

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/10/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Rhif: 3

Cais Rhif: C18/0715/39/LL

**Dyddiad
Cofrestru: 06/08/2018**

Math y Cais: Llawn - Cynllunio

Cymuned: Llanengan

Ward: Llanengan

Bwriad: Estyniad deulawr gromen, ffenestr gromen a balconi i'r blaen ac estyniad unllawr blaen i'r modurdy presennol ac addasiadau allanol i'r eiddo

Lleoliad: 68, Cae Du Estate, Abersoch, Pwllheli, LL537DJ

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/10/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae'r cais hwn ar gyfer adeiladu estyniad deulawr gromen, ffenestr gromen a balconi i flaen yr eiddo a chodi estyniad unllawr to gwastad i flaen y modurdy cysylltiol presennol ynghyd ag addasiadau allanol i eiddo 68 Cae Du, Abersoch. Byddai'r bwriad yn golygu sgwario blaen y byngalo gromen, sydd â chornel de ddwyreiniol wedi ei gamu yn ôl yn bresennol, gydag estyniad deulawr gromen blaen. Bwriedir ymgymryd ag ail strwythuro mewnol a chynnwys ardal eang o wydr yn y dyluniad newydd, gyda tho llechi a gorffeniad rendr gwyn. Byddai'r estyniadau ar gyfer ymestyn ystafell fyw, creu mynedfa, ystafell aml bwrpas a thoiled newydd ar y llawr daear ac ymestyn yr ystafelloedd gwely llawr cyntaf.
- 1.2 Saif yr eiddo ar lethr yng nghornel 'cul de sac' ar gyrion Ystâd Cae Du, Abersoch ble ceir tai o amrywiol faint a dyluniad. Mae'r eiddo wedi ei leoli o fewn ffin datblygu Canolfan Wasanaeth Leol Abersoch ac o fewn dynodiad Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.
- 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 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 ardrawiad cludiant
 PCYFF 2: Meini prawf datblygu.
 PCYFF 3: Dylunio a siapiau lle
 PS 19: Gwarchod a neu wella'r amgylchedd naturiol
 AMG 1: Cynlluniau rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol
 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 Dim hanes cynllunio. Dim ymholiad cyn cais.

4. Ymgynghoriadau:

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/10/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Cyngor Cymuned/Tref:	Gwrthwynebu oherwydd ei fod yn or-ddatblygiad o safle cyfyng, anghymarus a'r tai yn yr un rhes ac y buasai'n goredrych cymdogion.
Uned Trafnidiaeth:	Dim gwrthwynebiad. Tybir na fuasai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar unrhyw ffordd neu ffordd arfaethedig.
Uned AHNE:	Heb eu derbyn.
Dŵr Cymru:	Hysbysu bod carthffos gyhoeddus yn croesi blaen y safle ac amgaeir fap o'i leoliad. Ni chaniateir datblygu o fewn y parth diogelwch. Hysbysu'r asiant i gysylltu a Dŵr Cymru.
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhodddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben ar 13.9.18 a derbyniwyd sawl gwrthwynebiad ar sail: <ul style="list-style-type: none"> • Maint - gorddatblygiad i safle cyfyng, anghymesur, rhy uchel • Dyluniad - Anghymarus a thai cyfagos, llawer o wydr, amlwg • Mwynderau – colli preifatrwydd, sŵn, tywyllu • Parcio – estyniad a newid defnydd modurdy yn colli lle parcio • DDaM - Cwestiynu peth o gynnwys y Datganiad Dylunio a Mynediad

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Lleoliad, Dyluniad ac Effaith Gweledol

- 5.1 Mae'r cais hwn ar gyfer adeiladu estyniad deulawr gromen i sgwario blaen y tŷ, gosod ffenestr gromen a balconi ar y blaen ynghyd ac estyniad unllawr blaen i ardal y modurdy cysylltiol presennol. Mae'r aelod lleol wedi codi pryder am faint yr estyniadau a'u bod yn or-ddatblygiad, codi pryder am y balconi ac yn teimlo nad yw'r cynllun yn gweddu gyda gweddill tai'r 'cul de sac'.
- 5.2 Y prif bolisi sy'n ymwneud â dyluniad yw Polisi PCYFF 3 y Cynllun Datblygu Lleol sy'n datgan bod disgwyl i bob cynnig arddangos dyluniad o ansawdd uchel sy'n rhoi ystyriaeth lawn i'w 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 o fewn dynodiad yr 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 nôd 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 amcanion Cynllun Rheolaeth AHNE yw i gynnal, gwarchod a gwella cymeriad a harddwch arbennig ac unigryw tirlun, arfordir a morlun Llŷn.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/10/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- 5.4 Saif yr eiddo ar lethr mewn rhes o dai preswyl, yng nghornel cul de sac lled fodern Ystâd Cae Du a gyfochrog a thŷ Fferm draddodiadol Cae Du. Byngalo gromen yw'r eiddo dan sylw sydd o ddyluniad ychydig yn wahanol i weddill tai gromen y rhes, sydd eisoes a balconïau blaen uwchben modurdai integredig. Byddai'r bwriad yn golygu llenwi cornel de ddwyreiniol i sgwario'r tŷ gydag estyniad deulawr talcen gromen a chyflwyno ffenestr gromen a balconi i'r blaen. Er nad yw talcen yn nodwedd gyffredin yn y rhes dan sylw, ceir elfennau talcenni gwydr ar dai yn y cul de sac cyfochrog o fewn yr Ystâd, felly nid yw'n nodwedd gwbl ddieithr yn y cyffiniau. Mae gweddill y tai yn y rhes yn cynnwys balconïau blaen ac yn nodwedd gyffredin ac amlwg iawn yn nyluniad tai'r ystâd, felly nid oes pryder sylweddol am yr ychwanegiad hwn. Nid yw ffenestri gromen yn elfen gyffredin yn yr ystâd, nac yn cael ei annog mewn rhannau o'r ystâd sydd o ddyluniad unfurf, fodd bynnag ystyrir ei fod yn cynnig ychydig o gydbwysedd i'r dyluniad blaen yn yr achos yma. Nid oes pryder am yr estyniad unllawr to gwastad gan na fyddai'n ymddangos yn sylweddol wahanol i'r presennol ac yn parhau'n israddol i'r tŷ. Nodir fod rhai o'r gwrthwynebiadau wedi mynegi pryder am raddfa'r estyniadau, fodd bynnag ni ystyrir fod yr estyniad unllawr i ardal y modurdy na sgwario'r tŷ i gyfarfod linell wal flaen presennol yn estyniadau afresymol o ran maint a graddfa. Ni chytunir ychwaith a'r honiad fod y bwriad yn or-ddatblygiad o'r safle gan fod ardal mwynderol rhesymol yn parhau o amgylch y tŷ. Er bod ehangder o wydr i osod ar y wyneb blaen, ceir presenoldeb nodweddion tebyg ar dai eraill cyfagos felly ni ystyrir bydd yr effaith yn niweidiol i'r eiddo nac edrychiad a chymeriad yr ardal ehangach. Sylweddolir bod y tŷ yn weladwy o bellter oherwydd ei leoliad uchel, fodd bynnag o ystyried fod dyluniad y tŷ presennol yn wahanol i weddill y rhes a'r ffaith fod golygfeydd ohono mewn cyd-destun adeiledig ymysg tai o amrywiol ddyluniadau, ni ystyrir y byddai'r ymddangosiad yn cael ardrawiad arwyddocaol ar y stryd wedd na thirlun yr AHNE. Byddai'r deunyddiau to llechi a gorffeniad rendr gwyn yn cyd-fynd a'r eiddo presennol. Er cydnabyddir pryder yr aelod lleol a'r gwrthwynebwyr, ni ystyrir fod sail i wrthod y cais yn nhermau dyluniad a mwynderau gweledol a ni ystyrir yn groes i bolisiâu PCYFF 3, PS19 a AMG 1 CDLL.
- 5.5 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 lleol yn unig fyddai 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

- 5.6 Ceir tai annedd i'r gogledd, dwyrain a de o safle'r cais a cheir trac gerbydol i eiddo Fferm Cae Du i'r cefn (gorllewin). Derbyniwyd gwrthwynebiadau gan ddau o'r cymdogion, (Fferm Cae Du a 69 Cae Du) gyda gor-edrych, preifatrwydd, sŵn a thywyllu ymysg eu pryderon. Nodwyd mai wal derfyn isel iawn sy'n gwahanu'r eiddo â Fferm Cae Du gyfochrog, sydd a thair ffenestr dalcen yn wynebu'r ardd y safle, felly mae preifatrwydd ac aflonyddwch y ddau eiddo eisoes wedi ei gyfaddawdu i raddau helaeth oherwydd eu hagosatrwydd a natur agored eu terfyn. Ni ystyrir y byddai'r bwriad yn gwaethygu'r sefyllfa yn arwyddocaol. Oherwydd ongl gosodiad yr eiddo ni fyddai'r ffenestri blaen newydd yn wynebu Fferm Cae Du yn uniongyrchol. Nodir bod ffenestri ochr y cynnig yn cael eu newid, o ffenestri ystafelloedd gwely i ffenestri bychan ystafelloedd ymolchi felly yn hynny o beth yn welliant i'r gwrthwynebwyr ar y ddwy ochr, o'r hyn a brofir yn bresennol. Oherwydd gwahaniaethau mewn lefel tir mae'r eiddo o flaen safle'r cais, sef byngalo 67 Cae Du, ar lefel llawer is gyda dim ond to'r adeilad yn weladwy o safle'r cais, felly ni fyddai'r ehangder ffenestri na'r balconi blaen yn cyfaddawdu eu preifatrwydd. Byddai golygfeydd o'r balconi felly yn edrych dros erddi agored a ffordd ystâd y cul de sac a dros ben to'r tŷ i'r blaen. Oherwydd

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/10/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

gosodiad y tŷ i'r gogledd o eiddo Fferm Cae Du, a chwrs yr haul, ni ystyrir bod sail i'r honiad y byddai'r estyniad yn tywyllu eu heiddo ychwaith. Wedi asesu'r sefyllfa ar y safle ni ystyrir y byddai'r bwriad yn achosi niwed arwyddocaol i fwynderau'r gymdogaeth leol nag oblygiadau i fwynderau cyffredinol a phreswyl yr ardal. Ystyrir y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisi PCYFF 2 CDLL.

Materion Trafnidiaeth

- 5.7 Nid yw'r bwriad yn golygu unrhyw newid i fynedfa gerbydol yr eiddo sydd wedi ei leoli oddi ar ffordd ddi-ddosbarth yr ystâd. Mynegwyd pryder gan un gwrthwynebydd y byddai'r cynnig yn effeithio ar sefyllfa parcio'r eiddo, gan y byddai yn gwneud i ffwrdd a modurdy a chodi estyniad ar ran o'r lle parcio presennol. Credir fodd bynnag fod lle rhesymol i barcio cerbydau yn parhau o fewn cwrtil yr eiddo ac na fyddai'r bwriad yn gwaethygu'r sefyllfa. Ymgynghorwyd gyda'r Uned Drafnidiaeth ond nid oedd ganddynt unrhyw sylwadau ar y mater, ystyrir felly fod y bwriad yn dderbyniol o agwedd polisïau diogelwch ffyrdd a pharcio TRA 2 a TRA 4 CDLL.

6. Casgliadau:

- 6.1 Wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol gan gynnwys polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol, ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol i'w ganiatáu o agwedd dyluniad, mwynderau gweledol, cyffredinol a thrafnidiaeth ac yn cydymffurfio gyda gofynion y polisïau a drafodir uchod.

7. Argymhelliad:

- 7.1 Caniatáu - amodau
1. Cychwyn o fewn 5 mlynedd.
 2. Yn unol gyda'r cynlluniau.
 3. Llechi i gydweddu
 4. Gorffeniad i gydweddu