

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/09/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

**Rhif: 1**

**Cais Rhif: C19/0338/42/LL**

**Dyddiad  
Cofrestru: 04/04/2019**

**Math y Cais: Llawn - Cynllunio**

**Cymuned: Nefyn**

**Ward: Morfa Nefyn**

**Bwriad: Estyniad porth blaen, addasiadau i'r to ac ymestyn adeilad allanol i greu anecs**

**Lleoliad: Bwthyn Bridyn, Lon Bridin, Morfa Nefyn, Pwllheli, LL536BY**

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/09/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

## 1. Disgrifiad:

- 1.1 Gohiriwyd y cais ym Mhwyllgor Cynllunio 20 Gorffennaf 2019 er mwyn cynnal ymweliad safle. Ers y drafodaeth Pwyllgor, mae'r elfen balconi ar flaen yr eiddo wedi ei ddiddymu o'r cais.
- 1.2 Cais yw hwn ar gyfer codi estyniad porth to gwastad ar flaen y tŷ, ymgymryd ag addasiadau i'r to trwy osod to llechi a ffensetr gromen, decing blaen ac ymestyn adeilad allanol presennol o fewn cwrtil yr eiddo yn anecs ym Mwthyn Bridyn, Lôn Bridyn, Morfa Nefyn.
- 1.3 Saif yr eiddo gyfochrog a mynediad i draeth Morfa Nefyn ond ar lefel ychydig uwch na'r traeth, gyda wal derfyn uchel yn amgylchynu'r blaen ac ochrau. Rhed trac gerbydol gyda'r wal gefn sy'n gwasanaethu tri eiddo arall. Safle cefn gwlad ydyw. Ffordd ddi-ddosbarth yw'r Lon Bridyn sydd gyfochrog a'r safle ac mae Llwybr yr Arfordir rhif 19 Nefyn yn rhedeg ar hyd y clogwyn i gefn y safle. Mae'r safle tu allan i ddynodiad yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llyn, ond o fewn 240m iddo ac o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llyn ac Enlli. Mae'r traeth i'r blaen a rhannau o'r clogwyn i'r cefn yn Ardal Cadwraeth Arbennig (ACA) Pen Llyn a'r Sarnau ac yn Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig (SoDDGA) Porthdinllaen i Borth Pistyll. Mae'r safle o fewn amlinell Ardal Rheoli Newid Arfordirol a gerllaw ond tu allan i Barth Llifogydd C2.
- 1.4 Cyflwynir y cais i Bwyllgor ar gais yr Aelod Lleol a dau Aelod arall.
- 1.5 Roedd y cynlluniau gwreiddiol yn cynnwys newidiadau i'r wal derfyn allanol, trwy osod sgrin wydr ac agor adwy newydd i'r traeth. Mae rhain bellach wedi eu diddymu gyda chynlluniau diwygiedig 3 Mehefin 2019. Mae diwygiad pellach i'r cynlluniau yn dilyn y Pwyllgor Cynllunio hefyd, trwy ddileu'r balconi blaen gweler cynlluniau diwygiedig 23 Gorffennaf 2019.

## 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 (31 Gorffennaf 2017)**  
TRA 2: Safonau Parcio  
TRA 4: Rheoli ardrawiad cludiant  
PS 5: Datblygu Cynaliadwy  
PS 6: Lliniaru effeithiau newid hinsawdd ac addasu iddynt  
PCYFF 1: Ffiniau Datblygu  
PCYFF 2: Meini prawf datblygu  
PCYFF 3: Dylunio a siapio lle

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/09/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

ARNA 1: Ardal Rheoli Newid Arfordirol  
 PS19: Gwarchod lle bo'n berthnasol gwella'r amgylchedd naturiol  
 AMG 1: Cynlluniau rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol  
 AMG 4: Gwarchod yr Arfordir  
 AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Lleol  
 PS 20: Diogelu a ble'n briodol gwella asedau treftadaeth  
 AT 1: Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y byd a Thirweddau, Parciau a gerddi Hanesyddol Cofrestredig

#### 2.4 **Polisiâu Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 10) 2018  
 Nodyn Cyngor Technegol (NCT)(TAN) 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur  
 Nodyn Cyngor Technegol (NCT)(TAN) 12: Dylunio  
 Nodyn Cyngor Technegol (NCT)(TAN) 14: Cynllunio'r Arfordir  
 Nodyn Cyngor Technegol (NCT)(TAN) 15: Datblygu a Pherygl Llifogydd  
 Nodyn Cyngor Technegol (NCT)(TAN) 18: Trafnidiaeth

#### 3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

Dim cofnod o hanes cynllunio  
 Dim ymholiad cyn cais.

#### 4. **Ymgynghoriadau:**

Cyngor  
 Cymuned/Tref: Mae'r Cyngor Tref yn gwrthwynebu ar sail newid edrychiad a gwedd yr ardal. Mae'r adeiladau yma yn hanesyddol ac yn bwysig yw gwarchod er gwarchod natur yr ardal. Mae'n or-ddatblygiad o'r safle ac yn edrychiad amlwg iawn o'r môr sydd yn newid y tirwedd yn hollol.

Uned Drafnidiaeth: Cyfeiriau at y cais uchod a dymunaf ddatgan na fwriadaf roi argymhelliad gan y tybir na fuasai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar unrhyw ffordd, neu ffordd arfaethedig.

##### Sylwadau i'r ail ymgynghoriad

Cyfeiriau at y cais uchod ac yn benodol i'r cynlluniau diwygiedig, a chadarnhaf nad oes gennyf sylwadau pellach i'w gynnig.

Uned  
 Bioamrywiaeth: Mae'r adeilad gyda tho asbestos ac mae ar y traeth mwy neu lai. Annhebygol iawn y caiff ystlumod eu heffeithio felly does gen i ddim pryderon Bioamrywiaeth.

##### Sylwadau i'r ail ymgynghoriad

Ymhellach i fy sylwadau blaenorol:

Fel mae Cyfoeth Naturiol Cymru yn nodi yn eu sylwadau, gallai'r cais effeithio ar Ardaloedd Cadwraeth Arbennig (ACA)

- Pen Llyn a'r Sarnau
- Clogwyni Pen Llŷn

Mae llwybr effaith llygredd posibl i nodweddion o'r safleoedd yma.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/09/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

Mi fydd rhaid i Gyngor Gwynedd, fel Awdurdod Cymwys gynnal Prawf Effaith Arwyddocaol Tebygol tan Reoliad 63 y Rheoliadau Cadwraeth Cynefinoedd a Rhywogaethau 2017 (fel y'u diwygiwyd) cyn gallu penderfynu ar y cais.

Y cam cyntaf yw cynnal Prawf o Effaith Arwyddocaol Sylweddol:

Mae yna risg fach i rywfaint o ddeunydd llygredig ddenig o'r safle ac effeithio ar nodweddion y safleoedd.

Bydd gofyn i'r datblygwr ddilyn ymarfer da cydnabyddedig ar gyfer y math yma o ddatblygiad. Mae'r rhain wedi eu manylu yn sylwadau Cyfoeth Naturiol Cymru a dylid eu hamodi. Bydd raid i'r datblygwr hefyd ddilyn y canllawiau i Atal Llygredd 5 "Gweithiau a gwaith cynnal a chadw mewn dŵr neu'n agos iddo":

### **Canlyniad**

Oherwydd y manylion uchod a maint y datblygiad gall Cyngor Gwynedd fod yn hyderus na fydd datblygiad Bwthyn Bridyn yn arwain at Effaith Arwyddocaol Sylweddol Negyddol ar nodweddion na phrosesau ACA Pen Llyn a'r Sarnau, a Chlogwyni Pen Llŷn.

Uned Dŵr ac Amgylchedd:

Mae'r datblygiad mewn ardal arfordirol sydd o fewn yr ARhNA a restrwyd yn atodiad 6 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd (2017), oherwydd y bwriedir gweithredu polisi 'Adlinio Rheoledig' yng Nghynllun Rheoli Traethlin Gorllewin Cymru 2 (SMP2).

Yn ôl argymhellion y CDLI caniateir estyniadau i dai presennol yn yr ARhNA sy'n agos iawn at raddfa'r eiddo presennol a nid felly yn peri cynnydd posib yn nifer y bobl sy'n byw yn yr eiddo, cyn belled ag y ceir Asesiad Canlyniadau Llifogydd sy'n cydymffurfio â gofynion TAN 15 neu Asesiad Sefydlogrwydd.

Mae'r SMP yn glir y bydd yr amddiffynfeydd o flaen yr eiddo yn dod o dan bwysa efo cynnydd yn lefel môr yn y dyfodol, ond ei fod yn debygol y byddai modd cynnal yr amddiffynfeydd presennol dros y 50 mlynedd nesaf (h.y. tu hwnt i'r ail gyfnod) heb gyflwyno newidiadau fyddai'n groes i argymhellion y cynllun a felly mae'r polisi Adlinio Rheoledig ychydig yn gamarweiniol. Gyda hyn mewn golwg rydym yn teimlo fod y risg o erydiad arfordirol sy'n gysylltiedig â'r datblygiad yn dderbyniol.

Mae ACLI wedi ei gyflwyno a'r cais, a fe adawn CNC i gynnig sylwadau ar gynnwys yr adroddiad yma.

### Sylwadau i'r ail ymgynghoriad

Nid oes gan yr uned sylwadau i'w cynnig ar y wybodaeth ychwanegol a gyflwynwyd ar gyfer y cais uchod.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/09/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

Swyddog Morwrol  
a pharciau  
Gwledig:

Rydym yn datgan pryder ynglŷn â'r bwriad ar y sail canlynol:

- Mae'r addasiadau fel arddangoswyd yn y cynllun yn agored i'r tywydd a môr.
- Mae'r addasiadau arfaethedig yn llai cryf (ymddangos) na'r sefyllfa bresennol
- Mae lefel y môr yn uchel ar y blaendraeth hwn yn enwedig ar lanw mawr pan fydd gwyntoedd cryfion tu cefn i'r tonau o gyfeiriad y gorllewin at y gogledd. Golygai hyn gallai tonnau daro yn erbyn strwythurau cyfagos
- Mae rhagolygon bydd lefel y môr yn codi. Golygai bydd unrhyw stormydd mor yn gallu creu difrod i eiddo ble na fod y strwythur ddigon cryf i wrthsefyll tonnau

Cyfoeth Naturiol  
Cymru:

Rydym yn argymhell na ddylech roi caniatâd cynllunio oni bai eich bod yn amgáu'r amodau canlynol. Byddai'r amodau hyn yn mynd i'r afael â phryderon sylweddol a nodwyd gennym ac ni fyddem yn gwrthwynebu ar yr amod eich bod yn eu hatodi i'r caniatâd cynllunio:

*Amod: Rhaid gosod lefel llawr gorffenedig y datblygiad (estyniad) heb fod yn is na 4.8m USO.*

### **Risg Llifogydd**

Rydym ni wedi ystyried yr asesiad o ganlyniadau llifogydd (yr ACL) (Wray Architects, bwthyn Bridyn, asesiad o ganlyniadau llifogydd, dyddiedig 02.04.19), a gyflwynwyd i gefnogi'r cais. Ar sail y wybodaeth hon, gallwn ddweud bod y lefel arfaethedig ar gyfer y llawr gorffenedig o'r estyniad i'r adeilad allanol presennol i'w gosod ar 4.8m AOD sydd uwchlaw'r lefel llanw o 0.5% (1 yn 200) ar y raddfa lanw gan gynnwys lwfans am 100 mlynedd o newid hinsawdd. Felly, mae'r datblygiad yn cydymffurfio ag adran A1.14 o nodyn cyngor technegol 15.

Felly nid oes gennym unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad yn amodol ar gynnwys yr amod canlynol mewn unrhyw ganiatâd cynllunio.

*Amod: Rhaid gosod lefel llawr gorffenedig y datblygiad (estyniad) heb fod yn is na 4.8m USO.*

Rydym yn croesawu'r mesurau lliniaru a gynigir yn adran 3 o'r ACL ac yn argymhell bod y rhain yn cael eu rhoi ar waith. Nid oes rhybudd llifogydd penodol ar gyfer pentref Morfa Nefyn, ond gan fod y risg yn un llanw, mae'n debygol y bydd rhybudd ymlaen llaw am unrhyw stormydd neu ymchwyddiadau'r llanw ar gael drwy sianelau cyfryngau amrywiol.

Nodwn hefyd y bwriad i ddefnyddio'r adeilad allanol presennol yn unig fel llety atodol i'r prif annedd (adran 1.2 o'r

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/09/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

ACLI), ac nid fel annedd breswyl ar wahân. Pe na bai hyn yn digwydd, byddem yn dymuno cael ein hail-ymgynghori. Er nad ydym yn gwrthwynebu'r cynnig, er mwyn penderfynu a ellir rheoli canlyniadau llifogydd yn unol â TAN15, efallai y bydd eich Awdurdod hefyd yn dymuno ystyried y canlynol: Mae safle'r cais yn gorwedd y tu allan i barth C2, fel y'i diffinnir gan y map cyngor datblygu y cyfeirir ato dan TAN 15 datblygu a pherygl llifogydd (Gorffennaf 2004). Mae ein gwybodaeth map llifogydd, sy'n cael ei diweddarau bob chwarter, yn cadarnhau bod y safle ychydig y tu allan i'r amlinelliad llifogydd eithafol. Nid yw'r amlinelliadau'n cynnwys unrhyw lwfans ar gyfer newid yn yr hinsawdd ac felly mae'n debygol y bydd yr amlinelliad yn ymestyn dros ardal ehangach yn y dyfodol. Mae'r lefelau llanw eithafol y cyfeirir atynt yn yr ACLI yn dal i fod yn lefelau dŵr ac nid ydynt yn ystyried camau gwynt a thonnau sy'n debygol o fod yn arwyddocaol mewn lleoliad arfordirol agored fel hwn.

### **Safleoedd a Warchodir**

O'r wybodaeth a roddwyd, mae CNC o'r farn y gallai'r bwriad effeithio ar Ardal Cadwraeth Arbennig (ACA) Pen Llyn a'r Sarnau, a SDdGA Porth Dinllaen i Borth Pistyll. Mae'r cais wedi ei leoli gerllaw ac wedi ei amgylchynu gan safle'r ACA. Mae CNC wedi nodi llwybr effaith llygredd posibl i nodweddion o'r safle hwn. Efallai na fydd y llwybr yn arwain at effaith sylweddol debygol os bydd y datblygwr yn glynu at ganllawiau addas ar atal llygredd a rheoli gwastraff. Nid yw eich Awdurdod wedi cynnal asesiad o effaith sylweddol debygol o dan reoliad 63 o Reoliadau Gwarchod Cynefinoedd a Rhywogaethau 2017 neu nid yw wedi'i anfon ymlaen i CNC i'w ystyried. Os byddwch yn dod i'r casgliad bod y datblygiad arfaethedig yn debygol o gael effaith sylweddol ar y safle Ewropeaidd, edrychwn ymlaen at fod yn destun ymgynghoriad ar eich asesiad priodol. Yn absenoldeb yr asesiad hwn, ni all CNC gynnig sicrwydd na fyddai'r cynigion yn cael effaith andwyol ar yr ACA.

### **Rhywogaethau a Warchodir**

Nodwn nid oes gwybodaeth am rywogaethau a warchodir yn y cais, ac felly rydym yn cymryd bod eich Awdurdod wedi sgrinio'r cais ac wedi barnu nid oes tebygolrwydd rhesymol bod rhywogaethau a warchodir yn bresennol ar y safle.

### Sylwadau i'r ail ymgynghoriad

Diolch am ymgynghori ar y cynlluniau diwygiedig. Gallwn gadarnhau bod ein ymateb dyddiedig 25 Ebrill yn parhau yn ddilys.

Dŵr Cymru:

Rhai pibellau cyhoeddus a draeniau heb eu cofnodi. Hysbysu fod gan Dŵr Cymru hawl mynediad i'w cyfarpar ar bob adeg.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/09/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

Ymgynghoriad  
Cyhoeddus:

Rhodddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu i ben. Derbyniwyd 8 llythyr / gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Dyluniad – Maint yn anghydnaws, Bythynnod pysgotwyr heb eu difetha gan ddatblygiadau modern.
- Effaith ar gymeriad traddodiadol y pentref
- Amharu ar osodiad a golygfeydd yr AHNE, croes i bolisi AMG1
- Safle ar gardiau post yn hysbysebu Morfa Nefyn
- Pryder am ddiogelwch o ran codi'r estyniad

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

### Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'r cais yn cynnwys dwy elen, sef yr estyniad a'r newidiadau i'r tŷ a'r estyniad i'r adeilad allanol i greu anecs. Cyn belled â'r egwyddor i ddatblygu anecs, mae'r adeilad i'w drosi yn cyffwrdd cornel y tŷ ac o fewn ei gwrtil presennol felly yn ddigon agos i'w ystyried yn anecs. Gellir diffinio anecs preswyl fel llety sy'n ategol i'r prif dŷ ac sydd wedi ei leoli o fewn ei gwrtil. Dylid ei ddefnyddio yn benodol ar gyfer defnydd ategol ac nid fel tŷ ar wahân. Deallir yn ôl e-bost gan yr asiant fod yr adeilad wedi ei ddefnyddio fel storfa dros y blynyddoedd, gyda'r llawr cyntaf wedi ei ddefnyddio fel ystafell chwarae ac ystafell wely gorlif i'r tŷ, felly ni fyddai'r defnydd yn sylweddol wahanol i'r defnydd presennol. Byddai'n gwneud defnydd o adeilad a ddefnyddiwyd o'r blaen sy'n cael ei ffafrio gan bolisi PS 5 CDLI. Oherwydd cysylltiad agos yr adeilad gyda'r tŷ ni ystyrir y byddai'r bwriad yma yn creu uned byw ar wahân o'r newydd a ni ystyrir fod y bwriad yn gyfystyr a chodi tŷ newydd yng nghefn gwlad agored. Gellir gosod amod ar y caniatâd yn cyfyngu defnydd yr adeilad allanol i'w drosi fel defnydd atodol i'r tŷ ac nad ydyw yn cael ei ddefnyddio fel uned byw ar wahân fyddai'n fodd o reoli'r defnydd. Ystyrir felly fod yr egwyddor o ddarparu anecs yn dderbyniol yn yr achos yma.

### Mwynderau gweledol

- 5.2 Polisi PCYFF 3 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLI) yw'r ystyriaeth wrth asesu dyluniad, deunyddiau a mwynderau gweledol yr ardal. To dalennau asbestos sydd i'r tŷ yn bresennol ac mae'r bwriad yn golygu ei ail doi a llechi a gosod ffenestr gromen fechan i'r blaen. Byddai gorffeniad y to yn sicr yn welliant a'r ffenestr gromen yn ddigon bychan fel na fyddai'n amharu'n sylweddol ar edrychiad a chymeriad y wyneb blaen. Ceir dau estyniad to gwastad presennol ar flaen yr eiddo, ac mae'r bwriad yn golygu ychwanegu porth bychan iddo. Nid yw'n fwriad defnyddio y toeau gwastad fel balconi bellach gan bod yr elfen hwn wedi ei ddileu. Derbyniwyd sawl gwrthwynebiad i'r bwriad yn mynegi pryder am gyflwyno nodweddion modern i'r eiddo, megis y balconi, gan fod y bythynnod pysgotwyr presennol heb eu difetha. Tra nodir eu pwyntiau, rhaid ystyried na fyddai'r estyniad porth yn un sylweddol a fod yr estyniadau to gwastad eisoes wedi cyfaddawdu ychydig ar ei gymeriad yr eiddo. Ni fyddai'r porth yn newid siâp yr adeilad yn arwyddocaol ni ystyrir y byddai'r newidiadau yn amharu'n sylweddol ar edrychiad yr eiddo i gyfiawnhau gwrthod yr addasiadau. Gan fod y cwrtil wedi ei amgáu gan wal uchel, ni fyddai'r decing blaen yn weladwy i'r cyhoedd. Gan mai cymharol fychan yw'r newidiadau i'r tŷ, ystyrir eu bod yn ychwanegiadau derbyniol o ran ymddangosiad, graddfa a'r driniaeth drychiadau ac yn cydymffurfio a gofynion polisi PCYFF 3 CDLI.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/09/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

- 5.3 Mae'r ail elfen yn golygu codi estyniad ar yr adeilad allanol presennol sy'n ffurfio rhan o berchnogaeth yr eiddo. Byddai'r bwriad yn golygu adeiladu estyniad i ddarparu ystafell fyw. Gan bod y cwrtil wedi ei amgáu gan wal derfyn uchel, dim ond ychydig o wal a tho fyddai'n weledol o ffordd fynediad y traeth. Byddai ffenestr uchel ar ran o dalcen gogleddol yr estyniad yn wynebu'r traeth. Roedd y cynlluniau gwreiddiol yn golygu tynnu rhan o'r wal derfyn i lawr a gosod sgrin wydr yn ei le ynghyd ac agor drws mynediad annibynnol newydd yn y wal i lawr i'r traeth a gwahanu cwrtil. Datganwyd pryder am effaith gweledol hynny a chynghorwyd iddynt eu dileu o'r cynlluniau, ac mae cynlluniau diwygiedig 3 Mehefin 2019 wedi ymateb i hynny. Nid yw maint yr estyniad yn afresymol mewn cymhariaeth a maint yr adeilad allanol presennol, sydd eisoes wedi ei ddefnyddio'n anffurfiol fel ystafelloedd atodol i'r tŷ. Sylweddolir fod y gwrthwynebiadau wedi datgan pryder am newid golwg adeilad hanesyddol, fodd bynnag ni ystyrir fod y newidiadau yn sylweddol ymwithiol nac yn annerbyniol o ran graddfa, uchder a mas ar y safle hwn sydd wedi ei amgáu gan wal uchel. Ystyrir felly fod yr elfen anecs yn cydymffurfio a gofynion PCYFF3 hefyd.
- 5.4 Saif yr eiddo gyfochrog a mynedfa i draeth Morfa Nefyn, felly yn weladwy gan y cyhoedd. Mae nifer o'r gwrthwynebwyr wedi datgan pryder am effaith y bwriad ar gymeriad traddodiadol y bythynnod pysgotwyr mewn lleoliad poblogaidd ar ddelweddau cerdyn post. Maent hefyd wedi datgan y byddai'r bwriad yn cael effaith ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol fodd bynnag, nid yw'r eiddo wedi ei leoli o fewn dynodiad hynny sydd oddeutu 240m i'r gorllewin o'r eiddo i gyfeiriad Porthdinllaen. Tra gwerthfawrogir eu pwyntiau, ni ystyrir fod dyluniad yr estyniadau na'r newidiadau bychan i'r blaen yma yn cyflwyno nodweddion amhriodol i'r safle nac yn debygol o amharu'n niweidiol ar gymeriad yr eiddo. Mae'r eiddo wedi ei gamu yn ôl ar ongl oddi wrth y tai cyfochrog gyda thir uwch i'r cefn a wal derfyn uchel i'r blaen, sy'n golygu fod y golygfeydd ohono yn gymharol lleol. Sylweddolir bod golygfeydd o'r eiddo a'r bythynnod cyfagos o Bothdinllaen, sydd o fewn yr AHNE, fodd bynnag o gofio graddfa fechan y datblygiad ac mai to'r estyniad fyddai newid mwyaf gweladwy, ni ystyrir y byddai'r bwriad yn effeithio gosodiad a golygfeydd yn arwyddocaol allan o'r AHNE o'r pellter hynny. Ni chredir felly y gellid cyfiawnhau gwrthod y cais ar sail effaith ar yr AHNE ac ni ystyrir yn groes i bolisiau PS19 ac AMG1 CDLL.
- 5.5 Lleolir y safle o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llyn ac Enlli. Mae'r bwriad yn ymwneud ac adeiladu estyniad i adeilad allanol a newidiadau i'r tŷ 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 PS20 ac AT 1 CDLL.

#### **Mwynderau cyffredinol a phreswyl**

- 5.6 Ceir clwstwr o bedwar tŷ yn y lleoliad hwn ger y traeth, ond oherwydd eu gosodiad yr unig eiddo fyddai'n debygol o gael ei effeithio gan y bwriad fyddai Tŷ Newydd sydd gyfochrog. Mae Tŷ Newydd wedi ei osod ymhellach ymlaen i gyfeiriad y traeth na Bwthyn Bridyn, gydag adain groes yn ymestyn allan i'r cefn. Roedd pryder yn wreiddiol fod potensial i'r balconi or-edrych dros y cymdogion, felly gosodwyd sgrin ar yr ochr. Fodd bynnag, gan bod yr elfen hwn wedi ei ddileu yn dilyn y drafodaeth Pwyllgor nid yw'r balconi bellach yn ystyriaeth nac yn bryder. Ni ystyrir y byddai unrhyw elfen arall o'r cais yn cael effaith andwyol sylweddol fwynderau'r meddianwyr lleol oherwydd eu pellter a'u bod yn unllawr. Wedi asesu'r cais yn erbyn gofynion polisi PCYFF 2 credir fod y bwriad yn dderbyniol heb gael effaith ymwithiol nac andwyol ar fwynderau'r cymydog, felly yn dderbyniol o agwedd polisi PCYFF2 CDLL.



PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/09/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

### **Materion Llifogydd ac Ardal Rheoli Newid Arfordirol**

- 5.7 Gan mai cais am estyniad i dŷ ac adeilad presennol yw hwn, ni ystyrir fod polisi AMG 4 Gwarchod yr Arfordir yn gwbl berthnasol yn yr achos yma, gan fod y polisi hwnnw yn ymwneud a datblygiadau newydd. Ymgynghorwyd fodd bynnag gyda'r Swyddog Morwrol a ddatganodd ei bryder ynglŷn â'r newidiadau i gynnwys sgrin wydr yn lle rhan o'r wal derfyn a chreu agoriad annibynnol i'r traeth, gan y byddant yn llai cryf ac yn fwy agored i'r tywydd a'r môr na'r wal bresennol. Ers hynny mae'r cynlluniau wedi eu diwygio a'r newidiadau i'w wal wedi eu dileu o'r bwriad.
- 5.8 Mae'r safle yn cyffwrdd ond tu allan i barth llifogydd C2. Derbyniwyd Asesiad Canlyniadau Llifogydd mewn perthynas â'r estyniad i'r adeilad allanol a gwybodaeth fel rhan o'r cais ac fe'i ymgynghorwyd gyda CNC. Gan mai cais deiliad tŷ yw hwn yn ymwneud ac ymestyn a throsi adeilad presennol yn anecs i ddefnydd atodol i'r tŷ yn hytrach na chreu tŷ newydd nid yw'r pryderon llifogydd mor gynhennus yn yr achos yma. Byddai llawr isaf yr adeilad yn cael ei drosi yn ystafell ymolchi ble nad oes cymaint o ddefnydd byw iddo a'r ystafell llawr canol yr estyniad yn cael ei godi ychydig. Byddai'r mesurau hyn yn fodd o reoli'r risg llifogydd i'r preswylwyr. Mae CNC yn cadarnhau bod lefelau llawr yr estyniad sydd wedi ei nodi, sef 4.8m AOD uwchlaw'r lefel llanw o 0.5% (1 yn 200) ar raddfa lanw gan gynnwys lwfans am 100 mlynedd o newid hinsawdd. Maent felly yn cadarnhau fod y datblygiad yn dderbyniol gyda'r amod lefel llawr a nodir ac yn cydymffurfio ac adran A1.14 o Nodyn Cyngor Technegol 15 a hefyd felly yn bodloni polisi PS 6 CDLI.
- 5.9 Mae safle'r cais ar draeth Morfa Nefyn ac o fewn amlinell Ardal Rheoli Newid Arfordirol (ARNA), felly rhaid ystyried y cais yn erbyn polisi ARNA 1. Mae'r polisi yn caniatáu rhai mathau o ddatblygiad yn yr ARNA megis estyniadau i dai presennol, cyn belled ag y ceir Asesiad Canlyniad Llifogydd sy'n cydymffurfio a gofynion TAN 15. Ymgynghorwyd gydag Uned Dŵr ac Amgylchedd y Cyngor a nodwyd fod Cynllun Rheoli Traethlin yn glir y bydd yr amddiffynfeydd o flaen yr eiddo yn dod o dan bwysa efo cynnydd yn lefel môr yn y dyfodol, ond ei fod yn debygol y byddai modd cynnal yr amddiffynfeydd presennol dros y 50 mlynedd nesaf (h.y. tu hwnt i'r ail gyfnod) heb gyflwyno newidiadau fyddai'n groes i argymhellion y cynllun a felly mae'r polisi Adlinio Rheoledig ychydig yn gamarweiniol. Gyda hyn mewn golwg maent yn teimlo fod y risg o erydiad arfordirol sy'n gysylltiedig â'r datblygiad yn dderbyniol. Mae'r bwriad yn cydymffurfio a maen prawf 8 y polisi gan fod yr estyniad yn gyfyngedig yn agos iawn i raddfa'r eiddo presennol. Gan fod yr adeilad allanol eisoes wedi cael ei ddefnyddio fel ystafelloedd gorlif i'r tŷ, ni ystyrir y byddai'r bwriad i ffurfioli'n anecs un llofft yn golygu cynyddu'r nifer o bobl sy'n byw yn yr eiddo yn arwyddocaol. Mae'r datblygiad yn un atodol hefyd tu mewn i gwrtil y tŷ presennol felly yn cyd fynd a maen prawf 9. Ar sail sylwadau ffafriol yr arbenigwyr, a gan fod Asesiad Canlyniadau Llifogydd wedi ei dderbyn a chadarnhad gan CNC ei fod yn bodloni gofynion TAN 15 ystyrir fod y bwriad yn bodloni gofynion polisi ARNA 1 CDLI.

### **Materion trafnidiaeth a mynediad**

- 5.10 Fe wasanaethir yr eiddo gan ffordd ddi-ddosbarth sy'n diweddu wrth fynedfa'r traeth. Ceir lle parcio i ddau gar dynnu mewn tu allan i fodurdy'r eiddo ynghyd a'r modurdy ei hun. Ymgynghorwyd gyda'r Uned Trafnidiaeth ond nid oedd ganddynt wrthwynebiad i'r bwriad. Ar sail hyn felly, mae'r bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisi TRA2 a TRA4 o'r CDLI.

### **Materion bioamrywiaeth**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/09/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

5.11 Ymgynghorwyd gyda'r Uned Bioamrywiaeth ar y cais, sydd wedi datgan gan fod yr adeilad gyda tho asbestos ac ar y traeth y byddai'n annhebygol fod ystlumod yn bresennol yma. Gan fod yr eiddo gyfochrog a'r traeth, awgrymodd Cyfoeth Naturiol Cymru fod Prawf o Effaith Arwyddocaol Sylweddol yn cael ei gynnal gan yr Uned Bioamrywiaeth i sefydlu os fyddai effaith tebygol o'r datblygiad ar ddynodiadau cadwraeth Ardal Cadwraeth Arbennig (ACA) Pen Llyn a'r Sarnau a Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig (SoDdGA) gyfagos. Nodir bod risg bach i rywfaint o ddeunydd llygredig ddenig o'r safle ac fe ddylai datblygwr ddilyn canllawiau ymarfer da fel a nodir yn llythyr CNC. Daeth yr Uned Bioamrywiaeth i'r casgliad oherwydd y manylion a nodir a maint y datblygiad gall Cyngor Gwynedd fod yn hyderus na fydd y datblygiad yn arwain at Effaith Arwyddocaol Negyddol ar nodweddion a phrosesau'r ACA. Ar sail sylwadau ffafriol gan yr Uned Bioamrywiaeth ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o agwedd polisiâu Bioamrywiaeth PS19 ac AMG 5 CDLI.

## 6. Casgliadau:

6.1 Wedi pwyso a mesur y cais a'r cynlluniau diwygiedig diweddaraf sy'n dileu'r balconi yn erbyn gofynion y polisiâu uchod ynghyd ac ystyried yr holl sylwadau a gwrthwynebiad, down i'r casgliad fod y bwriad yn dderbyniol i'w ganiatáu gyda'r amodau a nodir isod.

## 7. Argymhelliad:

7.1 Caniatáu gyda amodau:

1. 5 mlynedd
2. Unol â'r cynlluniau diwygiedig
3. Llechi
4. Gorffeniad i gydweddu
5. Defnyddio'r anecs fel defnydd atodol i'r tŷ yn unig
6. Amod lefel llawr CNC  
Nodyn yn cyfeirio at lythyr CNC