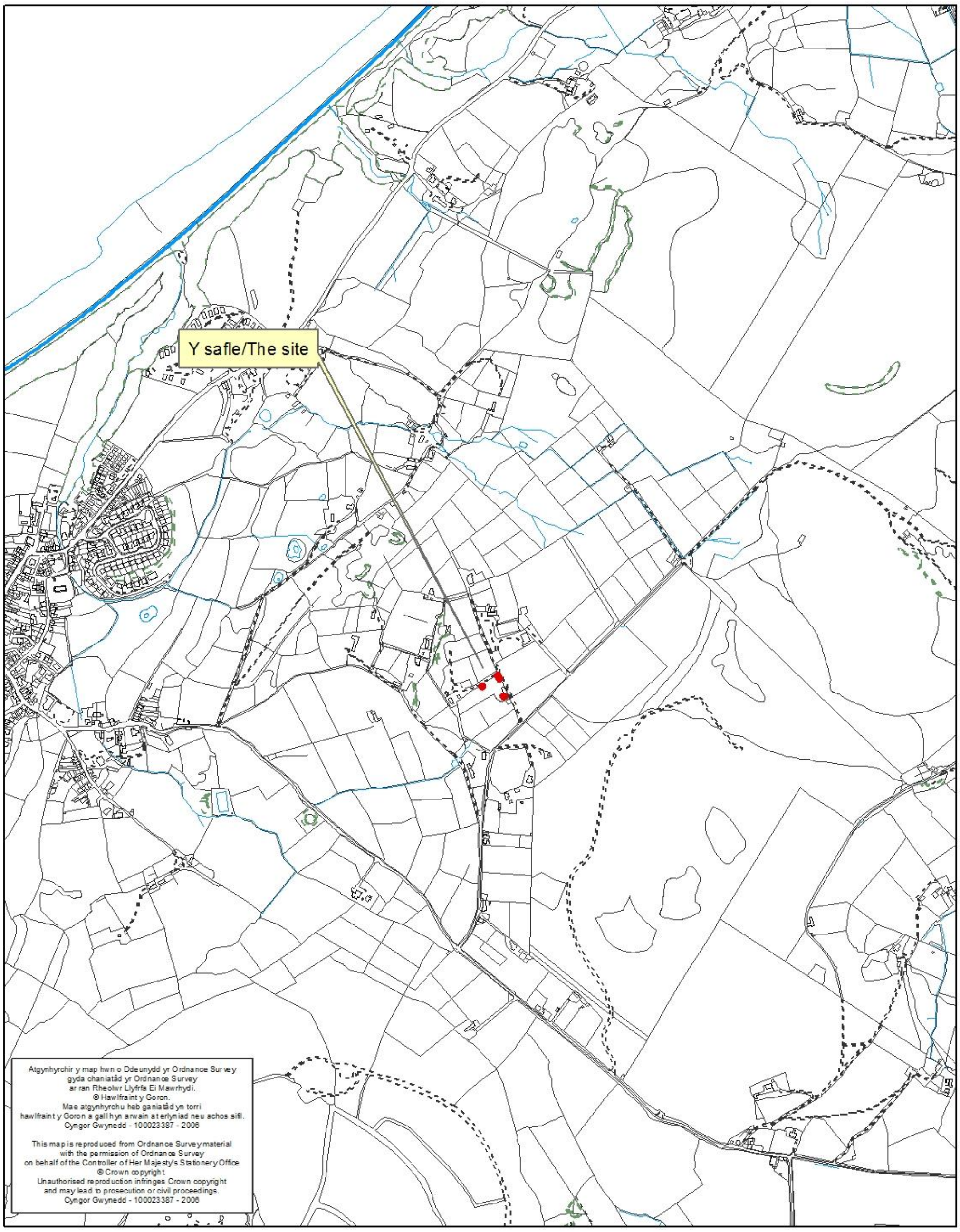
Rhif: 6.3

Rhif y Cais / Application Number : C16/0034/42/LL

Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.
Location Plan for identification purposes only. Not to scale.



Cais Rhif: C16/0034/42/LL
Dyddiad Cofrestru: 25/01/2016
Math y Cais: Llawn - Cynllunio
Cymuned: Nefyn
Ward: Nefyn

Bwriad: ADEILADU ESTYNIAD UNLLAWR A PORTH I'R TY, TROSI MODURDY PRESENNOL YN UNED WYLIAU HUNANGYNHALIOL AC ADEILADU STABLAU
Lleoliad: FRON HYFRYD, MYNYDD NEFYN, PWLLHELI, LL536TN

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATÁU GYDAG AMODAU

1. Disgrifiad:

1.1 Gohiriwyd y cais ym Mhwyllgor Cynllunio 4 Ebrill, 2016 er mwyn cynnal ymweliad safle.

1.2 Bwriad sydd yma i adeiladu estyniad unllawr a phorth i'r tŷ, trosi'r modurdy presennol yn uned wyliau hunangynhaliol ynghyd ag adeiladu stablau ar ffurf siâp 'L'. Byddai'r estyniad unllawr wedi ei leoli ar ochr gorllewinol yr eiddo. Byddai'n golygu ymestyn estyniad croes presennol o ryw 4 medr a hefyd adeiladu estyniad croes cyffelyb yn gyfochrog iddo a fyddai'n mesur oddeutu 5 medr o led a 6 medr o hyd. Yn allanol byddai'r bwriad yn edrych fel dau estyniad croes. Bwriedir gorffen waliau allanol yr estyniad o rendr a byddai'r to o lechi. Bwriedir hefyd adeiladu porth ar ochr ddwyreiniol yr eiddo. Byddai'r porth yma wedi ei leoli gerllaw'r ffordd gyfagos a byddai'n cymryd lle porth presennol. Byddai'r porth yn mesur oddeutu 2.8 medr wrth 1.6 medr. Bwriedir i'r porth gael ei orffen gyda wal garreg, pyst pren a tho llechi. Fel rhan o'r datblygiad bwriedir hefyd addasu'r modurdy presennol ar y safle i greu uned wyliau hunangynhaliol. Er gwneud hyn byddai'r drws modurdy presennol yn cael ei gyfnewid am ffenestr a bwriedir ychwanegu dwy ffenestr bellach ynghyd ag un ffenestr to. Byddai'r bwriad o ran creu'r uned wyliau hefyd yn golygu adeiladu balconi gyda grisiau allanol. Byddai'r balconi o wneuthuriad dur galfanedig a chanllaw gwydr. Yn y cae cyfagos bwriedir adeiladu stablau. Byddai'r stablau yn mesur oddeutu 7.3 medr wrth 10.2 medr a gydag uchder o 3.6 medr i'r brig. Byddai'r stablau ar ffurf 'L' ac yn mesur oddeutu 12.4m ar hyd un ochr o'r 'L', oddeutu 9.6m ar hyd ochr arall yr 'L' ac yn 3.6.m o led. Byddai ei uchder yn 2.9m i'r crib. Mae'r stablau wedi ei addasu o'r cynllun gwreiddiol a dderbyniwyd er mwyn creu siâp 'L' a'u gosod ymhellach i mewn i gongl y cae yn erbyn y cloddiau. Mae bwriad hefyd i blannu coed a gwrych er mwyn sgrinio'r stablau. Bwriedir gorffen y waliau allanol mewn pren a byddai'r to o shitiau rhychiog du. Deallir fod angen y stablau er cadw ceffylau'r perchennog. Fel rhan o'r wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais mae'r ymgeisydd wedi datgan y byddai'n barod i gael gwared â'r garafán sefydlog sy'n bresennol ar y tir os caniateir y cais.

1.3 Gorwedd y safle yng nghefn gwlad ac oddi fewn i Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llyn. Mae'r safle hefyd o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llyn ac Ynys Enlli. Ceir mynediad i'r safle oddi ar ffordd breifat sydd yn cysylltu gyda ffordd ddi-ddosbarth oddeutu 95 medr i'r de ddwyrain. Ceir nifer o lwybrau cyhoeddus yng nghyffiniau'r safle. Mae'r tir tua'r dwyrain o'r safle yn ddarpar safle bywyd gwyllt.

1.4 Cyflwynir y cais i Bwyllgor ar gais yr aelod lleol.

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 Unedol.

2.2 **Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009:**
POLISI B8 – ARDALOEDD O HARDDWCH NATURIOL EITHRIADOL (AHNE) LLŶN A MÔN - Gwarchod, cynnal a gwella cymeriad yr Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol drwy sicrhau bod cynigion yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i warchod nodweddion cydnabyddedig y safle yn unol gyda gofynion statudol Deddf Cefn Gwlad a Hawliau Tramwy 2000.

POLISI B12 – GWARCHOD TIRWEDDAU, PARCIAU A GERDDI HANESYDDOL - Gwarchod tirweddau, parciau a gerddi ddiddordeb hanesyddol arbennig yng Nghymru os byddant yn achosi niwed arwyddocaol i'w cymeriad, eu hedrychiad neu eu gosodiad.

POLISI B22 – DYLUNIAD ADEILADAU - Hyrwyddo dyluniad adeiladau da drwy sicrhau fod cynigion yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i ddiogelu nodweddion a chymeriad cydnabyddedig y dirwedd a'r amgylchedd lleol.

POLISI B23 – MWYNDERAU - Diogelu mwynderau'r gymdogaeth leol drwy sicrhau bod rhaid i gynigion gydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i warchod nodweddion cydnabyddedig a mwynderau'r ardal leol.

POLISI B24 – GWNEUD NEWIDIADAU AC YMESTYN ADEILAD O FEWN FFINIAU DATBLYGU, PENTREFI GWLEDIG A CHEFN GWLAD - Sicrhau fod cynigion i wneud newidiadau neu ymestyn adeilad yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i ddiogelu cymeriad a gwerth mwynderol yr ardal leol.

POLISI B25 – DEUNYDDIAU ADEILADU - Gwarchod cymeriad gweledol trwy sicrhau fod yn rhaid i ddeunyddiau adeiladu fod o safon uchel sy'n gweddu i gymeriad ac edrychiad yr ardal leol.

POLISI C1 – LLEOLI DATBLYGIAD NEWYDD - Tir o fewn ffiniau datblygu trefi a phentrefi a ffurf ddatblygedig pentrefi gwledig fydd y prif ffocws ar gyfer datblygiadau newydd. Gwrthodir adeiladau, adeiladweithiau a chyfleusterau atodol newydd yng nghefn gwlad ar wahân i ddatblygiad sy'n cael ei ganiatáu gan bolisi arall yn y Cynllun.

POLISI C4 – ADDASU ADEILADAU I'W HAIL-DDEFNYDDIO - Cymeradwyir cynigion i addasu adeiladau i'w hailddefnyddio yn lle eu dymchwel os gellir cydymffurfio gyda meini prawf penodol. Mae'r rhain yn ymwneud ag addasrwydd yr adeilad ar gyfer y defnydd arfaethedig, ystyriaethau gweledol a bod y dyluniad yn parchu yr adeilad gwreiddiol a'r ardal o'i gwmpas. Dylai adeiladau yng nghefn gwlad fod yn rhai parhaol a strwythurol gadarn. Dylid gallu eu haddasu heb waith ailadeiladu sylweddol. Ni ddylent ychwaith wasgaru gweithgareddau ar raddfa a fyddai'n niweidio bywiogrwydd trefi a phentrefi.

POLISI CH33 – DIOGELWCH AR FFYRDD A STRYDOEDD - Caniateir cynigion datblygu os gellir cydymffurfio gyda meini prawf penodol sydd yn ymwneud a'r fynedfa gerbydau, safon y rhwydwaith ffyrdd presennol a mesurau tawelu traffig.

POLISI CH36 – CYFLEUSTERAU PARCIO CEIR PREIFAT - Gwrthodir cynigion am ddatblygiadau newydd, i ehangu datblygiadau presennol neu newid defnydd os na ddarperir lle i barcio cerbydau oddi ar y stryd yn unol â chanllawiau parcio cyfredol y Cyngor. Rhoddir ystyriaeth i hygyrchedd gwasanaeth cludiant cyhoeddus, y gallu i gerdded a beicio o safle a phellter y safle at faes parcio cyhoeddus. Os oes angen lle i barcio oddi ar y stryd ac nad yw'r datblygwr yn cynnig cyfleusterau parcio ar y safle neu na ellir manteisio ar y ddarpariaeth barcio presennol, caniateir cynigion os bydd y datblygwyr yn cyfrannu at y gost o wella hygyrchedd y safle neu ddarparu'r llefydd parcio angenrheidiol ar safle arall gerllaw.

POLISI D15 – LLETY GWYLIAU HUNAN-WASANAETH - Cymeradwyo cynigion i ddatblygu llety gwyliau hunanwasanaeth parhaol newydd, neu i addasu adeiladau presennol neu i estyn sefydliadau presennol os yw dyluniad, gosodiad a gwedd y datblygiad o safon uchel ac os gellir cydymffurfio gyda meini prawf yn ymwneud gyda lleoliad a graddfa'r datblygiad, colli stoc o dai parhaol; ardaloedd preswyl a chrynhoad o'r math yma o lety gwyliau.

Canllaw Cynllunio Atodol – Trosi adeiladau yng nghefn gwlad agored ac mewn pentrefi gweledig (2009)

Canllaw Cynllunio Atodol – Llety Gwyliau (2011)

2.3 **Polisïau Cenedlaethol:**
Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 8, Ionawr 2016)
Nodyn Cyngor Technegol (TAN 6): Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy
Nodyn Cyngor Technegol (TAN 12): Dylunio

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 C10D/0183/42/LL - Ymestyn cwrtil tŷ annedd ac adeiladu clawdd newydd ynghyd a chadw sied a charafán - Caniatáu 4 Mai 2011.

3.2 C09D/0039/42/LL - Cais ôl-weithredol i gadw modurdy a newid defnydd rhan o gae rhif 6644 i ddefnydd anheddol yn gysylltiedig â'r tŷ a pharhau i gadw carafán sefydlog a sied ar y tir - Apêl wedi ei wrthod 18 Chwefror 2010.

3.3 C08D/0407/42/LL – Creu mynedfa newydd ac ail gyfeirio trac mynediad – Gwrthod 27 Hydref 2008.

3.4 C08D/0083/42/LL – Dymchwel sied bresennol ac adeiladu estyniad unllawr ar dalcen ty annedd ac adeiladu modurdy – Caniatau 2 Gorffennaf 2008.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Penderfynwyd gwrthod y cais am y rhesymau canlynol:-

- Effaith niweidiol ar yr AHNE. Rhaid cofio fod yna ddyletswydd ar Aelodau'r Cyngor i warchod y tirlun rhag cynlluniau niweidiol o'r fath.
- Gorddatblygiad o'r garej a gafodd hawl cynllunio llai na 10 mlynedd yn ôl. Mae'r perchnogion eisoes wedi adeiladu sied enfawr ar y safle. Ac mae nhw wedi gosod carafán statig ger y garej.
- Mae yna estyniad wedi bod ar yr eiddo yma yn ystod y 10 mlynedd diwethaf a chredir fod estyniad ychwanegol yn orddatblygiad o'r anheddle.

- Effaith gronnol yr holl ychwanegiadau yma ar osodiad yr AHNE.
- Mae'r lon sy'n arwain at yr eiddo yn gul a pheryg.
- Rhaid cofio fod yna sawl llwybr cyhoeddus yn mynd heibio'r safle a rhaid cysidro'r effaith ar fwynderau'r cerddwyr.
- Roedd yna anghydfod wedi ei godi hefo uchdwr to'r garej am ei fod yn rhy uchel.

Uned Drafnidiaeth: Mae'r cais yn cynnwys cynllun sy'n dangos bwriad i wyro'r ffordd breifat heibio'r eiddo ond nid yw'r ffurflen gais na'r datganiad mynediad yn cyfeirio ato. Mae'r datganiad yn dweud nad oes unrhyw newid i'r mynediad presennol. Gofynnaf felly am gadarnhad os yw'r cynllun yma yn rhan o'r cais. Nid yw'n debygol o gael unrhyw effaith ar y rhwydwaith ffyrdd mabwysiedig lleol fodd bynnag efallai caiff effaith ar lwybr cyhoeddus rhif 3 Cymuned Nefyn.

Uned AHNE: Mae Fron Hyfryd mewn safle amlwg ar Fynydd Nefyn ac yn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Dynodwyd yr AHNE ar sail harddwch y tirlun a'r arfordir arbennig ac fe warchodir yr ardal gan bolisïau lleol a chenedlaethol.

Bwthyn unllawr traddodiadol oedd Fron Hyfryd yn wreiddiol, ond mae rhai addasiadau wedi amharu ar ei gymeriad gwreiddiol. Yn 2009 fe wrthodwyd apêl cynllunio i gadw modurdy a rhai datblygiadau eraill ar y safle yn bennaf oherwydd effaith y datblygiad ar yr AHNE.

Mae'n ymddangos fod y modurdy oedd yn destun yr apêl yn 2009 yn rhan o'r cais presennol ar bwriad yw ei addasu yn llety gwyliau deulawr gyda balconi. Hefyd mae'r cais presennol yn cynnwys addasiadau pellach i wyneb blaen Fron Hyfryd a chodi sied 10.2 medr wrth 7.3 medr ar gae oddi allan i'r cwrtil.

O ran yr AHNE rhaid datgan fod nifer o bryderon ynglŷn â'r cais hwn sef:-

- Addasiadau ansensitif fyddai yn amharu ymhellach ar gymeriad bwthyn Fron Hyfryd.
- Addasrwydd y modurdy i greu llety gwyliau newydd a'r datblygiadau sy'n gysylltiedig gyda'r defnydd.
- Y bwriad i godi sied newydd o faint eithaf sylweddol ar safle amlwg yn yr AHNE.

Yn dilyn derbyn cynlluniau diwygiedig yn ymwneud gyda'r stablau derbyniwyd ymateb pellach gan yr Uned AHNE yn datgan: 'mae'r stablau a fwriedir eu codi yn llai na'r sied oedd yn rhan o'r cais gwreiddiol ac oherwydd hynny a'r tirlunio a fwriedir byddai hynny yn fwy derbyniol o ran yr AHNE'.

Dŵr Cymru: O safbwynt carthffosiaeth yn argymell i'r ymgeisydd gysylltu gyda Cyfoeth Naturiol Cymru gan fod bwriad i ddefnyddio tanc septig. Nid oes gwrthwynebiad i'r bwriad o safbwynt cyflenwad dŵr.

Uned Bioamrywiaeth:	Nid oes pryderon bioamrywiaeth am y bwriad. Hoffwn nodi fod yna Safle Bywyd Gwyllt (Mynydd Nefyn 2) ochr arall y ffordd i Fron Hyfryd. Mae'r cynefin yma yn rhostir iseldir (lowland heath) sydd yn gynefin o bwysigrwydd uchel i fioamrywiaeth genedlaethol (rhan 42 o'r NREC Act 2006) a hefyd wedi ei restru o dan Annex 1 o'r Rheoliadau Cynefinoedd a Rhywogaethau 2010.
Uned Gwarchod y Cyhoedd:	Heb eu derbyn.
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben a ni dderbyniwyd unrhyw ymateb.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae Polisi D15 CDUG yn gefnogol i ddatblygu llety gwyliau hunanwasanaeth parhaol newydd, neu i addasu adeiladau presennol yn llety o'r fath os gellir cydymffurfio gyda'r meini prawf o fewn y polisi. Nid yw'r bwriad yn golygu codi adeilad o'r newydd yng nghefn gwlad ac ni fyddai'n golygu colli tŷ o'r stoc dai presennol. Ystyrir fod graddfa'r datblygiad yn addas o ran y safle a'i leoliad a bod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisi D15

5.2 Wrth addasu adeiladau i unrhyw ddefnydd rhaid hefyd ei ystyried o dan Bolisi C4 CDUG. Mae'r Polisi yma yn datgan y cymeradwyir cynigion i addasu adeiladau i'w hailddefnyddio yn lle eu dymchwel cyn belled ag y gellir cydymffurfio â'r meini prawf yn y polisi. O safbwynt maenprawf 1 rhaid i adeilad yng nghefn gwlad fod yn adeilad parhaol, strwythurol gadarn ac y gellir ei addasu heb waith ailadeiladu sylweddol neu ei ailadeiladu'n llwyr. Ni chyflwynwyd adroddiad strwythurol ond yn dilyn yr ymweliad safle gwelwyd fod yr adeilad yn un mewn cyflwr da gyda'r waliau a'r to yn eu lle a ble nad oes bwriad i wneud newidiadau allanol sylweddol. Ystyrir fod hwn yn adeilad addas ar gyfer newid ei ddefnydd i uned wyliau. Ystyrir hefyd o safbwynt Polisi C4 fod y defnydd arfaethedig yn dderbyniol ar gyfer yr adeilad a bod defnydd fel uned gwyliau yn un economaidd addas ar gyfer yr ardal. Ystyrir felly fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisi C4 CDUG.

5.3 Yn gyffredinol, mae polisïau B22 a B24 o'r Cynllun Datblygu Unedol yn caniatáu cynigion ar gyfer ymestyn tai presennol, cyn belled eu bod yn cydymffurfio a meini prawf cysylltiol a'r polisïau uchod sy'n cynnwys:

- Bod y cynnig yn parchu'r safle a'i gyffiniau o ran ei raddfa, maint, ffurf, dwysedd, lleoliad, cynllun, cymesuredd, ansawdd ac addasrwydd deunyddiau, agwedd, microhinsawdd a dwysedd defnydd tir/adeiladau a'r gwagleoedd o gwmpas a rhwng adeiladau.
- Nad yw'r cynnig yn cael effaith andwyol annerbyniol ar ffurf a chymeriad y dirwedd neu'r drefwedd o'i gwmpas, na'r amgylchedd naturiol neu hanesyddol lleol
- Nad yw'r cynnig yn cael effaith annerbyniol ar olygfeydd amlwg sydd gan y cyhoedd i mewn i, allan o, neu ar draws canolfan, pentref, pentref gwledig neu gefn gwlad agored.
- Fod y dyluniad a'i raddfa'n gweddu i'r prif adeilad a'r ardal leol o gwmpas y datblygiad.
- Na fydd unrhyw estyniad yn arwain at leihad annerbyniol mewn lle gwag amwynderol o fewn cwrtil tŷ

5.4 Yn yr achos yma, mae'r bwriad ar gyfer codi estyniad unllawr i ochr orllewinol yr eiddo a phorth i'r ochr ddwyreiniol. Byddai'r estyniadau a'r porth gyda tho brig llechi a gyda'r waliau allanol yn gyfuniad o rendr (estyniad) a charreg (porth). Mae'r estyniad gyda lefel bargod cyffelyb i'r eiddo presennol ac ni fydd crib y to ddim uwch na tho'r eiddo presennol.

5.5 Mae Canllaw Dylunio Gwynedd yn nodi na ddylai estyniadau ddominyddu'r adeilad gwreiddiol, ac yn gyffredinol dylai estyniadau fod yn llai o faint gyda llinell crib is ac wedi ei osod fymryn yn ôl. Hefyd, mae'r Canllaw yn datgan y dylai ffurf estyniad gydweddu â'r adeilad gwreiddiol ac yn gyffredinol dylai fod yn debyg o ran cyfrannedd, goleddf y to ac uchder y bondo. Fel sydd wedi ei nodi byddai'r estyniad gyda lefel bargod a llinell crib cyffelyb i'r presennol ac felly o safbwynt hyn yn cyd-fynd gyda nodweddion sy'n cael ei argymell yn y Canllaw Dylunio.

5.6 Ystyrir fod yr estyniad a'r porth a fwriedir yn gweddu i'r eiddo presennol o ran ei raddfa, maint a ffurf. Ystyrir fod yr estyniad a'r porth felly o ran eu dyluniad a graddfa yn gweddu i'r eiddo presennol. Mae'r tir a fwriedir ei ddefnyddio ar gyfer adeiladu'r estyniad yn bresennol yn cynnwys deciau pren a llwybr o slabiau. Ni ystyrir y byddai'r bwriad yn orddatblygiad o'r safle ac y byddai digon o dir mwynderol yn parhau ar gyfer defnydd yr eiddo gyda chais i ymestyn y cwrtil wedi ei ganiatáu yn 2011. Gwelir o'r hanes cynllunio fod yna nifer o geisiadau wedi bod ar y safle gan gynnwys estyniadau i'r tŷ ei hun. Mae'r estyniadau blaenorol yma wedi tynnu oddi wrth gymeriad cynhenid y bwthyn gwreiddiol ac o dan y sefyllfa ni ystyrir y byddai'r bwriad arfaethedig o safbwynt yr estyniad na'r porth yn achosi niwed arwyddocaol i edrychiad yr eiddo o'i gymharu â'r hyn sydd yno yn bresennol. Ni ystyrir y byddai'r estyniadau yma yn cael unrhyw mwy o effaith ar yr ardal oddi amgylch na'r sefyllfa bresennol. Ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o agwedd polisïau B22 a B24 o'r Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd a Chanllaw Dylunio Gwynedd.

Mwynderau gweledol

5.7 Mae dyluniad yr estyniadau a'r porth gyda tho brig llechi a gyda'r waliau allanol yn gyfuniad o rendr (estyniad) a charreg (porth). Mae'r estyniad gyda lefel bargod cyffelyb i'r eiddo presennol ac ni fydd crib y to ddim uwch na tho'r eiddo presennol. Y prif newid o ran yr uned wyliau yw ychwanegu balconi gyda grisiau allanol ar gyfer mynediad iddo. Byddai'r balconi yma o wneuthuriad dur galfanedig gyda chanllaw gwydr. Mae dyluniad y stablau yn un eithaf cyffredin ar gyfer y math yma o ddatblygiad. Byddai'n adeilad to brig ac wedi ei orffen gyda phren ar y waliau allanol a'r to o ddeunydd rhychiog 'onduline'. Mae uchder y stablau wedi ei gadw yn gymharol isel ac yn mesur 2.9 medr i'r brig. Er wedi ei leoli mewn cae mae'r sied wedi ei lleoli yng nghornel y cae sydd agosaf at sied sydd o fewn cwrtil yr eiddo ac yn erbyn cloddiau presennol. Fel rhan o'r bwriad hefyd mae'r ymgeisydd wedi datgan ei fwriad i symud y garafán sefydlog sydd yn bresennol wedi ei leoli ar y tir oddi yno. Ystyrir fod gwahanol agweddau'r bwriad yn dderbyniol o ran eu dyluniad a hefyd o ran y defnyddiau y bwriedir eu defnyddio. Ystyrir y byddai'r bwriad gydag amodau o ran cytuno deunyddiau yn dderbyniol o safbwynt Polisi B22, B24 a B25 CDUG.

5.8 Gorwedd y safle o fewn nifer o ddynodiadau sy'n ymwneud gydag effaith gweledol datblygiad ar y dirwedd. Mae'r dynodiadau yma yn cynnwys yr AHNE a Thirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llyn ac Ynys Enlli.

5.9 Nod Polisi B8 CDUG yw gwarchod, cynnal a gwella cymeriad yr AHNE a gwrthodir cynigion datblygu a fyddai'n achosi niwed arwyddocaol i'r dirwedd a'r arfordir (gan gynnwys golygfeydd i mewn ac allan o'r ardal), bywyd gwyllt, olion ac adeiladau

hanesyddol, iaith a diwylliant a natur dawel a di-lygredd yr ardal ac eithrio mewn amgylchiadau eithriadol iawn. Mae'r nodweddion uchod wedi eu hadnabod fel rhinweddau arbennig Llyn ac yn cyfrannu at gymeriad yr ardal. Dim ond os profir heb unrhyw amheuaeth ar ôl archwiliad trwyadl bod yna resymau eithriadol y rhoddir caniatâd i ddatblygiad fyddai'n amharu'n sylweddol ar nodweddion arbennig yr ardal.

5.10 Derbyniwyd sylwadau'r Uned AHNE ar y cais. Mae'r sylwadau a dderbyniwyd yn datgan fod nifer o bryderon ynglŷn â'r cais. Mae'r pryderon yma yn ymwneud gyda:-

- Addasiadau ansensitif fyddai yn amharu ymhellach ar gymeriad bwthyn Fron Hyfryd.
- Addasrwydd y modurdy i greu llety gwyliau newydd a'r datblygiadau sy'n gysylltiedig gyda'r defnydd.
- Y bwriad i godi sied newydd o faint eithaf sylweddol ar safle amlwg yn yr AHNE.

5.11 Mae ardal Mynydd Nefyn yn nodweddiadol yn cynnwys tai ac adeiladau cysylltiol sydd wedi eu lleoli yn wasgaredig o fewn yr ardal. Mae'r adeiladau sydd wedi eu lleoli ar y mynydd i'w gweld o ardal eithaf eang ac mae yna gyfres o lwybrau cyhoeddus i'w cael yn yr ardal. Heb amheuaeth felly mae'r ardal yn un sydd yn weladwy yn y tirlun. Fodd bynnag, nid yw'r ffaith fod safle yn weladwy yn gwneud pob datblygiad yn anghywir ac os yw datblygiadau o ddyluniad a gorffeniad addas mi allant fod yn dderbyniol. Bwriedir gorffen yr estyniadau i'r tŷ gyda rendr a tho llechi. Mae'r deunyddiau yma yn cyd-fynd gyda'r gorffeniadau ar y tŷ presennol. Fodd bynnag, mae'r tŷ presennol wedi ei beintio yn gyfuniad o wyrdd tywyll ar rhai o'r waliau allanol ac yn wyn ar ochrau eraill. Wrth edrych ar Fynydd Nefyn mae nifer o'r tai wedi ei beintio yn wyn ac ystyrir felly y byddai'n rhesymol rhoddi amod i gytuno gorffeniad y rendr allanol ar gyfer yr estyniadau. O ystyried ei leoliad ystyrir mai lliw gwyn fyddai'r mwyaf addas gan y byddai hyn yn sicrhau cysondeb gyda thai eraill yn y cyffiniau. Ystyrir hefyd y byddai'n rhesymol cynnwys amod o ran cytuno lliw allanol yr uned wyliau gan fod y modurdy yn bresennol hefyd wedi ei beintio yn wyrdd tywyll. Ystyrir y byddai peintio'r uned wyliau arfaethedig yn lliw gwyn yn gweddu yn well i ardal Mynydd Nefyn.

5.12 Nodir sylw'r Uned AHNE y byddai'r bwriad o safbwynt yr estyniadau yn amharu ymhellach ar gymeriad bwthyn Fron Hyfryd. Fodd bynnag, o ystyried yr estyniadau sydd wedi eu codi yno eisoes, ni ystyrir y byddai'r bwriad yn cael effaith andwyol ar gymeriad yr eiddo gan fod cymeriad cynhenid y bwthyn gwreiddiol i raddau wedi ei golli eisoes. Nodir hefyd fod yna bryder am addasrwydd y modurdy i greu llety gwyliau. Mae yna bolisiau penodol yn CDUG o safbwynt trosi adeiladau i ffurfio unedau gwyliau hunangynhaliol. Nid yw'r polisïau yma yn gwahaniaethu rhwng adeiladau gymharol newydd ac adeiladau traddodiadol. Rhai o'r prif ystyriaethau yw bod yr adeilad yn strwythurol gadarn a heb lawer o newidiadau allanol iddo. Yn yr achos yma mae'r adeilad yn strwythurol dderbyniol ac mai ychydig yw'r newidiadau allanol. Ni ystyrir felly y byddai trosi'r adeilad yma i uned wyliau yn cael effaith niweidiol ar yr AHNE.

5.13 Er y gellir dadlau o bosibl fod maint y stablau o ran eu harwynebedd llawr yn gymharol fawr i ddefnydd yn gysylltiedig gyda'r tŷ ystyrir fod yna ymgais wedi ei wneud i gadw uchder yr adeilad yn gymharol isel ac nad yw'r maint yn or-ddatblygiad o'r safle. Mae'r gorffeniadau hefyd yn rhai sydd yn addas ar gyfer y math o adeilad sydd dan sylw. Hefyd mae'n rhesymol gweld adeiladau fel stablau yng nghefn gwlad. Ni fyddai'r stablau ychwaith wedi ei lleoli yn hollol ar ben ei hun heb ddim adeiladau eraill gerllaw. Byddai'r stablau wedi eu lleoli yng nghornel cae

gyda chlawdd tua'r gogledd a'r dwyrain. Yn dilyn pryderon gwreiddiol yr Uned AHNE mae bwriad hefyd i blannu er mwyn sgrinio'r stablau. Yr ochr arall i'r clawdd dwyreiniol mae sied bresennol sydd wedi ei lleoli o fewn cwrtil Fron Hyfryd ac felly mae adeilad presennol wedi ei leoli gerllaw'r stablau arfaethedig. Er y byddai'r sied i'w gweld mewn rhai golygfeydd i mewn ac allan o'r AHNE ni ystyrir oherwydd ei lleoliad y byddai'n achosi niwed arwyddocaol i'r AHNE a'r golygfeydd i mewn ac allan ohono. Yn ychwanegol mae stablau ac adeiladau amaethyddol yn fath o adeiladau sy'n draddodiadol yn ddisgwyliedig eu gweld mewn gosodiadau cefn gwlad gan gynnwys tirwedd yr AHNE. Byddai'r bwriad hefyd yn cael gwared â'r garafán sefydlog sy'n bresennol ar y safle ac ystyrir y byddai hynny yn welliant o ran y safle. Ystyrir felly na fyddai'r bwriad yn ei gyfanrwydd yn achosi niwed arwyddocaol i dirwedd yr AHNE ac fod ymgais bositif wedi ei wneud gan yr ymgeisydd i ymateb i bryderon gwreiddiol am faint y stablau (drwy gyflwyno cynllun diwygiedig ar gyfer y stablau) a'i fod felly bellach yn dderbyniol i'r Uned AHNE ac yn dderbyniol o ran Polisi B8 CDUG.

5.14 Lleolir y safle o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llyn ac Enlli. Mae Polisi B12 yn datgan y rhoddir ystyriaeth i'r wybodaeth am y tirweddau hanesyddol pan asesir effaith cynigion sydd ar y fath raddfa ac mor fawr fel y byddent yn cael effaith fwy nag effaith leol arnynt. Fodd bynnag 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, ni ystyrir fod y bwriad yn groes i Bolisi B12 CDUG.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.15 Mae polisi B23 o'r Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd yn ymwneud ag asesu effaith y bwriad ar fwynderau'r trigolion cyfagos. Ni dderbyniwyd unrhyw ymateb gan gymdogion yn sgil hysbysebu'r cais. Mae rhai tai annedd ar wasgar i'w cael yng nghyffiniau'r safle. Ystyrir y byddai'r bwriad yn sicrhau preifatrwydd rhesymol i ddefnyddwyr eiddo gerllaw ac na fyddai'r bwriad yn golygu gorddatblygu'r safle. Ni ystyrir y byddai'r bwriad yn achosi niwed arwyddocaol i amwynderau lleol o safbwynt traffig na'r sŵn sy'n gysylltiedig gyda thraffig. Ni ystyrir felly y byddai'r bwriad yn achosi niwed arwyddocaol i fwynderau'r gymdogaeth leol a'i fod felly yn unol â gofynion polisi B23 CDUG.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.16 Bwriad sydd yma ar gyfer adeiladu estyniad i dŷ presennol a chodi stablau ar gyfer defnydd deiliad yr eiddo hwnnw ynghyd a throsi modurdy presennol i ffurfio uned wyliau 1 ystafell wely. Ni ystyrir y byddai creu un uned wyliau ar y safle yn achosi cynnydd sylweddol mewn traffig a fyddai'n defnyddio'r ffyrdd gwledig gerllaw. Mae'n debygol mai un car ychwanegol fyddai'n deillio o'r datblygiad a hynny yn gysylltiedig gyda'r uned wyliau. Cyfeiria sylwadau'r Uned Drafnidiaeth at y ffaith fod yna gyfeiriad at y cynlluniau at wyro'r ffordd fynediad at yr eiddo. Gellir cadarnhau nad yw hyn yn rhan o'r cais presennol a bod yr asiant am baratoi cynllun lleoliad diwygiedig yn tynnu'r cyfeiriad at hyn oddi ar y cynllun. Nid oedd y cynllun diwygiedig wedi ei dderbyn wrth baratoi'r rhaglen. Er hynny, nid yw'r Uned Drafnidiaeth wedi lleisio unrhyw bryderon am effaith y bwriad ar ddiogelwch ffyrdd. Ystyrir fod yna ddigon o lefydd parcio o fewn y safle ar gyfer gwasanaethu'r tŷ annedd a'r uned wyliau arfaethedig. Ni ystyrir fod yna oblygiadau o ran diogelwch ffyrdd yn deillio o'r bwriad a'i fod felly yn cydymffurfio gyda Pholisi CH33 a CH36 CDUG.

Materion bioamrywiaeth

5.17 Ymgynghorwyd gyda'r Uned Bioamrywiaeth ar y cais. Nid oedd pryderon bioamrywiaeth ganddynt am y bwriad. Nodwyd fod yna Ddarpar Safle Bywyd

Gwyllt (Mynydd Nefyn 2) ochr arall y ffordd i Fron Hyfryd. Mae'r cynefin yma yn rhostir iseldir (lowland heath) sydd yn gynefin o bwysigrwydd uchel i fioamrywiaeth genedlaethol (rhan 42 o'r NREC Act 2006) a hefyd wedi ei restru o dan Annex 1 o'r Rheoliadau Cynefinoedd a Rhywogaethau 2010. Er bod rhan o'r tir yma ym mherchnogaeth yr ymgeisydd nid yw safle'r cais ar y tir yma ac felly ni ystyrir fod yna unrhyw bryderon bioamrywiaeth yn deillio o'r cais presennol.

Hanes cynllunio perthnasol

5.18 Gwelir o'r hanes cynllunio fod yna gais ol-weithredol (C09D/0039/42/LL) i gadw modurdy ynghyd a newid defnydd rhan o gae i ddefnydd anheddol yn gysylltiedig a'r tŷ a pharhau i gadw carafan sefydlog a sied ar y tir wedi cael ei wrthod ar apel yn 2010. Yn ddiweddarach yn 2011 fe ganiatawyd cais i ymestyn cwrtil y tŷ a cadw sied a charafan ar y safle sef 3 o'r elfennau gafodd eu gwrthod yn y cais blaenorol. Fodd bynnag, nid oedd cadw'r modurdy yn y maint roedd wedi ei adeiladu yn ffurfio rhan o'r cais hwnnw. Ers i'r apel gael ei gwrthod yn 2010 mae uchder y modurdy ar y safle wedi cael ei leihau i adlewyrchu'r hyn gafodd ganiatad yng nghais C08D/0083/42/LL. Y modurdy hwnnwy sy'n ffurfio rhan o'r cais presennol ar gyfer ei addasu i fod yn uned wyliau. Nid oes unrhyw fwriad yn rhan o'r cais i gynnyddu uchder y modurdy arfaethedig ac felly byddai'r berthynas cyd-rhwng adeilad y modurdy a'r tŷ yn parhau fel ag y mae. Un o'r rhesymau pam y cafodd y cais ar apel ei wrthod oedd fod maint ac uchder y modurdy fel yr oedd wedi ei adeiladu yn creu perthynas anfoddhaol rhwng y modurdy ar tŷ annedd yn sgil agosatrwydd y ddau at ei gilydd. Roedd yr Arolygydd hefyd yn ystyried fod y bwriad yn ei gyfanrwydd yn cael effaith ar harddwch naturiol yr AHNE.

6. Casgliadau:

6.1 O ystyried yr uchod ac wedi ystyried yr holl faterion perthnasol gan gynnwys polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol ynghyd a sylwadau a dderbyniwyd ni chredir fod y bwriad yma yn annerbyniol nac yn groes i ofynion y polisïau a nodir uchod. Ar sail yr uchod, credir felly fod y bwriad yn dderbyniol.

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatáu – amodau

1. Cychwyn o fewn 5 mlynedd.
2. Unol gyda'r cynlluniau.
3. Llechi to'r estyniadau, porth ac unrhyw addasiadau i do'r uned wyliau i gydweddu gyda'r llechi presennol.
4. Cytuno lliw to'r stablau.
5. Cytuno lliw ar gyfer y rendr i'r estyniadau a waliau allanol yr uned wyliau.
6. Cytuno ar garreg leol naturiol ar gyfer waliau allanol y porth.
7. Y byrddau coed ar waliau allanol y stabl i gael eu gadael i hindreulio yn naturiol.
8. Dim defnydd busnes o'r stabl.
9. Y garafán sefydlog bresennol ar y safle i'w symud yn gyfan gwbl oddi ar y safle o fewn 2 fis o gwblhau'r estyniad yn sylweddol neu cyn i'r uned wyliau gael ei meddiannu am y tro cyntaf pa un bynnag ddigwydd gyntaf. Yn dilyn hyn, ni chaniateir lleoli carafan o fewn cwrtil yr eiddo.
10. Tynnu hawliau datblygu caniataol ar gyfer yr uned wyliau.
11. Yr uned wyliau i'w defnyddio ar gyfer defnydd gwyliau yn unig a dim defnydd fel uned breswyl ar wahân. Angen cadw cofrestr o'r ymwelwyr.
12. Cynllun tirweddu/cloddiau