

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/06/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

**Rhif: 4**

**Cais Rhif: C18/0078/44/LL**

**Dyddiad 02/02/2018**

**Cofrestru:**

**Math y Cais: Llawn - Cynllunio**

**Cymuned: Porthmadog**

**Ward: Gorllewin Porthmadog**

**Bwriad: Dymchwel ac ail godi tŷ**

**Lleoliad: Trwyn Cae Iago, Borth-y-Gest, Porthmadog,  
Gwynedd LL49 9TW**

**Crynodeb o'r  
Argymhelliad: GWRTHOD**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/06/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

## 1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais ar gyfer dymchwel yr annedd bresennol ynghyd â chodi annedd newydd yn ei le. Mae'r bwriad hefyd yn golygu dymchwel y modurdy presennol a chodi modurdy newydd yn ei le. Mae bwriad gorffen yr annedd newydd gyda chymysgedd o garreg, rendr a gwaith brics gyda tho sedum ar ffurf bwa.
- 1.2 Mae'r annedd bresennol yn fwthyn llawr a hanner gyda ffenestri cromen. Mae'r annedd wedi ei leoli o fewn ei blot ei hun sy'n eithaf sylweddol ac sy'n disgyn i lawr tua'r arfordir. Mae'r modurdy presennol a'r fynedfa gerbydol tu cefn i'r eiddo. Mae tai eraill o gwmpas yr eiddo. O bellter mae'r eiddo yn ymddangos mewn rhes sy'n dilyn yr arfordir. Mae'r eiddo presennol wedi ei leoli o fewn ffin ddatblygu Borth y Gest, ond mae gweddill y safle tua'r arfordir wedi ei leoli tu allan. Mae'r safle o fewn Ardal Tirwedd Arbennig.
- 1.3 O'r cynlluniau sydd wedi eu cyflwyno, mae'n ymddangos fod yr annedd bresennol yn cynnwys 4 llofft, gyda ôl-troed oddeutu 100m sgwâr. Mae'n mesur oddeutu 13m wrth 8m ac 6.5m o uchder i'r crib ac oddeutu 3m i'r bondo. Mae'r arwynebedd llawr oddeutu 173m sgwâr.
- 1.4 Mae'r annedd bwriedig i'w leoli mwy neu lai ar yr un ôl-troed a'r annedd presennol, ond ei fod yn ymestyn ymlaen ac i'r ochr ymhellach na'r presennol. O'r cynlluniau sydd wedi eu cyflwyno, mae'r annedd bwriedig yn cynnwys 4 llofft gyda ôl-troed oddeutu 272m sgwâr. Mae'n mesur oddeutu 26m o hir ar ei hiraf, ac 17m ar ei letaf, ac 6.4m o uchder ar y cefn ac 9m o uchder ar y blaen gyda tho sedum ar ffurf bwa sydd ar ei isaf ar y cefn ac ar ei uchaf ar y blaen. Mae'r edrychiad blaen yn cynnwys 3 llawr. Mae'r arwynebedd llawr bwriedig oddeutu 465m sgwâr.
- 1.5 Mae'r bwriad yn cynnwys dymchwel y modurdy presennol a chodi modurdy dwbl o'r newydd sy'n mesur oddeutu 9m wrth 8m a 5.5m o uchder i'r crib a 2.5m o uchder i'r bondo.
- 1.6 Mae cyngor cyn cyflwyno cais cynllunio wedi ei roi ar gyfer dymchwel ac ail-godi annedd ar y safle yma. Mae cynlluniau diwygiedig hefyd wedi eu derbyn ar y 12.04.2018 yn lleihau'r annedd bwriedig ac yn ei symud yn ôl fwy na'r cynllun gwreiddiol. Mae'r asesiad isod wedi ei selio ar y cynlluniau diwygiedig yma.
- 1.7 Mae'r dogfennau isod wedi eu cyflwyno fel rhan o'r cais:
- Cynllun Draenio
  - Datganiad Dull Adeiladu
  - Datganiad Mynediad
  - Deunyddiau Allanol
  - Gwerthusiad Ecolegol
  - Asesiad Coed
  - Datganiad Cynllunio
  - Datganiad Cynllunio Ychwanegol

## 2. Polisiâu Perthnasol:

- 2.1 Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a pharagraff 2.1.2 Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dylid penderfynu ceisiadau yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai bod ystyriaeth faterol cynllunio yn nodi fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol, a'r Cynllun Datblygu Unedol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/06/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

2.2 O dan y Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 mae'n ofynnol i'r Cyngor ymgymryd â datblygu cynaliadwy a hefyd i gymryd pob cam rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r amcanion datblygu cynaliadwy (neu lesiant). Mae'r adroddiad hwn wedi ei baratoi gan gymryd i ystyriaeth dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi ei ddatgan yn y Ddeddf 2015, ac wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ymgeisio i sicrhau fod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau. Ystyrir na fyddai unrhyw effaith sylweddol neu annerbyniol ar gyflawniad yr amcanion llesiant o ganlyniad i'r argymhelliad arfaethedig.

### 2.3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 Gorffennaf 2017

PS 5: Datblygu cynaliadwy

PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

PCYFF 3: Dylunio a siapio lle

PCYFF 4: Dylunio a thirweddu

TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant

PS 19: Gwarchod lle bo'n berthnasol gwella'r amgylchedd naturiol

AMG 2: Ardaloedd Tirwedd Arbennig

TA1 13: Ail-Adeiladu Tai

### 2.4 Polisiâu Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 8) 2019

Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 12: Dylunio (2009)

### 3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

Y17/002315 Cyngor cyn cyflwyno cais ar ddymchwel ac ail-godi eiddo

### 4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Gwrthod oherwydd bod y datblygiad yn rhy fawr ac amlwg ac yn anghydnaws a'i amgylchedd.

Dwr Cymru: Amod dŵr wyneb/dŵr ffo

Uned Drafnidiaeth: Dim gwrthwynebiad.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Nid oes gennym wrthwynebiad i'r cais.

Nodir fod adroddiad arolwg rhagarweiniol ar ystlumod a rhywogaethau gwarchodedig a gyflwynwyd i gefnogi'r cais wedi nodi nad oes ystlumod yn bresennol ar safle'r cais. Yn ôl y wybodaeth yn yr adroddiad ar ystlumod, rydym yn ystyried bod y datblygiad arfaethedig yn achos o risg is i ystlumod.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/06/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

Felly nid ydym yn gwrthwynebu'r cynnig, yn amodol ar lynu wrth yr holl fesurau osgoi a ddisgrifir yn yr adroddiad ar ystlumod.

Mae'r bwriad o fewn Ardal Cadwraeth Arbennig (ACA) Pen Llyn a'r Sarnau, Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig (SDdGA) Morfa Harlech. Tybiwn na fydd y bwriad yn cael effaith sylweddol ar yr ardaloedd yma.

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.

Uned Bioamrywiaeth: Mae'r arolwg ystlumod yn negyddol ac nid oes gennyf bryderon Bioamrywiaeth am y cais yma. Dim pryderon coed.

Uned Llwybrau : Cyfeiriaf at y cais uchod. Yn dilyn archwiliad o'r Map Swyddogol, cadarnhaf fod y datblygiad yn ymylu ar lwybr cyhoeddus rhif 14, Cyngor Tref Porthmadog. Gan hynny, rhaid diogelu'r Llwybr a sicrhau bod mynediad yn cael ei warchod yn ystod ac ar ôl y datblygiad

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybuwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod ail-hysbysebu yn dilyn cynlluniau diwygiedig i ben ar 16.05.2018 a derbyniwyd sawl gohebiaeth yn gwrthwynebu'r bwriad:

- Byddai'r annedd bwriedig wedi'i leoli ymlaen o'r ffin ddatblygu a'r llinell adeiladu bresennol
- Effaith ar fwynderau'r trigolion drws nesaf
- Angen gwydr wedi ei gymylu ar yr edrychiadau ochr
- Oriau gweithio
- Effaith traffig adeiladu
- Maint yr annedd bwriedig o'i gymharu ag anheddau eraill yn yr ardal, a'r eiddo presennol
- Llundiau/datganiadau camarweiniol parthed rhes o goed conifer rhwng safle'r cais a'r eiddo drws nesaf
- Effaith ar gymeriad Borth y Gest
- Effaith weledol
- Dyluniad
- Gorddatblygiad o'r safle
- Datblygiadau eraill yn yr ardal wedi gosod sail ar gyfer datblygiadau fel hyn

A chefnogi'r bwriad:

- Byddai'r datblygiad yn gwella'r ardal yn weledol
- Dim effaith ar fwynderau trigolion cyfagos
- Dyluniad modern a newydd
- Gwelliant i'r trefniant a'r eiddo presennol

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/06/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

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

### Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'r cais gerbron ar gyfer dymchwel yr eiddo presennol a chodi tŷ newydd yn ei le. Mae polisi TAI 13 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn yn ymwneud â chynigion ar gyfer ail-adeiladu tŷ sy'n cydymffurfio gyda chyfres o feini prawf penodol. Mae rhan o'r safle sy'n cynnwys lleoliad yr eiddo a'r modurdy presennol wedi ei leoli o fewn y ffin ddatblygu, ond gan fod rhan o'r safle, a'r annedd bwriedig wedi ei leoli tu allan i ffin ddatblygu, mae meini prawf rhifau 2, 3, 6, 7, 10 ac 11 yn berthnasol.
- 5.2 Mae'r eiddo yn ymddangos mewn cyflwr eithaf da, ac er heb gael defnydd diweddar; mae'n ymddangos ei fod wedi ei warchod, ac wedi cael defnydd cyn i'r perchennog presennol ei brynu. Nid yw'r adeilad wedi ei restru, ac nid ydyw o unrhyw werth pensaernïol a/neu hanesyddol a/neu weledol arbennig fyddai'n golygu y dylid ei gadw. Mae'r tŷ bwriedig wedi'i leoli ar yr un ol-troed a'r tŷ presennol ac felly byddai'r tŷ presennol yn sicr yn cael ei ddymchwel, a byddai modd sicrhau drwy amod cynllunio y byddai hawliau datblygu a ganiateir yn cael eu tynnu'n ôl. Ar sail hyn felly, ni ystyrir fod y bwriad yn groes i ofynion maen prawf rhif 2, 3, 10 nac 11 o'r polisi.
- 5.3 Mae trafodaethau o flaen llaw wedi bod ynghylch â'r bwriad i ddymchwel ac ail-godi'r tŷ. Amlygwyd fod y safle yn cynnwys rhannau sydd o fewn a thu allan i'r ffin ddatblygu, a bod y safle o fewn Ardal Tirwedd Arbennig 02 Porthmadog a Bae Tremadog; a bod angen i'r bwriad fod o faint a graddfa dderbyniol er mwyn gallu cydymffurfio gyda gofynion y polisïau perthnasol. Awgrymwyd nad oedd y cynllun a gyflwynwyd ar gyfer derbyn cyngor cyn cyflwyno cais yn dderbyniol oherwydd ei leoliad tu allan i'r ffin ddatblygu a'r faint a'i raddfa. 'Roedd y cynlluniau a gyflwynwyd fel rhan o'r cais yn wreiddiol yn parhau i leoli y rhan fwyaf o'r annedd bwriedig y tu allan i'r ffin ddatblygu, ac er gwaethaf cyngor pellach yn ystod delio gyda'r cais cynllunio, mae cyfran o'r annedd bwriedig yn parhau i fod tu allan i'r ffin ddatblygu, ac mae ei faint a'i raddfa yn sylweddol fwy na'r eiddo presennol sydd ar y safle. Mae cyngor clir wedi ei roi hefyd ar sut y gellir goresgyn effaith gormesol ac effaith ar fwynderau'r eiddo gerllaw.
- 5.4 Mae'r bwriad felly yn groes i'r meini prawf isod o bolisi TAI 13:
- 5.5 **Maen prawf rhif 6: Tu allan i Ardal Reoli 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 cwrtil yn lleihau ei effaith gweledol a'i effaith ar fwynderau lleol** - Mae'r cynlluniau sydd wedi eu cyflwyno fel rhan o'r cais yn dangos bwriad i osod y tŷ bwriedig ar yr un ôl troed yr eiddo presennol. Er hyn, mae'r tŷ bwriedig yn sylweddol fwy na'r un presennol sy'n golygu fod ei ol-troed yn ymestyn heibio'r ol troed presennol ym mhob cyfeiriad. Mae'r bwriad yn golygu symud blaen y tŷ bwriedig ymlaen ar y safle sydd yn ei ymestyn dros y ffin ddatblygu. Mae lefelau tir ar y rhan yma o'r safle yn disgyn yn serth tua'r arfordir, a gyda gwaith peirianyddol sylweddol, mae hyn yn galluogi'r datblygwr i ddarparu tŷ tri llawr ar y safle.
- 5.6 Mae gosodiad rhan o'r tŷ bwriedig y tu allan i ol-troed y tŷ presennol a'r ffin datblygu yn amharu ar linell adeiladu a phatrwm datblygu'r ardal benodol yma, ac yn golygu y byddai'r eiddo yn ymestyn allan yn fwy na'r eiddo union ddrws nesaf tua'r arfordir, ac felly yn cael effaith andwyol ar eu mwynderau. Byddai ymestyn y tŷ bwriedig allan heibio linell y ffin ddatblygu a'r llinell adeiladu hefyd yn golygu y byddai'r tŷ bwriedig yn llawer mwy gweladwy o gyfeiriad yr arfordir (yn benodol o lwybrau a'r rheilffordd

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/06/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

dros y Cob ym Mhorthmadog). Ystyrir felly nad yw lleoliad na gosodiad y tŷ bwriedig yn lleihau ei effaith ar fwynderau lleol, yn benodol mwynderau presennol yr eiddo gerllaw. Ar sail hyn felly, ystyrir fod y bwriad yn groes i ofynion maen prawf rhif 6 o'r polisi.

- 5.7 **Maen prawf rhif 7: Tu allan i ffiniau datblygu, dylai gosodiad a dyluniad y datblygiad newydd cyfan fod o faint a graddfa debyg a ni ddylai greu effaith weledol sy'n sylweddol fwy na'r adeilad presennol, fel y gall ymdoddi neu integreiddio'n ddigonol i mewn i'r dirwedd. Mewn amgylchiadau eithriadol gellid cefnogi annedd mwy o ddyluniad da nad yw'n arwain at effaith weledol sylweddol fwy na'r adeilad presennol** - Mae'r tŷ presennol wedi ei leoli'n gyfan gwbl o fewn ffin ddatblygu pentref Borth y Gest. Mae'r tŷ bwriedig wedi ei leoli ar yr un ol troed a'r eiddo presennol, ond mae'r tŷ bwriedig yn sylweddol yn fwy na'r un presennol sy'n golygu fod ei ol-troed yn ymestyn heibio'r ol troed presennol ym mhob cyfeiriad. Mae'r tŷ bwriedig yn ymestyn allan oddeutu 4m ymhellach na'r ffin ddatblygu i'r blaen, ac oddeutu 9m ymhellach na'r ffin ddatblygu i'r ochr.
- 5.8 Mae'r cynlluniau sydd wedi'u cyflwyno yn cadarnhau na fyddai'r tŷ bwriedig yn uwch na lefel crib y to presennol. Er hyn, mae'r tŷ bwriedig yn sylweddol fwy swmpus na'r tŷ presennol, a thra mae to crib yn cyrraedd ei uchder pennaf ar bwynt yn unig, byddai'r to sedum bwriedig sydd ar ffurf bwa yn cadw'r uchder mwy neu lai ar draws ol-troed y tŷ, sy'n golygu y byddai'n ymddangos yn llawer mwy a swmpus na'r eiddo presennol sydd gyda tho crib.
- 5.9 Mae'r tŷ bwriedig yn sylweddol fwy na'r tŷ presennol, ac mae ei ddyluniad bras, oeraidd tebyg i flychau di-nod trillawr o'r blaen yn ymestyn ymlaen o'r ffin ddatblygu a'r llinell adeiladu yn cael effaith weledol sylweddol fwy na'r adeilad traddodiadol presennol. Ni ystyrir fod y bwriad yn gweddu i'w safle gweledol, ac nid yw'r tŷ bwriedig wedi ei ddylunio mewn modd sy'n parchu ei gyffiniau. Mae'r to sedum wedi ei ddylunio fel ei fod yn crymu dros edrychiad cefn yr eiddo, ond yn ymddangos yn gwbl fflat o'r edrychiad trillawr blaen a fyddai'n sefyll allan ar yr arfordir.
- 5.10 Ystyrir y byddai tŷ sydd wedi ei leoli o fewn y ffin ddatblygu ac wedi ei ddylunio'n sensitif i barchu'r ardal o'i gwmpas yn dderbyniol; ond yn yr achos yma; ystyrir fod maint, swmp a gosodiad y tŷ bwriedig yn annerbyniol a golygai hyn fod y dyluniad yn creu strwythur sy'n anghydnaws a'r ochr llethr amlwg, ac sy'n arwain at effaith weledol sylweddol fwy na'r adeilad presennol. Ar sail hyn felly, ystyrir fod y bwriad yn groes i ofynion maen prawf rhif 7 o'r polisi.
- 5.11 Mae polisi AMG2 o'r CDLI yn datgan wrth ystyried cynnig o fewn Ardaloedd Tirwedd Arbennig, bydd angen roi ystyriaeth briodol i raddfa a natur y datblygiad gan sicrhau na fyddai'n cael effaith andwyol sylweddol ar y dirwedd. Ble'n bosib fe ddylai'r datblygiad ychwanegu tuag at gynnal, gwella neu adfer cymeriad cydnabyddedig yr Ardal Tirwedd Arbennig, a dylai'r cynnig rhoi sylw i'r 'Datganiad o Werth ac Arwyddocâd' perthnasol sy'n nodi y dylai gwaith cynllunio a chynigion rheoli yn Ardal Tirwedd Arbennig 02 Porthmadog a Bae Tremadog roi ystyriaeth i nodweddion arbennig sy'n cynnwys yr isod:
- Cymeriad gwledig a llonydd y dirwedd
  - Y golygfeydd maith ac ysgubol ar draws aber Afon Glaslyn, Traeth Bach, arfordir a mynyddoedd Eryri
  - Rôl bwysig y dirwedd fel gosodiad i Barc Cenedlaethol Eryri a chefnlen i dref hanesyddol Porthmadog.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/06/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

- 5.12 Er bod y bwriad gerbron yn golygu dymchwel tŷ presennol a chodi tŷ o'r newydd yn ei le, fel sydd wedi ei nodi uchod mae'r tŷ bwriedig yn sylweddol fwy na'r tŷ presennol, ac yn ymestyn allan ymlaen yn fwy na'r tŷ presennol. O ganlyniad, mae'r effaith weledol ar sail ei faint, dyluniad, ffurf a gosodiad yn sylweddol fwy na'r eiddo presennol. Ni ystyrir fod y bwriad wedi rhoi ystyriaeth lawn i raddfa a natur y datblygiad yn nhermau ei effaith ar yr Ardal Tirwedd Arbennig, nac wedi rhoi ystyriaeth i nodweddion arbennig na chymeriad y dirwedd. Ystyrir felly fod y bwriad yn groes i bolisi AMG2 o'r CDLI.

#### **Materion trafnidiaeth a mynediad**

- 5.13 Ymgynghorwyd gyda'r Uned Drafnidiaeth parthed y bwriad, ac mae'r Uned Drafnidiaeth wedi cadarnhau nad oes gwrthwynebiad i'r datblygiad ar sail y datganiad dull adeiladu sydd wedi eu cyflwyno fel rhan o'r cais.
- 5.14 Ystyrir y byddai'r bwriad yn gydnaws ac amcanion polisi TRA 4 o'r Cynllun Datblygu Lleol o ran mynediad a chyfleusterau parcio.

#### **Mwynderau gweledol, cyffredinol a phreswyl**

- 5.15 Mae'r safle wedi ei leoli o fewn cyffiniau pentref Borth y Gest, gyda rhan o'r safle tu mewn, a rhan ohono tu allan i ffin ddatblygu'r pentref. Mae'r safle yn amlwg ar yr arfordir, ble mae rhes o dai wedi eu lleoli ar ochr y tir cyn iddo ddisgyn i'r môr. Mae'r ardal yn un preswyl, gyda nifer o dai o gwmpas, ac yn benodol tu ôl i'r safle yma. Mae un tŷ penodol wedi ei leoli union ddrws nesaf i'r safle (Sŵn y Môr) ac mae'r annedd yma wedi ei leoli oddeutu 4-5m i ffwrdd o'r ffin rhwng yr eiddo yma a safle'r cais.
- 5.16 Mae'r bwriad yn golygu dymchwel yr eiddo presennol a chodi tŷ o'r newydd yn ei le, yn ogystal â dymchwel y modurdy presennol a chodi modurdy o'r newydd. Ystyrir fod y modurdy bwriedig yn dderbyniol mewn egwyddor o ran lleoliad, dyluniad a deunyddiau.
- 5.17 Nodir fod polisïau'r CDLI yn annog dyluniadau gwahanol a modern; ond ystyrir fod y bwriad yn y ffurf y mae wedi ei gyflwyno yn annerbyniol ar sail ei effaith ar yr ardal. Nodir yr ymgais sydd yma i godi adeilad modern ac arloesol, ond nad yw graddfa, ffurf na manylder y bwriad yma sydd yn swmpus ac heb ei dorri i fyny yn gwneud y gorau o nodweddion a ffurf y safle. Ystyrir fod potensial i ail-edrych ar hyn yn sgil y polisïau a nodir uchod o ran dymchwel ac ail-godi, ac isod o ran dyluniad, ac effaith ar yr ardal a mwynderau lleol.
- 5.18 Fel sydd wedi ei nodi uchod, mae'r tŷ newydd wedi ei leoli ar yr un ôl-troed a'r tŷ presennol, ond ei fod yn sylweddol yn fwy, ac felly yn ymestyn tu allan i'r ffin ddatblygu oddeutu 4m i'r blaen. Golygai hyn y byddai'r tŷ bwriedig wedi ei leoli ymhellach ymlaen na'r tŷ union ddrws nesaf, a'r tai eraill sy'n ffurfio rhes anffurfiol ond weddol gyffredin o safbwynt llinell adeiladu a nodweddion a chymeriad y plotiau (h.y tai wedi eu lleoli yn ôl o fewn eu plot gyda gerddi yn ymestyn allan ac i lawr i'r arfordir) o dai ar yr arfordir yn y lleoliad yma. Er bod y cynlluniau sydd wedi eu cyflwyno yn dangos na fyddai'r tŷ bwriedig yn uwch na chrib y to presennol, mae'r effaith o'i symud ymlaen a'r uchder yn y lleoliad yma (9m o'r llawr i'r to), yn golygu y byddai'n debygol iawn o gael effaith ormesol annerbyniol ar fwynderau'r eiddo drws nesaf yma.
- 5.19 'Roedd y bwriad yn wreiddiol yn golygu darparu balconïau sylweddol ar flaen y tŷ newydd. Mae lleoliad y tŷ newydd wedi ei dynnu yn ôl ychydig fel bod llai ohono

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/06/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

wedi ei leoli tu allan i'r ffin ddatblygu erbyn hyn, ac mae cyfanswm maint y tŷ bwriedig wedi ei leihau ( er mae'r tŷ bwriedig yn parhau i fod yn sylweddol yn fwy na'r tŷ presennol); ond mae'r balconïau yn parhau i fodoli. Mae'r cynlluniau erbyn hyn yn dangos darparu wal 8m o uchel ar ochr y tŷ bwriedig i geisio osgoi'r effaith goredrych i mewn i ardd Sŵn y Môr. Gan y byddai lefel llawr safle'r cais yn sylweddol is o ganlyniad i'r datblygiad, byddai'r wal yma yn parhau i ymddangos ar uchder o 4m i Sŵn y Môr. Ystyrir fod hyn yn ategu at yr effaith gormesol ar yr eiddo yma, yn hytrach na lleddfu ei effaith. Er y byddai modd defnyddio rhannau o'r ardd bresennol ar gyfer eistedd allan ayyb, byddai graddfa hynny yn cael ei rwystro o ganlyniad i lefel y tir. Byddai darparu balconïau o'r maint ac ar yr uchder bwriedig yn ychwanegu at y defnydd yma ac yn debygol o achosi effaith andwyol ar yr eiddo drws nesaf ar sail effaith sŵn a natur ei ddefnydd.

- 5.20 Mae safle'r cais yn un amlwg wedi ei leoli ar yr arfordir ac yn weladwy o Borthmadog ac ardaloedd o Borth y Gest. Mae blaen yr eiddo yn cynnwys edrychiad tri llawr sydd wedi ei orchuddio a gwydr heb unrhyw fath o dirweddu na lleddfu ei edrychiad gyda gwahanol lefelau o doeau yn crymu, er enghraifft. Mae pryder y byddai'r bwriad gyda'r potensial i achosi llygredd golau sylweddol a fyddai'n amlwg ar draws y bae ac allan o gymeriad gyda gweddill yr ardal.
- 5.21 Ar sail yr uchod felly, ystyrir fod y bwriad yn groes i faen prawf 7 o bolisi PS5, maen prawf 7 o bolisi PCYFF 2 a 10 o bolisi PCYFF 3 ar sail effaith ar fwynderau trigolion yr ardal a chyfagos, gan gynnwys llygredd golau; maen prawf 13 o bolisi PS5, meini prawf 1 a 2 o bolisi PCYFF 3 a 1, 2, 3 a 4 o bolisi PCYFF 4 o ran maint, graddfa, safon dyluniad ac effaith ar y dirwedd oherwydd nad yw'r bwriad yn ychwanegu at nac yn gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle, yr adeilad neu'r ardal o ran y gosodiad, yr ymddangosiad, a'r driniaeth i'r edrychiadau ac nad yw o safon dylunio uchel sy'n gwneud cyfraniad cadarnhaol i'r ardal leol a mannau hygyrch; a meini prawf 1 a 2 o bolisi PCYFF 2 o ran diffyg cydymffurfio gyda pholisïau perthnasol y Cynllun a pholisïau cenedlaethol.

### **Materion Bioamrywiaeth**

- 5.22 Mae'r Uned Bioamrywiaeth, wedi asesu'r cais, ac wedi datgan fod arolwg ystlumod yn negyddol ac nad oes pryderon bioamrywiaeth na choed ar gyfer y bwriad yma. Ar sail hyn felly, ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio â gofynion polisi PS 19 gwarchod lle bo'n berthnasol gwella'r amgylchedd naturiol.

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

- 5.23 Yn dilyn cyfnod o ymgynghori cyhoeddus, derbyniwyd nifer o sylwadau yn cefnogi ac yn gwrthwynebu'r cais.
- 5.24 Mae'r sylwadau sy'n cefnogi yn nodi y byddai'r datblygiad modern a newydd yn cynnig trefniant gwell na'r eiddo presennol, ac yn gwella'r ardal yn weledol; ac na fyddai'n cael effaith ar fwynderau'r trigolion cyfagos. Ystyrir fod yr adroddiad uchod yn delio gyda'r agweddau yma o safbwynt polisi Cynllunio.
- 5.25 Mae'r sylwadau sy'n gwrthwynebu yn cyfeirio at leoliad yr annedd bwriedig o'i gymharu â'r eiddo presennol a'r ffin ddatblygu, maint y tŷ bwriedig, yr effaith ar fwynderau trigolion cyfagos a'r ardal. Ystyrir fod y materion yma wedi derbyn sylw llawn yn yr adroddiad uchod



PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/06/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

5.26 Derbyniwyd sylwadau hefyd yn ymwneud ac oriau gweithio ac effaith traffic adeiladu. Ystyrir petai'r datblygiad wedi bod yn dderbyniol, byddai modd amodi oriau gwaith, a datganiad dull adeiladu wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais sy'n dangos sut byddai traffic gwaith yn cael ei reoli, ac mae'r Uned Drafnidiaeth yn fodlon gyda hynny.

## 6. Casgliadau:

6.1 I grynhoi felly, mae cyngor cyn cyflwyno cais a chyngor yn ystod y cais yma wedi ei gynnig sydd yn awgrymu y dylai lleoli'r ty bwriedig o fewn cyffiniau'r ffin ddatblygu, gan fod y ffin yma yn gweithredu fel llinell adeiladu yn y lleoliad yma, a byddai tynnu blaen y ty yn ol i'r llinell yma yn sicrhau fod gosodiad y ty bwriedig yn well yn gyddestun yr ardal, ac yn lleddfu'r rhan helaeth o bryderon yr eiddo cyfagos. Mae'r datblygiad fel y mae wedi ei gyflwyno yn achosi effaith weledol sylweddol yn fwy na'r ty presennol, ac yn achosi effaith andwyol ar fwynderau'r trigolion cyfagos, ac i'r perwyl hyn, ystyrir fod y bwriad yn annerbyniol ac yn groes i'r polisiau a nodir uchod.

## 7. Argymhelliad:

### 7.1 Gwrthod – rhesymau

1. Mae cyfran o'r tŷ bwriedig i'w leoli tu allan i ol-troed y tŷ bwriedig a ffin ddatblygu'r pentref, ac o ganlyniad i faint a swmp y bwriad yn y lleoliad yna, ystyrir fod y bwriad yn groes i feini prawf 6 a 7 o bolisi TAI 13 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn sy'n sicrhau na ddylai cynigion i ddymchwel ac ail-godi tai sy'n ymestyn heibio ol-troed y tŷ presennol a'r ffin ddatblygu gael effaith gweledol sylweddol fwy na'r presennol.
2. Ystyrir fod y bwriad yn groes i faen prawf rhif 13 o bolisi PS5 meini prawf 1 a 2 o bolisi PCYFF 3 a 1, 2, 3 a 4 o bolisi PCYFF 4 a pholisi AMG2 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn o ran maint, graddfa, safon dyluniad ac effaith ar y dirwedd oherwydd nad yw'r bwriad yn ychwanegu at nac yn gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle, yr adeilad neu'r ardal o ran y gosodiad, yr ymddangosiad, a'r driniaeth i'r edrychiadau ac nad yw o safon dylunio uchel sy'n gwneud cyfraniad cadarnhaol i'r ardal leol a mannau hygyrch nac yn ychwanegu tuag at gynnal, gwella neu adfer cymeriad cydnabyddedig yr Ardal Tirwedd Arbennig.
3. Ystyrir hefyd fod y bwriad yn groes i ofynion maen prawf rhif 7 o bolisi PS5, maen prawf rhif 7 o bolisi PCYFF 2 ac maen prawf rhif 10 o bolisi PCYFF 3 oherwydd y byddai'r datblygiad yn cael effaith andwyol sylweddol ar fwynderau meddianwyr eiddo lleol a'r ardal gyfagos, gan gynnwys llygredd golau, ac oherwydd na fydd yn helpu creu amgylchedd iach a bywiog ac yn ystyried iechyd a lles defnyddwyr y dyfodol.