

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: «Planning Ctte Date»
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	GWYNEDD

Rhif: 3

Cais Rhif: C18/0599/39/LL

Dyddiad 05/07/2018

Cofrestru:

Math y Cais: Llawn - Cynllunio

Cymuned: Llanengan

Ward: Abersoch

Bwriad: Teras to i'r ail lawr

Lleoliad: 4 Pen y Bont, Lôn Engan, Abersoch, Pwllheli, Gwynedd, LL53 7HW

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: «Planning Ctte Date»
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	GWYNEDD

1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae'r cais hwn ar gyfer addasu to cefn eiddo preswyl er mwyn creu teras yn yr ail lawr. Mae'r eiddo yn ganol teras o dai sydd yn ffurfio rhan o ddatblygiad ehangach o dai newydd sydd wedi eu lleoli o fewn ffin datblygu Abersoch. Mae llofft eisoes ar yr ail lawr ond gyda rhes o ffenestri ar lefel llawr y llofft ac un ffenestr to (velux).
- 1.2 Mae'r bwriad yn golygu colli ychydig o arwynebedd llawr o fewn y llofft presennol ond byddai'r bwriad yn cynnig mwy o olau naturiol a golygfeydd dros y pentref. Yn allanol, mi fydd gwagle yn cael ei greu yn y to a bydd drysau yn cael ei setio yn ôl o fewn gofod y to ac fe fydd canllaw gwydr yn cael ei osod i flaen y teras.
- 1.3 Cyflwynir y cais i'r pwyllgor cynllunio 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 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**

PCYFF 2 – Meini prawf datblygu.

PCYFF 3 – Dylunio a siapio lle

PS 19: Gwarchod a neu wella'r amgylchedd naturiol

AMG 1: Cynlluniau rheolaeth ardaloedd o harddwch naturiol eithriadol

AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

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)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

- 3.1 Mae'r hanes cynllunio yn ymwneud â dymchwel y cyn gwesty a chodi tai ar y safle. Nid oes hanes cynllunio pellach yn ymwneud â'r tŷ penodol yma ers iddi gael ei adeiladu.

4. Ymgynghoriadau:

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: «Planning Ctte Date»
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	GWYNEDD

Cyngor Cymuned/Tref: Heb eu derbyn.

Uned Bioamrywiaeth: Dim pryderon Bioamrywiaeth.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Dim sylwadau a chyngor safonol.

Uned AHNE: Mae 4 Pen y Bont yn rhan o ddatblygiad newydd ar safle'r cyn-westy Riverside yn Abersoch. Mae'r safle yn yr AHNE ac yn weladwy o fannau cyhoeddus yn cynnwys y lôn yn arwain i'r pentref.

Addasiadau bychan sydd dan sylw felly nid oes pryderon sylweddol ond credir fod yr adeilad yn gweddu yn well yn ei ffurf bresennol.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daw y cyfnod hysbysebu i ben ar 31.07.18, ni dderbyniwyd unrhyw ymateb.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Lleoliad, Dyluniad ac Effaith Gweledol

- 5.1 Mae'r cais hwn ar gyfer addasu to cefn eiddo preswyl er mwyn creu teras yn llofft presennol yr ail lawr. Mae'r aelod lleol wedi codi pryder oherwydd bod yr eiddo yn ffurfio rhan o ddatblygiad newydd ac yn teimlo byddai'r bwriad yn cael effaith niweidiol ar edrychiad y safle a ddim yn gweddu gyda'r safleoedd eraill na'r ardal yn gyffredinol.
- 5.2 Y prif bolisi sy'n ymwneud â'r agwedd hon yw Polisi PCYFF 3 y Cynllun Datblygu Lleol sy'n datgan bod disgwyl i bob cynnig arddangos dyluniad o ansawdd uchel sy'n rhoi llawn ystyriaeth i gyd-destun yr amgylchedd naturiol, hanesyddol ac adeiledig o gwmpas. Mae hefyd yn pwysleisio y caniateir cynigion dim ond os gellir cydymffurfio gyda chyfres o feini prawf.
- 5.3 Mae'r safle hefyd wedi ei leoli oddi fewn i'r AHNE ac mae Polisi PS19 yn gofyn ymhlith pethau eraill am warchod a ble'n berthnasol wella safleoedd o bwysigrwydd rhyngwladol, cenedlaethol, rhanbarthol a lleol a ble'n berthnasol eu gosodiad yn unol â pholisi cenedlaethol. Yn ychwanegol prif nod polisi AMG 1 CDLL yw gwarchod, cynnal a gwella cymeriad yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol drwy roddi ystyriaeth i'r Cynllun Rheolaeth Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Un o brif nodau'r Cynllun Rheolaeth AHNE yw i gynnal, gwarchod a gwella cymeriad a harddwch arbennig ac unigryw tirlun, arfordir a morlun Llyn.
- 5.4 Mae'r eiddo presennol wedi ei leoli yng nghanol rhes o dai teras. Mae'r bwriad yn golygu creu gwagle yn y to a bydd drysau yn cael ei setio yn ôl o fewn y gofod ac fe fydd canllaw gwydr yn cael ei osod i blaen y teras. Ystyrir fod y deunyddiau yma yn addas. Er bydd y drysau a chanllaw gwydr i'w weld, nid yw'r bwriad yn golygu newid materol yn siâp y to gan na fydd yr addasiadau yn ymwithio allan yn bellach na llethr y to presennol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: «Planning Ctte Date»
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	GWYNEDD

- 5.5 Fe fydd y teras yn cael ei osod ar gefn yr eiddo ond oherwydd gosodiad y tai mae'r cefnau yn weladwy o fannau cyhoeddus sydd yn cynnwys Pont Lon Morgan sydd yn un o brif lonydd mewn ac allan y pentref. O'r bont gellir gweld fod lefel y tir yn codi i'r gorllewin. Mae datblygiad Pen y Bont wedi ymateb i hyn gydag amrywiaeth yn uchder y toeau sydd y codi yn raddol tuag at dai newydd Hafan Yr Harbwr (hen safle gwesty'r Harbwr). Mae tai Hafan Yr Harbwr gyda'r un math o deras yn y toeau ac felly nid yw'r nodwedd yn hollol newydd i'r strydlun. Mae'r tai naill ochor i'r safle gyda ffenestri llawr cyntaf cromen eithaf bychan sydd yn torri trwy'r bondo ac o ganlyniad nid yw toriad yn y bondo yn nodwedd estron. Cydnabyddir bydd y teras yn dorraid mwy trwy'r bondo na'r ffenestri cyfagos ond oherwydd yr amrywiaeth yn uchder y tai a'i dyluniad, a phresenoldeb o nodweddion tebyg ar dai eraill ni ystyrir bydd yr effaith yn niweidiol i'r eiddo nac edrychiad a chymeriad yr ardal ehangach. Er cydnabyddir pryder yr aelod lleol, ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt polisi PCYFF 3, PS19 a AMG 1 CDLL.
- 5.6 Lleolir y safle o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llyn ac Enlli. Mae'r bwriad yn ymwneud â gwneud newidiadau i eiddo presennol ac o ran ei leoliad a'i faint 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 CDLL.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.7 Mae tai annedd wedi eu lleoli naill ochr i safle'r cais. Fodd bynnag, ni ystyrir y byddai'r bwriad yn achosi niwed arwyddocaol i fwynderau'r gymdogaeth leol o ran gor-edrych neu gollu preifatrwydd gan fod cefnau'r tai yn weladwy yn barod. Ni ystyrir felly fod oblygiadau i fwynderau cyffredinol a phreswyl yr ardal yn deillio o'r bwriad. Ystyrir y bwriad yn dderbyniol o safbwynt maen prawf 7 Polisi PCYFF 2 CDLL.

Materion Bioamrywiaeth

- 5.8 Ymgynghorwyd gyda'r Uned Bioamrywiaeth a Chyfoeth Naturiol Cymru ar y cais. Nid oedd gan Gyfoeth Naturiol Cymru sylwadau ac nid oedd gan yr Uned Bioamrywiaeth unrhyw bryderon. Yn sgil hynny ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisiâu PS 19 a AMG 5.

6. Casgliadau:

- 6.1 O ystyried yr uchod ac wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol gan gynnwys polisiâu a chanllawiau lleol a chenedlaethol, ystyrir na fyddai'r bwriad yn cael effaith niweidiol andwyol ar yr ardal a thai cyfagos a bod dyluniad y bwriad yn dderbyniol a'i fod trwy hynny, yn cydymffurfio gyda gofynion y polisiâu perthnasol fel y nodir uchod.

7. Argymhelliad:

- 7.1 Caniatáu - amodau

1. Cychwyn o fewn 5 mlynedd.
2. Yn unol gyda'r cynlluniau.