Rhif: **14**

Rhif y Cais / Application Number : C16/0931/39/LL

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

Cais Rhif: C16/0931/39/LL
Dyddiad Cofrestru: 28/07/2016
Math y Cais: Llawn - Cynllunio
Cymuned: Llanengan
Ward: Abersoch

Bwriad: CAIS DIWYGIEDIG - ADEILADU PWLL NOFIO AWYR AGORED, YSTAFELL BEIRIANNAU I'R PWLL NOFIO YNGHYD A STRWYTHUR CEGIN HAF YN CYNNWYS POPTY PIZZA A BBQ GYDAG ECHDYNNYDD MECANYDDOL, TERASAU, THIRLUNIO A FFENS DERFYN

Lleoliad: BLAEN Y WAWR, LON ENGAN, ABERSOCH, GWYNEDD, LL53 7LB

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATAU GYDAG AMODAU

1. Disgrifiad:

1.1 Cais diwygiedig yw hwn ar gyfer adeiladu pwll nofio awyr agored, ystafell beiriannau i'r pwll nofio, pwmp gwres ynghyd a strwythur cegin haf yn cynnwys popty 'pizza a bbq' a gwaith tirlunio yng ngardd eiddo Blaen y Wawr, Abersoch. Gwrthodwyd y cais blaenorol C16/0298/39/LL ar sail pryderon am effaith ar fwynderau cymdogion ac mae'r cais diwygiedig yn ymateb i hynny trwy leihau maint yr adeilad allanol, newid ei ddyluniad a'i orffeniad, dileu simdde, gostwng lefel y pwll nofio, gosod ffens uchel ar y ffin gyda'r cymdogion a mwy o waith tirlunio.

1.2 Mae safle'r cais wedi ei ail ddatblygu'n ddiweddar gyda chyn fyngalo wedi ei ddymchwel a thŷ newydd deulawr wedi ei godi yn ei le. Llain cornel yw'r safle, gyda therfyn blaen ac ochr yn ffinio gyda Lôn Engan a cheir llwybr cyhoeddus yn rhedeg tu draw i ran o'r cwrtil blaen. Ardal breswyl ydyw wedi ei leoli o fewn ffin datblygu Abersoch. Defnyddir y fynedfa bresennol i mewn i ffordd sirol dosbarth 3 Lon Engan. Saif yr eiddo o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

1.3 Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor oherwydd derbyniwyd mwy na 3 gwrthwynebiad.

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 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 â gofynion statudol Deddf Cefn Gwlad a Hawliau Tramwy 2000

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 B27 CYNLLUNIAU TIRLUNIO Sicrhau fod cynigion a ganiateir yn ymgorffori tirlunio meddal/caled o safon uchel sy'n briodol ar gyfer y safle ac sy'n ystyried cyfres o ffactorau sy'n anelu i osgoi niwed i nodweddion cydnabyddedig.

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.

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 perthnasol ar hyn o bryd ar gyfer gwneud penderfyniadau am geisiadau cynllunio.

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**
Polisi Cynllunio Cymru, 2016

Nodyn Cyngor Technegol 12 (TAN) Dylunio

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 C16/0298/39/LL Adeiladu pwll nofio awyr agored ystafell beiriannau i'r pwll nofio ynghyd a strwythur cegin haf yn cynnwys popty Pizza a bbq a gwaith tirlunio: Gwrthod 17 Mai 2016

3.2 C13/0826/39/LL Dymchwel annedd a modurdy ar wahân presennol a chodi annedd newydd gyda modurdy ynghlwm: Caniatáu 21 Tachwedd 2013

3.3 Y15/001418: Ymholiad i drafod cynllun tirlunio a strwythurau cwrtil. Cynllun yn cynnwys gosod sawl adeilad cegin sylweddol a swyddfa, ynglŷn â phwll nofio a thirlunio. Cynllun yn annerbyniol ac angen cwtogi maint y strwythurau o gofio eu bod eisoes wedi cael caniatâd am dy sylweddol.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Gwrthwynebir oherwydd agosatrwydd corn simdde a'r popty at gymdogion.

Uned Drafnidiaeth: Dim gwrthwynebiad. Dim effaith andwyol ar unrhyw ffordd neu ffordd arfaethedig.

Uned AHNE: Heb eu derbyn

Dŵr Cymru: Dim gwrthwynebiad. Cynghori'r datblygwr gysylltu yn uniongyrchol gyda Dŵr Cymru i ddarganfod lleoliad y pibellau.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben ar 7 Medi 2016 a derbyniwyd 8 llythyr / gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Tŷ yn or-ddatblygiad - pryder am fwy o ddatblygiadau ar y safle.
- Effaith ar fwynderau gweledol – AHNE a golygfeydd
- Mwynderau cymdogion – goredrych ac aflonyddwch
- Adeilad allanol – pryder am ei faint, lleoliad a'r to brig yn ei wneud yn uwch
- Pwll nofio – cwestiynu ei leoliad yn agos i gymdogion a'i angen cyffredinol
- Sŵn/Niwsans – Pryder am sŵn ac aflonyddwch i'r cymdogion o ran y ffan, pwmp dwr a gwresogi'r pwll, ac aflonyddwch oherwydd y defnydd yn gyffredinol
- Arogleuon - Lleoliad yr adeilad a'r popty pizza yn agos iawn i'r cymydog, ffan yn chwythu arogleuon i gyfeiriad y cymdogion
- Tirlunio – pryder am uchder y ffens ac y bydd y coed yn tyfu'n uchel ac achosi colli golau, dim plannu ar ochr Ynys Fawr
- Mynedfa/ Ffordd – Cornel beryglus a dim gwelliant yn cael ei gynnig, pryder am y giât awtomatig a'r parcio
- Ail-gyflwyniad cais- methu gweld beth sy'n wahanol, rhesymau'r gwrthodiad blaenorol yn parhau'n berthnasol
- Honiadau fod y tŷ yn mynd i gael ei ddefnyddio i ddefnydd masnachol

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Mwynderau gweledol

5.1 Mae gardd eang yn perthyn i'r eiddo sy'n ymestyn o'i flaen ac i ochr ddeheuol y tŷ sydd yn ffinio gyda'r cymdogion agosaf. Byddai'r bwriad yn golygu codi adeilad cegin haf yng nghornel ddeheuol y llain i gynnwys popty pizza a bbq', ymgymryd â gwaith peirianyddol i greu teras, pwll nofio, jacuzzi a phwll, creu storfa beiriannau a phwmp gwresogi, ynghyd a gwaith tirlunio.

5.2 O ystyried maint helaeth yr ardd, ystyrir bod graddfa a maint yr adeilad allanol arfaethedig yn dderbyniol ac ychydig yn llai na'r cais blaenorol. Mae dyluniad a

gorffeniad yr adeilad wedi newid hefyd, ac yn hytrach na chysgodfan agored gyda simdde uchel a tho gwellt fel a gyflwynwyd yn wreiddiol, mae'r bwriad bellach yn adeilad cadarn gyda tho brig llechi a waliau rendr a charreg i'r cefn ac ochrau. Credir bod y dyluniad arfaethedig yn fwy traddodiadol, y deunyddiau yn addas ac yn gyffredinol yn welliant o'r dyluniad blaenorol. Oherwydd lleoliad yr adeilad tu ôl i'r tŷ a'r tirlunio ar y ffin gyda Lôn Engan, byddai'r adeilad yn annhebygol o sefyll allan yn amlwg nac ymwthiol yn y tirlun sydd o fewn yr AHNE. Byddai gweddill elfennau'r cais, megis y pwll nofio, jacuzzi a'r storfeydd peiriannau wedi eu suddo i mewn i'r tir gyda theras a thirlunio yn eu hintegreiddio felly yn annhebygol o gael effaith weledol arwyddocaol. Oherwydd ehangder y llain ni fyddai'r cynnig yn arwain at leihad annerbyniol mewn lle gwag amwynderol o fewn y cwrtil.

5.3 Cyflwynwyd cynllun tirlunio gyda'r cais sy'n ymgorffori tirlunio caled, megis ffensys a therasau llawr caled a thirlunio meddal ar y ffiniau ac o fewn yr ardd. Nodir bod coed a rhywogaethau cynhenid wedi eu cynnwys yn y rhestr plannu fyddai'n addas i'r lleoliad ac i ardd ddomestig o'r fath. Gellir amodi bod y gwaith tirlunio yn cael ei ymgymryd o fewn y tymor plannu cyntaf yn dilyn y gwaith adeiladu.

5.4 Yn nhermau polisïau tirlun yr AHNE, dyluniad, deunyddiau a thirlunio, ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol ac na fyddai yn cael effaith niweidiol ar fwynderau gweledol yr ardal. Mae'r bwriad felly yn bodloni gofynion polisïau B8, B22, B24, B25, B27 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.5 Gwrthodwyd y cais blaenorol C16/0298/39/LL am yr un math o ddatblygiad ar sail pryderon am effaith ar fwynderau'r cymdogion sydd wedi eu lleoli ar ffin ddeheuol yr eiddo. Mewn ymateb i'r pryderon mae'r bwriad wedi ei newid, gyda dyluniad yr adeilad wedi ei ddiwygio, newid i lefel llawr y pwll nofio, lleoli ffens bren uchel 1.8m ar y terfyn gyda'r cymydog a gwaith tirlunio ychwanegol tu mewn i'r ffens.

5.6 Derbyniwyd nifer o wrthwynebiadau ar y cais blaenorol ac ar y cais diwygiedig, gyda'r pedwar eiddo agosaf wedi datgan pryder yn bennaf ar sail mwynderau ac aflonyddwch. Credir fod y cais diwygiedig hwn yn welliant i'r cais blaenorol, gan fod ymdrechion yma i ddiogelu mwynderau. Mae'r adeilad bellach yn strwythur soled to llechi parhaol, gyda'r un agoriad yn wynebu'r pwll nofio ac mae elfen simdde wedi ei ddileu. Mae'r dyluniad yn fwy caeedig gan leihau'r posibilrwydd o aflonyddwch ar y cymdogion. Nodir bod y cymydog yn rhif 1 Ynys Fawr wedi datgan pryder am uchder yr adeilad, fyddai'n agos i'w balconi. O ystyried mai adeilad unllawr fyddai ac yn is na'u balconi, ni ystyrir y byddai'n ymwthiol arnynt. Maent hefyd wedi codi pryderon parthed arogleuon, fodd bynnag credir fod y dyluniad diwygiedig sy'n cynnwys ffan yn welliant o'r simdde uchel a gynhigiwyd yn y cais blaenorol. Rhaid nodi fod balconi'r gwrthwynebwyr yn agos iawn i ffin Blaen y Wawr a'u bod yn goredrych yn sylweddol dros safle'r cais, rhaid iddynt dderbyn felly bod eu preifatrwydd wedi eu cyfaddawdu i raddau a bod sŵn ac aflonyddwch yn bosib.

5.7 Derbyniwyd gwrthwynebiadau hefyd gan gymdogion Bron y Gan a Rowena ar sail mwynderau gan gwestiynu'r rheswm dros leoli'r teras, adeilad a phwll nofio mor agos iddynt. Mae ffens bren uchel eisoes wedi ei lleoli ar ffin eiddo Rowena ond mae terfyn Bron y Gan yn agored ar hyn o bryd. Gwrthodwyd y cais blaenorol gan nad oedd mesurau digonol wedi eu cynnwys i warchod buddiannau'r cymdogion. Mae lleoliad y teras, pwll nofio a'r adeilad yn parhau yn yr un lleoliad a'r cais gwreiddiol fodd bynnag, mae'r dyluniad diwygiedig yn ymateb i'r pryderon am oredrych trwy osod ffens soled bren 1.8m o uchder ar y ffin yn ogystal â gwaith plannu oddi fewn i'r sgrin breifatrwydd. Rhaid cofio mai gardd ddomestig eang ydyw ac y byddai

modd ddefnyddio unrhyw ran ohono yn bresennol i gynnal bbq's a chymdeithasu, fel y gallai'r cymdogion o'u balconi a'u gerddi eu hunain. Rhaid derbyn bod elfen o sŵn ac aflonyddwch yn bosib o ddefnyddio gardd mewn ardal breswyl o'r fath. Credir bod y mesurau sydd wedi eu cynnwys yn y cais diwygiedig bellach yn goresgyn ein pryderon gwreiddiol, gyda'r ffens uchel a'r plannu ychwanegol yn dderbyniol i rwystro gor-edrych a sicrhau preifatrwydd rhesymol i'r cymdogion. Ni chredir y byddai'r bwriad fel ac y mae yn cael effaith andwyol arwyddocaol ar fwynderau'r cymdogion na'u hamodau byw.

5.8 Nodir bod rhai o'r gwrthwynebwyr yn honni bod bwriad i osod yr eiddo ar gyfer defnydd masnachol. Caniatâd am dŷ annedd sydd wedi ei roddi ac nid oes unrhyw gyfyngiad o ran pwy a gaiff ei ddefnyddio.

5.9 Ar sail yr asesiad uchod credir fod y bwriad bellach yn dderbyniol o agwedd polisi B23 CDUG.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.10 Mae'r eiddo ar lain cornel yn ffinio gyda Lôn Engan ble mae gwelededd yn brin oherwydd llystyfiant ar ffin yr eiddo. Mae sawl gwrthwynebydd wedi datgan pryder am weledadd ar y gornel hon, ond nid yw'r bwriad yn golygu unrhyw newid i'r sefyllfa hyn. Bwriedir gosod giât mynedfa awtomatig ar y fynedfa. Gan fod modd agor giatiau o'r fath gryn bellter o'r eiddo ni ragwelir problemau o ran yr elfen hon. Ni fydd y datblygiad ei hun yn debygol o gynyddu dwysedd defnydd yr eiddo presennol. Nid oes gan yr Uned Trafnidiaeth unrhyw wrthwynebiad a ni chredir bod sail i wrthod y cais am resymau diogelwch ffyrdd, felly nid yw'r bwriad yn groes i bolisi CH33 CDUG.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

5.11 Mae nifer o'r gwrthwynebwyr yn rhoi sylw ar faint a dyluniad y tŷ ei hun, fodd bynnag nid yw'r rhain yn berthnasol i'r cais yma.

6. Casgliadau:

6.1 Sylweddolir bod nifer o wrthwynebiadau wedi eu derbyn ar y cais, fodd bynnag credir fod y prif bryderon a fynegwyd yn y gwrthodiad blaenorol am effaith ar fwynderau cymdogion bellach wedi eu goresgyn. Credir fod y bwriad diwygiedig yn cydymffurfio a gofynion y polisïau perthnasol a drafodwyd uchod felly yn dderbyniol i'w ganiatáu gyda'r amodau a nodir isod.

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatau – amodau

1. 5 mlynedd
2. Unol a'r cynlluniau
3. Llechi
4. Gorffeniad i gydweddu'r tŷ
5. Tirlunio yn y tymor plannu nesaf