Rhif: 1

Cais Rhif:	**C20/0607/42/DT**
Dyddiad Cofrestru:	**03-08-2020**
Math y Cais:	**Deiliad Ty**
Cymuned:	**Nefyn**
Ward:	**Nefyn**
Bwriad:	**Estyniad deulawr**
Lleoliad:	**Garth Hudol Rhodfa'r Môr, Nefyn, Pwllheli, Gwynedd, LL53 6EB**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**CANIATÁU GYDAG AMODAU**

1. Disgrifiad:

1.1 Mae'r cais hwn ar gyfer codi estyniad deulawr i dŷ presennol. Fe fyddai'r estyniad ar ochr yr eiddo ac yn ymestyn 3.6m o'r wal bresennol. Fe fyddai'n 7.1m o uchder at frig y to a 4.9m o uchder at y bondo (yr un uchder a tho'r tŷ presennol). Fe fyddai elfen unllawr gyda tho unllethr ar ben deheuol y strwythur (cefn y tŷ). Fe fyddai'r estyniad yn 5.5m o hyd gyda 1.5m ohono'n unllawr. Fe fyddai'n galluogi creu lolfa ychwanegol i lawr grisiau ac ymestyn llofft bresennol a chreu ystafell ymolchi ychwanegol ar y llawr cyntaf.

1.2 Mae'r eiddo yn dŷ sylweddol ar wahân mewn ardal anheddol o fewn ffin ddatblygu Canolfan Gwasanaeth Lleol Nefyn fel y'i diffinnir gan Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.

1.3 Daw'r cais hwn gerbron y Pwyllgor Cynllunio 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 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 2011-2026 (31 Gorffennaf 2017)**

PCYFF 2: Meini prawf datblygu
PCYFF 3: Dylunio a siapio lle
AT 3 : Asedau Treftadaeth nad ydynt wedi'u dynodi sydd o arwyddocâd lleol neu ranbarthol

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**
Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 10) 2018
Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 12: Dylunio

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

Dim

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Gwrthwynebu :

- Gor-ddatblygiad o'r safle,
- Nid yw'r estyniad yn gweddu i'r adeilad gwreiddiol
- Fe fyddai'r datblygiad yn ormesol
- Amharu yn weledol ar adeilad hanesyddol.

Dŵr Cymru: Gofyn am amod safonol a chanllawiau ar gyfer yr ymgeisydd

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle ac fe ymgynghorwyd gyda chymdogion. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben a derbyniwyd sylwadau'n gwrthwynebu'r datblygiad ar y seiliau cynllunio materol isod :

- Bydd yr estyniad yn bwrw cysgod ac yn amharu ar faint o olau fydd yn cyrraedd ystafelloedd trigiannol yn yr eiddo drws nesaf.
- Bydd niwed i breifatrwydd cymdogion
- Fe fydd niwed mwynderol yn deillio o'r gwaith adeiladu a fyddai'n gallu bod yn niweidiol i iechyd cymdogion bregus.
- Mae gan yr eiddo nodweddion pensaernïol neilltuol ac fe fyddai'r estyniad yn amharu'n weledol ar ei gymeriad
- Mae hwn yn adeilad o arwyddocâd hanesyddol (cartref yr Awdures Elizabeth Watkyn Jones)

Derbyniwyd y sylwadau isod nad ydynt yn ystyriaethau cynllunio materol i'r cais hwn :

- Dylid ystyried anghenion trigolion parhaol mewn ardal lle mai tai haf yw'r mwyafrif o dai cyfagos.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Mwynderau gweledol

5.1 Mae'n ofynnol gwneud penderfyniadau ar geisiadau cynllunio yn seiliedig ar rinweddau'r cynllun penodol sydd dan sylw ac yn unol â'r cynllun datblygu a fabwysiadwyd, oni bai bod ystyriaethau perthnasol eraill yn nodi fel arall. Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLL) yw'r 'Cynllun Datblygu' mabwysiedig yn yr achos yma.

5.2 Polisi PCYFF 3 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLl) yw'r ystyriaeth wrth asesu dyluniad, deunyddiau ac effeithiau gweledol unrhyw ddatblygiad. Mae'r tŷ presennol yn sylweddol o ran maint a swmp ac, mewn cymhariaeth, ni chredir y byddai'r estyniad yn ymddangos yn arbennig o fawr o safbwynt ei raddfa o'i gymharu â'r adeilad presennol. Yn ogystal, fe fyddai lleoliad yr estyniad, tua chefn yr adeilad, yn un anymwthiol ac yn lleihau ei effaith weledol o'r tu allan i'r safle. Fe gredir y byddai ei ddyluniad yn gweddu mewn modd priodol gyda'r adeilad gwreiddiol ac, ar y cyfan, bod y cynnig yn parchu cyd-destun y safle a'i le yn y strydlun.

5.3 Mae polisi AT 3 yn anelu at amddiffyn asedau treftadaeth nad ydynt wedi'u dynodi ond sydd o arwyddocâd lleol ac fe gydnabyddir fod peth arwyddocâd hanesyddol i Garth Hudol o'i gysylltiad llenyddol ac yn wir ei fod yn adeilad nodedig a deniadol sy'n werthfawr o ran ei le yn y strydlun. Wedi dweud hynny, wrth ystyried graddfa eithaf bychan yr estyniad arfaethedig o'i gymharu â'r tŷ gwreiddiol, a'i ddyluniad sy'n gweddu'n dderbyniol gyda'r gwreiddiol o safbwynt nodweddion megis siâp ac uchder y to, a maint a lleoliad y ffenestri, fe gredir bod y datblygiad yn sympathetig i'w amgylchedd adeiledig a, thrwy amodau priodol, fe ellir sicrhau'r defnydd o ddeunyddiau addas er sicrhau cysondeb gyda'r tŷ gwreiddiol. Rhaid cofio, nid yw'r adeilad yn rhestredig ac nid yw'r adeilad, na'i nodweddion, wedi eu hamddiffyn yn statudol.

5.4 Wrth ystyried yr uchod, fe gredir bod y datblygiad arfaethedig yn dderbyniol o safbwynt ei effaith weledol ac na fyddai'n niweidiol i edrychiad y safle na'r drefwedd traddodiadol. Fe gredir felly bod y cais yn dderbyniol dan bolisïau PCYFF 3 ac AT 3 y CDLl

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.5 Mae Polisi PCYFF 2 yn gofyn sicrhau na fyddai cynhigion yn cael effaith andwyol sylweddol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol. Fe fyddai'r estyniad sydd dan sylw ar ei agosaf yn 0.97m o'r ffin gydag eiddo'r cymdogion a 2.8m i ffwrdd o'r ffin ar ei bellaf. Mae eiddo'r cymdogion, "Ceris", wedi ei osod oddeutu 3m o'r ffin ar eu hochr nhw ac mae ffenestri llawr gwaelod a llawr cyntaf sydd mewn defnydd trigiannol yn wynebu safle'r datblygiad gan olygu y byddai'r elfen ddeulawr ar ei agosaf o fewn oddeutu 4m i ochr Ceris.

5.6 Wrth ystyried y byddai'r estyniad i'r gorllewin o'r eiddo drws nesaf, mae'n anorfod y bydd peth colled goleuni i ffenestri Ceris yn deillio o'r datblygiad yn enwedig yn hwyrach yn y dydd. Wedi dweud hynny, mae ffenestri ochr Ceris eisoes yn edrych ar edrychiad ochr Garth Hudol ac, yn y bôn, effaith y datblygiad fyddai dod a 5.5m o'r edrychiad ochr 3.6m yn agosach gyda 4m yn unig yn ddeulawr. Mae'n rhaid hefyd cofio y gall Garth Hudol gwblhau datblygiadau dan hawliau datblygiad a ganiateir a fyddai'n galluogi codi strwythur 3m o uchder yn union ger y ffin gyda'r cymdogion a fyddai'n llawer mwy niweidiol i fwynderau'r ystafelloedd llawr gwaelod. Ar y cyfan, ac wrth gydnabod y byddai peth niwed mwynderol i eiddo Ceris o safbwynt cysgodi a cholled goleuni, ni chredir y byddai'r effeithiau niweidiol hynny ynddo'u hunain yn ddigon arwyddocaol o'u cymharu a'r sefyllfa bresennol i gyfiawnhau gwrthod y cais.

5.7 Fe nodir hefyd bod pryderon wedi eu codi ynghylch yr effaith ar breifatrwydd Ceris ac fe nodir y byddai'r ffenestri yn edrychiad gogleddol yr estyniad yn edrych dros ardd y cymdogion. Wedi dweud hynny, mae gardd blaen Ceris eisoes yn weladwy o'r ffordd gerllaw ac ni chredir y byddai'r estyniad yn ychwanegu'n arwyddocaol at gor-edrych ardaloedd allanol eiddo'r cymdogion.

5.8 Yn ogystal fe nodwyd pryderon ynghylch effaith mwynderol y broses adeiladu ar y cymdogion sy'n fregus o ran iechyd. Cydnabyddir ei fod yn anorfod bydd peth niwsans ac aflonyddwch yn deillio o bob cynllun adeiladu ond fe fyddai'n bosib gosod amodau ar y datblygiad er lliniaru rhywfaint ar yr effeithiau hynny ac mae gweithdrefn y tu allan i'r broses cynllunio i ddelio gyda gweithgaredd sy'n achosi niwsans annerbyniol.

5.9 Ar y cyfan felly, ac wrth gydnabod y byddai peth niwed i fwynderau'r eiddo drws nesaf yn deillio o'r datblygiad hwn, ni chredir y byddai'r niwed hwnnw o raddfa ddigonol i gyfiawnhau gwrthod y cais. Ystyrir fod y bwriad felly yn dderbyniol o ran cydymffurfiaeth a pholisi PCYFF 2 CDLl fel y mae'n ymwneud ag amddiffyn mwynderau meddianwyr eiddo cyfagos i safleoedd datblygu.

Materion eraill

5.10 Derbyniwyd gohebiaeth yn datgan pryder ynghylch y gormodedd o dai haf sydd yn y rhan hon o'r dref, fodd bynnag cais deilydd tŷ am estyniad i eiddo anheddol yw hwn ac mae'n rhaid ystyried y cais yn y cyd-destun hwnnw.

6. Casgliadau:

6.1 Wedi pwyso a mesur y cais cynllunio yn erbyn gofynion y polisïau uchod ynghyd ac ystyried y sylwadau a gwrthwynebiadau a dderbyniwyd, fe gredir fod y bwriad yn dderbyniol ac yn cwrdd gyda gofynion polisi cynllunio lleol a chenedlaethol ac y dylid ei ganiatáu gyda'r amodau a nodir isod.

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatáu gydag amodau:

1. 5 mlynedd
2. Unol a'r cynlluniau diwygiedig
3. Deunyddiau i'w cytuno
4. Llechi to
5. Amod Dŵr Cymru
6. Oriau adeiladu 8:00 yb hyd 6yh yn ystod yr wythnos, 8yb i 1yh ar y Sadwrn, dim ar unrhyw adeg ar y Sul na Gwyliau Banc.

Nodyn – Dŵr Cymru