

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/11/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

**Rhif: 1**

**Cais Rhif: C18/0715/39/LL**

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

**Math y Cais: Llawn - Cynllunio**

**Cymuned: Llanengan**

**Ward: Abersoch**

**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: 26/11/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

## 1. Disgrifiad:

- 1.1 Gohiriwyd y cais ym Mhwyllgor Cynllunio 15fed Hydref 2018 ar gais yr aelodau, er mwyn cynnal ymweliad safle.
- 1.2 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.
- 1.3 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.
- 1.4 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**

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/11/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

### 3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Dim hanes cynllunio.

Dim ymholiad cyn cais.

### 4. Ymgynghoriadau:

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 map o'i leoliad. Ni chaniateir datblygu o fewn y parth diogelwch. Hysbysu'r asiant i gysylltu â Dŵr Cymru.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben ar 13.9.18 a derbyniwyd sawl gwrthwynebiad ar sail:

- 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.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/11/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

- 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 nòd 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 cynnal, gwarchod a gwella cymeriad a harddwch arbennig ac unigryw tirlun, arfordir a morlun Llŷn.
- 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 thy Fferm traddodiadol 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 thy 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, fel yr amlygir yn y wybodaeth ychwanegol gan yr asiant. 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 unffurf, 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 thy. 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 thy i gyfarfod llinell 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 thy, fel a welir o'r cynllun safle arfaethedig. Er bod ehangder o wydr i'w 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 thy yn weladwy o bellter oherwydd ei leoliad uchel, fodd bynnag o ystyried fod dyluniad y thy presennol yn wahanol i weddill y rhes a'r ffaith fod golygfeydd ohono mewn cyd-destyn 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 bolisiau PCYFF 3, PS19 ac 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 ceir 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 wâl 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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/11/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

helaeth oherwydd eu hagosatrydd 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 gwrthwynebwr ar y ddwy ochr, o'r hyn a brofir yn bresennol. Derbyniwyd cynllun gwybodaeth bellach gan yr asiant yn dangos y sefyllfa goredrych bresennol mewn cymhariaeth a'r bwriadedig, ble amlygir y byddai gwelliant i fwynderau'r cymdogion cyfochrog yn sgil y datblygiad. 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 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 ac o'r wybodaeth yn y cynlluniau ychwanegol, ni ystyrir y byddai'r bwriad yn achosi niwed arwyddocaol i fwynderau'r gymdogaeth leol nac 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 ffordd a modurdy a chodi estyniad ar ran o'r lle parcio presennol. Gwneir cyfeiriad at hyn yn y cynlluniau ychwanegol dderbyniwyd gan yr asiant, sy'n dangos y byddai lle rhesymol i barcio 3 cerbyd 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 CDLI.

### **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 Caniatau – amodau

1. Cychwyn o fewn 5 mlynedd.
2. Yn unol gyda'r cynlluniau a chynlluniau ychwanegol.
3. Llechi i gydweddu
4. Gorffeniad i gydweddu