

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 09/09/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Rhif: 5

Cais Rhif: C24/0478/42/DT

**Dyddiad
Cofrestru: 17/06/2024**

Math y Cais: Deiliad Ty

Cymuned: Nefyn

Ward: Morfa Nefyn a Thudweiliog

Bwriad: Creu balconi allanol cefn gyda sgrin preifatrwydd

**Lleoliad: Tŷ Pen Lôn Las, Morfa Nefyn, Pwllheli, Gwynedd, LL53
6BG**

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 09/09/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

1. Disgrifiad:

1.1 Cais i gynnal gwaith allanol i eiddo preswyl trwy greu ardal balconi allanol llawr cyntaf ar gefn yr eiddo.

1.2 Mae'r safle wedi ei leoli y tu mewn i ffin ddatblygu gyfredol pentref Morfa Nefyn ac o fewn ardal breswyl sefydledig cymharol ddwys. Er eglurder, nid yw'r safle o fewn ardal dynodiad AHNE Llŷn (mae rhan agosaf ffin yr AHNE oddeutu 270m i gyfeiriad y gorllewin) ond y mae o fewn ardal Tirlun o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llŷn ac Enlli.

1.3 Mae'r cynnig yn golygu:

- Creu ardal allanol cyfyngedig i'w ddefnyddio fel balconi uwchben estyniad to gwastad presennol sydd yn ymestyn allan ar gefn yr eiddo. Mae hyd yr estyniad to gwastad presennol yn ymestyn oddeutu 5.2m o wal gefn yr eiddo ac fe welir fod mwyafrif ardal y to yn cynnwys to 'sedum' sefydledig sef to sydd wedi ei orchuddio a phlanhigion.
- Mae wal barhaol bresennol oddeutu 1.6m o uchder yn ymestyn 1.8m allan o brif wal gefn yr eiddo uwchben yr estyniad to gwastad a'r bwriad fyddai creu'r ardal allanol tu ôl i'r wal yma gyda canllaw gwydr afloyw parhaol yn ymestyn 1.7m tu hwnt i'r wal at ymyl yr estyniad to gwastad. Mi fyddai canllaw gwydr clir yn cael ei osod o ymyl y wal ar draws y to am oddeutu 4m o hyd gan gysylltu gyda chanllaw arall 2.9m o hyd fyddai'n cysylltu yn ôl at wal gefn yr adeilad fel ei fod y cyfyngu'r ardal allanol tu cefn i'r wal bresennol sef cyfanswm o oddeutu 8.8m². Er eglurder felly, ni fyddai'r ardal allanol yn ymestyn dros to'r estyniad presennol yn llwyr ac wedi ei gyfyngu trwy gynnwys y canllawiau parhaol i ardal cymharol fychan o ystyried cyfanswm arwynebedd y to presennol sef 35m².

1.4 Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio am benderfyniad yn dilyn derbyn sylwadau'r Aelod Lleol a gadarnhaodd ei fod yn gwrthwynebu'r bwriad oherwydd gôr ddatblygiad a gôr edrych; hyd yn oed efo sgrin preifatrwydd rhaid ystyried preifatrwydd cymdogion; byddai balconi yn amharu yn sylweddol ar breifatrwydd a mwyniant tai cyfagos; caniatwyd yr estyniad i'r eiddo hwn yn ddiweddar ar yr amod clir na fyddai balconi yn cael ei ganiatáu.

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.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 09/09/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

2.3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017

PS 1: Yr iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig

PCYFF 1: Ffiniau datblygu

PCYFF 2 – Meini prawf datblygu

PCYFF 3 – Dylunio a siapio lle

TRA 2 – Safonau parcio

TRA 4 – Rheoli ardrawiadau cludiant

PS 19 – Gwarchod a ble'n briodol gwella'r Amgylchedd naturiol

AMG 5 – Cadwraeth Bioamrywiaeth leol

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

2.4 Polisiau Cenedlaethol:

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 12 - Chwefror 2024)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Cais C20/0898/42/DT - Estyniadau a newidiadau i dŷ presennol – Caniatwyd 01/03/21

3.2 Cais C06D/0138/42/LL – Estyniadau unllawr i flaen, ochr a chefn tŷ annedd presennol – Caniatwyd 04/05/06

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:

Gor-edrych ac amharu ar breifatrwydd a mwynderau trigolion cyfagos.

Ymgynghoriad Cyhoeddus:

Rhodddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben a derbyniwyd 2 llythyr / gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Gor edrych ac amharu a'r fwyniant a phreifatrwydd trigolion a chymdogion cyfagos. Yn unol â Pholisi PCYFF 2 paragraff 7 dylid gwrthod y cais yn sgil effaith ar fwynderau

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 09/09/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

meddianwyr lleol eraill. Yn ogystal, credir nad yw yn cwrdd a gofynion paragraff 1 Polisi PCYFF 3 gan nad yw yn ysgogi a pharchu ystyriaethau y gymdogaeth ac o ganlyniad nid yw yn cwrdd a gofynion paragraff 4.

- Buasai'r sgrin newydd sy'n cael ei chynnig ond yn arbed ychydig o'r gor-edrych i ardd Llaen Bach, a'r goeden, sydd yna yn barod (ond fuasai'n ddigon hawdd yn gallu cael ei thorri i lawr yn y dyfodol) ond yn rhannol arbed gweddill y gor-edrych i'r ardd.
- Buasai balconi o'r fath hefyd yn galluogi gor-edrych yn syth i fewn i ystafell wely Bryniau, a lawr i iard gefn Clwyd. Mae hyn unwaith eto, yn cael effaith amlwg ar fwynderau meddianwyr lleol eraill.

Yn ogystal â'r gwrthwynebiadau uchod derbyniwyd gwrthwynebiadau nad oedd yn wrthwynebiadau cynllunio dilys oedd yn cynnwys:

- Mae'r cais wedi ei gynnwys oddi fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE) Pen Llyn. Credir nad yw "r datblygiad yma yn gwneud dim i amddiffyn, cadw na gwella nodweddion arbennig yr AHNE yn unol â Pholisi AMG 1 o'r CDLI.
- Mae cais cyffelyb am falconi ar Tŷ Pen eisoes wedi ei wneud, ac wedi ei wrthod oherwydd fod y balconi yn gor-edrych ac amharu ar fwyniant a phreifatrwydd cymdogion cyfagos.
- Buasai cael balconi o'r fath, yn cael effaith andwyol a gostwng gwerth eiddo y cymdogion.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 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 yn yr achos yma.
- 5.2 Yn gyffredinol, mae polisiâu PCYFF 2 a PCYFF 3 yn caniatáu cynigion ar gyfer estyniadau ac addasiadau i dai presennol cyn belled na fyddant yn cael effaith niweidiol ar fwynderau gweledol ac yn parchu a gwella ymddangosiad y safle a'r ardal yn gyffredinol. Yn ogystal, gofynnir fod estyniadau i adeiladau presennol yn:
- ychwanegu at, a gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle, yr adeilad neu'r ardal o ran y gosodiad, yr ymddangosiad, y raddfa, yr uchder, y más a'r driniaeth i'r drychiadau
 - parchu'r safle a'i gyffiniau o ran ei le yn y dirwedd leol
- 5.3 Polisi PCYFF 3 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLI) yw'r prif ystyriaeth wrth asesu dyluniad, deunyddiau ac effeithiau gweledol unrhyw ddatblygiad. Wrth edrych ar dai

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 09/09/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

eraill yn y cyffiniau mae amrywiaeth o ran dyluniad, maint a swmp gan gynnwys elfennau tebyg i'r hyn a fwriedir yma sef balconïau neu derasau allanol. Ni fyddai newid sylweddol i edrychiad yr adeilad yn deillio o'r datblygiad hwn yn enwedig o ystyried ei leoliad ar gefn yr eiddo ac felly y tu allan i edrychiadau cyhoeddus amlwg.

Mwynderau gweledol

- 5.4 Mae'r bwriad yma yn golygu cynnal gwaith o fewn rhan o ardal allanol sydd eisoes wedi ei ddatblygu sef rhan o do estyniad presennol. Y bwriad fyddai cynnal y gwaith o fewn rhan cymharol fychan o'r to presennol ac fe gredir y byddai'r bwriad yma o ystyried ei leoliad i gefn y safle yn dderbyniol ac na fyddai'n amharu ar osodiad ac edrychiad y safle i raddau annerbyniol.
- 5.5 Rhaid cydnabod fod nodweddion cyffredin megis balconïau ar dai eraill o fewn yr ardal ehangach yn amrywio o ran maint ac ymddangosiadau ac ni chredir y byddai'r cynnig yma yn sylweddol wahanol os o gwbl i'r mathau o ddatblygiadau sydd eisoes wedi eu cymeradwyo yn lleol.
- 5.6 O ystyried y bwriad o ran ei effaith weledol, credir ei fod yn dderbyniol ar sail dyluniad a graddfa ac y byddai o ganlyniad yn dderbyniol ar sail gofynion perthnasol meini prawf polisi PCYFF 3 sydd, ymhlith pethau eraill, â'r nod o sicrhau bod pob cynnig yn ategu ac yn gwella cymeriad a golwg y safle, yr adeilad neu'r ardal.
- 5.7 O ystyried maint, ffurf a lleoliad y datblygiad arfaethedig, ni chredir y byddai'r bwriad yn cael effaith sylweddol ar ddynodiad eang y tirlun hanesyddol sydd yn berthnasol i'r ardal yma, ni chredir felly y byddai yn annerbyniol ar sail gofynion perthnasol polisi AT 1.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.8 Mae'r eiddo wedi ei leoli rhwng tai preswyl deulawr eraill. Caeau amaethyddol agored sy'n ymestyn tu hwnt i ffin gefn y safle ac felly ystyriaeth i'r effaith ar y tai cyfochrog yn unig a roddir. Mae lleoliad y datblygiad arfaethedig yng nghornel y to presennol, gyda wal barhaol bresennol yn ymestyn yn rhannol ar hyd y to sydd yn cynnwys tyfiant sefydledig o blanhigion ar ffurf tô 'sedum'. Ni fyddai'r ardal allanol bwriedig yn ymestyn tu hwnt i'r wal yma ac fe gyfyngir ar y gallu i fynd tu hwnt i ben y wal oherwydd bwriad i osod canllaw gwydr parhaol. Mae'n wir i ddweud fod gweddill yr ardal allanol yn ymestyn yn rhannol ar draws y to ac mae'n bur debyg y byddai peth gor-edrych o safbwynt cornel gogledd orllewin eithaf yr ardal allanol i ran o ardd yr eiddo preswyl a adnabyddir fel Llain Bach. Ond cyfyngedig fyddai'r edrychiadau yma ac o un rhan o'r ardal yn hytrach nac o'r ardal gyfan ac y byddai'r ongl a'r pellteroedd ynghlwm yn golygu na fyddai'n gwbl ormesol.
- 5.9 Mi fyddai ochr arall y balconi yn ymestyn fwy ar draws y to presennol tuag at eiddo preswyl a adnabyddir fel Bryniau i gyfeiriad y gogledd. Mi fyddai oddeutu 8m o bellter rhwng rhan agosaf y canllaw gwydr ar yr ochr yma a Bryniau a chanllaw gwydr afloyw parhaol oddeutu 1.6m o uchder wedi ei osod i warchod edrychiadau ac i gyfyngu maint yr ardal allanol. 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 leihau'r effaith trwy gyfyngu arwynebedd yr ardal allanol a chynnwys nodweddion megis canllaw gwydr afloyw. Rhaid cofio mai ardal breswyl sefydledig a chymharol ddwys a geir yma ble mae gerddi yn ymylu a'u gilydd, ffenestri yn gor-edrych a tharfau presennol yn anorfod o ganlyniad.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 09/09/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

- 5.10 O safbwynt yr elfen yma felly, ni chredir y byddai'r datblygiad yn amharu ar fwynderau preswyl eiddo cyfagos i raddau sylweddol annerbyniol. 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 trafndiaeth a mynediad

- 5.11 Mae'r cynnig yma yn ymwneud a bwriad i gynnal gwaith i gefn yr eiddo uwchben to estyniad presennol. Ni fyddai'n effeithio ar drefniadau mynediad a pharcio presennol ar flaen yr eiddo ac felly ni chredir fod unrhyw niwed o ganlyniad o safbwynt materion trafndiaeth a mynediad. O ganlyniad credir fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion polisiau TRA 2 a TRA 4.

Materion bioamrywiaeth

- 5.12 Yn unol â newidiadau deddfwriaethol diweddar i Bolisi Cynllunio Cymru (PCC) a'r angen i gyflwyno Datganiad Isadeiledd Gwyrdd, cyflwynwyd datganiad ac i bwrpas bodloni'r PCC o safbwynt yr agwedd penodol yma, credir fod hyn wedi ei wneud yn yr achos yma trwy gadarnhau y byddai blychau adar yn cael eu gosod o fewn y safle (un ar y tŷ a'r llall yn yr ardd) tra fydd y to gwyrdd presennol yn cael ei gynnal er mwyn parhau i gynnal a gwella bioamrywiaeth y safle.
- 5.13 Credir felly fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion polisiau AMG 5 a PS 19 4 ynghyd a diweddariad i pennod 6 Polisi Cynllunio Cymru yn ymwneud a seilwaith wyrdd a'r dull fesul cam.

Hanes cynllunio perthnasol

- 5.14 Dylid egluro cefndir cynllunio'r safle yma oherwydd yr awgrymiad fod ceisiadau blaenorol am derasau/balconi allanol wedi eu gwrthod. O edrych ar hanes Cynllunio diweddaraf y safle, gwelir fod elfen o deras neu falconi allanol yn rhan o gais cynllunio C20/0898/42/DT.
- 5.15 Wrth drafod y cais yma yn y pwyllgor Cynllunio ar y pryd, penderfynwyd gohirio gwneud penderfyniad terfynol er mwyn ceisio rhagor o wybodaeth ynghylch effaith posib y datblygiad ar fwynderau cymdogion. Y prif bryder oedd sicrhau na fyddai'r teras llawr cyntaf newydd a fwriadwyd yn cael effaith niweidiol a breifatrwydd cymdogion. Gwelir o'r cofnodion ar y pryd er mwyn cynorthwyo gyda hyn fe ofynnwyd i'r asiant ddarparu ffotograffau neu fideo wedi eu tynnu o'r ffenestri llawr cyntaf cefn presennol er mwyn cael argraff rhesymol o'r hyn a fyddai ei weld o'r teras newydd. Opsiwn arall a awgrymwyd fyddai tynnu'r teras o'r cynlluniau. Gwelir fod yr asiant wedi cyflwyno cynllun diwygiedig gyda'r teras wedi ei dynnu o'r cynnig ac wedi ail gyflwyno'r cais i'r pwyllgor, fe'i gymeradwywyd.
- 5.16 I gadarnhau felly, ni wrthodwyd cais blaenorol am deras/balconi ar yr eiddo hwn; tynnwyd yr elfen teras/balconi o'r cynnig yn wirfoddol; nid yw'n ymddangos o'r cofnodion ar y pryd y byddai caniatáu'r cais blaenorol "ar yr amod clir na fyddai balconi yn cael ei ganiatáu".

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

- 5.17 Cydnabyddir fod gwrthwynebiadau wedi eu derbyn i'r bwriad yma ac fe ystyrir fod yr holl faterion cynllunio perthnasol wedi derbyn sylw priodol fel rhan o'r asesiad uchod. Gwneir y penderfyniad ar sail ystyriaeth lawn o'r holl faterion cynllunio perthnasol a'r holl sylwadau a dderbyniwyd yn ystod yr ymgynghoriad cyhoeddus ac ni wnaed cam ac unrhyw un wrth ystyried y cais hwn.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 09/09/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Materion Ieithyddol

- 5.18 Yn unol â Deddf Cynllunio (Cymru) 2015 mae'n ddyletswydd wrth wneud penderfyniad ar gais cynllunio i roi ystyriaeth i'r iaith Gymraeg, lle mae'n berthnasol i'r cais hwnnw. Ategir hyn ymhellach gan bara 3.28 o Bolisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, 2021) ynghyd a Nodyn Cyngor Technegol 20. Mae'r Canllaw Cynllunio Atodol (CCA) 'Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy' (mabwysiedig Gorffennaf 2019) yn rhoi arweiniad pellach ar sut y disgwylir i ystyriaethau i'r iaith Gymraeg fod yn cael eu hymgorffori ym mhob datblygiad perthnasol.
- 5.19 Nodir fod yna rhai mathau penodol o ddatblygiadau ble fydd gofyn i'r bwriad fod yn cyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg neu Adroddiad ar Asesiad Effaith Iaith Gymraeg. Mae'r trothwyon o ran pryd y disgwylir cyflwyno Datganiad/Adroddiad wedi ei hamlygu ym Mholisi PS1 o'r CDLI ar y Cyd ynghyd a Diagram 5 o'r CCA. O safbwynt y mathau o ddatblygiadau dan sylw, nodir y canlynol: Nid yw'r bwriad arfaethedig yn cyrraedd y trothwyon ar gyfer cyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg neu Adroddiad ar Asesiad Effaith Iaith Gymraeg. Serch hynny mae Atodiad 5 y CCA yn nodi y dylai pob datblygiad tai, manwerthu, masnachol neu ddiwydiannol ble nad oes angen cyflwyno Datganiad/Asesiad iaith Gymraeg ddangos sut fo ystyriaeth wedi ei roi i'r iaith.
- 5.20 Mae'r bwriad gerbron ar gyfer cynnal gwaith o fewn safle preswyl sefydledig. Mae caniatâd cynllunio eisoes wedi ei roi yn y gorffennol am waith ynghlwm a'r defnydd preswyl, ac mae'r bwriad gerbron yn golygu cynnal gwaith pellach. Ni ystyrir y byddai'r datblygiadau bwriedig yn debygol o gael effaith andwyol ar yr Iaith yn sgil y bwriad ac felly ystyrir ei fod yn cydymffurfio gyda gofynion polisi PS1 o ran hynny.

6. Casgliadau:

- 6.1 O ystyried yr uchod ac wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol gan gynnwys polisiau a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn ogystal â'r holl sylwadau a dderbyniwyd, credir fod y bwriad yma yn dderbyniol a'i fod trwy hynny, yn bodloni gofynion y polisiau perthnasol fel a nodir uchod.

7. Argymhelliad:

- 7.1 Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r amodau canlynol:
1. Amser
 2. Cydymffurfio gyda cynlluniau
 3. Gosod canllaw cyn defnyddio'r ardal allanol
 4. Gosod gwydr afloyw a'i gadw wedi hynny cyn defnyddio'r ardal allanol
 5. Cynnal y datblygiad yn unol â'r gwelliannau fel a nodir yn y Datganiad Isadeiledd Gwyrdd.