

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 10/09/2020</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

**Rhif: 2**

**Cais Rhif: C20/0022/42/DT**

**Dyddiad 10/01/2020**  
**Cofrestru:**

**Math y Cais: Deiliad Tai**

**Cymuned: Nefyn**

**Ward: Nefyn**

**Bwriad: Dymchwel storfa allanol bresennol, addasiadau i'r prif dŷ presennol ac estyniad rhannol unllawr, rhannol deulawr i'r ochr a'r cefn**

**Lleoliad: Tan y Mynydd, Mynydd Nefyn, Nefyn LL53 6LN**

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

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 10/09/2020</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

## 1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae'r cais hwn ar gyfer ailwampio ac ymestyn tŷ presennol. Fe fyddai'r datblygiad yn cynnwys:
- Dymchwel adeilad allanol presennol ac ad-leoli wal gerrig er mwyn creu safle parcio a lle troi
  - Dymchwel estyniad deulawr cefn ac estyniad gwydr ochr
  - Codi estyniad cefn yn cynnwys adain ddeulawr ar y pen gogledd dwyreiniol wedi ei gysylltu â'r tŷ presennol trwy elfen gyswllt rhannol ddeulawr a rhannol unllawr
- 1.2 Fe fydd y datblygiad newydd yn cynyddu nifer y llofftŷdd o 3 i 4 gan gynyddu maint y gofod byw i lawr grisiau. Fe fydd ffenestri newydd sylweddol yn yr edrychiad gogledd orllewin. Bwriedir gorffen y waliau newydd gyda cherrig naturiol a thynnu'r rendr oddi ar y tŷ gwreiddiol gan adael y cerrig yn noeth. Bydd y to o lechi naturiol Cymreig. Yn y bôn bydd prif ogwydd yr adeilad yn newid o wynebu'r de orllewin, tua llethr y mynydd, i'r gogledd orllewin, tua'r môr gan gynyddu lled elfen ddeulawr yr eiddo 7m wrth edrych ar y safle o'r cyfeiriad hwnnw.
- 1.3 Saif yr eiddo ar lethrau Mynydd Nefyn ar ben ffordd breifat (sy'n rhannol yn llwybr cyhoeddus) sy'n arwain o ffordd ddi-ddosbarth Bryn Glas. Mae'r safle mewn cefn gwlad agored, oddeutu 340m i'r dwyrain o ffin ddatblygu Canolfan Gwasanaeth Lleol Nefyn a 50m y tu allan i Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llŷn.
- 1.4 Fe drafodwyd y cais hwn yn y Pwyllgor Cynllunio ar 02/03/2020 pryd y gohiriwyd gwneud penderfyniad er caniatáu trefnu ymweliad safle ac er mwyn galluogi cyflwyno adroddiad rhywogaethau gwarchoddedig. Derbyniwyd aroddiad o Arolwg Rhywogaethau Gwarchoddedig ar 29 Mai, 2020. Oherwydd yr amgylchiadau sy'n bodoli gyda Coivid 19 ac nad yw wedi bod yn bosib cynnal ymweliad safle, mi ofynnwyd i'r asiant ddarparu rhagor o wybodaeth am am effaith weledol y datblygiad a bydd cyflwyniad gweledol ychwanegol yn rhan o gyflwyniad y Swyddog i'r Pwyllgor.

## 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 (31 Gorffennaf 2017)**
- PCYFF 2: Meini prawf datblygu  
PCYFF 3: Dylunio a siapio lle  
PCYFF 4 : Dylunio a thirweddu  
PS 19 : Gwarchod a lle bo'n berthnasol gwella'r amgylched naturiol  
AMG 1: Cynlluniau rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol
- 2.4 **Polisiâu Cenedlaethol:**  
Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 10) 2018  
Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 12: Dylunio

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 10/09/2020</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

### 3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

Dim

### 4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:

Gwrthwynebu :

- Gormesol yn y tirlun
- Gor-ddatblygiad o'r safle
- Niweidiol i olygfeydd i mewn ac allan o'r AHNE
- Mae eisoes gormod o unedau gwyliau yn yr ardal

Dŵr Cymru:

Dim sylwadau i'w cynnig

Uned Trafnidiaeth :

Dim sylwadau i'w cynnig

Uned Bioamrywiaeth :

Argymhell dilyn y Mesurau Osgoi Rhesymol a nodir yn yr Adroddiad Rhywogaethau Gwarchoddedig.

Swyddog Hwaliau Tramwy :

Heb eu derbyn

Cyfoeth Naturiol Cymru :

Dim gwrthwynebiad o ddilyn argymhellion yr Adroddiad Rhywogaethau Gwarchoddedig.

CADW :

Dim sylwadau i'w cynnig

Ymgynghoriad Cyhoeddus:

Rhodddwyd rhybudd ar y safle ac fe ymgynghorwyd gyda chymdogion. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben a derbyniwyd sylwadau'n gwrthwynebu'r datblygiad ar y seiliau cynllunio materol isod :

- Fe fyddai'r estyniad yn llawer rhy fawr o'i gymharu â'r tŷ presennol
- Fe fydd yr estyniad yn ormesol yn y tirlun
- Fe fyddai'r estyniad yn amharu ar olygfeydd i mewn ac allan o'r AHNE

Derbyniwyd y sylwadau isod nad ydynt yn ystyriaethau cynllunio materol i'r cais hwn :

- Mae gor-ddatblygiad o unedau gwyliau eisoes yn yr ardal

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

#### Mwynderau gweledol

5.1 Mae'n ofynnol gwneud penderfyniadau ar geisiadau cynllunio yn seiliedig ar rinweddau'r cynllun penodol sydd dan sylw ac yn unol â'r cynllun datblygu a fabwysiadwyd, oni bai bod ystyriaethau perthnasol eraill yn nodi fel arall. Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLL) yw'r 'Cynllun Datblygu' mabwysiedig ac yn yr achos yma.

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 10/09/2020</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

- 5.2 Polisi PCYFF 3 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLI) yw'r ystyriaeth wrth asesu dyluniad, deunyddiau ac effeithiau gweledol unrhyw ddatblygiad. Fe fyddai'r tŷ ar ei newydd wedd yn sylweddol fwy na'r tŷ presennol ac fe fyddai'r arwynebedd llawr mewnol yn fwy na dyblu. Wedi dweud hynny, ni fyddai cynnydd mewn uchder yr adeilad ac fe gredir bod y dyluniad newydd a gyflwynwyd o ansawdd uchel gyda'r defnydd o garreg, gwydr a llechi yn briodol ar gyfer y lleoliad. Fe gredir y byddai'r datblygiad hwn yn integreiddio'n dderbyniol i'r dirwedd ac ni fyddai effaith weledol sylweddol fwy nag effaith presennol y safle.
- 5.3 Saif yr eiddo mewn lleoliad agored ar lethr y mynydd ac mae felly'n weladwy gan y cyhoedd o briffordd y B4417. Derbyniwyd gwrthwynebiad yn datgan pryder am effaith y bwriad ar gymeriad ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol fodd bynnag, nid yw'r eiddo wedi ei leoli o fewn y dynodiad hwnnw (er iddo fod oddeutu 50m o ffin yr ardal ddynodedig). Wrth werthfawrogi'r pryder ynghylch sensitifrwydd y dirwedd yn yr ardal hon, nid yw swyddogion yn ystyried y byddai'r estyniadau fel y'u dyluniwyd yn cael effaith niweidiol arwyddocaol ar ansawdd y dirwedd ac ni chredir y byddai'r bwriad yn effeithio gosodiad yr AHNE, neu'r golygfeydd allan ohoni, mewn ffordd niweidiol. Ni chredir felly y gellid cyfiawnhau gwrthod y cais ar sail yr effaith ar yr AHNE ac ni ystyrir bod y cynnig yn groes i bolisiâu PS19 ac AMG1 y CDLI fel y maent yn ymwneud ag amddiffyn ansawdd tirwedd yr AHNE.

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

- 5.4 Ceir rhai tai annedd gerllaw'r safle, fodd bynnag oherwydd gogwydd yr eiddo a'r pellter rhwng y safle a'r tai cyfagos, ni ystyrir y byddai'r bwriad yn achosi niwed arwyddocaol i fwynderau unrhyw eiddo preifat arall na'r ardal leol yn gyffredinol. Ystyrir fod y bwriad felly yn dderbyniol o ran cydymffurfiaeth a pholisi PCYFF 2 CDLI.

#### **Materion Bioamrywiaeth**

- 5.5 Fe gyflwynwyd adroddiad Arolwg Rhywogaethau Gwarchoddedig a baratowyd gan berson cymwys er cefnogi'r cais a daeth yr Arolwg i'r casgliad, er bod ystlumod yn defnyddio'r ardal i fwydo, nid oes tystiolaeth eu bod yn defnyddio'r adeiladau i glwydo neu orffwys. Roedd yr Uned Bioamrywiaeth a Chyfoeth Naturiol Cymru yn derbyn casgliadau'r adroddiad ond yn awgrymu sicrhau fod y mesurau osgoi rhesymol, ynghyd a gwelliannau ar gyfer ystlumod yn rhan 9 yr adroddiad, yn cael eu gweithredu. O gynnwys amod priodol ar unrhyw ganiatâd fe gredir y byddai'r cynnig yn dderbyniol dan bolisi PS 19 y CDLI fel y mae'n ymwneud â diogelu rhywogaethau gwarchoddedig.

#### **Materion eraill**

- 5.6 Derbyniwyd gohebiaeth yn datgan pryder ynghylch yr orddarpariaeth o unedau gwyliau yn yr ardal fodd bynnag cais deiliad tŷ am ymestyn eiddo anheddol sydd dan sylw yma, nid yw'r cais yn ymwneud ag unrhyw newid defnydd na chynnydd mewn niferoedd unedau gwyliau ac felly nid yw'r mater yn ystyriaeth ar gyfer y cais hwn.
- 5.7 Yn sgil y pryderon a fynegwyd yn y Pwyllgor Cynllunio ynghylch effaith weledol y datblygiad a'r methiant i drefnu ymweliad safle, derbyniwyd gwybodeth bellach gan yr ymgeisydd ac fe fydd cyflwyniad weledol ychwanegol yn dangos y safle a'i gyd-destun yn y dirwedd yn ffurfio rhan o gyflwyniad y Swyddog i'r Pwyllgor Cynllunio

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 10/09/2020</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

**6. Casgliadau:**

- 6.1 Wedi pwyso a mesur y cais cynllunio yn erbyn gofynion y polisiau uchod ynghyd ac ystyried y sylwadau a gwrthwynebiadau a dderbyniwyd, fe gredir fod y bwriad yn dderbyniol ac yn cwrdd gyda gofynion polisi cynllunio lleol a chenedlaethol ac y dylid ei ganiatáu gyda'r amodau a nodir isod.

**7. Argymhelliad:**

- 7.1 Caniatáu gydag amodau:

1. 5 mlynedd
2. Unol a'r cynlluniau diwygiedig
3. Cerrig y waliau i'w cytuno
4. Llechi to
5. Rhaid dilyn argymhellion yr Adroddiad Rhywogaethau Gwarchoddedig