

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 25/06/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

Rhif: 3

Cais Rhif: C18/0023/42/LL

Dyddiad 09/01/2018

Cofrestru:

Math y Cais: Llawn - Cynllunio

Cymuned: Nefyn

Ward: Nefyn

Bwriad: Dymchwel uned storio bresennol ac adeiladu 2 uned wyliau (cais diwygiedig)

Lleoliad: Tynpwl Cottage, Lon-ty'n-pwll, Nefyn, Pwllheli, LL53 6EN

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATAU GYDAG AMODAU

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 25/06/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae'r cais yn ymwneud â dymchwel sied bresennol ac adeiladu 2 uned gwyliau unllawr. Mae'r sied yn bennaf o wneuthuriad dalennau rhychiog metal o liw du ond mae wal garreg i'w chael ar yr ochr gogleddol. Mae carafan sefydlog ar ochr ddeheuol y sied. Byddai'r bwriad yn golygu adeiladu par o unedau gwyliau unllawr a fyddai'n ffurfio rhyw fath o ddyluniad cwrt gyda'r adeiladau presennol yn Tynpwl Cottage. Byddai'r adeilad a fwriedir ar y safle yn ei gyfanrwydd yn mesur oddeutu 16 medr wrth 6.8 medr a gydag uchder i'r brig o ryw 3.8 medr. Byddai'r unedau gwyliau gyda tho llechi a bwriedir ymgorffori rhannau o wal garreg bresennol o fewn y waliau allanol. Byddai gweddill y waliau allanol o orffeniad rendr hunan liw.
- 1.2 Mae'r safle yn gorwedd yng nghefn gwlad ac oddi fewn i'r tirwedd o ddiddordeb hanesyddol eithriadol Llyn ac Ynys Enlli. Ceir mynediad i'r safle ar hyd ffordd ddi-ddosbarth sydd gyda mynediad i ffordd ddosbarth 2 oddeutu 85 medr i'r de o'r safle.
- 1.3 Cyflwynir y cais i bwyllgor ar gais yr Aelod Lleol.

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 chymau 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 ARDRAWIADAU CLUDIANT
 PCYFF 1: FFINIAU DATBLYGU
 PCYFF 2: MEINI PRAWF DATBLYGU
 PCYFF 3: DYLUNIO A SIAPIO LLE
 PS 14: YR ECONOMI YMWELWYR
 TWR 2: LLETY GWYLIAU
 AMG 5: CADWRAETH BIOAMRYWIAETH LEOL
 PS 20 – DIOGELU A LLE BO'N BERTHNASOL WELLA ASED AU TREFTADAETH
 AT 1 – ARDALOEDD CADWRAETH, SAFLEOEDD TREFTADAETH Y BYD A THIRWEDDAU, PARCIAU A GERDDI HANESYDDOL COFRESTREDIG
- 2.4 **Polisiâu Cenedlaethol:**
 Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 9, Tachwedd 2016)
 NCT 6 – Cynllunio ar gyfer cymunedau gwledig cynaliadwy
 NCT 12 – Dylunio
 NCT 13 – Twristiaeth
 NCT 18 – Trafnidiaeth

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 25/06/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

NCT 23 – Datblygu Economaidd

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

- 3.1 2/22/394A - Trosi adeilad allanol i annedd, gweithdy a stablau - Ty'n Pwll Farm, Nefyn - Caniatáu 3 Awst 1988. Y cynllun ar gyfer y cais yn dangos mai'r stablau oedd wedi ei lleoli ar safle cais C18/0023/42/LL. Amod fod y stablau i ddefnydd y tŷ yn unig a dim pwrpas busnes.
- 3.2 2/22/394B- Estyniad i annedd - Ty'n Pwll Cottage, Nefyn - Caniatáu 30 Mehefin 1993. Yr estyniad yma oedd i drosi y rhan oedd fod yn weithdy ar gais 2/22/394A i fod yn rhan o'r tŷ.
- 3.3 C02D/0132/42/LL – Adeiladu lolfa haul – Caniatáu 5 Ebrill 2002
- 3.4 C17/0805/42/LL – Dymchwel sied bresennol ac adeiladu 3 uned gwyliau deulawr – Gwrthod 19 Hydref 2017. Gwrthodwyd y cais yma ar sail fod graddfa, dyluniad ac edrychiad y bwriad yn anghydnaws gyda'r adeiladau presennol leoli'r gerllaw'r safle ac y byddai'r bwriad yn creu datblygiad estronol nad oedd yn ymateb i'd cyd-destun lleol a'i leoliad cefn gwlad ac felly yn groes i Bolisi TWR 2 a PCYFF 3.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor
Cymuned/Tref: Gwrthwynebu ar sail adeilad o'r newydd yng nghefn gwlad, gôr ddatblygiad o'r safle, perygl i'r cyhoedd ar y ffordd gerdded brysur.

Uned Drafnidiaeth: Cyfeiriau at y cais uchod a chadarnhaf nad oes gennyf wrthwynebiad i'r bwriad. Mae'r bwriad yn cynnwys darpariaeth parcio ddigonol o fewn y cwrtil ac er wedi ei lleoli ar hyd ffordd gul wledig tybir fod y pellter o'r ffordd ddosbarth B cyfagos, ynghyd a phresenoldeb llecyn pasio wrth ymyl, yn annhebyg o olygu fod y bwriad yn cael effaith andwyol ar y rhwydwaith ffyrdd lleol.

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

Rhywogaethau Gwarchoddedig

Nodwn nad oes unrhyw wybodaeth am rywogaethau a warchodir gyda'r cais ac felly rydym yn cymryd yn ganiataol bod eich awdurdod wedi sgrinio y cais a daeth i'r casgliad nad oes tebygolrwydd rhesymol o rywogaethau a warchodir yn bresennol.

Rheolaeth Amgylcheddol

Sylwadau o ran deunydd gwastraff a'i ddull gwaredu.

Dŵr Cymru: Cynnig amodau o ran dŵr wyneb a draeniad tir.

Uned
Bioamrywiaeth: Dim pryderon am y cais na dim sylwadau i'w gwneud.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 25/06/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

Ymgynghoriad Rhoddwyd rhybudd ar y safle a ni dderbyniwyd unrhyw
Cyhoeddus: ymateb yn ystod y cyfnod hysbysebu.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae Polisi TWR 2 CDLL yn gefnogol i ddatblygiadau i ddatblygu llety gwyliau parhaol newydd â gwasanaeth neu rai hunanwasanaeth, i drosi adeiladau presennol i lety o'r fath neu i ymestyn sefydliadau llety gwyliau sy'n bodoli cyn belled â'u bod o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad ac os gellir cwrdd gyda'r meini prawf o fewn y polisi i gyd.
- 5.2 Pan adeiladwyd y sied sydd i'w dymchwel yn wreiddiol roedd hynny ar gyfer defnydd amaethyddol. Fodd bynnag yn y cyfamser rhoddwyd caniatâd yng nghais 2/22/394A yn 1988 i ddefnyddio'r sied fel stabl yn gysylltiedig gyda'r tŷ. Deallir hefyd yn y cyfamser fod y sied wedi bod yn cael ei defnyddio fel storfa yn gysylltiedig gyda'r tŷ. Mae'r sied felly wedi bod yn cael ei defnyddio fel adeilad cwrtil i'r tŷ cyfagos. Mae Polisi TWR 2 yn galluogi codi llety sy'n adeilad newydd os yw'r safle o fewn ffin ddatblygu neu'n gwneud defnydd o safle addas a ddatblygwyd o'r blaen. Ceir uned wyliau bresennol yn Tynpwell Cottage a byddai'r bwriad dan sylw felly yn ymestyn sefydliad llety gwyliau presennol. Er bod y safle wedi ei leoli yng nghefn gwlad mae o fewn pellter cerdded rhesymol i Nefyn a Morfa Nefyn. Ceir hefyd safle bws oddeutu 100 metr i ffordd gerllaw'r gyffordd gyda'r ffordd ddosbarth 3 sy'n mynd o Nefyn i Forfa Nefyn. Mae'r safle felly yn un gymharol hygyrch sy'n agos at gyfleusterau yn y pentref / tref gyfagos. Mae Polisi TWR 2 hefyd yn gefnogol i ymestyn sefydliadau llety gwyliau sy'n bodoli fel yn achos y safle yma. Deallir o'r cynllun busnes fod yr ymgeisydd yn gweithio yng Nghlwb Golff Nefyn ac mae'n gweld fod yna ddiffyg lleydd fel llety i'r golffwyr sy'n dod i'r ardal a'i fod yn gobeithio y gall yr unedau ychwanegol yma fod yn ddefnyddiol ar gyfer llety'r golffwyr. Mae hefyd yn gobeithio denu ymwelwyr sydd am ddod i'r ardal i gerdded gyda llwybr yr arfordir ond rhyw chwarter milltir tua'r gogledd o'r safle. Mae'r ymgeisydd hefyd yn gweld hwn fel cyfle i hybu busnesau lleol eraill i'r ymwelwyr fel siopau, manau bwyta ac atyniadau a fyddai'n cyfrannu at yr economi yn lleol. O ystyried y byddai'r bwriad yn ymestyn sefydliad llety gwyliau presennol ar dir a ddatblygwyd o'r blaen ystyrir o ran egwyddor adeiladu unedau gwyliau newydd fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisi TWR 2.
- 5.3 Mae'r cais presennol yn ail gyflwyniad yn dilyn gwrthodiad o gais C17/0805/42/LL. Cafodd y cais hwnnw ei wrthod oherwydd yr ystyriwyd fod graddfa'r bwriad dan sylw yn ormodol ar gyfer y safle ac nad oedd yn adlewyrchu'r hyn oedd o'i amgylch. Roedd y cais hwnnw yn cynnig 3 uned ynghyd â ffurf dyluniad teras deulawr oedd yn anaddas ar gyfer y lleoliad gwledig dan sylw. Mae'r cais presennol wedi diwygio'r dyluniad er creu dwy uned wyliau unllawr a fyddai'n ffurfio rhyw fath o ddatblygiad cwrt gyda gweddill yr adeiladau yn Tynpwell Cottage. Bwriedir hefyd wneud defnydd o wal garreg sy'n ffurfio rhan o wal gefn y sied bresennol. Byddai rhannau o hon yn cael ei hymgorffori i ddyluniad y bwriad. Ystyrir o ran niferoedd unedau a dyluniad fod y bwriad dan sylw yn welliant ar y cais blaenorol a wrthodwyd ac yn dderbyniol o ran Polisi TWR 2 CDLL.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 25/06/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

Mwynderau gweledol

- 5.4 Mae'r bwriad ar gyfer adeiladu par o unedau gwyliau unllawr. Mae'r bwriad wedi ei ddylunio i ffurfio rhyw fath o gwrth gyda'r adeiladau carreg traddodiadol sydd wedi eu trosi gerllaw'r safle. Mae bwriad i ddefnyddio'r wal carreg sy'n ffurfio cefn y sied bresennol sydd i'w dymchwel fel rhan o'r datblygiad ac mae wedi ei ymgorffori i mewn i'r dyluniad. Byddai'r unedau gwyliau felly o ran waliau allanol yn cael eu gorffen yn gymysgedd o garreg a rendr a byddai'r to o lechi. Mae uchder yr unedau arfaethedig oddeutu 0.8 metr yn is na'r tŷ cyfagos a byddai yn edrych yn is-wasanaethol i'r prif dŷ ar y safle. Byddai'r deunyddiau a fwriedir eu defnyddio ar y waliau allanol a'r to hefyd yn cydweddu gyda'r adeiladau cyfagos. Ystyrir fod y bwriad yma o safbwynt dyluniad yn ymateb i'r cyd-destun lleol o ran dyluniad. Er y byddai'r bwriad yn weladwy o'r ffordd ddi-ddosbarth gerllaw ac mewn rhai golygfeydd o'r ffordd sirol y B4417 sy'n cysylltu Nefyn a Morfa Nefyn ystyrir yn sgil y dyluniad y byddai'r bwriad yn edrych fel adeilad wedi ei drosi ac sy'n ffurfio clwstwr o adeiladau wedi eu lleoli oddi amgylch cwrt. Ni ystyrir y byddai'n cael effaith andwyol ar fwynderau gweledol yr ardal. Ystyrir fod y bwriad yn cyd-fynd gyda Pholisi PCYFF 3 CDLL.
- 5.5 Lleolir y safle o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llyn ac Enlli. Ystyrir mai yn lleol y byddai effaith y bwriad ac na fyddai'n cael effaith ehangach ar y dirwedd hanesyddol. Felly, ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisi AT 1 CDLI.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.6 Nid oes tai y tu allan i berchnogaeth yr ymgeisydd yn union gerllaw'r safle. Ni ystyrir y byddai'r bwriad yn cael effaith andwyol ar fwynderau'r gymdogaeth leol. Ystyrir yn dderbyniol o agwedd maen prawf 7 o bolisi PCYFF 2 CDLL.

Materion trafnidiaeth a mynediad

- 5.7 Ceir mynediad i'r safle oddi ar ffordd ddi-ddosbarth. Bwriedir darparu lle parcio i ddau o geir oddi fewn i gwrtil yr eiddo. Ymgynghorwyd gyda'r Uned Drafnidiaeth ar y cais ac nid oedd ganddynt wrthwynebiad i'r bwriad. Nodwyd yn sylwadau'r Uned Drafnidiaeth fod y bwriad yn cynnwys darpariaeth barcio ddigonol o fewn y cwrtil ac er wedi ei leoli ar hyd ffordd gul wledig tybir fod y pellter o'r ffordd ddosbarth B cyfagos, ynghyd â phresenoldeb llecyn pasio wrth ymyl, yn annhebyg o olygu fod y bwriad yn cael effaith andwyol ar y rhwydwaith ffyrdd lleol. Nid oes rheswm i fynd yn groes i sylwadau'r Uned Drafnidiaeth ac felly ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o agwedd Polisi TRA 2 a TRA 4 CDLL.

Materion bioamrywiaeth

- 5.8 Ymgynghorwyd ar y bwriad gyda'r Uned Bioamrywiaeth ac nid oedd ganddynt unrhyw bryderon am y bwriad o safbwynt bioamrywiaeth. Ni ystyrir y byddai'r bwriad felly gydag oblygiadau o ran bioamrywiaeth ac mae'n dderbyniol o safbwynt Polisi AMG 5 CDLL.

6. Casgliadau:

- 6.1 Wedi asesu'r bwriad yn erbyn y polisiau perthnasol ac ystyried yr ymatebion a sylwadau i gyd, ystyrir fod y bwriad arfaethedig yn dderbyniol o safbwynt Polisi TWR 2 CDLL. Ystyrir fod y defnydd, dyluniad a'r deunyddiau arfaethedig yn dderbyniol ac na fyddant yn amharu ar fwynderau, cymeriad neu edrychiad y safle na'r ardal o'i

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 25/06/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

gwmpas. Mae'r bwriad hefyd yn dderbyniol o ran materion ffyrdd a bioamrywiaeth. Ystyrir bod y datblygiad yn bodloni gofynion y polisiau uchod ac felly yn dderbyniol i'w ganiatáu gyda'r amodau a restrir isod.

7. Argymhelliad:

Caniatau – amodau:

1. Cychwyn o fewn 5 mlynedd.
2. Unol gyda chynlluniau.
3. Carreg i gydweddu gyda'r garreg yn y wal bresennol o ran lliw, gwead a nodweddion hindreulio.
4. Cytuno lliw rendr.
5. Cytuno llechi ar gyfer y to.
6. Defnydd gwyliau yn unig a chadw cofrestr o'r defnyddwyr.
7. Tynnu hawliau datblygu a ganiateir am estyniadau, addasiadau to ac adeiladau cwrtil.
8. Dim dŵr wyneb / draeniad tir i gysylltu i'r garthffos gyhoeddus.
9. Y garafán sydd ar y tir i'w symud o'r safle o fewn dau fis o feddiannu'r unedau gwyliau am y tro cyntaf a dim lleoli carafán arall ar y tir.