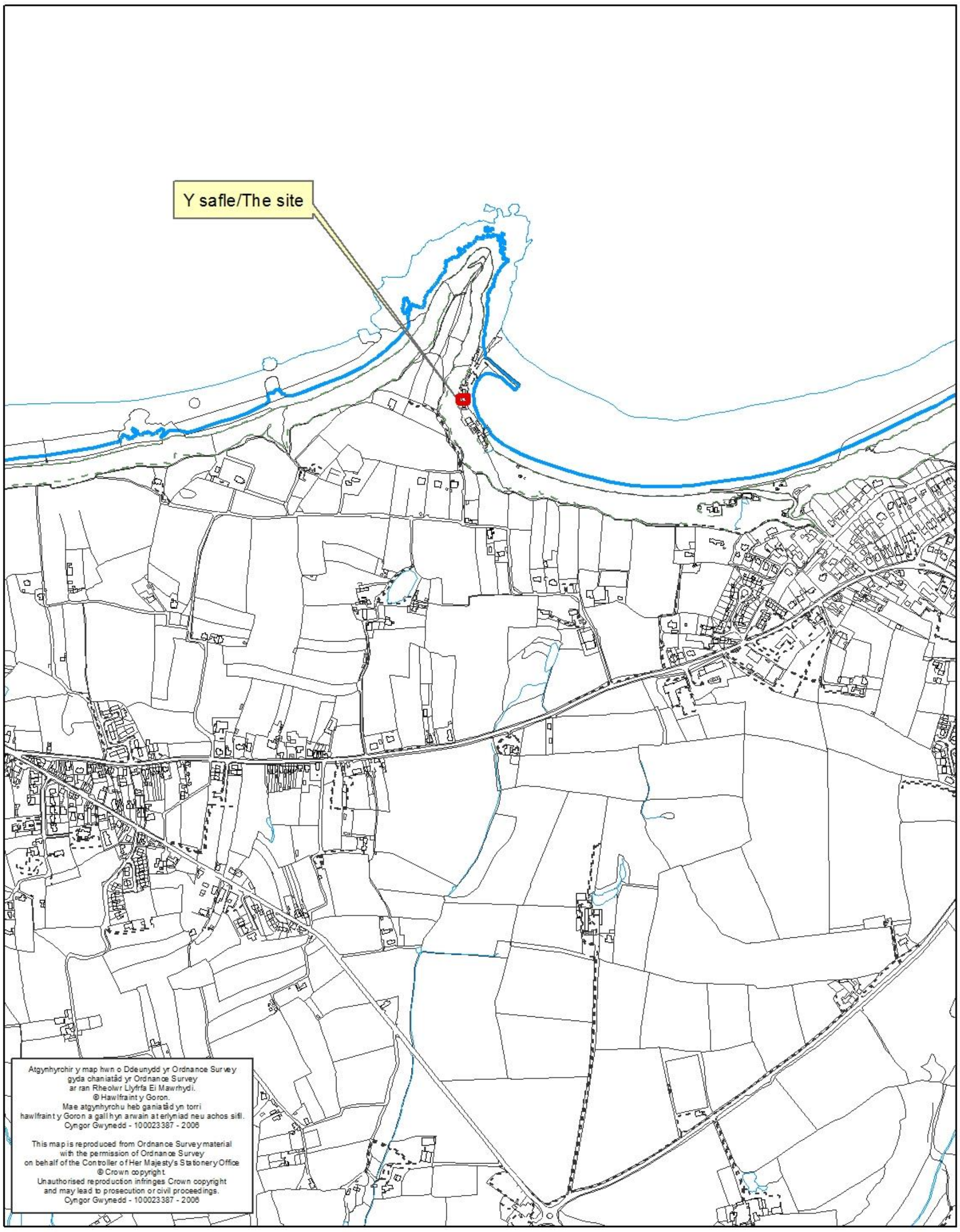
**Rhif**: **11**

**Rhif y Cais / Application Number : C16/0743/42/LL**

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



Cais Rhif: C16/0743/42/LL
Dyddiad Cofrestru: 30/06/2016
Math y Cais: Llawn - Cynllunio
Cymuned: Nefyn
Ward: Nefyn

Bwriad: ADEILADU ESTYNIAD DEULAWR I'R OCHR AC ADEILADU PORTH I'R BLAEN /
Lleoliad: GLAN Y MOR, NEFYN, PWLLHELI, LL536EP

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

**1. Disgrifiad:**

1.1 Cais deiliad tŷ yw hwn ar gyfer codi estyniad deulawr ar ochr y tŷ a phorth yn ymestyn allan i'w flaen, ar eiddo Glan y Môr, Nefyn. Ceir estyniad unllawr to fflat sinc ar yr ochr yn bresennol a phorth 'lean to'yn ymestyn i'r blaen. Bwriedir dymchwel y presennol a chodi estyniad newydd er mwyn darparu ystafell aml bwrpas ar y llawr daear ac ystafell wely fechan ac ystafell ymolchi ar y llawr cyntaf. Byddai'r to'r estyniad wedi ei gamu i lawr o frig y to presennol ac wedi ei orffen gyda tho llechi a gorffeniad i gydweddu a'r gwreiddiol.

1.2 Safle cefn gwlad ydyw wedi ei leoli ar draeth Nefyn, sydd wedi ei ddynodi fel Arfordir Treftadaeth ac o fewn Tirwedd Hanesyddol Gofrestredig Llyn. Mae'r eiddo wedi ei gysylltu ag eiddo Hendafarn ar yr ochr ddeheuol sydd yn adeilad rhestredig Gradd II. Mae'r safle tu allan ond yn cyffwrdd Parth Llifogydd C2. Mae'r llethrau i gefn yr eiddo wedi eu dynodi fel Ardal Gadwraeth Arbennig, Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig, Clogwyni Pen Llyn.

1.3 Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor gan fod tri gwrthwynebiad wedi ei dderbyn ar y cais.

**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 Yn sgil Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 mae'n ofynnol i'r Cyngor ymgymryd â datblygu cynaliadwy yn ogystal â chymryd pob cam rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r amcanion datblygu cynaliadwy (neu lesiant). Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu cynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015, ac 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. Ystyrir na fyddai unrhyw effaith sylweddol nac annerbyniol ar gyflawni'r amcanion llesiant o ganlyniad i'r argymhelliad arfaethedig.

2.3 **Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009:**
POLISI B3 DATBLYGIADAU SY'N EFFEITHIO AR OSODIAD ADEILAD RHESTREDIG Sicrhau nad yw cynigion yn cael effaith ar osodiad Adeiladau Rhestredig oni bai eu bod yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sydd yn anelu i warchod cymeriad arbennig yr Adeilad Rhestredig a'r amgylchedd lleol.

POLISI B9 YR ARFORDIR TREFTADAETH Gwrthod cynigion ar gyfer unrhyw adeilad neu strwythur ar yr arfordir treftadaeth oni bai y gellir cydymffurfio â chyfres o feini prawf sydd yn anelu i osgoi niwed arwyddocaol i nodweddion cydnabyddedig.

POLISI B12 GWARCHOD TIRWEDDAU, PARCIAU A GERDDI HANESYDDOL Gwarchod tirweddau, parciau a gerddi ddiddordeb hanesyddol arbennig yng Nghymru rhag datblygiadau a fyddai'n achosi niwed arwyddocaol i'w cymeriad, eu hedrychiad neu eu gosodiad.

POLISI B15 GWARCHOD SAFLEOEDD CADWRAETH NATUR O BWYSIGRWYDD RHYNGWLADOL Gwrthod cynigion sy'n debygol o achosi niwed arwyddocaol i gyfanrwydd safleoedd cadwraeth natur o bwysigrwydd rhyngwladol oni bai eu bod yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i reoli, mwyhau a diogelu nodweddion cydnabyddedig safleoedd o'r fath.

POLISI B16 GWARCHOD SAFLEOEDD CADWRAETH NATUR O BWYSIGRWYDD CENEDLAETHOL Gwrthod cynigion sy'n debygol o achosi niwed arwyddocaol i safleoedd cadwraeth natur o bwysigrwydd cenedlaethol oni bai eu bod yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i warchod, mwyhau a rheoli nodweddion cydnabyddedig y safleoedd.

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 B29 DATBLYGIADAU AR DIROEDD DAN FYGYTHIAD LLIFOGYDD Rheoli datblygiad penodol ym mharth llifogydd C1 a C2 a'u cyfeirio tuag at dir addas ym mharth Ac oni bai y gellid cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n berthnasol i nodweddion y safle a phwrpas y datblygiad.

Canllawiau Dylunio: Cyngor Gwynedd

Mae Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, sydd wrthi'n cael ei baratoi, yn destun Archwiliad Cyhoeddus ar hyn o bryd. Nid yw'n ystyriaeth cynllunio berthnasol ar hyn o bryd ar gyfer gwneud penderfyniadau am geisiadau cynllunio.

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**
Polisi Cynllunio Cymru (2016)
Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur (2009)
Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 12: Dylunio (2016)

Cylchlythyr 61/96 Cynllunio a'r Amgylchedd Hanesyddol, adeiladau hanesyddol ac Ardaloedd Cadwraeth

**3. Hanes Cynllunio Perthnasol:**

3.1 Dim hanes Cynllunio.

3.2 C16/0349/42/YM – Ymholiad cyn cais am godi estyniad deulawr, codi porth blaen, ail fodelu ac adnewyddu mewnol. Dim gwrthwynebiad mewn egwyddor i godi estyniad ond wedi cynghori i newid ychydig ar y dyluniad. Cynllun gerbron wedi ymateb i'r sylw a roddwyd yn yr ymholiad.

**4. Ymgynghoriadau:**

Cyngor Cymuned/Tref: Dim gwrthwynebiad.

Uned Llwybrau: Dim gwrthwynebiad.

Uned Bioamrywiaeth: Mae to metel ar yr estyniad i'w ddymchwel ac ail adeiladu ac nid yw'n addas i ystlumod felly ni fydd angen arolwg cyn penderfynu'r cais yma.

Mae'r adeilad yn ymylu ar SoDdGA a hefyd ACA Clogwyni Pen Llyn. Gallai'r cynllun fod a goblygiadau ar gyfer y safle ACA ac felly mi fydd rhaid i'r Cyngor Gwynedd, 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'r cais.

**Prawf o Effaith Sylweddol Tebygol**
Nid oes gan y datblygiad yma'r potensial i effeithio ar Nodweddion Safle Ewropeaidd. Mae'r adeilad ar waelod yr allt mor sydd wedi ei ddynodi. Nid oes llwybrau effaith (impact pathway) fel y gall y gwaith dymchwel ac adeiladu, sydd ar raddfa fechan iawn effeithio yn negyddol ar y safle Ewropeaidd.

Nid oes pryderon am y cais na sylwadau pellach.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Cynghori i gysylltu efo Swyddog Bioamrywiaeth rhag ofn bod effaith ar ystlumod ac er mwyn iddynt gynnal Prawf o Effaith Sylweddol Tebygol gan fod y safle gerllaw ACA a SoDdGA.

Mae'r safle gerllaw parth Llifogydd C2, ond ystyrir oherwydd graddfa'r datblygiad y gallai'r risg fod yn dderbyniol os tynnir sylw'r datblygwr i botensial llifogydd ac iddynt osod mesurau i atal llifogydd.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben ar 4 Awst 2016 a derbyniwyd 3 gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Mwynderau gweledol - pryder am ddyluniad ac effaith weledol yr estyniad gan fod yr eiddo yn hanesyddol.
- Gorffeniad - Deunyddiau PVC
- Pryder am fynediad i gynnal a chadw eiddo Hafod y Môr gyfochrog a mynediad i gefn eu heiddo.

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

**Mwynderau gweledol**

5.1 Saif yr eiddo dan sylw rhwng dau eiddo arall, mewn lleoliad agored ac amlwg ar draeth Nefyn. Mae'r eiddo wedi ei gysylltu'n ffisegol gydag adeilad rhestredig gradd II Hendafarn i'r de ac yn agos iawn i eiddo Hafod y Môr i'r gogledd. Ystyrir fod gan yr eiddo dan sylw gymeriad pensaernïol a nodweddion unigryw yn perthyn i'r prif wyneb.

5.2 Byddai'r bwriad yn golygu codi estyniad deulawr ar dalcen gogleddol yr eiddo, sy'n ffinio gyda Hafod y Môr, gyda phorth unllawr yn ymestyn allan i'r blaen. Byddai'r estyniad yn cymryd lle estyniad unllawr to fflat presennol a phorth 'lean to'. Cyflwynwyd ymholiad cyn cais am godi estyniad deulawr ar yr eiddo, ac mae'r dyluniad wedi ei newid mewn ymateb i'r cyngor a roddwyd, gyda tho'r estyniad wedi ei ostwng a dyluniad y porth wedi ei newid o do brig i lean to, sy'n debycach i'r presennol. Ystyrir bod graddfa, maint, ffurf a dwysedd yr estyniad arfaethedig yn dderbyniol ac yn gweddu i'r eiddo presennol. Credir trwy gamu to'r estyniad i lawr o frig y to presennol, fod yr estyniad yn llai dominyddol ac yn ymddangos fel elfen israddol i'r prif dŷ, heb fod yn annhebyg i estyniad talcen eiddo Hafod y Môr gyfochrog. Ceir nodweddion unigryw 'flying buttress' ar flaen yr adeilad a chredir bod y dyluniad 'lean-to' i'r porth yn cadw ychydig o ddilyniant gyda'r patrwm presennol. O ystyried bod estyniad unllawr ar y safle'n bresennol, ni ystyrir y byddai codi estyniad deulawr yn ei le yn cael effaith sylweddol wahanol ar olygfeydd y cyhoedd o'r safle i'r hyn a brofir yn bresennol nac yn debygol o gael effaith andwyol ar gymeriad y dirwedd. Eto ni fyddai yn lleihau lle gwag amwynderol yn y cwrtil ychwaith, gan y bydd yn cadw yn agos i oel troed yr estyniad presennol. Credir fod y bwriad felly yn dderbyniol o agwedd polisïau dylunio B22 a B24 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd.

5.3 Nid yw'n glir o'r cais arfaethedig beth fydd gorffeniad allanol yr estyniad gan fod y ffurflen gais yn nodi gorffeniad i gydymffurfio a'r gwreiddiol a chynlluniau yn rhoddi'r argraff mai byrddau pren neu blastig fydd ar y waliau allanol. O ystyried sensitifrwydd y safle, gyfochrog ag adeilad rhestredig, credir y byddai gorffeniad rendr gwyn yn fwy addas ar yr estyniad yn yr achos yma, yn arbennig ar y brîf wyneb blaen yr estyniad. Byddai modd gosod amod i'r perwyl hyn. Credir gydag amod o'r fath fod y bwriad yn dderbyniol o agwedd polisi B25 deunyddiau CDUG.

5.4 Gan fod yr eiddo wedi ei gysylltu yn ffisegol gydag adeilad rhestredig gradd II Hendafarn, atgoffwyd y datblygwr yn y Cyngor cyn cais y dylid bod yn ofalus na fyddai'r dyluniad yn amharu a niweidio gosodiad yr adeilad rhestredig. Ni fyddai'r estyniad yn cyffwrdd yr adeilad rhestredig nac yn golygu bod nodweddion hanesyddol bwysig yn cael eu colli. Byddai bwlch gweledol yn parhau yn weladwy

rhwng eiddo Hafod y Môr a chredir fod y dyluniad arfaethedig yn sicrhau bod yr estyniad yn ymddangos yn israddol i Glan y Môr, heb fod yn ymwthiol ar yr eiddo na'r adeilad rhestredig cysylltiol. Ar y sail hon ni ystyrir y byddai'r estyniad yn effeithio ar osodiad adeilad rhestredig nac yn groes i ofynion polisi B3 CDUG.

5.5 Gan mai estyniad i dŷ presennol fydd hwn, ac nid adeilad o'r newydd, ni ystyrir y byddai estyniad graddfa fach fel hon yn achosi niwed arwyddocaol i'r dirwedd nac amgylchedd adeiledig yr Arfordir Treftadaeth. Ystyrir fod y bwriad felly yn dderbyniol o agwedd polisi B9 CDUG.

5.6 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. O ystyried graddfa a maint yr estyniad arfaethedig, ystyrir mai effaith lleol fyddai yma 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**

5.7 Byddai'r bwriad ar y cyfan wedi ei godi ar oel troed y presennol felly ni ystyrir fod y bwriad yn or-ddatblygiad. Ceir dwy ffenestr dalcen presennol yn wynebu wal dalcen Hafod y Môr a bwriedir cadw'r agoriad ar y llawr daear. Nid oes unrhyw ffenestr ar dalcen Hafod y Môr, felly nid oes pryder am or-edrych felly.

5.8 Derbyniwyd tri gwrthwynebiad gan unigolion sydd yn berchen ar eiddo Hafod y Môr gyfochrog a dyma'r rheswm dros gyflwyno'r cais i'r Pwyllgor. Bwlch cymharol gul sy'n gwahanu'r ddau eiddo, a'r prif bryder a nodir ganddynt yw y byddai caniatáu'r cais yn achosi problemau mynediad i'r cefn ac yn ei gwneud yn anodd ymgymryd â gwaith cynnal a chadw i dalcen eu heiddo. Gwerthfawrogir eu pryderon, fodd bynnag nid yw hyn yn ystyriaeth cynllunio faterol. Nid yw'r bwriad, ar sail gofynion polisi B23 CDUG, yn debygol o achosi niwed arwyddocaol i fwynderau'r gymdogaeth leol ac felly ystyrir yn cydymffurfio a'r polisi.

**Materion Bioamrywiaeth**

5.9 Mae'r clogwyn arfordirol tu ôl i'r eiddo wedi ei ddynodi yn rhyngwladol fel Ardal Cadwraeth Arbennig (ACA) Clogwyni Pen Llyn ac fel dynodiad cenedlaethol Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig (SoDdGA). Ymgynghorwyd gyda Chyfoeth Naturiol Cymru ac Uned Bioamrywiaeth y Cyngor ar y cais ac mae eu sylwadau wedi eu cofnodi uchod. Mae'r Uned Bioamrywiaeth yn fodlon, o wneud Prawf o Effaith Sylweddol Tebygol, na fyddai estyniad o'r raddfa hon yn cael effaith ar nodweddion y Safle Ewropeaidd. Ystyrir felly fod y bwriad yn dderbyniol o agwedd polisïau B15 a B16 CDUG.

**Materion Llifogydd**

5.10 Mae'r safle hwn wedi ei leoli ar draeth Nefyn, tu allan ond gerllaw parth Llifogydd C2. Ymgynghorwyd gyda Chyfoeth Naturiol Cymru ar y mater, oedd yn ystyried y gallai'r risg fod yn dderbyniol o gysidro graddfa'r datblygiad, os tynnir sylw'r datblygwr i botensial llifogydd ar y safle. Gellir anfon copi o sylwadau CNC fel rhan o'r cais er mwyn i'r ymgeisydd sicrhau bod mesurau i atal llifogydd yn cael eu gwneud. Ar sail sylwadau CNC, ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o agwedd polisi B29 CDUG.

## 6. Casgliadau:

6.1 Wedi pwyso a mesur y bwriad yn erbyn y polisïau a restrwyd uchod, ystyrir fod yr estyniad deulawr arfaethedig yn dderbyniol o agwedd polisïau mwynderau gweledol, cyffredinol, bioamrywiaeth a llifogydd felly yn dderbyniol i'w ganiatáu gyda'r amodau a nodir isod.

## 7. Argymhelliad:

7.1 Caniatau – amodau

1. 5 mlynedd
2. Unol â'r cynlluniau
3. Llechi i gydweddu
4. Gorffeniad rendr gwyn i gydweddu

Nodyn: Copi o sylwadau CNC