modurdy/storfa'.
- 1.2 Yn wreiddiol, 'roedd y cais cynllunio ôl-weithredol hwn ar gyfer cadw adeilad amaethyddol o ffrâm dur a oedd yn y broses o gael ei adeiladu. Mae'r ffrâm yn awgrymu adeilad gyda rhediad to *mono pitch*, ond mae bwriad i gwblhau'r adeilad gyda tho brig. Mae'r adeilad bwriadedig yn mesur 9.1 metr o hyd a 4.6 metr o led, ac mae'r ffrâm bresennol yn ymestyn i 4.05 metr o uchel uwchlaw lefel daear. Bwriedir i orffeniad allanol yr adeilad gynnwys gorchudd bordiau coed i'r muriau a sitiau dur proffil gwyrdd tywyll i'r to brig.
- 1.3 Mae'r adeilad wedi ei leoli yng nghefn gwlad tu allan i unrhyw ffin datblygu, ac ar ran o dir caeedig i'r gogledd orllewin o'r tŷ annedd, sydd hefyd o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llyn. Mae'r ffrâm bresennol yn gorwedd 5.5 metr oddi wrth tŷ annedd unllawr sydd yn adeilad rhestredig gradd II. Mae'r eiddo yn ymestyn i 2.5 acer mewn arwynebedd. Mae'r safle yn ffinio a ffordd sirol ddi-ddosbarth i'r gogledd a'r gorllewin, ac mae caeau amaethyddol eraill i'r dwyrain ohono.
- 1.4 Yn dilyn trafodaeth bellach gyda swyddogion y Gwasanaeth Cynllunio, derbyniwyd cynllun diwygiedig ar y 9 Chwefror 2018 yn dangos adeilad o arwynebedd llawr cyffelyb i'r cynllun gwreiddiol a gyflwynwyd, ond yn dangos to brig i'r adeilad, a muriau allanol wedi eu gorchuddio gyda sitiau pren. Mae ongl y to yn adlewyrchu ongl to'r tŷ annedd, ac mae'r to brig yn ymestyn i 4.1 metr uwchlaw lefel daear, a'r bargod yn mesur 2.3 metr uwchlaw lefel daear. Mae'r adeilad bwriadedig yn gorwedd 7 metr i ffwrdd oddi wrth y tŷ annedd
- 1.5 Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor ar gais yr Aelod Lleol gan fod pryder nad oedd cyfiawnhad i adeilad amaethyddol o'r fath ar gyfer daliad o 2 acer yn unig; nad yw adeilad o'r fath yn gweddu wrth ochr adeilad rhestredig; a bod ei uchder yn ymwithiol ar ei safle presennol rhwng y tŷ a'r ffordd a byddai modd ei ail-leoli tu cefn yr adeilad ble byddai yn llawer mwy cuddiedig.

## 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 Yn sgil Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 mae'n ofynnol i'r Cyngor ymgymryd â datblygu cynaliadwy yn ogystal â chymryd pob cam rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r amcanion datblygu cynaliadwy (neu lesiant). 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, ac 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.

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 16/04/2018</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	<b>PWLLHELI</b>

Ystyrir na fyddai unrhyw effaith sylweddol nac annerbyniol ar gyflawni'r amcanion llesiant o ganlyniad i'r argymhelliad arfaethedig.

2.3 Ers cyflwyniad gwreiddiol y cais gerbron y Pwyllgor, mae Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd wedi ei ddisodli gan Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011 – 2026.

#### 2.4 **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011 - 2026**

PCYFF 2: Meini prawf datblygu

PCYFF 3: Dylunio a siapiau lle

PCYFF 4: Dylunio a thirwedd

Polisi AMG 1: Cynlluniau Rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol

Polisi Strategol PS 20: Diogelu a lle bo'n berthnasol wella asedau treftadaeth

#### 2.5 **Polisiâu Cenedlaethol:**

Ddeddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990

Deddf yr Amgylchedd Hanesyddol (Cymru) 2016

Paragraff 6.5.11 Polisi Cynllunio Cymru – 9fed Argraffiad, Tachwedd 2016:-

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

Nodyn Cyngor Technegol 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol (Cyhoeddwyd 31 Mai 2017)

Lleoliad Asedau Hanesyddol yng Nghymru (Mai, 2017)

#### 3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

3.1 Nid oes hanes cynllunio perthnasol i'r safle ond caniatwyd dau estyniad un llawr i'r tŷ annedd ei hun yn 1998 a 2006.

#### 4. **Ymgynghoriadau:**

Cyngor Cymuned/Tref: Sylwadau 14.03.17 – Gwrthwynebu ar sail:

- Yr adeilad yn rhy uchel
- Wrth ymyl adeilad rhestredig
- Dim cyfiawnhad amaethyddol gan mai dim ond 2 acer ydi maint y daliad

Sylwadau ar y cynllun diwygiedig 09.02.18 –

Heb eu derbyn pan yn paratoi'r adroddiad.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Sylwadau 03.03.17 - Dim yn effeithio ar unrhyw fater a restrwyd ar eu Rhestr Wirio.

Sylwadau ar y cynllun diwygiedig 09.02.18 –

Heb eu derbyn pan yn paratoi'r adroddiad.

Uwch Swyddog  
Cadwraeth:

Sylwadau ar y cynllun diwygiedig 09.02.18 - Wedi cael golwg ar y cynllun diwygiedig a'r datganiad dyluniad a mynediad diweddaraf. Cadarnhaf fod dyluniad a lleoliad diwygiedig y sied yn dderbyniol o agwedd effaith ar gosodiad

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/04/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

yr adeilad rhestredig, ac ni chredir y byddai'r bwriad yn amharu ar edrychiad na chymeriad yr eiddo.

Swyddog AHNE

Sylwadau ar y cynllun diwygiedig 09.02.18 - Mae'r cynllun diweddaraf am adeilad to brig wedi ei gladio gyda choed yn welliant ar y cynlluniau blaenorol ac ni chredir y bydd yn amharu ar yr AHNE.

Ymgynghoriad  
Cyhoeddus:

Rhodddwyd rhybudd ar y safle a hysbyswyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben a derbyniwyd 2 ohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Adeilad uchel ddeulawr yn weladwy o agos a phell;
- Adeilad un llawr yn ddigonol;
- Mae gwneud cais ôl-weithredol yn gwbl amhriodol;
- Uchder annerbyniol ac angen ei ostwng.

Ail-ymgyngorwyd gyda thrigolion cyfagos ar y cynllun diwygiedig a dderbyniwyd ar y 09.02.18 ond ni dderbyniwyd ymateb.

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

- 5.1 Ystyrir mai'r prif faterion yn yr achos hwn yw'r angen am yr adeilad, effaith y datblygiad ar fwynderau gweledol yr AHNE, a'i effaith ar osodiad yr adeilad rhestredig cyfagos.

### Egwyddor y datblygiad

- 5.2 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. Mae Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd (2001 - 2016) bellach wedi cael ei ddisodli gan Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011 - 2026 (CDLL), a fabwysiadwyd yng Ngorffennaf 2017.

- 5.3 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, polisiâu mewn cynllun datblygu sydd wrthi'n cael ei baratoi a pholisiâu cynllunio Llywodraeth Cymru. Dylai pob cais gael ei ystyried mewn perthynas â pholisiâu cyfredol...”

- 5.4 Mae Polisi PCYFF 2 y CDLL yn sicrhau y dylai unrhyw gynnig cydymffurfio a holl bolisiâu perthnasol y Cynllun, yn ogystal â pholisiâu a chanllawiau cynllunio cenedlaethol. Nodwyd eisoes mai cais am fodurdy storfa sydd yn awr gerbron am ystyriaeth, yn hytrach nac adeilad amaethyddol. Datgan asiant yr ymgeisydd bod yr adeilad yn angenrheidiol ar gyfer defnydd amlbwrpas, sydd yn cynnwys storio cyffredinol o gerbydau, offer, cyfarpar, trelars a bwydydd, yn ogystal â lle i gysgodi anifeiliaid yn ystod tywydd garw achlysurol. Datgenir hefyd y bydd yr adeilad yn galluogi gofod digonol ar gyfer triniaeth o anifeiliaid. Ni chyflwynwyd manylion o

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/04/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

faint o anifeiliaid sydd gan yr ymgeisydd, ond deallir mai 2.5 acer yw maint yr eiddo. Yn ystod archwiliad o'r safle, gwelwyd 3 ceffyl ar y tir.

### **Mwynderau gweledol**

- 5.5 Mae'r safle yn gorwedd mewn man amlwg o fewn AHNE Llyn. Mae ffrâm dur di-ganiatad yn bodoli ar y tir ar hyn o bryd, ac sydd yn awgrymu adeilad gyda tho *mono pitch* fydd yn ymestyn i 4.1 medr o uchel. Mewn ymgais i osgoi edrychiad diwydiannol i'r adeilad, ac er lleihau unrhyw ardrawiad ar fwynderau gweledol yr AHNE, derbyniwyd cynllun diwygiedig ar y 9 Chwefror 2018 yn dangos adeilad bwriedig gyda tho brig o uchder cyffelyb, ond gyda'r bargod wedi ei ostwng i 2.3 medr uwchlaw lefel daear. Yn ogystal â hyn bwriedir gorchuddio waliau allanol yr adeilad gyda sitiau pren wedi eu staenio yn frown tywyll, a sitiau dur proffil llwyd tywyll BS 18 B 29 ar y to. Mae hyn yn creu edrychiad fwy tebyg i stabl neu sied fychan, ac yn ddyluniad mwy derbyniol mewn lleoliad mor amlwg.
- 5.6 Derbyniwyd sylwadau'r Swyddog AHNE ar y cynllun gwreiddiol yn nodi y bydd to brig yn gostwng uchder yr adeilad ac yn ei wneud yn llai amlwg o'r ffordd. Nid oedd gwrthwynebiad i'r bwriad o safbwynt unrhyw effaith ar y dirwedd ehangach, a rhaid ystyried felly bod y bwriad yn cydymffurfio a pharagraff 5.3.5 Polisi Cynllunio Cymru, sef mai'r prif amcan wrth ddynodi AHNE yw gwarchod a gwella ei harddwch naturiol. Dylai polisiau cynlluniau datblygu a phenderfyniadau rheoli datblygu sy'n effeithio ar AHNE ffafrio diogelu harddwch naturiol, er mai priodol hefyd fydd ystyried lles economaidd a chymdeithasol yr ardaloedd. Mae Polisi AMG 1 y CDLI yn nodi'r angen i sicrhau bod amcanion a nodau Cynllun Rheolaeth AHNE yn cael eu hystyried yn llawn wrth ystyried cynigion datblygu, a bydd y Cynllun yma yn cario pwysau sylweddol wrth benderfynu ceisiadau cynllunio. Yn yr achos hwn, ymgynghorwyd gyda'r Swyddog AHNE ar y cynllun gwreiddiol, a'r cynllun diwygiedig a dderbyniwyd ar y 9 Chwefror 2018. Nid oedd gwrthwynebiad i'r bwriad yn wreiddiol, a derbyniwyd sylwadau ar y cynllun diwygiedig yn datgan bod y cynllun diweddaraf am adeilad to brig wedi ei gladio gyda choed yn welliant ar y cynlluniau blaenorol ac ni chredir y bydd yn amharu ar yr AHNE.. O ganlyniad, ni ystyrir bod gwrthwynebiad i'r bwriad yn ei ffurf diwygiedig, ac mae'r cais yn cydymffurfio a Pholisi AMG 1 y CDLI.
- 5.7 O safbwynt gorffeniad a dyluniad yr adeilad, bwriedir gorchuddio'r to brig gyda sitiau dur proffil llwyd tywyll, a gorchuddio'r muriau bloc allanol gyda bordiau pren. Mae hyn yn ymgais i adlewyrchu dyluniad ac edrychiad ystabl/sied fychan. Yn ychwanegol i hyn, mae gwrychoedd aeddfed ar hyd ffin yr eiddo gyda'r ffordd sirol ddi-ddosbarth, a fydd yn lleihau unrhyw ardrawiad ymhellach. Mae'r adeilad wedi ei leoli ymhellach i ffwrdd oddi wrth yr adeilad rhestredig yn awr, ac felly ni ddylai ei faint nac ei agosatrwydd at yr adeilad rhestredig ei hun fod yn groes i ail faen prawf Polisi PCYFF 3 sydd yn ymwneud a dylunio a siapio lle. Mae'r bwriad yn cydymffurfio â Pholisi PCYFF 4. Mae ardrawiad y bwriad ar osodiad yr adeilad rhestredig wedi ei drafod ymhellach isod.

### **Mwynderau cyffredinol a phreswyl**

- 5.8 Mae'r tŷ annedd agosaf (heblaw eiddo'r ymgeisydd) i'r adeilad bwriedig wedi ei leoli oddeutu 30 medr i'r gogledd-ddwyrain o'r safle, ac yr ochr arall i'r ffordd sirol ddi-ddosbarth oddi wrtho. Oherwydd maint y bwriad a'i leoliad mewn perthynas â'r eiddo cyfagos ni ystyrir bod yr adeilad bwriedig yn achosi effaith annerbyniol nac arwyddocaol i'r eiddo hwnnw,

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/04/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

- 5.9 Ni ystyrir ychwaith bod y bwriad yn amharu ar breifatrwydd rhesymol defnyddwyr yr eiddo sydd gerllaw nac yn golygu gor-ddatblygiad o'r safle. Ni fydd y bwriad yn ychwanegu ar draffig na sŵn sy'n gysylltiedig â thraffig mewn modd fydd yn achosi niwed arwyddocaol i amwynderau lleol, ac ni fydd yn creu cyfle i unigolion ymddwyn yn anghymdeithasol. Ystyrir bod y bwriad felly yn cydymffurfio a pedwerydd maen prawf Polisi PCYFF 2.

#### **Materion trafndiaeth a mynediad**

- 5.10 Nid oes materion yn wneud ac unrhyw briffordd neu briffordd arfaethedig yma ac felly ni ymgynghorwyd a Gwasanaeth Trafnidiaeth y Cyngor yn yr achos hwn. Nodir bod llwybr cyhoeddus yn rhedeg yr ochr arall i'r tŷ annedd oddi wrth yr adeilad bwriadedig, ac nid yw yn cael ei effeithio gan y datblygiad.

#### **Materion bioamrywiaeth**

- 5.11 Nid oes materion bioamrywiaeth y mae'r adeilad yn ymwneud a hwynt yn bodoli yn yr achos yma.

#### **Materion Cadwraethol/Adeilad Rhestredig**

- 5.12 Mae gwrthwynebiadau wedi eu derbyn i'r bwriad ar sail agosatrwydd yr adeilad bwriadedig at dŷ annedd yr eiddo, sydd yn adeilad rhestredig gradd II. Ymgynghorwyd gydag Uwch Swyddog Cadwraeth y Cyngor a derbyniwyd y sylwadau canlynol mewn perthynas â'r cynllun gwreiddiol:

*'Mae'r safle wedi lleoli yn gefn gwlad o fewn tirwedd o ddiddordeb hanesyddol eithriadol, Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ac mae'r safle o fewn 5medr i adeilad rhestredig gradd II. Mae parc a gardd hanesyddol gofrestredig Plas yn Rhiw hefyd wedi lleoli oddeutu 0.5milltir i'r gogledd ddwyrain o'r safle. Mae'r bwriad yn gais ôl-weithredol i gadw modurdy / storfa sydd yn y broses o gael ei adeiladu ar y tir tu ôl i'r prif dy, sef yr adeilad rhestredig.*

*Mae gofynion Polisi Cynllunio Cymru (rhan 6.5.11) yn datgan "ar gyfer unrhyw gynnig datblygu sy'n effeithio ar adeilad rhestredig neu ei leoliad, y brif ystyriaeth berthnasol yw'r gofyniad statudol i roi ystyriaeth benodol i ddymunoldeb diogelu'r adeilad, ei leoliad neu unrhyw nodweddion o ddiddordeb pensaernïol neu hanesyddol arbennig sydd ganddo.", mae hyn hefyd wedi eu hategu o fewn Nodyn Cyngor Technegol 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol a gyhoeddwyd 31 Mai 2017. Mae Cadw wedi cyhoeddi canllawiau arferion gorau newydd parthed "lleoliad asedau hanesyddol yng Nghymru" (31 Mai 2017) sydd yn datgan "y dylai cynigion datblygu geisio osgoi unrhyw effaith niweidiol ar ased hanesyddol a'i leoliad". Rhestri'r rhai ffactorau y dylid eu hystyried wrth asesu effaith newid neu ddatblygiad arfaethedig o fewn lleoliad ased hanesyddol isod:-*

- *effaith weledol y newid neu'r datblygiad arfaethedig mewn perthynas â lleoliad yr ased hanesyddol.*
- *a fyddai'r newid neu'r datblygiad arfaethedig yn dominyddu'r ased hanesyddol neu'n amharu ar ein gallu i'w ddeall a'i werthfawrogi.*

*Nid yw'r datganiad dyluniad a mynediad a gyflwynwyd gyda'r cais yn cyfeirio at yr adeilad rhestredig nac unrhyw effaith ar y gosodiad. Fodd bynnag, mae rhan 1.4 o'r datganiad yn datgan "the garage / shed would be located adjacent to the existing dwelling and thus it is not considered that it would have a significantly greater impact*

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/04/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

*than already exists”, yn ogystal â’r datganiad “the proposal will form a neat addition to the holding”.*

*Mae’r prif adeilad wedi rhestru fel esiampl dda o ddaliad bwthyn bychan (sef ‘small cottage holding’) sydd yn nodweddiadol o’r ardal. Wedi ystyried yr holl ffactorau uchod, ni chredir y bod lleoliad y modurdy / sied arfaethedig yn addas ac y byddai’n cael effaith sylweddol ar osodiad a chymeriad yr adeilad rhestredig fel daliad bwthyn bychan. Teimlir bod agosatrydd y bwriad a’i faint yn dominyddu’r eiddo ac yn ymwithiol iawn, wrth ystyried hefyd lefel uwch y tir tu ôl i’r eiddo. Ni chredir y byddai’r bwriad yn ffurfio “neat addition to the holding” ond yn creu niwed arwyddocaol iddo oherwydd y lleoliad presennol. Ystyrir yn yr achos yma mai’r opsiwn orau fyddai ail-leoli’r modurdy / sied ymhellach oddi wrth yr eiddo er mwyn lleihau’r effaith ar y gosodiad.’*

- 5.13 Ychwanegwyd yr eiddo at y rhestr o adeiladau o ddiddordeb hanesyddol a/neu archeolegol oherwydd ei fod yn esiampl dda o ddaliad bwthyn bychan (*small cottage holding*) sydd yn nodweddiadol o’r ardal. Ers rhestru’r eiddo ar y 6 Ebrill 1998, mae’r Cyngor wedi caniatáu estyniad un llawr ar dalcen dwyreiniol yr eiddo yn Ionawr 1999, ac mae’r estyniad hwnnw wedi ei adeiladu.
- 5.14 Ymgynghorwyd ymhellach gyda’r Uwch Swyddog Cadwraeth yn dilyn derbyn cynllun diwygiedig 9 Chwefror 2018. Nodir bod y cynllun hwn wedi ei gyflwyno yn dilyn trafodaeth gyda’r swyddog a’r Uned Gorfodaeth. Derbyniwyd ymateb gan yr Uwch Swyddog Cadwraeth yn nodi ei bod wedi cael golwg ar y cynllun diwygiedig a’r datganiad dyluniad a mynediad diweddaraf, ac mae’n cadarnhaf bod dyluniad a lleoliad diwygiedig y sied yn dderbyniol o agwedd effaith ar gosodiad yr adeilad rhestredig, ac ni chredir y byddai’r bwriad yn amharu ar edrychiad na chymeriad yr eiddo.
- 5.15 Mae Adran 16 a 66 o’r Ddeddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990 yn ei gwneud yn ofynnol i awdurdodau cynllunio lleol ystyried ceisiadau am ganiatâd cynllunio roi ystyriaeth arbennig i rai materion, gan gynnwys dymunoldeb cadw cefndir yr adeilad. Mae’r cefndir yn aml yn rhan hanfodol o gymeriad adeilad, yn enwedig os oes parc, gardd neu dir wedi eu trefnu i gydategu ei gynllun neu ei swyddogaeth.
- 5.16 Yn yr un modd, mae’r ddogfen *Lleoliad Asedau Hanesyddol yng Nghymru* yn esbonio beth yw lleoliad, sut mae’n cyfrannu ar arwyddocâd ased hanesyddol a pham mae’n bwysig. Mae lleoliad yn bwysig i’r ffordd y mae asedau hanesyddol yn cael eu deall, eu gwerthfawrogi a’u profi ac mae’n cyfrannu at eu harwyddocâd. Mae lleoliad yn aml yn ymestyn y tu hwnt i ffin eiddo, neu ‘gwrtil’, ased hanesyddol unigol i gyd-destun tirwedd ehangach. Gall ffactorau anniriaethol yn ogystal â ffactorau ffisegol fod yn bwysig er mwyn deall lleoliad ased hanesyddol. Gall y rhain gynnwys swyddogaeth, canfyddiadau synhwyraidd neu gysylltiadau hanesyddol, artistig, llenyddol a golygfaol, ac mae polisi cynllunio cenedlaethol yn annog awdurdodau cynllunio lleol i ystyried lleoliadau asedau hanesyddol wrth baratoi cynlluniau datblygu a phan fyddant yn penderfynu ar geisiadau cynllunio. Os yw newid neu waith datblygu arfaethedig yn debygol o gael effaith ar ased hanesyddol a’i leoliad, dylai’r ymgeisydd baratoi asesiad ysgrifenedig cymesur a gwrthrychol o’r effaith honno er mwyn llywio’r broses benderfynu. Dylai cynigion datblygu geisio osgoi unrhyw effaith niweidiol ar ased hanesyddol a’i leoliad. Mae lleoliad diwygiedig yr adeilad bwriadedig yn gorwedd 7 medr oddi wrth yr adeilad rhestredig, ac ni ystyrir bod angen am asesiad ysgrifenedig o effaith y datblygiad ar leoliad yr ased hanesyddol yn yr achos yma.

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 16/04/2018</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	<b>PWLLHELI</b>

- 5.17 Nid yw lleoliad yr adeilad yn amharu ar osodiad yr adeilad rhestredig ei hun, ac ystyrir bod y bwriad diwygiedig yn cydymffurfio a Pholisi Strategol PS 20 y CDLL, ac yn unol â'r cyngor cenedlaethol a geir ym mharagraff 6.5.11 Polisi Cynllunio Cymru. Ystyrir bod hyn yn ystyriaeth o bwys wrth benderfynu'r cais presennol.

#### **Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus**

- 5.18 Derbyniwyd dau e-bost yn gwrthwynebu'r cais am y rhesymau a nodir yn rhan 4 uchod. Mae'r gwrthwynebwyr yn trigo oddeutu 280 medr oddi wrth y safle, ond nodir mai effaith ar fwynderau gweledol yw sail y gwrthwynebiad yn hytrach nac unrhyw effaith ar fwynderau'r trigolion cyfagos. Fodd bynnag, nodir nad yw'r Swyddog AHNE yn gwrthwynebu'r bwriad, a bod y cynllun diwygiedig yn lleihau unrhyw ardrawiad ar fwynderau gweledol yr AHNE.

#### **6. Casgliadau:**

- 6.1 Ers cyflwyno'r cais yn wreiddiol mae lleoliad yr adeilad bwriadedig mewn perthynas â'r adeilad rhestredig gradd II, ac ei ddyluniad, edrychiad a gorffeniad allanol, wedi ei ddiwygio yn dilyn trafodaethau gyda'r Gwasanaeth Cynllunio. Mae'r adeilad bwriadedig yn llawer mwy derbyniol yn awry n nhermau cynllunio, ac nid yw yn groes i bolisiâu cynllunio lleol a chyngor cynllunio cenedlaethol. Fodd bynnag, er mwyn diogelu gosodiad yr adeilad rhestredig i'r dyfodol, ystyrir y byddai'n briodol cynnwys amod yn tynnu hawliau ar gyfer gosod carafán o fewn y cwrttil estynedig. Nid oes angen cynnwys amod cyffelyb ar gyfer adeiladau cwrttil gan nad ydynt yn ddatblygiadau caniatol. Ar sail y cynllun diwygiedig a gyflwynwyd ar y 9 Chwefror 2018, ystyrir fod y cais yn ei ffurf presennol yn unol gyda pholisiâu lleol a chenedlaethol ac yn dderbyniol i'w ganiatáu.

#### **7. Argymhelliad:**

- 7.1 Caniatáu - amodau -

- 1) Unol a'r cynllun diwygiedig dyddiedig 9 Chwefror 2018;
- 2) Dim carafan i'w lleoli o fewn y cwrttil estynedig;
- 3) Staenio'r gorchudd bordiau pren allanol yn lliw brown tywyll;
- 4) To'r adeilad i fod o liw llwyd tywyll BS 18 B 29;
- 5) Tynnu strwythur presennol i lawr yn ei gyfanrwydd ac adfer y tir i'w gyflwr gwrieddiol cyn dechrau gwaith ar yr adeilad a ganiateir yma.