

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 25/09/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

**Rhif:** 1

**Cais Rhif:** C17/0159/39/LL

**Dyddiad** 18/02/2017

**Cofrestru:**

**Math y Cais:** Llawn - Cynllunio

**Cymuned:** Llanengan

**Ward:** Abersoch

**Bwriad:** Dymchwel ty presennol ac adeiladu ty 3 llawr yn ei le

**Lleoliad:** The Shanty, Pen Bennar, Abersoch, Pwllheli, Gwynedd, LL537BA

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 25/09/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

1. **Disgrifiad:**

- 1.1 Cyflwynwyd y cais gerbron cyfarfod o'r Pwyllgor Cynllunio dyddiedig 03 Gorffennaf 2017 pryd y penderfynwyd gohirio ystyried y cais er rhoddi cyfle i aelodau ymweld ar safle cyn trafod y mater yng nghyfarfod y Pwyllgor Cynllunio. Mae'r cais yn cynnwys dymchwel tŷ unllawr presennol sydd wedi ei leoli ar safle sydd wedi ei derasu ac adeiladu tŷ tri llawr ar yr un safle. Mae'r tŷ presennol yn cynnwys 3 adeilad ar ddau lefel. Mae'r prif dy yn unllawr ac yn sefyll ar ran isaf y safle. Mae'r adeilad hwn yn cynnwys cegin, baddon, lle eistedd a bwyta a 3 ystafell wely. Mae'r 2 adeilad arall a leolir ar ran uchaf y safle hefyd yn cynnwys ystafelloedd gwely. Datgan yr ymgeisydd bod yr adeiladau presennol o wneuthuriad pren ac yn dod i ddiwedd eu hoes gan eu bod yn agos i 100 oed. Mae'r tŷ bwriadedig ar 3 lefel gyda therasau allanol yn ymestyn yn ôl i ddilyn proffil y safle. Gosodir y llawr isaf ar lefel tebyg i'r tŷ presennol ac mae'n cynnwys lle eistedd, 3 ystafell wely, baddonau. Mae'r ffenestri sylweddol ar y lefel yma yn anelu tuag at ogledd ddwyrain a de ddwyrain. Mae'r llawr canol (llawr cyntaf) yn cynnwys cegin, ystafell fwyta a llefydd eistedd, prif ystafell wely gyda baddon ac ystafell wely arall. Mae toiled ac ystafell amblwrpas hefyd ar y llawr yma. Mae'r ffenestri sylweddol yn anelu at ogledd ddwyrain a de ddwyrain gyda mynediad i'r teras allanol. Mae'r llawr uchaf (trydydd llawr) yn caniatáu mynediad i'r tŷ. Mae'n cynnwys cyntedd, lifft ynghyd a llety cysylltiol i westeion. Bydd y llety hwn yn cynnwys ystafell eistedd, ystafell wely a baddon. Mae'r ffenestri sylweddol ar y lefel yma yn wynebu gogledd ddwyrain a de ddwyrain. Bwriedir hefyd adeiladu modurdy ar gyfer dau gar (un y tu ôl i'r llall) yng nghefn y tŷ gyda mynediad i le parcio cyfochrog. Yn fewnol, cysylltir y tri llawr gan ofod a grisiau yn ymestyn o lefel isaf i'r uchaf.
- 1.2 Bwriedir defnyddio llechen ar gyfer mwyafrif o'r waliau allanol gyda byrddau pren ar gyfer rhannau uchaf waliau'r modurdy a tho gwastad gwyrdd 'sedum'. Bwriedir gwneud defnydd helaeth o wydr ar ddrychiad blaen y tŷ sy'n wynebu'r môr. Bydd y teras yn cael eu hamgylchu gan sgrin gwydr.
- 1.3 Mae'r cynllun yn dangos y bydd siâp, gosodiad a dyluniad y tŷ bwriadedig yn dilyn arwynebedd a chyfuchlinau'r safle. Noder bod y tŷ bwriadedig yn fwy ac yn uwch na'r tŷ presennol ac yn ymestyn rhywfaint uwchben y clogwyn y tu cefn i'r safle.
- 1.4 Bydd y gwaith adeiladu yn cynnwys turio i mewn i'r safle ar gyfer adeiladu'r tŷ.
- 1.5 Cyflwynwyd cynllun diwygiedig ar 25 Mai 2017 yn dangos rhan o arwynebedd y teras ar y llawr uchaf wedi ei gwtogi a'i symud yn ôl o'r terfyn deheuol ynghyd ac uchder to'r modurdy cefn wedi gostwng tua 1.3 metr mewn uchder.
- 1.6 Mae'r safle ar amrywiol lefelau ac yn wynebu'r môr, mae wedi ei leoli mewn ardal breswyl ac ymysg amryw dai eraill sydd wedi eu lleoli ar glogwyn uwchben y môr. Cyflwynwyd lluniau gyda'r cais yn dangos y tŷ bwriadedig yn y tirlun ehangach; gweler o'r lluniau bod y tŷ yn weladwy o'r môr yn bennaf a'r eiddo cyfochrog i'r de a gogledd o'r safle. Bydd y to, peth o wal gefn y modurdy a wal derfyn y safle i'w gweld o'r llwybr cyhoeddus cyfochrog. Mae'n debygol y gellir gweld rhywfaint o ddyluniad ochr y tŷ o'r ffordd sirol A499 sy'n arwain i'r pentref.
- 1.7 Lleolir y safle ar benrhyn Abersoch, y tu mewn i ffin datblygu'r pentref ac oddi fewn i Ardal Harddwch Naturiol Eithriadol. Ceir mynediad cerbydol ar hyd lôn breifat a llwybr cyhoeddus ar y tir uwch tua'r gorllewin. Mae Ardal Cadwraeth Arbennig Pen Llyn a'r Sarnau wedi ei leoli gerllaw.

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 25/09/2017</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	<b>PWLLHELI</b>

- 1.8 Cyflwynwyd Datganiad Dylunio a Mynediad fel rhan o'r cais.
- 1.9 Cyflwynir y Cais i Bwyllgor oherwydd bod dros 3 gwrthwynebiad wedi ei dderbyn.

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.
- 2.3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.

ISA – Darpariaeth Isadeiledd  
 TRA2 – Safonau Parcio  
 TRA4 – Rheoli Ardrawiadau Cludiant  
 PS 5 - Datblygiadau Cynaliadwy  
 PCYFF 1– Ffiniau datblygu  
 PCYFF2 – Meini Praw Datblygu  
 PCYFF3 – Dylunio a Siapio Lle  
 PCYFF4 - Dylunio a Thirweddu  
 PCYFF5 – Rheoli Carbon  
 TAI 5 - Tai Marchnad Leol  
 TAI 13 – AIL – Adeiladu Tai.  
 AMG 1- Cynllun Rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol  
 AMG 4 – Gwarchod yr Arfordir  
 AMG 5 - Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol.

2.4 **Polisiâu Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru (Fersiwn 9, 2016)  
 NCT 12 : Dyluniad  
 NCT 22 : Adeiladau Cynaliadwy

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

- 3.1 Dim hanes Cynllunio perthnasol i'r safle.

4. **Ymgynghoriadau:**

Cyngor Cymuned/Tref: Gwrthwynebir oherwydd gor-ddatblygiad sy'n gorlenwi safle ar graig a welir o bob cyfeiriad - mor a thir - ac sy'n anghymarus a gweddill y tai o'i amgylch. Mae'r lleoliad hefyd yn rhan o Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ac Arfordir Treftadaeth.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 25/09/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

- Uned Drafnidiaeth: Cadarnhaf nad oes gwrthwynebiad i'r bwriad gan yr Uned Drafnidiaeth.
- Mae'r safle ymhell tu hwnt i'r rhwydwaith ffyrdd mabwysiedig, gyda mynediad cerbydol ar hyd ffordd breifat.
- Fodd bynnag, noder bod y bwriad yn darparu 2 le parcio ar gyfer tŷ 4 ystafell wely.
- Yn arferol ddisgwylir hyd at 3 llecyn parcio ar gyfer 4 ystafell wely, er mwyn atal unrhyw effaith andwyol ar y rhwydwaith ffyrdd mabwysiedig lleol. Fodd bynnag, o ystyried bod y safle wedi ei lleoli mor bell o'r ffordd fabwysiedig agosaf nid yw'r lleihad yn y ddarpariaeth parcio'n debygol o gael effaith ar ffyrdd sirol, ac yn ogystal nodaf fod y safle'n ochri ar faes parcio cymunedol ac felly tybiaf fod y parcio sy'n cael ei gynnig yn dderbyniol yn yr achos yma.
- Nid oes gennyf amodau na chyfarwyddiadau i'w gynnig.
- Cyfoeth Naturiol Cymru: Dim gwrthwynebiad i'r cais ac yn cynnig sylwadau safonol. Yn sgil hyn, bwriedir anfon llythyr dyddiedig 16/03/2017 fel atodiad i unrhyw ganiatâd a rhoddir gan y Cyngor ynglŷn â'r datblygiad.
- Dŵr Cymru: Cynnig sylwadau ac amodau ynglŷn â gwaredu dŵr wyneb i'r garthffos gyhoeddus. Bwriedir anfon llythyr dyddiedig 08/03/2017 fel atodiad i unrhyw ganiatâd a rhoddir gan y Cyngor ynglŷn â'r datblygiad.
- Uned Hawliau Tramwy: Yn dilyn archwiliad o'r Map Swyddogol, mae'r uned yn cadarnhau fod y datblygiad yn ymylu ar lwybr cyhoeddus rhif 40 a hefyd y Llwybr heb ei gofrestru Cyngor Cymuned Llanengan. Oherwydd hynny, rhaid diogelu'r Llwybrau yma a sicrhau bod mynediad yn cael ei warchod yn ystod ac ar ôl datblygiad.
- Uned Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol: Mae Shanty wedi ei leoli ar drwyn Pen Benar yn Abersoch ac yn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.
- Tŷ unllawr ydyw, o ran gyntaf y ganrif ddiwethaf mae'n debyg. Er ei fod yn nodweddiadol o'i gyfnod ac o gymeriad eithaf diddorol nid yw o werth hanesyddol neu bensaernïol arbennig. Mae dau adeilad unllawr arall ar dir uwch na'r tŷ a ddefnyddir fel llety ychwanegol. Mae tai eraill bob ochor i'r Shanty - tai eithaf sylweddol, modern gydag arwynebedd eang o wydr.
- Mae'r tŷ a'r safle yn weladwy o'r môr, rhai mannau ar y traeth ac mewn golygfeydd o bell o ffordd yr A499 sy'n arwain i'r pentref. Mae'r Llwybr Arfordir Cenedlaethol yn mynd heibio rhan uchaf y safle ac fe geir golygfeydd dros y bae a thuag at Eryri. Ar hyn o bryd mae llwyni yn creu terfyn

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 25/09/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

rhwng safle'r Shanty a'r llwybr/ maes parcio uwchben.

Y bwriad yw dymchwel yr holl adeiladau presennol ar y safle a chodi tŷ newydd. Mae'r cwmni Pensaernïol wedi dylunio adeilad i geisio gweddu i'r safle penodol hon. Adeilad ar 3 gwahanol lefel ydyw ac mae ar dro. Bwriedir i rannau helaeth o'r edrychiad blaen fod o goed a gwydr ac mae iddo do fflat gwyrdd er lleihau uchder yr adeilad.

Yn sicr mae ymdrech i ddylunio adeilad unigryw ar gyfer y safle a chredir fod rhai agweddau o'r datblygiad a'r deunyddiau, yn gweddu i'r lleoliad sensitif yma. Fodd bynnag mae maint a graddfa'r adeilad, sydd ar dri llawr (a modurdy), yn sylweddol fwy na'r adeiladau presennol a bydd yn llenwi'r safle i raddau helaeth. Oherwydd hynny bydd y datblygiad yn amlwg ar yr arfordir yr AHNE. Hefyd mae pryder fod rhan uchaf y datblygiad yn atal golygfeydd o'r Llwybr Arfordir uwchlaw'r safle.

Nodir y derbyniwyd cynlluniau diwygiedig ar 25/05/2017. Mae'r cynllun diwygiedig yn dangos gostyngiad yn uchder y ty ac o'r herwydd yn lleihau maint a graddfa'r datblygiad ac yn cynnal y golygfeydd o'r llwybr cyhoeddus arfordirol uwchlaw'r adeilad. Mae'r datblygiad yn parhau yn eithaf sylweddol ond oherwydd y dyluniad unigryw a'r deunyddiau a ddewiswyd ar gyfer y lleoliad arfordirol ni chredir y bydd yn amharu ar yr AHNE.

#### Uned Bioamrywiaeth

Cynnig y sylwadau canlynol:

Adar yn nythu

Mae yna rywfaint o goed bach, a gwrych ar y safle a allai fod yn addas i adar nythu. Dylid un ai clirio'r safle y tu allan i'r tymor nythu (Mawrth i Awst), neu drefnu arolwg o'r safle gan arbenigwr adar yn union cyn i'r gwaith gychwyn

ACA Pen Llŷn a'r Sarnau

Gan fod y safle ar ben clogwyn uwch ben y môr, rhyw 50 medr o'r safle Ewropeidd uchod mae'n ofynnol i ni fel Awdurdod Cymwys gynnal Prawf Effaith Sylweddol Tebygol tan Reoliad 61 y Rheoliadau Cadwraeth Cynefinoedd a Rhywogaethau 2010 (fel y'u diwygiwyd) cyn gallu penderfynu ar y cais.

Prawf o Effaith Sylweddol Tebygol

Mae gan y datblygiad yma'r potensial i effeithio ar Nodweddion Safle Ewropeidd: Ardal Cadwraeth Arbennig Pen Llŷn a'r Sarnau

Mi allai deunyddiau llygru megis sment neu danwydd cael eu gollwng i'r môr ac effeithio ar nodweddion yr ACA. Mae'r tebygolrwydd o hyn ddigwydd yn isel, a gellir ei leihau ymhellach drwy amodi fod cynlyn Atal Llygredd (Pollution Prevention Plan) yn cael ei weithredu.

Canlyniad: Oherwydd y manylion wedi eu cyflwyno ynghyd

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 25/09/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

a'r amod wedi manylu isod, gall Cyngor Gwynedd fod yn hyderus na fydd datblygiad ar safle the Shanty yn arwain at Effaith Sylweddol Negyddol ar nodweddion na phrosesau Ardal Cadwraeth Arbennig Corsydd Llŷn

Amod: Dylai'r datblygwr gyflwyno Cynllun Atal Llygru am gymeradwyaeth gan yr Awdurdod cyn i'r gwaith gychwyn

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben a derbyniwyd nifer o ohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Amharu ar fwynderau gweledol yr ardal.
- Tŷ bwriadedig dim yn gweddu gyda'r ardal
- Cynllun bwriadedig yn debycach i westy na thŷ.
- Creu cysail ar gyfer datblygiadau cyffelyb.
- Pryderu am effaith y bwriad ar y llwybr cyhoeddus
- Safle yn meddiannu lleoliad amlwg mewn ardal sensitif.
- Datblygiad o ddyluniad anghyffredin.
- Gellir gweld y safle o'r traethau lleol.
- Pryder y gallai'r bwriad gael effaith negatif ar gymuned Abersoch
- Nid yw'r datblygiad yn cydymffurfio gyda Pholisi B8 CDUG.
- Er bod y bwriad o ddyluniad diddorol, ni ystyrir bod ei fod yn gweddu gyda'r safle amlwg yma.
- Yn groes i bolisi CH13.
- Datblygiadau diweddar wedi amharu ar fwynhad y cyhoedd o'r llwybr cyhoeddus cyfochrog.
- Bod y maes parcio cyfochrog i'r safle yn gwasanaethu 7 tŷ ac nid 4 fel y nodir yn y cais.
- Bod y lle parcio ar gyfer 14 car yn y maes parcio cyfochrog.
- Deallir mai pafiliwn criced oedd yr adeilad yn wreiddiol, wedi ei leoli o ran arall o Wynedd.
- Brodorion pentref wedi defnyddio'r llwybr i'r traeth a byddai yn annheg ei gau.
- Nid yw'r cynllun yn ychwanegu dim i'r pentref.
- Fe ddylai adeilad aros fel ac y mae yn rhan o hanes y Pentref.
- A oes modd ei rhestru.

Sylwadau eraill

- A oes modd gosod amod yn atal cadw deunydd adeiladu ar y maes parcio.
- A oes modd diogelu llyfydd parcio eiddo eraill.
- A oes modd atal gwaith adeiladu yn ystod adegau prysur y flwyddyn.
- Diogelu'r llwybr cyhoeddus.

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 25/09/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

### Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'r bwriad yn golygu dymchwel y tŷ presennol ar y safle a chodi tŷ newydd yn ei le. Mae polisiau lleol a chenedlaethol yn gefnogol i ail-ddefnyddio tir a ddefnyddiwyd o'r blaen ar gyfer datblygiadau yn hytrach na defnyddio tir gwyrdd. Mae safle'r cais wedi ei leoli oddi fewn i ffin ddatblygu Abersoch a byddai'n gwneud defnydd o dir a ddatblygwyd o'r blaen. O'r safbwynt yma ystyrir y byddai'r bwriad yn cydymffurfio gyda Pholisi PS 5 CDLI.
- 5.2 Mae Polisi TAI 13 CDLI yn ymwneud yn benodol gyda dymchwel a chodi tŷ newydd y tu mewn i ffin pentref ac yng nghefn gwlad. Mae'r polisi yn gefnogol i ddymchwel ac ail adeiladu tŷ os yw'r bwriad yn cydymffurfio gyda meini prawf y polisi. Noder mai maen prawf 2, 3, 6, 10 ac 11 sy'n berthnasol i'r bwriad oherwydd lleolir y safle o fewn ffin y pentref ac mae'n yn datgan fel a ganlyn:
- 5.3 Maen prawf 2. Nid yw'r adeilad yn rhestredig: Nid yw'r adeilad yn rhestredig ac mae Swyddog Cadwraeth y Cyngor wedi dod i'r casgliad nad yw o werth hanesyddol / pensaernïol digonol a fyddai yn cyfiawnhau cynnwys yr adeilad ar restr o adeiladau rhestredig.
- 5.4 Maen prawf 3. Nid yw'r adeilad presennol o unrhyw werth pensaernïol a / neu hanesyddol a / neu weledol arbennig fyddai golygu y dylid eu cadw: Nid yw'n rhesymol bosib atgyweirio, trosi neu ymestyn yr adeilad presennol heb ail adeiladu'n gyfan gwbl neu'n sylweddol. Mae'r adeilad yn sefyll mewn man arfordirol sy'n agored iawn i'r elfennau.. Mae'r ymgeisydd wedi nodi yn y Datganiad Dyluniad a Mynediad fod yr eiddo wedi cyrraedd diwedd ei oes ac nid yw'n addas ar gyfer ei ddatblygu i gyrraedd safonau modern. Byddai ail adeiladu mewn dulliau modern ac mewn deunyddiau addas i safle o'r fath yn fwy synhwyrol ac yn darparu eiddo cynaliadwy o ansawdd. Gellir dadlau felly oherwydd cyflwr yr adeilad nad yw'n rhesymol ei atgyweirio a bod cyfiawnhad dros godi tŷ newydd yn ei le, sy'n cydymffurfio ac maen prawf 3. Ni ystyrir bod yr adeilad o werth pensaernïol / hanesyddol a fyddai yn werth ei gadw.
- 5.5 Maen prawf 6. Tu allan i Ardal Rheoli Newid Arfordirol, dylid lleoli ty sydd i'w adeiladu oddi mewn i'r un ôl troed a'r adeilad presennol oni bai y gellir dangos bod ail leoli o fewn y cwrtil yn lleihau ei effaith gweledol a'i effaith ar fwynderau yn lleol: Mae cynllun a gyflwynwyd gyda'r cais yn dangos y bwriedir lleoli'r ty newydd a safle'r ty presennol ac er bydd yr adeilad newydd yn fwy na'r un presennol ni ystyrir y byddai yn amharu yn sylweddol ar y tirlun.
- 5.6 Maen prawf 10. Bod yr adeilad gwreiddiol yn cael ei ddymchwel, a lle byddo'n briodol, bod adeiladau allanol yn cael eu dymchwel pan gaiff y ty newydd ei gwblhau: Bwriedir lleoli'r tŷ arfaethedig ar ôl troed y ty presennol ond byddai amrywiaethau oherwydd dyluniad yr eiddo arfaethedig i'w gymharu gyda'r un presennol o ran ei union leoliad ar y safle. Fodd bynnag yn ei hanfod byddai'r tŷ arfaethedig yn cael ei leoli ar safle'r un gwreiddiol. Mae'r adeiladau allanol presennol sydd ar lefel uwch yn cael eu defnyddio fel rhan o'r ty presennol ac yn cael eu dymchwel fel rhan o'r bwriad.
- 5.7 Maen prawf 11. Bod hawliau datblygu a ganiateir yn cael ei dynnu yn ôl: Bwriedir cynnwys amod ar unrhyw ganiatâd yn tynnu hawliau caniatâol ar gyfer adeiladu estyniadau i'r ty newydd.

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 25/09/2017</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	<b>PWLLHELI</b>

- 5.8 Ystyrir bod y bwriad yn cydymffurfio gyda meini prawf y polisi sy'n berthnasol i'r bwriad.
- 5.9 Mae pentref Abersoch wedi ei gynnwys fel pentref Canolfannau Gwasanaethau Lleol ble mae polisi TAI 5 Tai Marchnad Leol yn berthnasol yn y CDLI. Fodd bynnag mae'n rhaid sylweddoli bod tŷ yn bodoli ar y safle eisoes ac o'r herwydd nid yw'r bwriad yn golygu creu uned(au) preswyl newydd ar y safle. Ni ystyrir y byddai yn rhesymol rhoi cyfyngiad tŷ marchnad leol ar y tŷ bwriededig. Ni ystyrir y byddai caniatáu y cais yn groes i Polisi TAI 5.

### **Mwynderau gweledol**

- 5.10 Nid yw'r tŷ presennol o unrhyw werth pensaernïol pwysig. Noder fod gwrthwynebydd wedi gofyn a oedd modd rhoi statws adeilad rhestredig i'r adeilad. Trafodwyd y sylwadau uchod gyda Swyddog Cadwraeth y Cyngor pryd y cadarnhawyd nad oedd yr adeilad presennol o werth hanesyddol na phensaernïol sylweddol ac nid oedd yn cyfiawnhau statws rhestredig. Mae natur y lleoliad yn golygu bod rhywfaint o'r eiddo presennol, a bwriadedig, yn weladwy o'r llwybr cyhoeddus cyfagos tua'r gorllewin ac o'r môr tua'r dwyrain. Mae'n debygol mae'r edrychiad sy'n weladwy o'r môr fyddai'r prif edrychiad o ran gweld y safle yng nghyd destun y tirlun ehangach. Ystyrir fod dyluniad yr eiddo o edrych arno o'r môr yn gweddu gyda'r safle oherwydd ei fod yn dilyn siâp, gosodiad a phroffil y safle a'r defnydd o ddeunyddiau sy'n creu dyluniad ysgafn. Roedd y cynllun gwreiddiol yn dangos bod to'r modurdy yn uwch na tho tŷ a phen y clogwyn ac o'r herwydd yn debygol o amharu ar olygfeydd o'r llwybr cyhoeddus cyfochrog. Noder bod sylwadau'r Uned AHNE yn mynegi pryder ynglŷn â maint a graddfa'r bwriad ynghyd ac uchder y tŷ mewn perthynas i'r llwybr cyfochrog. Yn dilyn trafod y mater gyda'r ymgeisydd, derbyniwyd cynllun diwygiedig 25 Mai 2017 yn dangos bod y modurdy wedi ei ostwng dros fedr mewn uchder ac felly yn llai ymwthiol o'r llwybr cyfochrog. Mae'r ymgeisydd wedi paratoi llun yn dangos y tŷ a'r modurdy mewn perthynas i'r llwybr cyhoeddus y tu cefn i'r safle a chyflwynir y llun fel rhan o'r pecyn cyflwyno gwybodaeth. Teimlir bod y diwygiad yma wedi lleihau effaith y bwriad ar y tirlun ac er y bydd yn amlwg o gyfeiriad y môr ni ystyrir y byddai yn cael effaith negyddol ar yr AHNE. Derbyniwyd sylwadau pellach gan yr Uned AHNE ar y cynllun diwygiedig yn datgan bod y datblygiad yn dal yn eithaf sylweddol ond oherwydd y dyluniad unigryw a'r dewis o ddeunyddiau ar gyfer y lleoliad arfordirol ni ystyrir y byddai yn amharu ar yr AHNE. Mae nifer o lythyrau / gohebiaeth wedi eu derbyn yn gwrthwynebu'r bwriad oherwydd nad yw'n gweddu gyda'r AHNE, a theimlir bod y gwrthwynebiadau hyn wedi eu cyflwyno oherwydd bod dyluniad yr adeilad yn wahanol i eiddo eraill yn yr ardal. Sylweddolir pryderon y gwrthwynebwyr, fodd bynnag teimlir nad yw hynny ynddo'i hunan yn golygu y byddai'r bwriad yn cael effaith niweidiol ar gymeriad yr ardal. Sylweddolir bod y dyluniad yn gwneud defnydd helaeth o derasau a ffenestri sylweddol, fodd bynnag noder o'r lluniau a gyflwynwyd gyda'r cais bod tai eraill gerllaw'r safle hefyd yn rhannu nodweddion pensaernïol o'r fath. Mae'r to gwastad gwyrdd bwriadedig yn lleihau uchder ac ardrawiad yr adeilad.
- 5.11 Cyflwynwyd lluniau yn dangos y datblygiad o fewn y tirlun ehangach. Mae'r lluniau yn dangos bod dyluniad y bwriad yn wahanol i dai yn y cyffiniau. Mae'r lluniau hefyd yn rhoi golygfâ o'r bwriad o'r môr, llwybr cyhoeddus cyfochrog cefn ynghyd ac o ffordd A499 sy'n arwain i'r pentref. Teimlir bod y lluniau hyn yn dangos nad yw'r adeilad yn creu datblygiad ymwthiol yn y tirlun ac er bod yr edrychiad y tŷ yn wahanol, ni ystyrir y byddai yn cael effaith niweidiol sylweddol ar y tirlun.



PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 25/09/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

5.12 Mae'r safle wedi ei leoli oddi fewn i'r AHNE ble mae polisi AMG 1 CDLI yn berthnasol. Nod y polisi yw gwarchod, cynnal a gwella cymeriad yr Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol. Gwrthodir cynigion datblygu 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, a nodweddion eraill sy'n cael ei hadnabod fel rhinweddau arbennig Llyn ac yn cyfrannu at gymeriad yr ardal. Fodd bynnag er i'r safle fod o fewn yr AHNE, mae hefyd yn safle mewn lenwi gyda datblygiadau preswyl bob ochr iddo. Mae llawer o wahanol ddyluniadau i dai'r ardal ac nid oes un patrwm adeiladu nodweddiadol. Mae'r dyluniad hwn, er yn fodern, o raddfa a deunyddiau a fyddai'n gweddu i'r safle. Byddai'r tŷ arfaethedig ar dri lefel o'i gymharu gyda'r tŷ presennol; fodd bynnag, datgan yr ymgeisydd fod y tŷ wedi ei ddylunio fel bod siâp a phroffil y tŷ yn adlewyrchu gosodiad y safle. Sylweddolir y byddai'r tŷ bwriededig yn fwy na'r un presennol, mae gosodiad y tŷ ynghyd a'i ddyluniad yn caniatáu gofod amwynder o amgylch yr adeilad ar ffurf teras a gardd. Byddai ei ddyluniad, yn arbennig felly'r edrychiad sy'n wynebu'r môr, yn gweddu gyda natur y safle ac er nad yw'n dilyn patrwm tai yn y cyffiniau credir ei fod yn gweddu a chyfoethogi'r ardal leol. Er wedi ei leoli o fewn yr AHNE nid yw hynny yn golygu na ellir cael dyluniad modern a chyfoes. Ystyrir felly fod y bwriad yn addas i'w leoliad a'i gyd-destun ac na fyddai'n cael effaith andwyol ar yr AHNE. Hefyd, oherwydd y lleoliad yn erbyn cefndir adeiledig Abersoch ni ystyrir y byddai'r bwriad yn amharu'n sylweddol ar olygfeydd i mewn ac allan o'r AHNE. O ystyried yr uchod ni chredir y byddai'r datblygiad hwn yn cael effaith niweidiol ar yr AHNE a'i fod yn dderbyniol o safbwynt Polisi Amg 1 CDLI.

5.13 Fel yr eglurwyd uchod, ystyrir fod yr eiddo arfaethedig yn dderbyniol ar gyfer y safle a bod y dyluniad sydd wedi ei gynnig yn gweddu i'r ardal. Ni ystyrir y byddai'r tŷ arfaethedig yn achosi niwed arwyddocaol i dirwedd ac arfordir yr AHNE. Ystyrir bod dyluniad y tŷ arfaethedig yn parhau'r cyffiniau heb fod yn andwyol na niweidiol i gymeriad y tirlun ac ystyrir felly yn bodloni gofynion Polisiâu PCYFF 3 a PCYFF 4.

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

5.14 Hysbysebwyd y cais ar y safle a hysbyswyd trigolion cyfagos ac ni dderbyniwyd ymateb gan drigolion y tai annedd y naill ochr iddo. Mae'r bwriad yn golygu adeiladu tŷ mwy ac uwch na'r adeilad presennol ar y safle. Mae dyluniad y tŷ newydd oherwydd uchder, lleoliad a maint y terasau yn golygu y bydd y bwriad yn gôr edrych yr eiddo i'r de o'r safle. Trafodwyd y pryderon yma gyda'r ymgeisydd a derbyniwyd cynllun diwygiedig yn dangos ymyl y teras ar y drychiad deheuol wedi ei leoli yn agosach at wal y tŷ. Golyga hynny, y bydd ymyl y teras tua 4 metr yn ôl o derfyn deheuol y safle; byddai hynny, ynghyd a'r ffaith y bwriedir hefyd gosod sgrin preifatrwydd ar hyd ochr y teras yn diogelu mwynderau'r cymydog. Parthed y teras cyfochrog o rhwng y ffenestr y baddon, ystafell wely a'r terfyn deheuol, deallir gan yr ymgeisydd na fydd mynediad iddo ond drwy ffenestr yr ystafell wely ar gyfer cynnal gwaith cynnal a chadw yn unig. Teimlir dylid cynnwys amod ar unrhyw ganiatâd yn atal defnydd cyson ohono. Parthed effaith y bwriad ar yr eiddo i'r gogledd o'r safle, noder bod y cynllun yn dangos bod y teras ar y drychiad gogleddol wedi ei leoli tua 7 metr o derfyn y safle ac yn edrych dros do'r eiddo cyfochrog. Nid yw'n cael effaith sylweddol ar breifatrwydd gerddi na ffenestri eiddo'r cymydog. Felly yn sgil yr uchod ni ystyrir y byddai'r bwriad yn achosi niwed arwyddocaol i fwynderau'r gymdogaeth leol ac ystyrir ei fod yn dderbyniol o agwedd Polisi PCYFF 2 CDLI.

#### **Materion trafndiaeth a mynediad**

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 25/09/2017</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	<b>PWLLHELI</b>

- 5.15 Mae bwriad yn golygu creu modurdy newydd yng nghefn y tŷ ar gyfer dau gerbyd fel rhan o'r datblygiad gyda mynedfa i'r lle parcio cyfochrog ble mae 2 lecyn parcio arall. Ystyrir bod y trefniant yma yn dderbyniol ac nid oes gan yr Uned Drafnidiaeth wrthwynebiad i'r bwriad. Sylweddolir y derbyniwyd gohebiaeth yn amau cywirdeb manylion parcio'r ymgeisydd fodd bynnag, mae'r llefydd parcio y cyfeirir ato ar dir preifat ac yn fater sifil rhwng cymdogion. Fodd bynnag, mae'r bwriad yn darparu dau le parcio yn ychwanegol i'r ddarpariaeth bresennol. Parthed sylwadau'r gwrthwynebwyr ynglŷn â chadw llefydd parcio deiliaid tai cymdogion ac atal cadw deunydd adeiladu ar y maes parcio; teimlir nad oes rheswm digonol dros osod amodau o'r fath ar y caniatâd oherwydd bod ffordd sy'n arwain at y safle yn ffordd breifat ac ni fyddai yn creu niwed i drafnidiaeth ar ffodd gyhoeddus. Ystyrir felly bod y bwriad yn bodloni gofynion Polisi TRA 2 a TRA 4 CDLI. Nodir bod Llwybr Cyhoeddus gerllaw'r safle a bod angen diogelu hwn yn ystod ac ar ddiwedd y datblygiad a gellir gwneud hyn drwy amod ar y caniatâd cynllunio. Nid yw'r bwriad yn groes i Bolisi TRA 4 CDLI.

### **Materion bioamrywiaeth**

- 5.16 Mae Ardal Cadwraeth Arbennig Pen Llyn a'r Sarnau wedi ei leoli oddeutu 40 metr i ffwrdd. Ymgynghorwyd gydag Uned Bioamrywiaeth y Cyngor a Chyfoeth Naturiol Cymru ac yn sgil natur a graddfa'r bwriad nid oeddynt yn ystyried y byddai'r bwriad yn cael effaith sylweddol ar y safle yma a ddiogelwyd yn amodol y gosodir amod ar unrhyw ganiatâd yn gorfodi cyflwyno Cynllun Atal Llygru am gymeradwyaeth gan yr Awdurdod cyn i'r gwaith gychwyn. Ystyrir felly fod y bwriad yn dderbyniol o agwedd Polisi AMG 4 ac AMG 5 CDLI.

### **6. Casgliadau:**

- 6.1 Wedi pwyso a mesur y bwriad yng nghyd-destun y polisiau perthnasol a dadleuon y gwrthwynebwyr ystyrir bod y bwriad yn dderbyniol i'w ganiatáu. Mae'r lleoliad, dwysedd, cynnydd mewn maint yn rhesymol a'r dyluniad a'r deunyddiau yn welliant i safle agored o'r fath. O gofio bod tŷ ar y safle'n bresennol, a sawl tŷ arall bob ochr i'r safle, ni fydd newid arwyddocaol i dirlun a golygfeydd o, ac ar draws yr AHNE nac effaith sylweddol arwyddocaol ar fwynderau'r trigolion cyfagos. O gloriannu'r uchod ac wedi rhoi ystyriaeth lawn i'r holl faterion cynllunio perthnasol ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol ac yn cydymffurfio gyda gofynion polisiau a drafodwyd.

### **7. Argymhelliad:**

#### **7.1 Caniatáu - amodau**

1. Cychwyn o fewn 5 mlynedd
2. Unol a'r cynlluniau.
3. Cytuno a'r holl ddeunyddiau allanol.
4. Amodau Dŵr Cymru.
5. Cyflwyno Cynllun Atal Llygredd cyn cychwyn datblygiad ar y safle.
6. Atal defnyddio to rhwng ffenestr baddon ac ystafell wely ar y drychiad deheuol fel teras.
7. Clirio'r safle y tu allan i'r tymor nythu.
8. Rhaid codi'r sgrin preifatrwydd ar ddrychiad deheuol y ty cyn preswyllo'r ty a'i gynnal felly bob amser.
9. Tynnu hawliau caniatool yn ôl ar estyniadau i'r ty.
10. Cyflwyno manylion y sgrin preifatrwydd yn cynnwys triniaeth terfynau o fewn mis o ddechrau gwaith ar y safle.

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 25/09/2017</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	<b>PWLLHELI</b>

11. Cytuno lefel lloriau'r adeilad cyn dechrau gwaith ar y safle.