

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/05/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Rhif: 3

Cais Rhif: C21/0167/42/DT

Dyddiad 22/02/2021
Cofrestru:

Math y Cais: Deiliad Ty

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 i greu rhagor o ofod byw

Lleoliad: Tan Y Mynydd, Mynydd Nefyn, Nefyn, Pwllheli, LL53 6LN

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATAU GYDAG AMODAU

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/05/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

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 adleoli wal gerrig er mwyn creu safle parcio a lle troi
 - Dymchwel estyniad deulawr cefn ac estyniad gwydr ochr
 - Codi estyniad deulawr cefn ar ffurf cilgant gyda thair ffenestr gromen yn yr edrychiad blaen a ffenestri to yn yr edrychiad cefn ynghyd a chodi estyniad unllawr gyda tho llechi unllethr ar hyd ei flaen.
 - Gosod balconi ar dalcen y tŷ presennol
- 1.2 Fe fydd y datblygiad newydd yn cynyddu nifer y lloffttydd o 3 i 4 a bwriedir gorffen y waliau gyda rendr wedi'i liwio'n wyn tra bydd y to o lechi naturiol Cymreig. Bwriad y cynllun yw :
- Cynyddu nifer y lloffttydd
 - Cael gwell trefniant i'r gofod ar y llawr gwaelod
 - Gwella'r trefniant mynediad cerbydol a pharcio
 - Cynyddu'r gofod mewnol ar gyfer defnydd teuluol
 - Gwella insiweiddio a chael gwared a phroblemau tamprwydd
 - Manteisio ar y golygfeydd tua'r gorllewin..
- 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 Mae'r cynnig hwn yn ail-ddyluniad o gynllun a wrthodwyd gan y Pwyllgor yn flaenorol (cais rhif C20/0022/42/DT) ac fe gyflwynir gerbron y Pwyllgor hwn ar gais yr aelod lleol. Mae'r cynllun sydd gerbron yn ymgais i ymateb i'r rheswm gwrthod blaenorol ac fe ddiwygiwyd y cynllun ymhellach mewn ymateb i sylwadau a dderbyniwyd yn ystod y broses ymgynghori.
- 1.5 Cyflwynwyd Datganiad Dyluniad a Mynediad ynghyd ag adroddiad Arolwg Rhywogaethau Gwarchodedig er cefnogi'r cynnig.

2. Polisiau 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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/05/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

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

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 **Polisiau Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11 - Chwefror 2021)

Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 12: Dylunio

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

C20/0022/42/DT : Dymchwel storfa allanol bresennol, addasiadau i'r prif dŷ presennol ac estyniad rhannol unllawr, rhannol ddeulawr, i'r ochr a'r cefn.- Gwrthodwyd 10/09/20

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
- Nid oes newid ym maint llorweddol y cais yma o'r cais blaenorol

Dŵr Cymru:

Heb eu derbyn

Uned Trafnidiaeth :

Heb eu derbyn

Uned Bioamrywiaeth :

Dim gwrthwynebiad - Argymell dilyn y Mesurau Osgoi Rhesymol a nodir yn yr Adroddiad Rhywogaethau Gwarchoddedig.

Swyddog Hwaliau Tramwy

Heb eu derbyn

:

Cyfoeth Naturiol Cymru :

Dim gwrthwynebiad - awgrymu sicrhau cynllun gwarchod coed a gwrychoedd ar gyfer ffin ddwyreiniol y safle, er mwyn helpu i

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/05/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

gynnal y cymeriad gwledig..

Uned AHNE : Mae'r newidiadau hyn yn welliant o'r cynllun blaenorol ond mae pryderon yn parhau am faint yr estyniad a'r arwynebedd o wydr ar y talcen gorllewinol

Gwarchod y Cyhoedd Heb eu derbyn

CADW Heb eu derbyn

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle ac fe ymgynghorwyd gyda chymdigion. 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 or-ddatblygiad o'r safle
- Fe fyddai'r estyniad yn amharu ar olygfeydd i mewn ac allan o'r AHNE

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.

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 gyda'r estyniad deulawr cefn yn ymestyn 7.3m ymhellach i gyfeiriad y gogledd ddwyrain. Wedi dweud hynny, ni fyddai cynnydd mewn uchder yr adeilad ac fe greidir, trwy ddefnyddio llai o wydr a chynnwys ffenestri cromen yn yr edrychiad blaen, bod y dyluniad newydd a gyflwynwyd o yn creu strwythur fyddai'n llawer llai swmpus ei olwg na'r cais cynllunio blaenorol. Fe greidir hefyd y byddai'r siâp cilgant, a fyddai wedi ei siapio i weddu gyda llethr y mynydd, eto'n helpu lleihau swmp ac effaith weledol y strwythur. Fe feddai'r lliw gwyn ar y waliau a'r to llechi yn gweddu gyda datblygiadau eraill yn yr ardal. Ar y cyfan, fe greidir 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 ddynodedig ac ni chreidir y byddai'r bwriad yn effeithio gosodiad yr AHNE, neu'r golygfeydd allan ohoni, mewn ffordd niweidiol. Derbyniwyd sylwadau oddi wrth Gyfoeth Naturiol Cymru'n awgrymu

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/05/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

atgyfnerthu'r tyfiant ar ffin ddwyreiniol y safle ac fe gredir y byddai'n rhesymol gosod amod er sicrhau cynllun tirlunio ac fe fyddai hynny'n gyson gyda Pholisi AMG 4 y CDLI. O osod amod o'r fath, ni chredir y gellid cyfiawnhau gwrthod y cais ar sail yr effaith ar yr AHNE ac ni ystyrir bod y cynnig yn groes i bolisiau 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 y CDLI.

Materion Bioamrywiaeth

- 5.5 Fe gyflwynwyd adroddiad Arolwg Rhywogaethau Gwarchodedig 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 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 gwarchodedig.

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.

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 welliant ar y cynllun a wrthodwyd yn flaenorol o safbwynt ei effaith ar y tirlun ac yn cwrdd gyda gofynion polisi cynllunio lleol a chenedlaethol. Fe gredir felly y dylid caniatáu'r cais gyda'r amodau a nodir isod.

7. Argymhelliad:

- 7.1 Caniatáu gydag amodau:
1. 5 mlynedd
 2. Unol a'r cynlluniau diwygiedig
 3. Cynllun tirlunio
 4. Llechi to
 5. Rhaid dilyn argymhellion yr Adroddiad Rhywogaethau Gwarchodedig

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/05/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

6. Tynnu hawliau datblygiad a ganiateir