Rhif: 7

Cais Rhif:	**C21/0859/42/DT**
Dyddiad Cofrestru:	**31/08/2021**
Math y Cais:	**Deiliad Ty**
Cymuned:	**Nefyn**
Ward:	**Morfa Nefyn**
Bwriad:	**Dymchwel garej presennol ac adeiladu garej newydd**
Lleoliad:	**Môn Arfon Lôn Pen Rhos, Morfa Nefyn, Pwllheli, Gwynedd, LL53 6BL**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	CANIATAU GYDAG AMODAU

1. Disgrifiad:

1.1 Cais ar gyfer dymchwel modurdy presennol a chodi modurdy newydd yn ei le.

1.2 Byddai'r modurdy newydd yn cynnwys gofod i 3 cerbyd ar y llawr daear gyda grisiau yn arwain i'r llawr cyntaf/gofod y to, sydd wedi ei nodi fel swyddfa. Yn allanol, mi fyddai o orffeniad rendr a chladin coed gyda to llechi. Mi fyddai 3 ffenestr to ynghyd a ffenestr ar y talcen, 3 drws modurdy safonol a drws/ffenestr. Mi fyddai arwynebedd mewnol y llawr daear yn mesur 7.4m wrth 5.4m, y llawr cyntaf yn 7.4m wrth 3.4 ac yn 5m o uchder i'r crib. Mae arwynebedd mewnol llawr daear y modurdy presennol yn mesur 4.8m wrth 4.6m, y llawr cyntaf (storfa) hefyd yn 4.8m wrth 4.6m ac yn 4.7m o uchder i'r crib. Gwelir fod un drws modurdy safonol i'r blaen gyda drws ochr a ffenestri ar y ddau dalcen. Yn allanol, mae wedi ei orffen gyda tho llechi a waliau wedi eu chwipio.

1.3 Mae'r safle wedi ei leoli oddi fewn i ffin ddatblygu gyfredol Morfa Nefyn. Mae o fewn ardal breswyl sydd yn gymysg o ran math a ffurf. Mae mynediad gerbydol tuag at y safle trwy stad breswyl gyfochrog Tŷ'n Y Mur ac yna ar hyd ffordd fynediad breifat i mewn i'r safle ei hun. Gwelir fod y safle presennol yn cynnwys tŷ pâr a gardd eang i'r cefn ble lleolir y modurdy a'r fynedfa bresennol. Mae ffiniau'r safle yn gymysgedd o wal garreg a ffens bren ynghyd a gwrychoedd sefydledig. Mae coed yn wasgaredig o fewn y safle ac ar safleoedd cyfochrog. Mae'r safle a'r ardal oddi amgylch wedi ei leoli oddi fewn i Dirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llŷn ac Enlli. Ceir tai annedd yn amgylchynu cefn y safle.

1.4 Cyflwynir y cais i'r pwyllgor ar gais yr aelod lleol ar sail or ddatblygiad o'r safle.

2. Polisïau 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**

PCYFF 1 – Ffiniau datblygu

PCYFF 2 – Meini prawf datblygu

PCYFF 3 – Dylunio a siapio lle

TRA 2 – Safonau parcio

TRA 4 – Rheoli ardrawiadau cludiant

AT 1 – Ardaloedd cadwraeth, safleoedd treftadaeth y byd a thirweddau, parciau a gerddi hanesyddol cofrestredig

AMG 5 – Cadwraeth Bioamrywiaeth lleol

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11 - Chwefror 2021)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a chadwraeth natur

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 C15/1176/42/LL – estyniad unllawr cefn – caniatawyd 16/12/15

C14/0133/42/TC - tystysgrif cyfreithloni bwriedig ar gyfer adeiladu estyniad unllawr - caniatawyd 30/03/14

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Gwrthod - maint a dyluniad y garej bwriededig yn rhy fawr o'i gymharu â'r un presennol.
Uned Drafnidiaeth:	Cyfeiriaf at y cais uchod a dymunaf ddatgan na fwriedir rhoi argymhelliad gan y tybir na fuasai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar unrhyw ffordd, neu ffordd arfaethedig.
Dŵr Cymru:	Ymateb a chyngor safonol parthed materion draenio.
Uned Bioamrywiaeth:	Mi fydd angen amod gwyliadwriaeth rhywogaethau gwarchodedig (ystlumod). Bydd yn rhaid atal y gwaith os caiff rhywogaeth gwarchodedig eu darganfod a rhoi gwybod i CNC. Mae posibilrwydd fod adar yn nythu yn yr adeilad. Dylid asesu'r sefyllfa ar gyfer adar yn nythu cyn i'r gwaith gychwyn oni bai fod y gwaith yn digwydd y tu allan i'r tymor nythu (Mawrth i Awst).

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben a derbyniwyd 2 lythyr / gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail

- Gorddatblygiad
- Lleoliad newydd yn debygol o amharu ar fwynderau preswyl
- Pryder y byddai'n cael ei drosi i greu uned byw
- Maint y tŷ presennol yn sylweddol, dim angen mwy o le

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae'n ofynnol gwneud penderfyniadau ar geisiadau cynllunio 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 yn yr achos yma.

5.2 Mae'r safle o fewn ffin ddatblygu Pentref Arfordirol/Gwledig Morfa Nefyn fel y'i diffinnir gan y CDLl ac felly mae'r cais yn gyson gyda Pholisi PCYFF 1 y CDLl. Mae Polisi PCYFF 3 hefyd yn caniatáu'r egwyddor o newidiadau a datblygiadau newydd yn ddarostyngedig i gyfres o feini prawf a'u trafodir mewn fwy o fanylder isod. Ar y cyfan felly mae'r cais hwn yn gyson gyda egwyddorion cyffredinol y Cynllun Datblygu mabwysiedig.

Mwynderau gweledol

5.3 Y prif bolisi i'w ystyried ynglŷn â'r agwedd yma yw Polisi PCYFF 3 y CDLL sy'n datgan bod disgwyl i bob cynnig arddangos dyluniad o ansawdd uchel sy'n rhoi llawn ystyriaeth i gyd-destun yr amgylchedd adeiledig o gwmpas. Mae hefyd yn pwysleisio y caniateir cynlluniau ar gyfer datblygiadau newydd dim ond os gellir cydymffurfio gyda chyfres o feini prawf.

5.4 Er y cydnabyddir y byddai'r adeilad newydd yn fwy o'i gymharu â'r adeilad presennol, wrth ystyried natur ddatblygedig yr ardal, ni chredir y byddai'n elfen ddominyddol yn y drefwedd ac ni fyddai'n achosi effaith niweidiol arwyddocaol ar edrychiad y safle na'r ardal o gwmpas. Fe gredir y byddai to brig a'r gorffeniadau allanol yn gweddu i'r safle ac fe ellid gosod amod er sicrhau y defnyddir llechi to o liw priodol i weddu gyda'r adeiladau o amgylch. Mae'r safle yn weddol guddiedig heb ffyrdd cyhoeddus gan gynnwys llwybrau cyhoeddus wedi eu lleoli yn uniongyrchol gerllaw, ni chredir y byddai'n gwbl amlwg o edrychiadau cyhoeddus.

5.5 Wrth ystyried graddfa yr adeilad o safbwynt ei gyd-destun adeiledig, fe gredir y byddai'r adeilad newydd yn parchu cyd-destun y safle ac yn gweddu gyda'r ardal o gwmpas. Mae gardd eang ynghlwm a'r eiddo ac ni chredir y byddai colled sylweddol o'r tir o ganlyniad i'r adeilad newydd ac felly ni chredir y byddai'n or ddatblygiad o'r safle o safbwynt yr agwedd yma. Ni fyddai ychwaith wedi ei leoli fel y byddai'n amharu ar y fynedfa gerbydol bresennol i mewn i'r safle. Wedi ystyried y bwriad yn ei gyfanrwydd, ni chredir y byddai'n gwbl annerbyniol o fewn y safle nac yn effeithio i raddau annerbyniol ar fwynderau gweledol yr ardal, o ganlyniad, credir ei fod yn dderbyniol o safbwynt meini prawf perthnasol polisi PCYFF 3.

5.6 Mae'r safle a'r ardal ehangach yn gorwedd o fewn Tirlun o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Gorllewin Llŷn ond wrth ystyried ei leoliad ymysg tai eraill yng nghanol pentref Morfa Nefyn ni chredir y byddai'r bwriad dan sylw yn effeithio ar gymeriad y tirlun hanesyddol. Fe gredir felly fod y bwriad yn dderbyniol ac yn unol â gofynion perthnasol Polisi AT 1 y CDLl.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.7 Datganwyd pryder gan gymydog oherwydd y posibilrwydd o ddefnydd preswyl (uned gwyliau) o lawr cyntaf yr adeilad newydd ac y byddai ar sail ei faint a'i leoliad yn amharu ar eu mwynderau. Nodir nad yw lleoliad yr adeilad presennol yn amharu (wedi ei leoli yn union tu cefn) i ardd y cymydog ond y byddai'r adeilad newydd yn newid hynny. Nid yw ystyriaeth i golled o olygfa fel mae'r cymydog yn nodi, yn ystyriaeth cynllunio perthnasol ond rhaid ystyried os byddai'r adeilad yn ormesol o ran ei effaith ar dai cyfochrog. Mae wal gefn y modurdy presennol yn rhan o'r ffin bresennol a'r bwriad fyddai i godi'r adeilad newydd oddeutu 0.5m i ffwrdd o'r ffin. Cytunir, y bydd yr adeilad newydd yn ymestyn oddeutu 3m yn fwy o ble mae talcen bresennol y modurdy ac oherwydd hynny mae'n debygol y byddai'r sefyllfa yn newid o'r sefyllfa bresennol. Er hynny, ni chredir fod y bwriad yn debygol o arwain at effaith cwbl annerbyniol oherwydd ei faint a'i leoliad a'r pellteroedd fyddai rhwng adeiladau. Mae gofal wedi ei gymryd i osgoi lleoli ffenestri fyddai'n gôr edrych yn uniongyrchol i dai cyfagos. Rhaid cofio mai ardal breswyl sefydledig a chymharol ddwys a geir yma ble mae gerddi yn ymylu a'u gilydd a tharfu presennol yn anorfod o ganlyniad.

5.8 Rhaid hefyd ystyried fod gan safle preswyl fel yma hawliau i ddatblygiadau heb angen caniatâd cynllunio ffurfiol ac y byddai'n bosib codi adeilad sylweddol ei faint (o ystyried maint presennol y cwrtil) heb ganiatâd cynllunio. Mae'r hawliau yma yn lleihau pe byddai adeilad i'w godi o fewn 2m i'r ffin, ond petai yn cael ei godi tu hwnt i 2m o'r ffin, mi fyddai hawl i godi adeilad gyda uchder o hyd at 4m i'r crib, sydd 1m yn llai na'r hyn a gynhigir yma. Ni fyddai modd rheoli trwy amodau adeilad o'r fath gan na fyddai angen caniatâd ar ei gyfer.

5.9 Felly wedi ystyried yr effaith yn ei gyfanrwydd ac wedi asesu'r ystyriaethau perthnasol yn llawn, ar y cyfan, ni chredir y byddai'r bwriad yn gwbl annerbyniol nac felly yn groes i ofynion perthnasol polisi PCYFF 2.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.10 Fe nododd yr Uned Drafnidiaeth nad oeddynt yn credu y caiff y bwriad unrhyw effaith ar y rhwydwaith ffyrdd sirol lleol. Fel sydd eisoes wedi ei nodi uchod, ni chredir y byddai lleoliad y modurdy newydd yn amharu dim ar drefniant mynediad i mewn ac allan o'r safle nac ar ofod parcio a throi presennol. Wrth ystyried mai modurdy sydd dan sylw yma a fyddai'n creu lle parcio i dri cerbyd oddi mewn, ni chredir y byddai'n niweidio diogelwch na hwylustod ar y ffordd fynediad breifat na ffordd stad Tŷ'n y Mur. Ystyrir felly fod y bwriad yn dderbyniol o ran mynediad cerbydol ac yn cydymffurfio gyda Pholisïau TRA 2 a TRA 4 y CDLL.

Materion bioamrywiaeth

5.11 Nid oedd gan yr Uned Bioamrywiaeth bryderon o safbwynt effaith y datblygiad ar fywyd gwyllt er iddynt bwysleisio y dylid cynnal gwaith dymchwel y tu allan i dymor nythu adar ac i gymryd gofal yn ystod y gwaith o ddymchwel yr adeilad presennol er gwarchod rhag creu niwed i rywogaethau gwarchodedig. Ar sail hyn fe gredir bod y cais yn dderbyniol dan ofynion Polisi AMG 5 y CDLl.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

5.12 Cydnabyddir fod pryderon wedi eu amlygu gan gymydog, yr aelod lleol a'r Cyngor Cymuned ynglŷn â'r bwriad ac yn benodol felly, pryder am ddefnydd yr adeilad i'r dyfodol. Ni ellir rhagweld yr hyn a allai ddigwydd yn y dyfodol ond rhaid ystyried yr hyn sydd gerbron sef cais i ddymchwel modurdy presennol a chodi modurdy newydd yn ei le. Fe nodir fod gofod to yr adeilad newydd i'w ddefnyddio fel swyddfa, ond nid oes unrhyw awgrymiad y byddai defnydd gwahanol i'r hyn a nodir. Er hynny, credir y byddai'n rhesymol yn yr achos yma i gynnwys amod i sicrhau na ddefnyddir yr adeilad ar gyfer unrhyw reswm nad yw yn ddefnydd atodol i'r tŷ gan gynnwys ei osod fel uned gwyliau.

6. Casgliadau:

6.1 O ystyried yr uchod ac wedi ystyried yr holl faterion Cynllunio perthnasol gan gynnwys polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol ynghyd a'r holl sylwadau a gwrthwynebiadau materol a dderbyniwyd, credir fod y bwriad yma yn dderbyniol ar sail yr asesiad uchod ac yn unol â gofynion polisïau perthnasol fel a nodir uchod.

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatáu – amodau

1. Cychwyn o fewn 5 mlynedd.
2. Unol a'r cynlluniau
3. Deunyddiau a lliwiau i'w cytuno
4. Defnydd modurdy yn atodol i'r tŷ yn unig a dim defnydd busnes
5. Cyfnod dymchwel i osgoi cyfnod nythu adar

Nodyn : Rhywogaethau Gwarchodedig

Dŵr Cymru

Cytundeb Wal rhannol