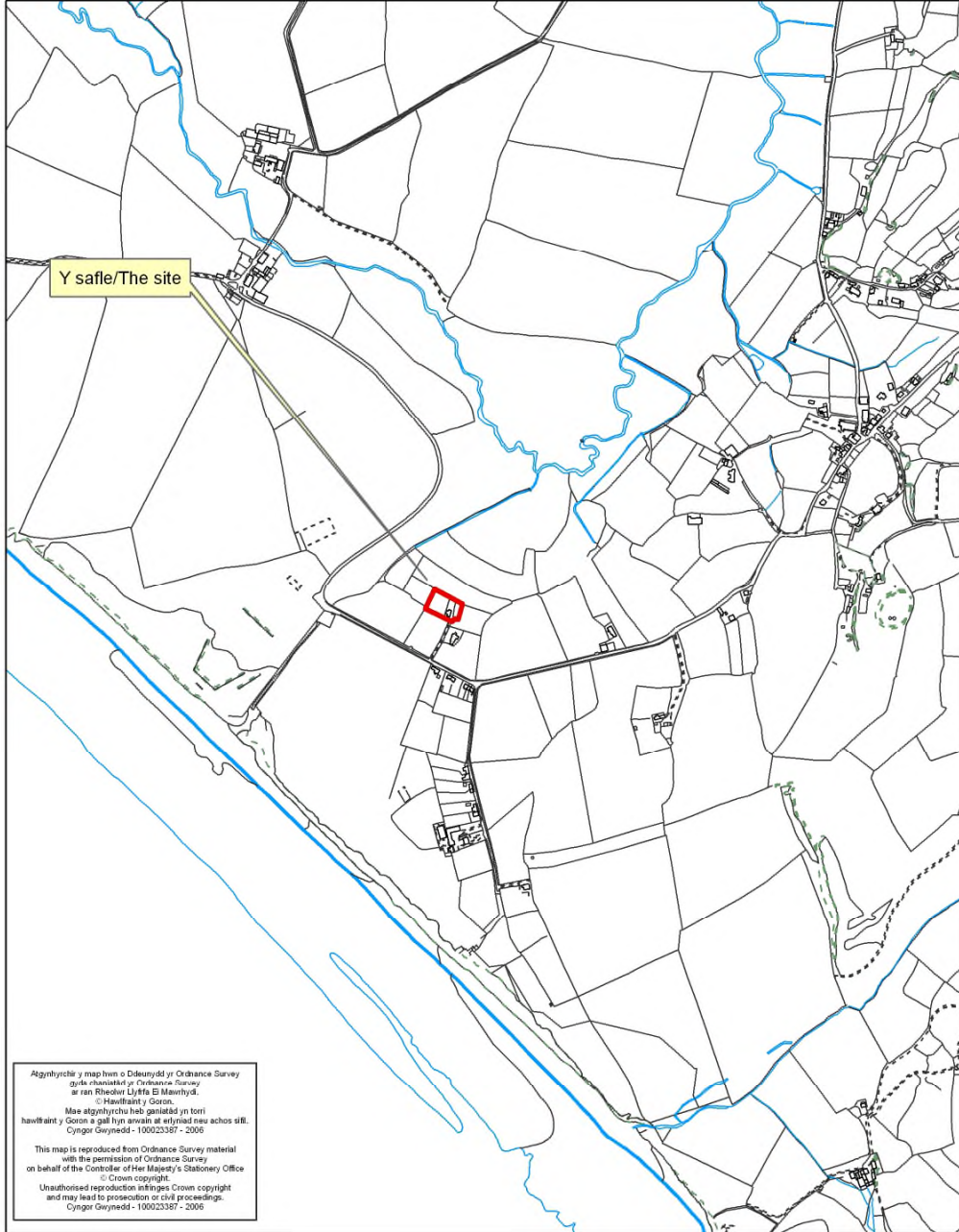


Rhif: 2



Rhif y Cais / Application Number : C14/0357/39/LL

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



PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/11/2014
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	PWLLHELI

Cais Rhif: C14/0357/39/LL  
Dyddiad Cofrestru: 13/05/2014  
Math y Cais: Llawn - Cynllunio  
Cymuned: Llanengan  
Ward: Llanengan

Bwriad: ADDASIADAU AC ESTYNIADAU I'R TY AC ADEILADU ADEILAD AR WAHAN I GYNNWYS MODURDY A STIWDIO GWAITH  
Lleoliad: TYN MORFA, LLANENGAN, PWLLHELI, LL53 7LG

### Crynodeb o'r Argymhelliad: GWRTHOD

#### 1. Disgrifiad:

1.1 Gohiriodd y Pwyllgor Cynllunio ar 22 Medi 2014 wneud penderfyniad ar y cais er mwyn i ragor o drafodaethau gymryd lle gyda'r ymgeisydd i leihau graddfa'r estyniad a'r adeilad modurdy / stiwdio. Cyn hyn bu i'r cais gael ei ohirio ar gais Aelodau'r Pwyllgor Cynllunio ym Mhwyllgor 1 Medi 2014 er mwyn cynnal ymweliad safle. Cafodd yr ymweliad safle yma ei gynnal ar 22 Medi 2014.

1.2 Mae'r cais yn un ar gyfer gwneud estyniadau ac addasiadau i'r eiddo presennol, adeiladu adeilad arwahan a sydd erbyn hyn yn cynnwys stiwdio gwaith ar gyfer ffotograffydd yn unig gan fod yr elfen modurdy wedi ei ddileu o'r bwriad ynghyd ag ymestyn cwrtill yr eiddo er ehangu'r ardd. Fel rhan o'r bwriad bwriedir hefyd osod tanc trin carthion newydd.

1.3 Mae'r annedd presennol yn fwthyn deulawr eithaf traddodiadol sydd wedi ei ymestyn yn barod gydag estyniad deulawr i'r talcen deheuol ac estyniad unllawr ar ffurf to unochrog (lean to) tua'r cefn. Mae'r eiddo yn bresennol (yn cynnwys yr estyniad deheuol) yn mesur rhwng 12.1 - 12.5 medr o hyd a rhwng 5 a 5.7 medr o led. Yn ychwanegol mae'r estyniad cefn yn mesur oddeutu 5.6 medr wth 3.3 medr. Bwriedir dymchwel yr estyniad yma fel rhan o'r cais. Mae prif ran yr eiddo presennol yn mesur oddeutu 6.7 medr i'r brig. Mae'r eiddo gyda waliau wedi eu chwipio a tho llechi. Mae'r eiddo yn cynnwys ystafell fyw, ystafell eistedd, cegin a chawod ar y llawr daear a 4 ystafell wely ac ystafell ymolchi ar y llawr cyntaf.

1.4 Mae yna dair rhan i'r estyniadau bwriadedig fel a ganlyn:-

- Estyniad unllawr i'r talcen gogleddol gyda rhan o'r estyniad yn clymu o amgylch cefn yr eiddo. Byddai'r estyniad yma yn mesur oddeutu 6.2 medr wrth 6 medr a gyda'r uchder i'r brig yn 4.8 medr.
- Estyniad cefn unllawr wedi ei leoli tua chefn yr estyniad ochr deheuol presennol. Byddai'r estyniad yma yn mesur 2.7 medr wrth 4.0 medr. Bwriedir parhau rhediad to'r estyniad presennol gerllaw er mwyn ymgorffori'r estyniad yma o dan yr un to.
- Estyniad cefn croes deulawr. Byddai hwn yn mynd allan 7.5 medr i 7.0 medr o gefn yr eiddo presennol a byddai oddeutu 5.3 medr o led. Byddai'r estyniad yma yn oddeutu 6.4 medr o uchel i'r brig. Mae'r estyniad yma hefyd yn cynnwys balconi ar ffurf grom ac os cynhwysir y balconi byddai'r estyniad yma yn dod allan rhyw 8.8 medr o gefn yr eiddo presennol.

Bwriedir gorffen waliau allanol yr eiddo mewn cyfuniad o ddau fath o rendr a hefyd rhannau gyda byrddau pren llarwydden (larch). Byddai'r eiddo gyda'r estyniadau arfaethedig yn cynnwys ar y llawr daear ystafell fyw, ystafell derbynfa (reception room), ystafell eistedd, cegin / ystafell fwyta, ystafell aml bwrpas ac ystafell gawod

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/11/2014
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	PWLLHELI

ac yna ar y llawr cyntaf byddai ystafell ymolchi a 4 ystafell wely gydag un o'r ystafelloedd gwely yn cynnwys cyfleusterau 'en-suite' ac ystafell cwpwrdd dillad. Yn dilyn cynnal trafodaethau gyda'r ymgeisydd derbyniwyd cadarnhad nad oedd yn bwriadu newid dim ar yr estyniadau i'r tŷ.

- 1.5 Hefyd yn rhan o'r cais mae bwriad i adeiladu adeilad ar wahân. Yn wreiddiol roedd yr adeilad yma i weithredu fel modurdy domestig a stiwdio ffotograffydd. Roedd yr adeilad yn wreiddiol yn mesur oddeutu 7.7 metr wrth 10.5 metr a gydag uchder i'r brig o oddeutu 5.2 metr. Yn dilyn trafodaethau mae'r rhan yma o'r cais wedi ei ddiwygio ac mae'r adeilad yma bellach yn cynnwys yr elfen stiwdio yn unig. Mae dyluniad a maint yr adeilad yma wedi ei ddiwygio ac mae bellach yn mesur oddeutu 7.9 metr wrth 6.9 metr a gyda uchder i'r brig o oddeutu 4.7 metr. Bwriedir gorffen y waliau allanol gyda rendr a byddai to llechi i'r adeilad.
- 1.6 Fel rhan o'r cais cyflwynwyd llythyr o gyfiawnhad am y bwriad. Mae hi a'i phartner yn bresennol yn byw yng Nghaernarfon ac yn sgil y cynnig swydd eisiau byw yn agosach i'r man gwaith. Mae ei phartner yn ffotograffydd proffesiynol sydd yn bresennol yn defnyddio ystafell sbâr yn eu cartref. Byddai cael adeiladu stiwdio bwrpasol yn caniatáu iddo ehangu'r busnes i dynnu lluniau cynnyrch a phortreadau. Mae ef hefyd yn aelod o'r tîm bad achub a byddai caniatáu adeiladu stiwdio yn lleol yn sicrhau ei fod yn gallu parhau i fod yn wirfoddolwr gyda'r tîm bad achub.
- 1.7 Lleolir yr eiddo yng nghefn gwlad agored ac o fewn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Gwasanaethir yr eiddo oddi ar drac sydd â mynediad i'r ffordd ddosbarth 3 tua'r de. Defnyddir y trac mynediad gan un eiddo arall. Mae maes parcio Porth Neigwl wedi ei leoli rhyw 230 metr tua'r gorllewin. Mae'r safle yn un agored sydd heb fawr ddim tyfiant o'i amgylch.
- 1.8 Cyflwynir y cais i Bwyllgor yn sgil derbyn 3 gohebiaeth o gefnogaeth i'r bwriad.

## 2. Polisiau 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:

B8 – ARDALOEDD O HARDDWCH NATURIOL EITHRIADOL (AHNE) LLŶN A MÔN - Gwarchod, cynnal a gwella cymeriad yr Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol drwy sicrhau fod 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

B15 – GWARDHOD 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.

B16 – GWARDHOD 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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/11/2014
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	PWLLHELI

cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i warchod, mwyhau a rheoli nodweddion cydnabyddedig y safleoedd.

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 leol.

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 mwynderau'r ardal leol.

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.

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.

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.

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.

D7 - GWEITHDAI GWLEDIG NEU UNEDAU DIWYDIANNOL/BUSNES GRADDFA FACH Y TU ALLAN I FFINIAU DATBLYGU - Caniatáu cynigion os gellir dangos mai safle'r datblygiad yw'r lleoliad mwyaf addas i gyflawni'r angen a chydymffurfio gyda meini prawf yn ymwneud gyda defnyddio adeiladau presennol neu mewn eithriadau defnyddio safle syn ffisegol gysylltiedig â ffin datblygu neu yn agos at grŵp o adeiladau presennol neu safle a ddefnyddiwyd o'r blaen, graddfa, math a dyluniad y datblygiad, lleihau effaith weledol y datblygiad, a dim angen am annedd newydd i wasanaethu'r datblygiad.

D11 - BUSNES A LEOLIR YN Y CARTREF - Caniatáu cynigion i ddefnyddio rhan o annedd neu gwrtil, neu adeilad atodol iddo, at ddibenion busnes ar raddfa fach yn y cartref os gellir cydymffurfio gyda meini prawf penodol yn ymwneud gyda chymeriad preswyl a gwedd yr adeilad ai'i gwrtil, ac effaith ar gymeriad yr ardal neu fwynderau preswyl.

Canllawiau Dylunio Gwynedd Pennod 12: Addasiadau ac estyniadau

### 2.3 Polisiâu Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 7, Gorffennaf 2014)

NCT 12 : Dyluniad

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/11/2014
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	PWLLHELI

### 3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 2/19/455 – Gwelliannau i anedd presennol – Caniatáu 3 Rhagfyr 1981.

3.2 2/19/455A - Estyniad i dŷ - Caniatáu 2 Hydref 1990.

### 4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Cefnogi.

Uned Drafnidiaeth: Dim argymhelliad gan na thybir y byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar unrhyw ffordd neu ffordd arfaethedig.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Nid yw Cyfoeth Naturiol Cymru yn gwrthwynebu'r cynnig. Mae'r bwriad o fewn 150 metr i'r safleoedd canlynol:-

- Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig (SoDdGA) Porth Ceiriad.
- Ardal Cadwraeth Arbennig (ACA) Clogwyni Penllyn.
- Ardal Gwarchodaeth Arbennig (AGA) Mynydd Cilan.

Mae Cyfoeth Naturiol Cymru o'r farn fod y bwriad yn annhebyg o gael effaith andwyol ar y safleoedd uchod. Awgrymu cysylltu gydag ecolegydd mewnol o ran yr angen am arolwg ystlumod.

Dŵr Cymru: Heb eu derbyn.

Uned AHNE: Lleolir Ty'n Morfa yn ardal Llanengan a ddim yn bell o Borth Neigwl. Mae'n ardal o gefn gwlad agored hefo tai a ffermydd yma ac acw. Mae'r tŷ a'r safle o amgylch oddi mewn yr AHNE sydd yn ddynodiad cenedlaethol o ran cadwraeth y tirlun a'r arfordir. Tŷ deulawr traddodiadol ydyw hefo to llechi ac estyniad deulawr ar un ochr. Oherwydd y lleoliad agored mae'r tŷ yn weladwy o sawl cyfeiriad. Mewn tirlun gwarchoddedig fel yr AHNE mae angen anelu i sicrhau fod addasiadau yn gweddu i'r adeilad gwreiddiol ac i'r amgylchedd o amgylch. Mae'r newidiadau i flaen yr eiddo yn cynnal cymeriad yr adeilad gwreiddiol ac ar raddfa addas. Fodd bynnag mae pryder am yr addasiadau i gefn yr eiddo sydd yn weladwy o'r gorllewin. Mae'r to yn llydan ac yn ymestyn yn isel, mae defnydd helaeth o wydr ac mae'r estyniad croes yn sylweddol gan ddominyddu'r adeilad gwreiddiol. Nid oes gwrthwynebiad i'r egwyddor o godi modurdy a stiwdio a chefnogir y dewis o ddeunyddiau. Credir er hynny y byddai'r adeilad yn gweddu yn well i'r amgylchedd pe byddai yn adeilad unllawr o faint llai.

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 24/11/2014</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD</b>	<b>PWLLHELI</b>

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben ar 3 Mehefin 2014 a derbyniwyd gohebiaeth yn cefnogi ar sail:

- Ymateb i lawer o rwystrau'r Cyngor ac yn ateb gofynion a'r angen yn y Cynllun Strategol a Chorfforaethol e.e. swyddi ar gyfer pobl Gwynedd yn cael eu gwarchod a'u creu, Iechyd a Gofal Pobl Gwynedd yn yr iaith o'i dewis, hyrwyddo'r iaith Gymraeg yn ein cymunedau, llwyddo'n lleol a chadw'r budd yn lleol a denu pobl ifanc yn ôl i Wynedd.
- Argyfwng ym Mhen Llyn o ran cael meddygon sydd â chymhwyster o'r iaith Gymraeg.
- Ceginau heddiw yn fwy ac yn lle mae teuluoedd yn dod at ei gilydd i gyd fwyta a chymdeithasu.

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

### Egwyddor y datblygiad

5.1 Yn gyffredinol, mae polisiau 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 o'r polisiau 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 cwrtel tŷ

5.2 Yn yr achos yma, mae'r bwriad ar gyfer codi nifer o estyniadau, yn unllawr a deulawr, i'r eiddo ynghyd ag adeiladu adeilad arwahan. Byddai'r estyniadau bwriadedig fwy na heb yn dyblu maint y tŷ presennol, ac mae'r estyniad deulawr cefn croes yn dod allan yn sylweddol o gefn yr eiddo. Ystyrir fod yr estyniad unllawr i'r talcen gogleddol ynghyd a'r estyniad unllawr i'r cefn yn dderbyniol. Byddai'r estyniad i'r talcen gogleddol hefyd yn ffurfio rhan o flaen yr eiddo ac ystyrir fod yr estyniad yma o ran ei ddyluniad yn cadw edrychiad traddodiadol yr eiddo o'r blaen. Er bod yr estyniad talcen yma a'r estyniad cefn unllawr yn dderbyniol mae pryder yn bodoli am yr estyniad croes deulawr i'r cefn. Mae'r estyniad yma yn gymharol fodern o ran ei ddyluniad gyda llawer o wydr ar ei dalcen ynghyd a balconi ar ffurf estyniad, mae ei faint, yn arbennig felly ei hyd, yn ddominyddol ac yn anghydnaws gyda'r eiddo presennol gan amlygu'r gwahaniaethau rhwng y bwthyn traddodiadol a'i estyniad. Ers cofrestru'r cais cysylltwyd gyda'r ymgeisydd yn amlygu'r pryderon yma ac yn eu hargymhell i leihau hyd yr estyniad cefn croes yma o leiaf o ryw 2 fedr fel y byddai yn llai dominyddol ar yr eiddo presennol. Yn ychwanegol ers gohirio'r

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/11/2014
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	PWLLHELI

cais ym Mhwyllgor 22 Medi 2014 cynhaliwyd trafodaethau gyda'r ymgeisydd a derbyniwyd eu cadarnhad nad ydynt yn dymuno newid yr estyniad ac mai fel y cyflwynwyd y mae yn ateb eu gofynion.

- 5.3 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. Nodir hefyd y dylid gweithio gyda chymeriad yr adeilad gwreiddiol ac nid yn ei erbyn ac efallai y bydd rhaid derbyn fod rhai addasiadau a fyddai'n niweidiol i'r eiddo ac y gall addasiadau digydymdeimlad, manylwaith ffwdanllyd a moderneiddio drwy dynnu cymeriad neu nodweddion i gyd ostwng gwerth eiddo. Yn yr achos yma ystyrir fod maint yr estyniad croes cefn o'i gymharu â'r tyddyn gwreiddiol yn ei ddominyddu ac felly ystyrir nad yw'r estyniad o ran ei ddyluniad na graddfa yn gweddu i'r prif adeilad na'r ardal leol o gwmpas. Ystyrir felly fod yr estyniad croes cefn yn groes i ofynion polisiâu B22 a B24 o'r Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd a Chanllaw Dylunio Gwynedd.
- 5.4 Rhaid hefyd yw ystyried yr adeilad stiwdio o dan Bolisiau B22 a B24 hefyd. Roedd hwn yn wreiddiol yn adeilad sylweddol ei faint gyda'i ddyluniad ar ffurf ddomestig yr olwg gan ymdebygu i edrychiad byngalo. Ystyriwyd fod graddfa a maint yr adeilad yma yn ormodol. Yn dilyn trafodaethau mae dyluniad a maint yr adeilad yma wedi ei ddiwygio gyda oddeutu 3.6 metr wedi ei dynnu oddi ar lled yr adeilad a'i uchder wedi ei ostwng oddeutu 0.5 metr. Mae dyluniad yr adeilad bellach yn un fwy syml ei naws a'r maint yn fwy rhesymol. Ystyrir yn sgil y newidiadau sydd wedi ei wneud i'r adeilad stiwdio yma ei fod o ran ei ddyluniad a'i faint yn fwy derbyniol ac addas i'r lleoliad yma yng nghefn gwlad agored a'i fod yn ei ffurf ddiwygiedig yn dderbyniol o ran gofynion Polisiâu B22 a B24 GDUG.
- 5.5 Rhaid hefyd yw ystyried egwyddor yr adeilad stiwdio yma o ran Polisi D11 sy'n ymwneud â busnesau a leolir yn y cartref. Mae'r polisi yn datgan y caniateir cynigion i ddefnyddio rhan o annedd neu ei gwrtil, neu adeilad atodol iddo, at ddibenion busnes ar raddfa fach yn y cartref os gellir cydymffurfio gyda nifer o feini prawf sef :-

- Na fydd y datblygiad arfaethedig yn peri newid sylweddol i gymeriad preswyl a gwedd yr adeilad a'i gwrtil.
- Na fyddai effaith niweidiol ar gymeriad yr ardal neu fwynderau preswyl o ganlyniad i raddfa, natur, gweithrediad, sŵn neu draffig.

Gwelir fod y polisi yma felly yn gefnogol i ddefnyddio rhan o dŷ presennol, neu ran o'i gwrtil neu adeilad presennol i ddibenion busnesau bychain. Mae'r bwriad dan sylw yn golygu adeiladu adeilad o'r newydd er cynnwys y busnes ffotograffiaeth oddi mewn iddo. Derbynnir y byddai'r busnes ffotograffiaeth sydd dan sylw yn dderbyniol i'w redeg o'r eiddo o ran yr ail faen prawf ac yn sgil y newidiadau i'r dyluniad ystyrir fod yr adeilad sy'n destun y cais presennol yn gweddu i'r eiddo presennol a'r amgylchedd oddi amgylch o ran ei raddfa, maint a ffurf. Ystyrir felly fod yr elfen busnes yn cydymffurfio gyda Pholisi D11.

#### **Mwynderau gweledol**

- 5.6 Gorwedd y safle yng nghefn gwlad agored ac o fewn AHNE Llyn. Mae'r safle yn un agored iawn gyda chaeau o'i amgylch a lle nad oes fawr ddim tyfiant o ran coed a gwrychoedd. Mae ffordd ddosbarth 3 yn rhedeg tua'r de o'r safle ac mae'r eiddo yn weladwy iawn o'r ffordd honno. Gellir gweld yr eiddo o'r ffordd wrth deithio tua'r

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/11/2014
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	PWLLHELI

dwyrain a'r gorllewin. Mae hefyd maes parcio cyhoeddus Porth Neigwl wedi ei leoli oddeutu 230 metr i ffwrdd tua'r gorllewin.

- 5.7 Derbyniwyd sylwadau'r Uned AHNE ar y cais. Mae'r sylwadau yma yn datgan fod yr eiddo yn weladwy o sawl cyfeiriad ac yn sgil ei leoliad agored mewn tirlun gwarchoddedig fel yr AHNE fod angen anelu i sicrhau fod addasiadau yn gweddu i'r adeilad gwreiddiol ac i'r amgylchedd o amgylch. Tra'n cydnabod fod elfennau o'r bwriad yn dderbyniol mae sylwadau'r Uned AHNE hefyd yn codi pryderon am yr addasiadau i gefn yr eiddo sydd yn weladwy o'r gorllewin ac yn nodi fod y to yn llydan ac yn ymestyn yn isel, fod defnydd helaeth o wydr a bod yr estyniad croes yn sylweddol ac yn dominyddu'r adeilad gwreiddiol. Datgenir hefyd y byddai'r adeilad modurdy / stiwdio yn gweddu yn well i'r amgylchedd pe byddai yn adeilad unllawr o faint llai.
- 5.8 Byddai'r bwriad wedi ei leoli ar dir agored o fewn yr AHNE ac sydd yn weladwy o fannau cyhoeddus. Ystyrir nad yw'r cynnig yn ei ffurf bresennol yn benodol felly yr estyniad cefn deulawr croes i'r tŷ yn parchu'r safle na'i gyffiniau o gwmpas o ran ei raddfa, maint na ffurf. Ystyrir fod y cynnig yn cael effaith andwyol annerbyniol ar ffurf a chymeriad y tirlun o'i gwmpas, yn enwedig o ystyried ei fod yn ardal wledig agored o fewn yr AHNE. Byddai hefyd yn effeithio ar y golygfeydd a geir o'r AHNE ar draws cefn gwlad agored. Ystyrir felly y byddai'n cael effaith annerbyniol ar gymeriad yr AHNE ac yn groes i Bolisi B8 CDUG.
- 5.9 Mae polisi B22 hefyd yn cyfeirio at asesu effaith datblygiadau ar olygfeydd gan y cyhoedd. Fel yr eglurwyd yn yr achos yma mae'r safle wedi ei leoli o fewn ardal wledig agored ei naws sydd yn weladwy o'r ffordd gyhoeddus tua'r de o'r safle. Byddai lleoliad yr estyniad deulawr croes cefn ynghyd a'r adeilad stiwdio i'w weld yn glir o'r ffordd yma. Er y diwygiwyd dyluniad a maint yr adeilad stiwdio ystyrir y byddai lleoliad, graddfa, maint a ffurf yr estyniad cefn deulawr croes yn debygol o achosi effaith weledol sydd allan o gymeriad yn yr ardal yma. Ystyrir fod y bwriad felly yn annerbyniol oherwydd ei effaith andwyol ar olygfa o'r eiddo o'r ffordd gyhoeddus. Ystyrir fod y bwriad felly yn groes i ofynion polisi B22 CDUG.
- 5.10 Mae polisi B25 o'r Cynllun Datblygu Unedol yn ymwneud a deunyddiau gorffenedig y bwriad. Mae bwriad gorffen yr estyniad gyda chymysgedd o ddau fath o rendr a phren. Er yr ystyrir fod y deunyddiau yma ar eu pen eu hunain yn addas ystyrir nad yw'r cyfuniad o gael dau fath o rendr a'r pren yn addas. Fodd bynnag byddai'n bosibl amodi'r gorffeniad allanol fel y byddai'n rhaid cytuno ar y gorffeniadau yma cyn cychwyn y datblygiad er mwyn sicrhau eu bod yn addas i'r safle ac i'r cyffiniau. Mae'r defnydd o lechi ar y to yn dderbyniol. Ystyrir fod y deunyddiau, pan yn eu hasesu ar eu pen eu hunain, yn addas. Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio a'r polisi yma yn nhermau deunyddiau yn unig ond byddai angen amod i gytuno'r union orffeniad i'r waliau allanol.

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

- 5.11 Mae polisi B23 yn ceisio diogelu mwynderau'r gymdogaeth leol. Mae'r cwrtil presennol, yn arbennig tua chefn yr eiddo, yn eithaf cyfyngedig ond ceir mwy o gwrtil tuag ochr a blaen yr eiddo. Fel rhan o'r cais bwriedir ymestyn cwrtil / gardd yr eiddo er mwyn cynnwys rhan o'r cae cyfagos tua'r cefn. Yn wreiddiol roedd bwriad hefyd i ymestyn y cwrtil / gardd i'r blaen o'r eiddo ond mae'r rhan yma wedi ei ddileu bellach o'r cynllun. Lleihawyd hefyd ar faint o'r cae tua'r cefn oedd i'w gynnwys fel rhan o'r cwrtil / gardd. Ystyrir fod yr ymestyniad cwrtil / gardd sydd bellach yn destun y cais yn rhesymol. Oherwydd yr ymestyniad yma i'r cwrtil / gardd ni ystyrir y byddai'r estyniadau yn or-ddatblygiad o'r safle.



PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/11/2014
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	PWLLHELI

- 5.12 Ni ystyrir fod y bwriad yn debygol o achosi unrhyw effaith gor-edrych anaddas gan fod y tai yn y cyffiniau yn ddigon pell i ffwrdd. Ni ystyrir fod y bwriad yn debygol o gynyddu traffig na chynnig cyfleoedd ychwanegol i unigolion ymddwyn yn anghymdeithasol. Ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol felly o agwedd Polisi B23 CDUG.

#### **Materion trafnidiaeth a mynediad**

- 5.13 Ceir mynediad i'r safle drwy drac oddi ar ffordd ddosbarth 3 tua'r de. Mae'r trac yma hefyd yn gwasanaethu un eiddo arall. O'r wybodaeth a gyflwynwyd fel rhan o'r cais datgenir mai prif ddefnydd y stiwdio ffotograffiaeth fyddai fel swyddfa a byddai tynnu lluniau ar y safle yn ddefnydd eilaidd. Byddai aelodau o'r cyhoedd yn mynychu o bryd i'w gilydd ond deallir y byddai hyn drwy apwyntiad yn unig ac na ddisgwylir mwy na 2 gerbyd ar y tro. Byddai digon o lefydd parcio i'w cael o fewn y safle i hyn. Nid oedd gan yr Uned Drafnidiaeth unrhyw bryderon am y bwriad. Ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o ran diogelwch ffyrdd a gofynion Polisiâu CH33 a CH36.

#### **Materion bioamrywiaeth**

- 5.14 Mae Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig (SoDdGA) Porth Ceiriad, Ardal Cadwraeth Arbennig (ACA) Clogwyni Penllyn ac Ardal Gwarchodaeth Arbennig (AGA) Mynydd Cilan wedi eu lleoli oddeutu 150 metr i ffwrdd o'r safle. Nid oedd gan Cyfoeth Naturiol Cymru wrthwynebiad i'r bwriad ac ystyrir y byddai'r bwriad yn annhebyg o gael effaith andwyol ar y safleoedd uchod. Ystyrir y bwriad yn dderbyniol felly yn nhermau Polisiâu B15 a B16 CDUG.

### **6. Casgliadau:**

- 6.1 Ystyrir nad yw'r bwriad yma yn cydymffurfio â gofynion polisiâu B8, B22, B24 o'r Cynllun Datblygu Unedol oherwydd maint, lleoliad, ffurf, graddfa a dyluniad yr estyniad cefn deulawr croes ac effaith annerbyniol hwnnw ar olygfeydd a chymeriad y dirwedd, sydd yn dirwedd warchoddedig yr AHNE, fel y disgrifir uchod.

### **7. Argymhelliad:**

- 7.1 Gwrthod – rhesymau

- Byddai'r estyniad cefn deulawr croes oherwydd ei raddfa, maint, ffurf a dyluniad yn ymddangos fel nodwedd ddominyddol, ormesol ac anghydweddol ar yr eiddo presennol a fyddai'n cael effaith niweidiol ar gymeriad yr eiddo ynghyd a ffurf a chymeriad y dirwedd o'i gwmpas sydd yn dirwedd warchoddedig yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Mae'r bwriad felly yn groes i bolisiâu B8, B22 a B24 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd, Canllawiau Dylunio Gwynedd a Nodyn Cyngor Technegol 12 Dylunio.



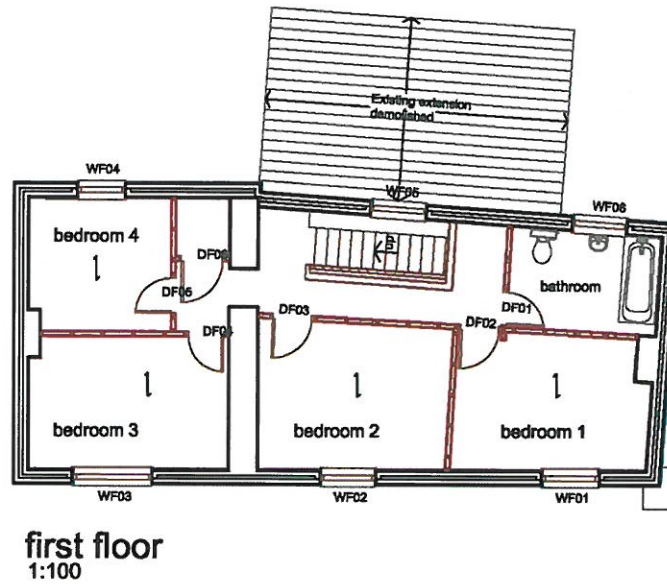
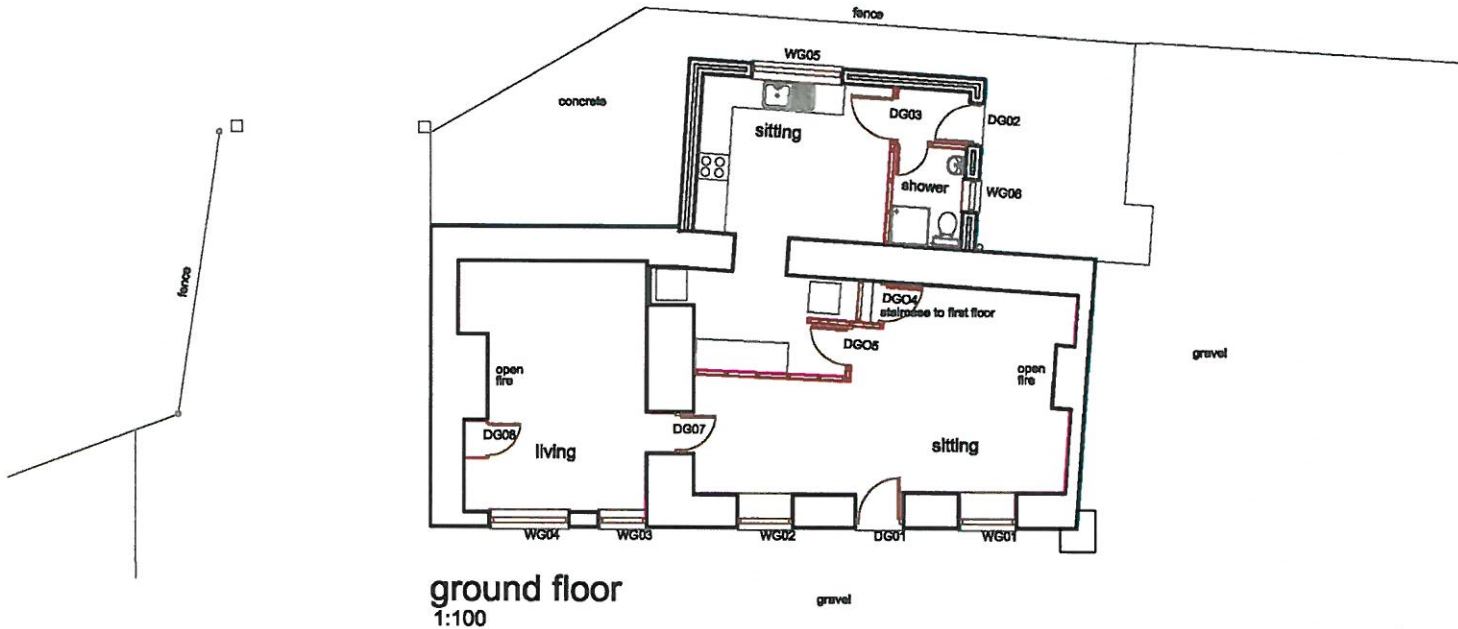
Rhif y Cais / Application Number : C14/0357/39/LL

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



Atgynhyrchir y map hwn o Ddeunydd yr Ordnance Survey gyda chaniatâd yr Ordnance Survey ar ran Rheolwr Llyfrfa El Mawrhyd.  
© Hawlfraint y Goron.  
Mae atgynhyrchu heb ganiatâd yn torri hawlfraint y Goron a gall hyn arwain at erlyniad neu achos siffl.  
Cynkor Gwynedd - 100023387 - 2006

This map is reproduced from Ordnance Survey material with the permission of Ordnance Survey on behalf of the Controller of Her Majesty's Stationery Office.  
© Crown copyright.  
Unauthorised reproduction infringes Crown copyright and may lead to prosecution or civil proceedings.  
Cynkor Gwynedd - 100023387 - 2006

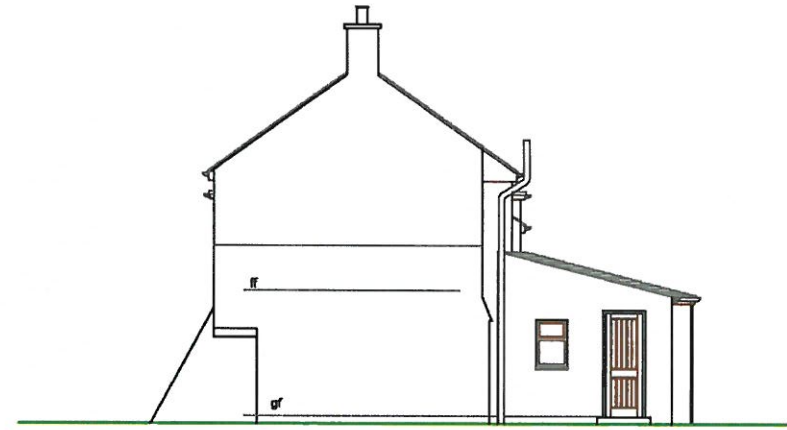


Project :	Tyn Morfa, Llanengan, Abersoch	Dyddiad / Date	March 2014
Teld / Title	Existing floor plans	Graddfa / Scale	1:100
<b>clive moore</b> gwastathau pensaerol / architectural services Holy, Yr Ala, Pwllheli, Gwynedd, LL53 5BL Tel : 01758 701711 (O) 01758 614621(H) 07909581842 (M) clive@moore1065.fsnet.co.uk		Cynlllyn / Drawing	1306/03
		C hawlfreint / copyright	

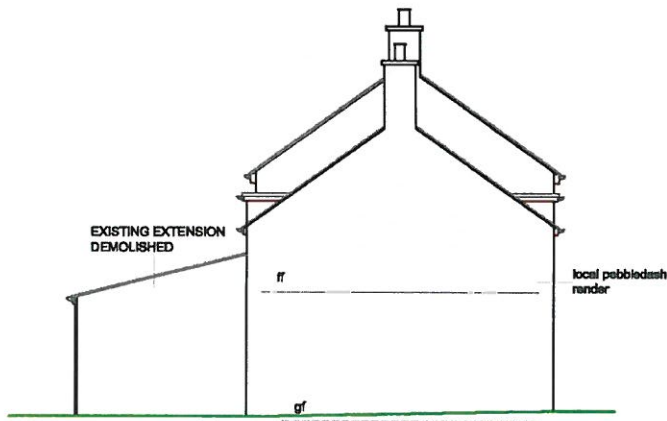
2



front elevation / east



side elevation / north



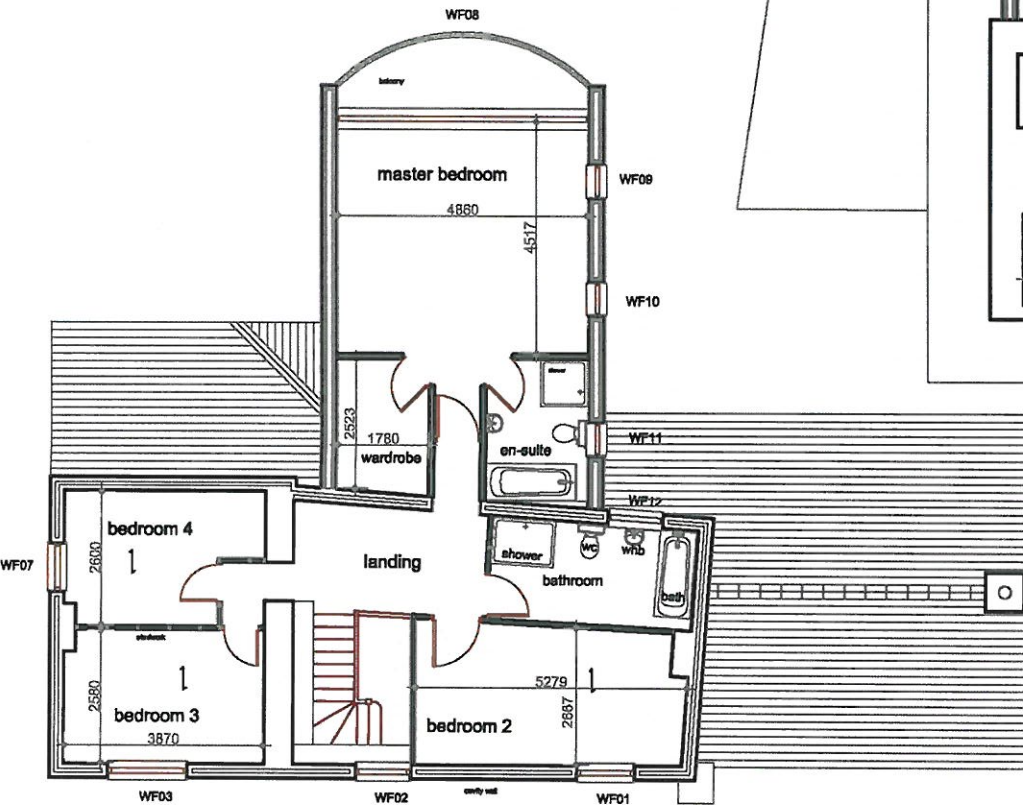
side elevation / south



rear elevation / west

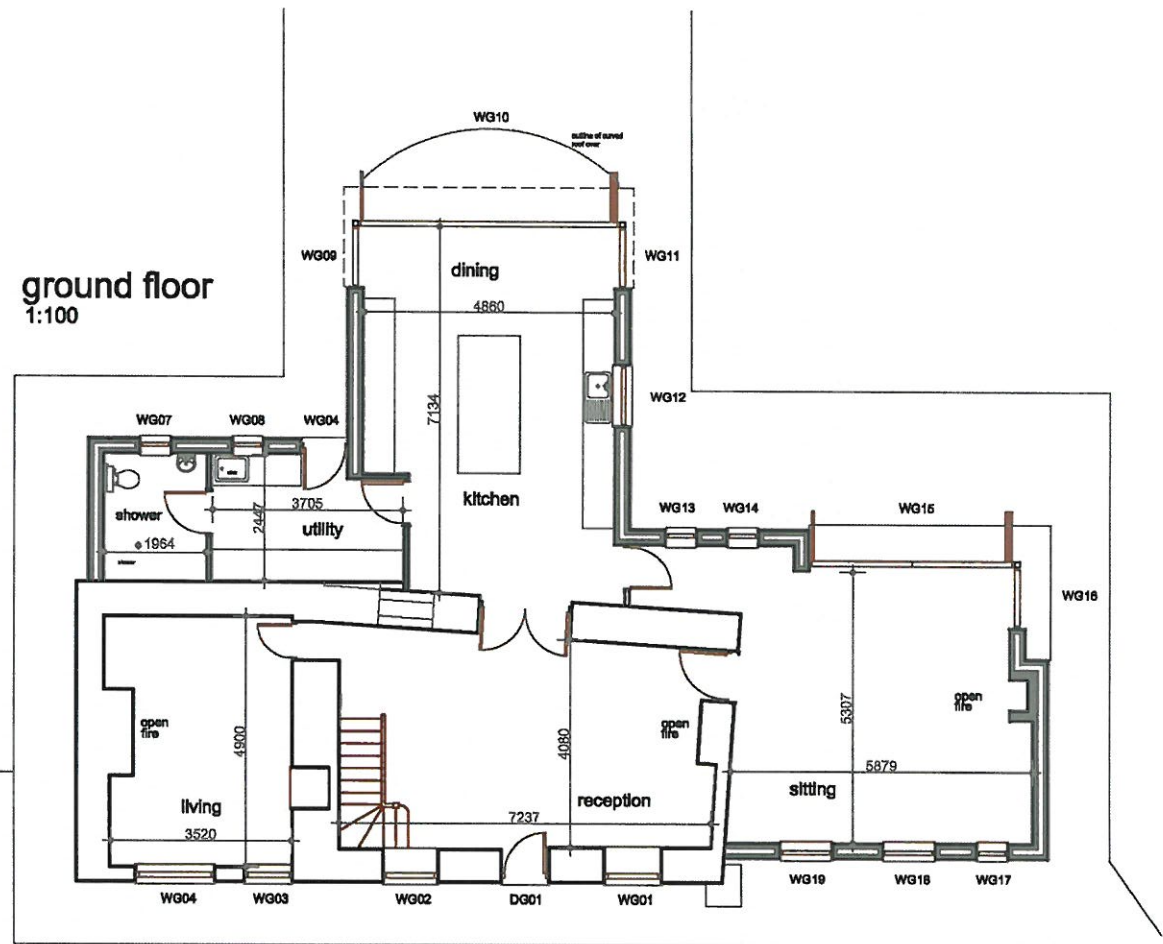
Project :	Tyn Morfa, Llanengan, Abersoch	Dyddiad / Date	March 2014
Teitl / Title	Existing elevations	Graddfa / Scale	1:100
clive moore gwrsensodhu pensaernïol / architectural services Helyg, Yr Ala, Porthell, Gwynedd, LL53 5BL. Tel : 01758 701711 (O) 01758 614621(H) 07909581842 (M) clive@moore1065.fsnet.co.uk		Cynlyn / Drawing	1306/04
© hawftrwm / copyright			

2



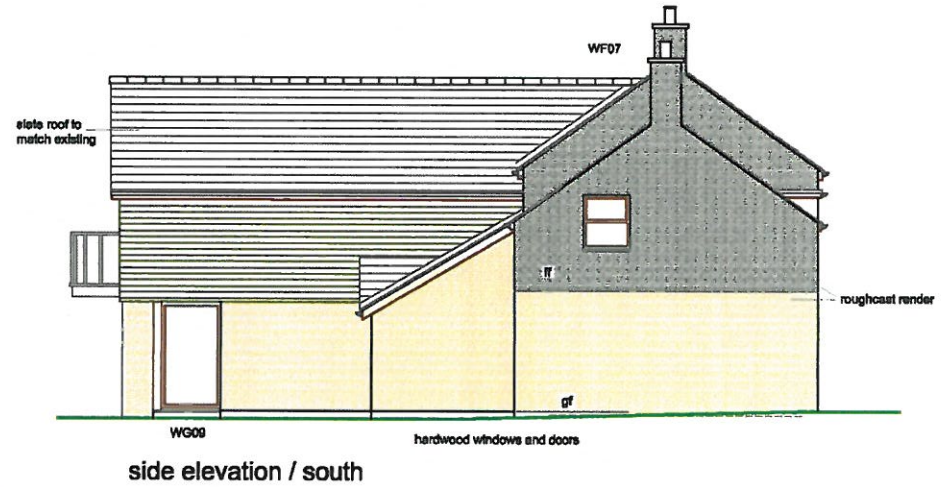
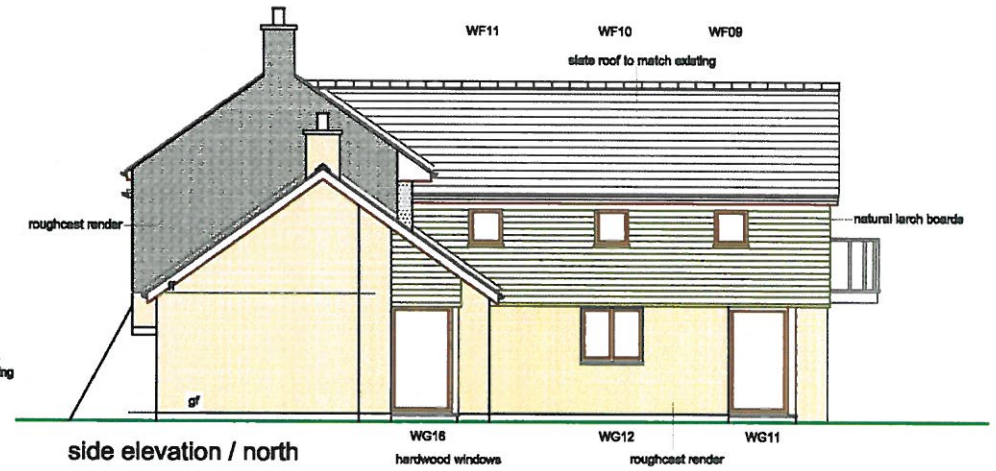
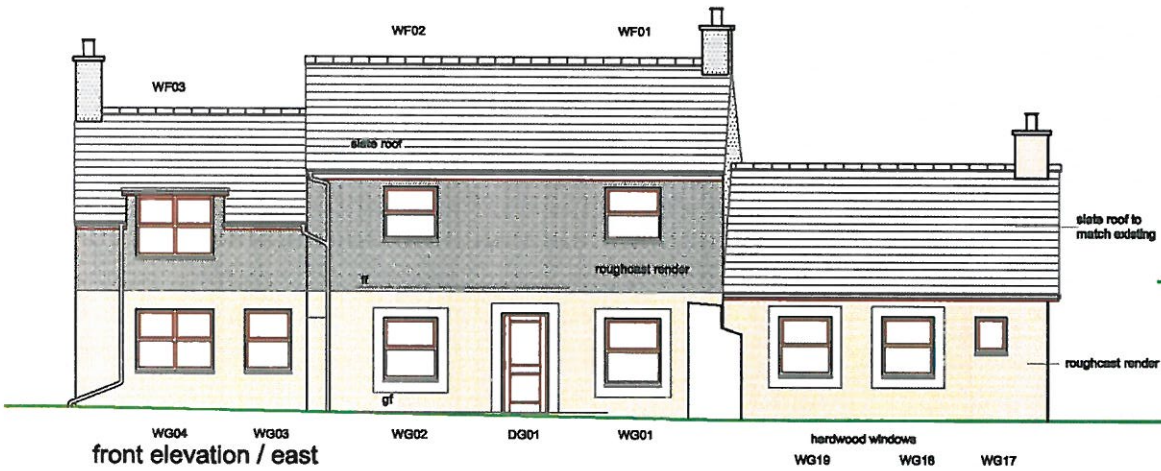
first floor  
1:100

ground floor  
1:100



Project :	Tyn Morfa, Llanengan, Abersoch	Dyddiad / Date	March 2014
Telld / Title	Proposed floor plans	Graddfa / Scale	1:100
<b>clive moore</b> gwasanaethau pensaernïol / architectural services Helyg, Yr Ala, Pwllheli, Gwynedd, LL85 8BL Tel : 01758 701711 (C) 01758 614621(H) 07906881642 (M) clive@moore1065.fsnet.co.uk		Cynillyn / Drawing	1306/08
		© hawffraint / copyright	

2



Project :	Tyn Morfa, Llanengan, Abersoch	Dyddiad / Dats	Merch 2014
Tell / Title	Proposed Elevations	Graddfa / Scale	1:100
<b>clive moore</b> gwasanaethau pensaernïol / architectural services Helyg, Yr Ala, Pwllheli, Gwynedd, LL53 5BL Tel : 01758 701711 (O) 01758 614821(F) 07906981842 (M) clive@moore1065.finet.co.uk		Cynllun / Drawing 1306/09A	
		© hawffwrdd / copyright	

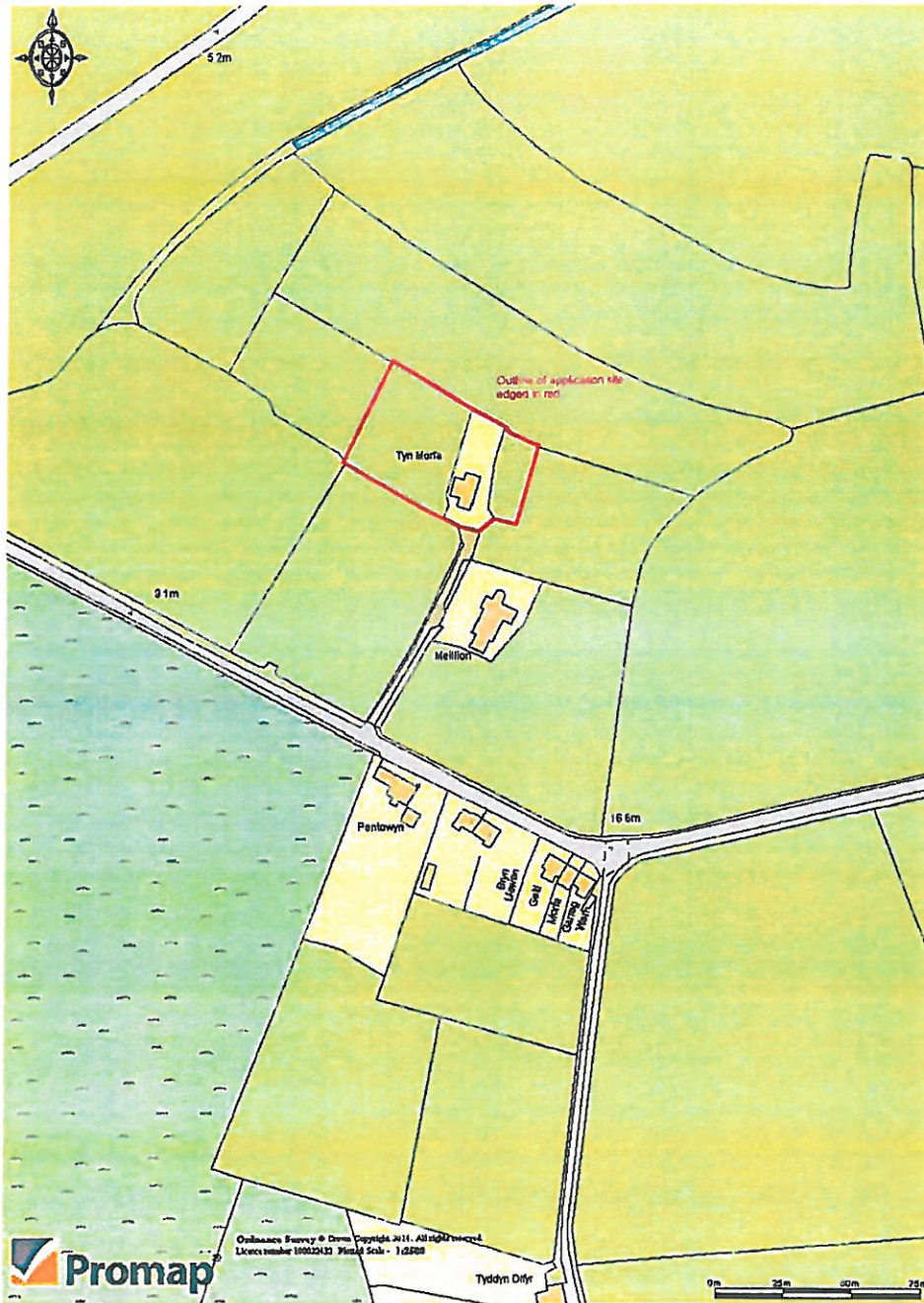


**CYNLLUN DIWYGIEDIG**  
**REVISED PLAN**

C - MEH 2014



Derbynwyd/Received 6/6/14  
 Llofnod/signature GJ



Project :	Proposed alterations and Improvements at: Tyn Morfa Llanengan For Dr Elin Angharad Thomas and Mr Alan Dop	Dyddiad / Date June 2014
Title	<b>Location plan</b>	Graddfa / Scale 1:2500
<b>clive moore</b> gwasanaethau pensaernïol / architectural services Helyg, Yr Ala, Pwllheli, Gwynedd, LL53 5BL Tel : 01758 701711 (O) 01758 614621(H) 07909561842 (M) clive@moore1065.fsnet.co.uk		Cynllyn / Drawing <b>1306/01A</b>
hawifrain / copyright		

2

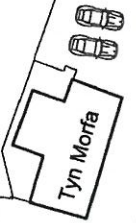
6 - JUNE 2014



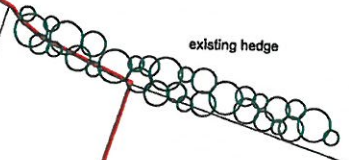
location of trial holes for percolation tests  
TP3  
TP2  
TP1

access to field

gravel

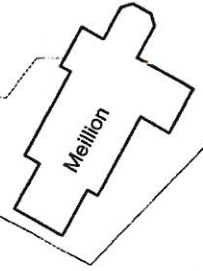


existing hedge



application site edged in red

access road



existing hedge



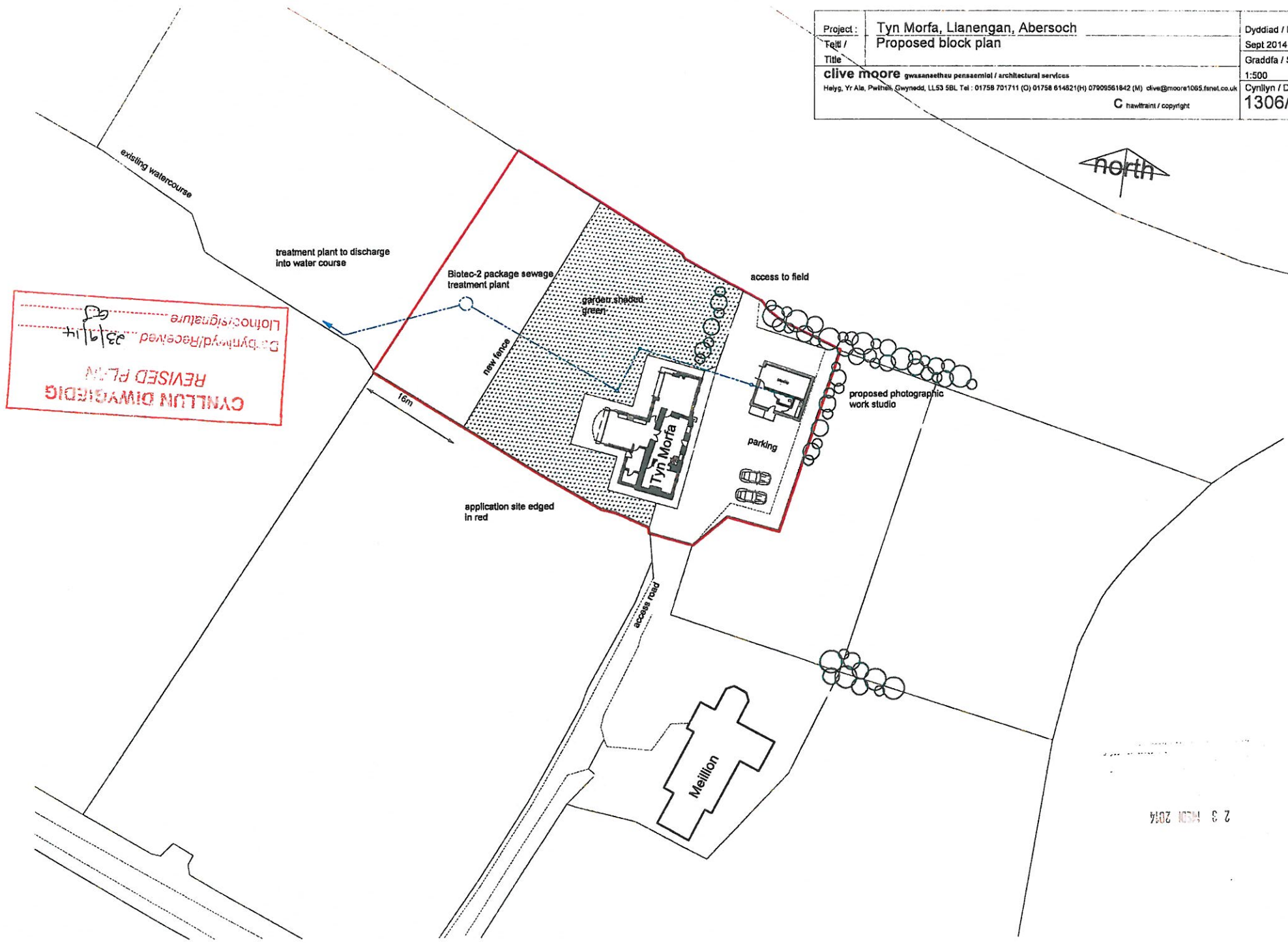
**CYNLLUN DIWYGIEDIG**  
**REVISED PLAN**

Derbyn/Received 6/6/14  
 Llofnod/signature GJ

Project :	Tyn Morfa, Llanengan, Abersoch	Dyddiad / Date	June 2014
Title /	Existing block plan	Graddfa / Scale	1:50
<b>clive moore</b> gwasanaethau pensaernïol / architectural services Helyg, Yr Ala, Pwllheli, Gwynedd, LL53 5BL Tel: 01758 701711 (O) 01758 614621(H) 07909561842 (M) clive@moore1065.fsnet.co.uk		Cynllun / Drawing	1306/02A
© hawlfraidi / copyright			



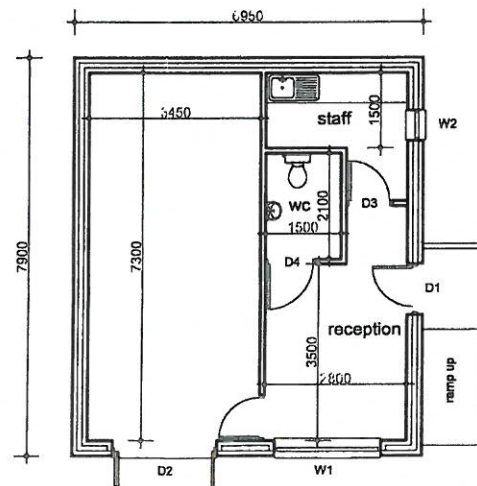
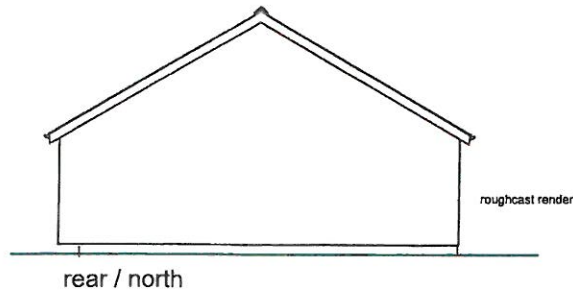
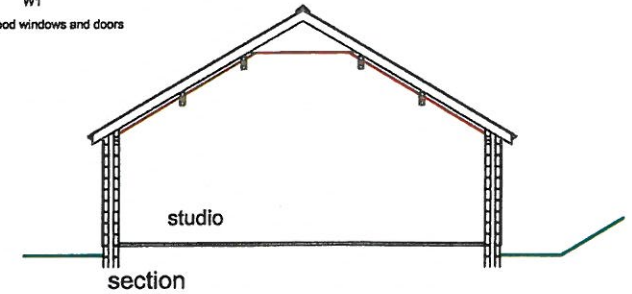
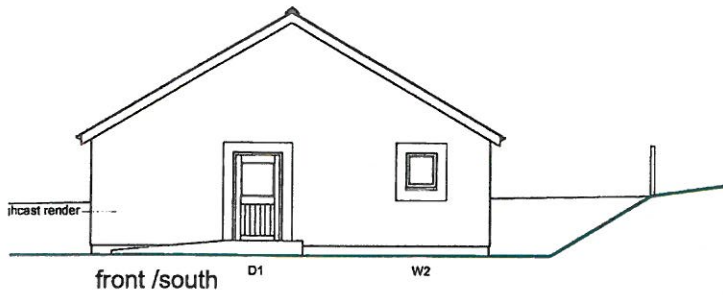
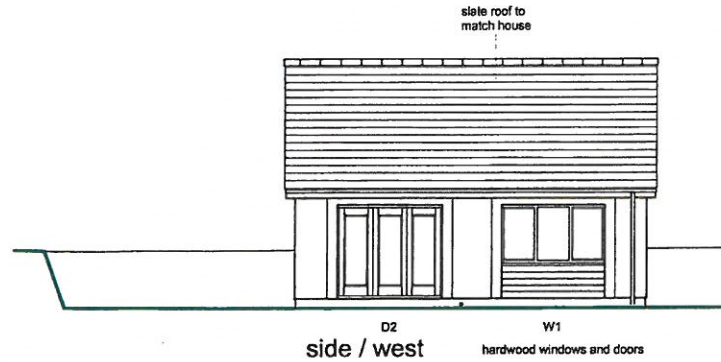
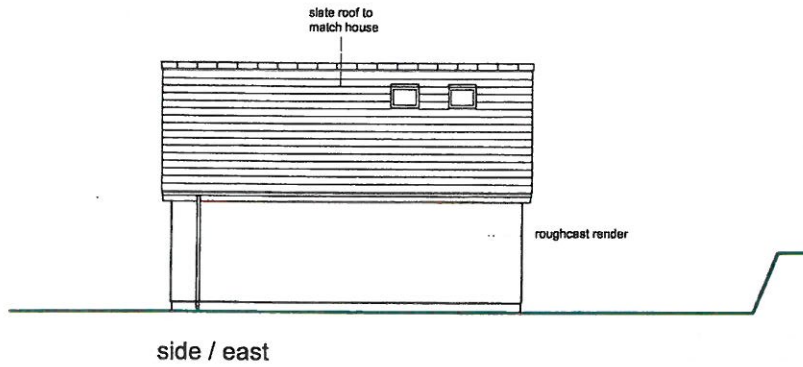
Project :	Tyn Morfa, Llanengan, Abersoch	Dyddiad / Date	Sept 2014
Teitl / Title	Proposed block plan	Graddfa / Scale	1:500
<b>clive moore</b> gwasanaethau pensaernïol / architectural services Helyg, Yr Ala, Pwllheli, Gwynedd, LL53 5BL Tel : 01758 701711 (O) 01758 614821(H) 07909561842 (M) clive@moore1065.fsnet.co.uk		Cynlllyn / Drawing	1306/05C
C hawtraint / copyright			



CYNLLUN DIWYBIEDIG  
 REVISED PLAN  
 Datymwyd/Received 23/9/14  
 Llofnod/signature

23 MCHN 2014

2



ground floor

**CYNLLUN DIWYBODIG**  
**REVISED PLAN**

Derbynwyd/Received.. 26/9/14  
Llofnod/signature..... *GM*

Project :	Tyn Morfa, Llanengan, Abersoch	Dyddiad / Date	Sept 2014
Teitl / Title	Proposed garage and studio	Graddfa / Scale	1:100
clive moore gwasanaethau pensaernïol / architectural services Helyg, Yr Ala, Pwllheli, Gwynedd, LL53 5BL Tel : 01758 701711 (O) 01758 614621(H) 07909561842 (M) clive@moore1065.tnet.co.uk		Cynllyn / Drawing	1306/10E
		C hawffraint / copyright	