

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/10/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Rhif: 3

Cais Rhif: C23/0293/42/LL

**Dyddiad
Cofrestru: 06/04/2023**

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Nefyn

Ward: Morfa Nefyn a Thudweiliog

Bwriad: Cais llawn i ddymchwel strwythurau presennol a chodi tŷ newydd gyda gwaith cysylltiol

Lleoliad: Arosfa, Edern, Pwllheli, Gwynedd, LL53 8YU

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/10/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Atgoffir yr aelodau fod y cais yma wedi ei drafod eisoes mewn cyfarfod cynharach o'r pwyllgor cynllunio a gynhaliwyd ar Fedi 11eg. Penderfynwyd gohirio penderfyniad ar y pryd er mwyn cynnal ymweliad safle er mwyn ystyried effaith yr adeilad ar fwynderau trigolion cyfagos.
- 1.2 Cais llawn i ddymchwel strwythurau presennol ac adeiladu tŷ annedd deulawr newydd ar wahân gyda gwaith cysylltiol. Byddai'r tŷ yn cynnwys cyntedd, lolfa, cegin/ystafell fwyta, iwtiliti, toiled, swyddfa, a modurdy ar y llawr daear gyda 4 ystafell wely (2 ohonynt yn en-suite) ac ystafell ymolchi ar y llawr cyntaf. Mae balconi allanol i'w gynnwys ar ran o lawr cyntaf edrychiad de ddwyrain y tŷ sef yr edrychiad fyddai'n edrych i ffwrdd o unrhyw eiddo cyfagos.
- 1.2 Byddai'r tŷ yn ddeulawr gyda tho llechi tra fyddai'r waliau allanol yn gyfuniad o rendr, cladin coed a charreg. Mi fyddai arwynebedd llawr mewnol y tŷ arfaethedig oddeutu 170m² dros 2 lawr. Mi fyddai uchder prif grib yr adeilad oddeutu 5.8m tra fyddai uchder rhan cefn yr adeilad yn 4.2m. Byddai'r tŷ arfaethedig yn cael ei leoli yn rhannol dros ôl troed y strwythurau presennol sydd yn gymysgedd o siediau sinc a thai gwydr gyda dau gymhwysydd storio hefyd wedi eu lleoli ar y safle. Mi fyddai wedi ei leoli yn weddol ganolog yn y llain gyda man troi a pharcio helaeth i'w ddarparu. Mae mynedfa bresennol yn gwasanaethu'r safle oddi ar y briffordd gyfagos trwy bentref Edern (y B4417).
- 1.3 Mae'r safle yn gorwedd oddi fewn i'r ffin ddatblygu a hefyd wedi ei leoli oddi fewn Ardal Tirwedd Arbennig Gorllewin Llŷn a Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llŷn ac Enlli. Mae patrwm datblygiadau preswyl yr ardal gyfagos yn gymysgedd o dai teras, tai ar wahân a thai pâr ac yn amrywio o ran maint ac edrychiad.
- 1.4 Mae'r cais wedi ei ddiwygio ddwywaith o'i gyflwyniad gwreiddiol mewn ymateb i sylwadau a dderbyniwyd ac yn dilyn trafodaethau gyda swyddogion. Yn wreiddiol roedd balconi allanol i'w gynnwys ar lawr cyntaf yr edrychiad de ddwyrain (blaen) a'r de orllewin (talcen), mae hyn bellach wedi ei leihau fel ei fod ar yr edrychiad de ddwyrain yn unig. Newidiwyd rhai o'r ffenestri llawr cyntaf yn ogystal fel eu bod yn cynnwys gwydr afloyw yn unig. Newid pellach a wnaed oedd lleihau uchder rhan fyddai'n ymestyn allan o brif rhan yr adeilad ar y cefn, sef y rhan fyddai'n ymestyn agosaf at ffin y safle gyda thai cyfagos i gyfeiriad y gogledd. Gwelir fod lleihad o 1.6m mewn uchder rhwng y cynnig gwreiddiol a'r cynnig diwygiedig ac o ganlyniad newidir rhywfaint ar ffurf y to a trefniadau mewnol a chynnwys ffenestr gromen. Ail ymgynghorwyd gyda'r aelod lleol, y cyngor cymuned a chymdogion cyfagos yn dilyn derbyn y diwygiadau.
- 1.5 Cyflwynir y cais i'r pwyllgor Cynllunio am benderfyniad ar gais yr aelod lleol oherwydd pryder am faint y tŷ arfaethedig ynghyd a'i agosatrwydd at dai eraill.

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 chymau rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r 7 amcan llesiant sydd o fewn y Ddeddf. Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoli 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.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/10/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

2.3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017

PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig

PS 5: Datblygu cynaliadwy

PCYFF 1: Ffiniau datblygu

PCYFF 2: Meini prawf datblygu

PCYFF 3: Dylunio a siapio lle

PCYFF 4: Dylunio a thirweddu

TRA 2: Safonau parcio

TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant

PS 17: Strategaeth aneddeoedd

TAI 4: Tai mewn pentrefi lleol, gwledig ac arfordirol

TAI 15: Trothwy tai fforddiadwy a'u dosbarthiad

AMG 2: Ardaloedd o dirwedd arbennig

AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth lleol

AT 1: Ardaloedd cadwraeth, safleoedd treftadaeth y byd a thirweddau, parciau a gerddi hanesyddol cofrestredig

2.4 Polisiâu Cenedlaethol:

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11 - Chwefror 2021)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Cais 3/22/35C – Sied peiriannau ymgymwrwr amaethyddol – caniatawyd 01/05/97

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:

Mae Cyngor Tref Nefyn yn mynegi pryder am uchder y dyluniad a preifatrwydd y cymdogion.

Ail ymgynghori

Mae Cyngor Tref Nefyn yn mynegi pryder am uchder y dyluniad a preifatrwydd y cymdogion.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/10/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

- Uned Drafnidiaeth: Cyfeiriaf at y cais uchod a dymunaf ddatgan na fwriadaf roi argymhelliad gan y tybir na fuasai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar unrhyw ffordd, neu ffordd arfaethedig.
- Cyfoeth Naturiol Cymru: Rydym wedi adolygu'r cais cynllunio gyflwynwyd i ni, ac o'r wybodaeth a ddarparwyd nid ydym o'r farn bod y datblygiad arfaethedig yn effeithio ar fater a restrwyd ar ein Pynciau Ymgynghori.
- Dŵr Cymru: Ymateb a chyngor safonol parthed materion draenio a chyswllt i'r systemau cyhoeddus.
- Uned Gwarchod y Cyhoedd: Heb eu derbyn
- Uned Bioamrywiaeth: Mae'r siediau yn annhebyg o fod yn gynefin clwydo ystlumod ac mae'r sied fawr dur yn annhebyg o fod yn gynefin nythu adar gan ei fod yn ymddangos wedi ei selio yn dda. Awgrymir y dylid cyflwyno asesiad ecolegol cychwynnol gyda blychau adar ac ystlumod i'w dangos ynghyd a gwelliannau bioamrywiaeth eraill.
- Uned Draenio Tir: Ymateb safonol parthed materion SUDS.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/10/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben a derbyniwyd nifer o lythyrau / gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Gor-edrych/colli preifatrwydd
- Rhy fawr/uchder gormesol
- Gan fod y tir yn uwch mi fydd y tŷ yn sylweddol uwch
- Effaith niweidiol ar fwynderau preswyl cymdogion/safle tawel presennol
- Effaith ar lwybr cyhoeddus
- Colli haul/gôr gysgodi
- Effaith negyddol ddylunio ar yr olygfa stryd
- Diffyg gwybodaeth/cynlluniau i asesu'r bwriad yn llawn

Yn ogystal â'r gwrthwynebiadau uchod derbyniwyd gwrthwynebiadau nad oedd yn wrthwynebiadau cynllunio dilyn oedd yn cynnwys:

- Tai presennol yn colli gwerth

Derbyniwyd petisiwn hefyd wedi arwyddo gan drigolion lleol gyda 8 yn gwrthwynebu'r bwriad ac 1 ddim.

Yn dilyn ail ymgynghori, derbyniwyd sylwadau yn ategu at y gwrthwynebiadau gwreiddiol:

- Nid yw'r cynlluniau diwygiedig 'revision B' yn lleihau ein pryderon na fydd yr annedd arfaethedig yn cael effaith sylweddol ar ein preifatrwydd drwy or-edrych

Nodir yma y derbyniwyd llythyr / gohebiaeth pellach trwy law yr asiant yn tynnu gwrthwynebiadau yn ôl gan ddau gymydog a gyflwynodd wrthwynebiadau yn wreiddiol.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'r bwriad yn golygu dymchwel strwythurau presennol a chodi tŷ newydd deulawr yn eu lle. Mae'r safle dan sylw wedi ei ddatblygu yn barod ac felly yn cael ei ystyried fel tir llwyd ac wedi ei leoli o fewn ffin ddatblygu pentref Edern. Mae'r bwriad felly yn bodloni gofynion cyffredinol polisïau PS 5, PCYFF 1 a PS17 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLI).
- 5.2 Mae pentref Edern wedi ei adnabod fel Pentref Arfordirol/Gwledig yn y CDLI ac felly rhaid ystyried y bwriad yn unol â gofynion polisi TAI 4 ('Tai mewn Pentrefi Lleol, Gwledig ac Arfordirol').
- 5.3 Y lefel cyflenwad dangosol o dai ar gyfer Edern dros gyfnod y Cynllun yw 12 uned (sydd yn cynnwys 'lwfans llithro' o 10%, sydd yn golygu bod y modd o gyfrifo'r ffigwr wedi cymryd i ystyriaeth amgylchiadau posib na'u rhagwelwyd a allai ddylanwadu ar ddarparu tai e.e. materion perchnogaeth tir, cyfyngiadau seilwaith a.y.b.). Yn y cyfnod 2011 i 2022, mae cyfanswm o 2

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/10/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

uned wedi eu cwblhau yn Edern. Roedd y banc tir ar hap h.y. safleoedd gyda chaniatâd cynllunio presennol ar safleoedd nad sydd wedi eu dynodi ar gyfer tai, yn Ebrill 2022 yn 4 uned.

- 5.5 Ar sail y wybodaeth hyn felly, byddai caniatáu datblygiad ar y raddfa hon yn dderbyniol ar sail lefel twf dangosol i'r Pentref a gofynion polisi TAI 4.

Mwynderau gweledol

- 5.6 Mae polisiâu PCYFF 3 a 4 o'r Cynllun Datblygu Lleol yn hyrwyddo dyluniad adeiladu 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 a 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 a thirweddu'r safle'n addas.
- 5.7 Mae Polisi PCYFF 3 CDLL yn datgan bod disgwyl i bob cynnig arddangos dyluniad o ansawdd uchel sy'n rhoi llawn ystyriaeth i gyd-destun yr amgylchedd naturiol, hanesyddol ac adeiledig o gwmpas. Mae hefyd yn pwysleisio y caniateir cynigion dim ond os gellir cydymffurfio gyda chyfres o feini prawf. Yn ychwanegol mae Polisi PCYFF 4 yn gofyn fod pob cynnig yn integreiddio gyda'r hyn sydd o'i gwmpas a dylai cynllun tirlunio roddi ystyriaeth ymhlith materion eraill i gyfuchliniau naturiol y dirwedd a dangos sut mae'r datblygiad yn parchu ac amddiffyn golygfeydd lleol a strategol ynghyd a parchu, cadw ac ychwanegu at unrhyw nodweddion naturiol cadarnhaol sy'n bodoli.
- 5.8 Wedi dymchwel y strwythurau presennol, mae'r bwriad yn golygu gwneud gwaith clirio i lefelu'r tir er fe greidir fod y safle fel ag y mae yn gymharol wastad. O'r cynlluniau gwelir fod uchder y siediau a'r strwythurau presennol yn amrywio rhwng 1.9m i 3.3m. Mae'r llain ar gyfer ei ddatblygu yn un gymharol fawr o ran maint gyda'r tir yn codi yn raddol o'r pwynt mynediad gyda'r briffordd gyfagos tuag at y safle. Byddai'r adeilad newydd yn llenwi mwy ar y llain i gyfeiriad y de/de-ddwyrain na'r siediau presennol. Gwelir fod tyfiant sefydledig o goed a pherthi aeddfed trwy'r safle gan gynnwys ar hyd y ffin gyda thai presennol i gyfeiriad y gogledd/gorllewin/de-orllewin
- 5.9 Yn bresennol mae'r safle yn cynnwys siediau diwydiannol o fath sydd yn eithaf syml eu dyluniad sy'n eistedd yn ddisylw o fewn y llain. Tai preswyl sydd fwyaf o fewn yr ardal leol ac felly mae'r siediau presennol ychydig allan o gymeriad o gymharu gyda'r defnydd preswyl sydd yn y mwyaf yn lleol. Mae tai presennol yn adlewyrchu nodweddion tebyg i'w gilydd gyda patrwm gweddol gyffredin i lefelau/uchder a ffurf eu toeau o ran y tai cyfagos sydd yn wynebu'r ffordd gyhoeddus. Toeau llechi pits yw'r prif fath o do a welir yn yr ardal. Er hynny, mae hefyd datblygiadau o fewn yr ardal leol sydd yn fwy diweddar, yn arbennig felly tŷ deulawr sydd yn ymylu gyda ffin gorllewinol y safle sydd yn nodweddiadol o dy o'i gyfnod sef dechrau'r 80'au.
- 5.10 Cydnabyddir y byddai'r tŷ arfaethedig yn fwy o ran maint na'r adeiladau presennol ond mewn ymateb i bryderon a amlygwyd mae'r adeilad wedi ei ddiwygio o'r hyn a gyflwynwyd yn wreiddiol. Mae'r tŷ newydd wedi ei leoli o fewn rhan y safle sydd o fewn y ffin ddatblygu, ac er fod hyn yn golygu ei fod yn agosach i ffin ogleddol y safle nac y byddai petai wedi ei wthio ymhellach i mewn i'r safle, ni ystyrir fod ei leoliad o fewn y safle yn afresymol.
- 5.11 Mae uchder crib to'r sied uchaf bresennol yn 3.3m a byddai uchder crib y to arfaethedig yn 5.8m. Yn amlwg derbynir y byddai crib to'r eiddo arfaethedig yn uwch na'r adeiladau presennol ond nid i raddfa cwbl afresymol o ystyried yr amrywiaeth yn lleol. Er enghraifft, mi fyddai'r uchder fymryn yn is na uchder crib yr eiddo cyfochrog i'r gorllewin, nid o lawer, ond yn is wedi'r cwbl. Oherwydd y diwygiad a wnaed i uchder un rhan, credir fod ymgais ymarferol yma i leihau'r effaith o ran ei edrychiad ac effaith yn lleol. O ganlyniad, ni chredir y byddai'n sefyll allan fel nodwedd cwbl anghydnaws yn y rhan yma o'r pentref nac yn gwbl groes i'r patrwm datblygu cyffredinol a welir yno. Ni

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/10/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

ystyrir y byddai'r tŷ newydd arfaethedig yn effeithio i raddau cwbl annerbyniol ar gymeriad ac ymddangosiad y safle na'r ardal o gwmpas o ran ei ymddangosiad, graddfa, uchder na mas. Mae presenoldeb coed a pherthi aeddfed o fewn y safle yn rhoi gorchudd priodol i'r safle ac er y cynnydd mewn uchder, ni chredir y byddai'r adeilad yn dominyddu edrychiadau tuag at y safle o fannau amlwg cyhoeddus. Mae presenoldeb tai presennol yn gyfochrog a'r ffordd gyhoeddus yn golygu nad oes edrychiad cwbl agored tuag at y safle o'r cyfeiriad yma ac mae hynny yn ogystal â'r coed yn debygol o olygu mai tameidiog fyddai'r edrychiadau o gyfeiriad y B4417.

- 5.12 Rhaid cydnabod fod yr ymgeisydd wedi addasu'r bwriad er mwyn ceisio ymateb i bryderon a godwyd a chredir bellach y byddai'r bwriad yn ychwanegu at a gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle a'r ardal o ran ei ymddangosiad. Nid oes gwrthwynebiad i'r math o ddyluniad a gynigir o safbwynt yr edrychiadau i'r waliau allanol a ffurf a graddfa'r agoriadau arfaethedig.
- 5.13 Mae eglurhad o Bolisi PCYFF 3 yn datgan: *'rhaid i osodiad a dyluniad datblygiadau newydd fod wedi'u selio ar ddealltwriaeth drylwyr o'r safle ei hunan a'i gefndir ehangach, a cheisio cael gymaint ag y bo modd o fudd allan o nodweddion y safle. Bydd hyn yn golygu bod angen ystyried gosodiad y safle yn ofalus. Does dim dau safle gyda'r un tirweddau, cyfuchliniau, perthynas gydag adeiladau o gwmpas, patrwm stryd a nodweddion. Nid yw'r ffaith fod datblygiad o ansawdd gwael neu aneglur yn bodoli gerllaw yn gyfiawnhad dros ddefnyddio atebion dylunio safonol neu wael. Dylai datblygiad newydd integreiddio i mewn i'r hyn sydd o'i gwmpas a cheisio gwella cymeriad cyffredinol yr ardal leol'*. Nid oes amheuaeth y byddai newid yn lleol o gymharu'r hyn sydd yma yn bresennol gyda'r hyn a fwriedir ond rhaid ystyried os y byddai'r newid i raddau cwbl annerbyniol yn enwedig felly o ystyried ei berthynas o fewn yr ardal leol. Ni fyddai'n dominyddu neu edrych yn anghydweddol oherwydd presenoldeb tai presennol ac y byddai yn cyfleu patrwm ffurfiau to lleol. O ystyried felly fod y cynnig presennol wedi ei ddiwygio i greu adeilad o faint a ffurf gwahanol a llai i'r hyn a ystyriwyd yn wreiddiol, credir bellach fod y cynnig yn dderbyniol ac yn cydymffurfio gyda gofynion maen prawf 1 a 2 o bolisi PCYFF 3 a pwyntiau 3 a 4 o Bolisi PCYFF 4 CDLL.
- 5.14 Mae'r safle a'r ardal ehangach yn gorwedd oddi fewn i Ardal Tirwedd Arbennig Gorllewin Llŷn. Mae Polisi PS19 CDLL yn gofyn am warchod a lle bo'n berthnasol wella amgylchedd naturiol, cefn gwlad ac arfordir arbennig ardal y Cynllun. Mae maen prawf 2 yn nodi y dylid gwarchod a lle bo'n berthnasol wella safleoedd o bwysigrwydd rhyngwladol, cenedlaethol, rhanbarthol a lleol, a ble'n berthnasol, eu gosodiad yn unol â Pholisi Cenedlaethol. Ymhellach mae Polisi AMG 2 yn gofyn am i gynigion sydd o fewn Ardal Tirwedd Arbennig roi ystyriaeth briodol i raddfa a natur y datblygiad. Er y derbynnir fod rhywfaint o effaith yn lleol, ni chredir y byddai'r bwriad yn annerbyniol ar sail yr effaith ar y tirlun ehangach a hynny'n bennaf ar sail ei leoliad yng nghanol ffurf adeiledig presennol. Ystyrir felly y bwriad yn dderbyniol o ran Polisiâu PS 19 ac AMG 2 CDLL.
- 5.15 Lleolir y safle yn ogystal o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llyn ac Enlli. Mae'r bwriad yn ymwneud ac adeiladu tŷ newydd ac ystyrir na fyddai'n cael effaith ehangach ar y dirwedd hanesyddol. Felly, ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisi AT 1 CDLL.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.16 Amgylchynir y safle i gyfeiriad y de-orllewin, gogledd a'r gogledd-orllewin gan dai annedd gyda thiroedd agored yn ymestyn heibio ffin deheuol/de-ddwyreiniol y safle. Mae elfennau o or-edrych eisoes yn bodoli oherwydd lleoliad yr adeiladau presennol. Mae tyfiant o goed/perthi o fewn yr ardd a gerddi cyfagos sydd yn lleihau rhywfaint ar yr effaith. Amlygwyd pryderon gan gymdogion yn ystod y cyfnod ymgynghori cyhoeddus am effaith y bwriad arnynt ac y byddai'n sylweddol niweidiol o gymharu â'r sefyllfa bresennol. Credir fod ymgais gwirioneddol wedi ei wneud i leihau'r effaith o'r hyn a

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/10/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

gyflwynwyd yn wreiddiol ac fe welir fod y diwygiadau yn ymateb i'r pryderon a amlygwyd gan swyddogion cynllunio. Credir fod y lleihad yn uchder to un rhan o'r adeilad, yn cyfrannu at y gwelliant a bod y newidiadau eraill sef lleihau'r balconi allanol a newid i rai ffenestri yn gwella'r cynnig o ran effaith ar gymdogion.

- 5.17 Credir fod rhaid ystyried defnydd hanesyddol y safle a'r hawl sydd yn bodoli i gynnal busnes yma. Gwelir fod caniatâd wedi ei roi yn y gorffennol ar gyfer y siediau i bwrpas yn ymwneud ac ymgwymerwyr amaethyddol. Mi fyddai hyn yn golygu cadw a thrin peiriannau megis tractorau a'r holl weithgareddau ynghlwm a hynny. Credir y byddai defnydd preswyl o'r safle mewn cymhariaeth, yn llawer llai niweidiol ac felly fod gwelliant o'r hawl presennol sydd yn bodoli i gynnal busnes a'r defnydd arfaethedig.
- 5.18 O ran pellterau gwahanu derbyniol rhwng y tŷ arfaethedig a thai presennol, mae asesiad o effeithiau'n dibynnu'n aml ar amgylchiadau penodol y safle yn ogystal â phellteroedd. Amlygwyd pryderon yn ystod y cyfnod ymgynghori am faterion pellteroedd ynghyd â chysgodi/colli golau mewn perthynas â thai cyfagos. Mae'r balconi bellach wedi ei leihau fel ei fod ar yr edrychiad blaen yn unig gan edrych i gyfeiriad y de ddwyrain ac i ffwrdd o dai cyfagos. Yn ogystal, mae sgrin preifatrwydd parhaol 1.7m o uchder i'w osod ar ochrau'r balconi sydd yn safonol ar gyfer y math yma o nodwedd. O ran y newidiadau a wnaed i rai o ffenestri'r tŷ newydd, mi fyddant ar gyfer ystafelloedd megis ystafell ymolchi a chwprdd dillad. Mi fyddant o fath fel mai'r rhan uchaf yn unig sydd yn bosib ei agor ac na ellir eu agor yn llawn. Bwriedir cynnwys amod i sicrhau mai dim ond y math yma o ffenestr a ganiateir mewn lleoliadau penodol. Rhaid hefyd cofio fod gwrychoedd trwchus a choed uchel ar y ffiniau. Gwelir fod pellteroedd rhwng rhan agosaf y tŷ newydd a chefn tai presennol agosaf yn amrywio rhwng 15m a 24m. Credir mai oddeutu 3m fyddai rhwng rhan agosaf y tŷ newydd (talcen heb ffenestr) a ffiniau gerddi'r tai agosaf ac oddeutu 8m rhwng y rhan agosaf sydd yn cynnwys ffenestri. Er fod peth gwahaniaeth mewn lefelau tir rhwng tai presennol a safle'r cais, ni chredir byddai lleoliad y tŷ newydd, y pellteroedd rhwng safleoedd a phresenoldeb coed a pherthi aeddfed yn golygu y bydd yr effaith yn gwbl annerbyniol. Oherwydd hyn felly, ni chredir y byddai unrhyw gysgodi o ganlyniad i'r bwriad yn gwbl niweidiol.
- 5.19 Mae'r cynnig yma a'r ystyriaeth a roddwyd i leoliad ystafelloedd, cynnwys gwydr afloyw ble mae angen a newid i uchder a ffurf yr 'estyniad' tuag at y ffin gogleddol yn lleihau effaith y datblygiad o'r cynnig gwreiddiol trwy leihau effeithiau gôr edrych a'r canfyddiad o or edrych dros dai cyfagos. Credir y byddai'n rhesymol cynnwys amodau yn yr achos yma i sicrhau gwarchodaeth o'r sefyllfa ac er na fyddai'n golygu fod unrhyw ddatblygiad pellach yn methu, mae'n sicrhau y byddai rheolaeth dros ddatblygiadau newydd fel na fyddai'r effaith ar fwynderau yn cael eu effeithio i raddau cwbl annerbyniol. Gosodir amodau felly sy'n mynnu defnyddio gwydr aneglur a ffenestri gyda dim ond agoriadau uchel ar edrychiad ochr a cefn llawr cyntaf tra fod amodau i gyfyngu ar ddatblygiadau a ganiateir megis ymestyn yr adeilad, codi adeiladau o fewn y cwrtil a chynnwys unrhyw ffenestr newydd hefyd i'w cynnwys.
- 5.20 Credir fod y datblygiad yn ei ffurf diwygiedig bellach yn dderbyniol o ran ei effaith ar amwynderau trigolion cyfagos ac na fyddai'r cynnig yn achosi niwed sylweddol annerbyniol i amodau byw tai cyfagos. Credir felly ei fod yn dderbyniol ar sail gofynion perthnasol polisi PCYFF 2 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd sy'n ceisio diogelu amwynder meddianwyr preswylfeydd lleol.
- 5.21 O ystyried yr uchod felly, credir fod asesiad llawn wedi ei roi i'w bwriad a chanfod na fyddai'r bwriad dan sylw yn cael effaith andwyol sylweddol i raddau cwbl annerbyniol ar fwynderau

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/10/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

meddianwyr eiddo lleol a'i fod trwy hynny yn dderbyniol o ran gofynion perthnasol meini prawf polisi PCYFF 2 CDLL.

Materion ieithyddol

- 5.22 Yn unol â Deddf Cynllunio (Cymru) 2015 mae'n ddyletswydd wrth wneud penderfyniad ar gais cynllunio i roi ystyriaeth i'r iaith Gymraeg, lle mae'n berthnasol i'r cais hwnnw. Ategir hyn ymhellach gan bara 3.28 o Bolisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, 2021) ynghyd a Nodyn Cyngor Technegol 20. Mae'r Canllaw Cynllunio Atodol (CCA) 'Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy' (mabwysiedig Gorffennaf 2019) yn rhoi arweiniad pellach ar sut y disgwylir i ystyriaethau i'r iaith Gymraeg fod yn cael eu hymgorffori ym mhob datblygiad perthnasol.
- 5.23 Nodir fod yna rhai mathau penodol o ddatblygiadau ble fydd gofyn i'r bwriad fod yn cyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg neu Adroddiad ar Asesiad Effaith Iaith Gymraeg. Mae'r trothwyon o ran pryd y disgwylir cyflwyno Datganiad/Adroddiad wedi ei hamlygu ym Mholisi PS1 o'r CDLL ar y Cyd ynghyd a Diagram 5 o'r CCA. O safbwynt y mathau o ddatblygiadau dan sylw, nodir y canlynol: Nid yw'r bwriad arfaethedig yn cyrraedd y trothwyon ar gyfer cyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg neu Adroddiad ar Asesiad Effaith Iaith Gymraeg. Serch hynny mae Atodiad 5 y CCA yn nodi y dylai pob datblygiad tai, manwerthu, masnachol neu ddiwydiannol ble nad oes angen cyflwyno Datganiad/Asesiad iaith Gymraeg ddangos sut fo ystyriaeth wedi ei roi i'r iaith.
- 5.24 Mae'r bwriad gerbron ar gyfer adeiladu un tŷ. Er nad yn cyrraedd y trothwy perthnasol, gofynnwyd am ddatganiad iaith Gymraeg gan yr asiant sydd heb ei dderbyn ar adeg ysgrifennu'r adroddiad yma (ond yn ffyddiog y derbynnir maes o law ac fe adroddir arno ar y ffurflen gwybodaeth hwyr). Er hynny, nodir fod yr ymgeisydd yn lleol ac yn siaradwr Cymraeg iaith gyntaf. O'r safbwynt yma felly credir y byddai effaith bositif ar yr iaith trwy sicrhau tŷ i berson lleol Cymraeg ei iaith fyddai'n golygu y byddai'n parhau i drigo yn y pentref ac felly ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion polisi PS1 o ran hyn.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.25 Mae'r bwriad yn golygu defnyddio'r fynedfa bresennol a chynnwys llecyn parcio a throi o fewn y cwrtill. Derbyniwyd sylwadau'r Uned Drafnidiaeth ar y cais ac nid oedd ganddynt wrthwynebiad o ran diogelwch ffyrdd. Credir felly yn sgil sylwadau'r Uned Drafnidiaeth fod y bwriad yn dderbyniol ar sail diogelwch ffyrdd ac yn unol a gofynion perthnasol polisiâu TRA 2 a TRA 4 CDLL.

Materion bioamrywiaeth

- 5.26 Fe welir o sylwadau'r Uned Bioamrywiaeth nad yw'r adeiladau presennol sydd i'w dymchwel yn addas ar gyfer defnydd gan rywogaethau wedi eu gwarchod. Yn yr achos yma felly, credir y byddai'n rhesymol ategu amod safonol i gytuno manylion gwelliannau Bioamrywiaeth ar gyfer y safle. Fe allai hynny fod ar ffurf blychau adar neu ystumod ar yr adeilad newydd neu gerllaw neu fod y dewis o dirlunio yn addas ar gyfer ffyniant bywyd gwyllt lleol. Fe ystyrir felly gan fod modd sicrhau fod Bioamrywiaeth lleol i'w wella fod hyn yn sicrhau fod gofynion perthnasol polisi AMG 5 yn cael ei fodloni.

Budd cymunedol / materion cytundeb 106

- 5.27 Mae gofynion polisi TAI 15 yn nodi fod rhaid sicrhau lefel briodol o dai fforddiadwy yn ardal y Cynllun. Yn ddibynnol ar raddfa datblygiadau, disgwylir cyfraniad tuag at ddarpariaeth tai fforddiadwy yn unol a trothwy a adnabyddir ar gyfer anheddleuedd y sir. Yn achos pentref Edern, sydd wedi ei adnabod fel pentref gwledig/arfordirol/lleol, y trothwy yw 2 neu fwy o unedau. Gan fod y bwriad hwn yn cynnig darparu 1 tŷ o'r newydd yn unig nid yw'n cwrdd â'r trothwy yma ar gyfer ystyried darpariaeth fforddiadwy.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/10/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

- 5.28 Cydnabyddir fod nifer o wrthwynebiadau wedi eu derbyn i'r bwriad yma ac fe ystyrir fod yr holl faterion cynllunio perthnasol wedi derbyn sylw priodol fel rhan o'r asesiad uchod. Gwneir y penderfyniad ar sail ystyriaeth llawn o'r holl ystyriaethau cynllunio perthnasol gan gynnwys yr holl sylwadau a dderbyniwyd yn ystod yr ymgynghoriad cyhoeddus ac ni wnaed cam ac unrhyw un wrth ystyried y cais hwn.

Unrhyw faterion perthnasol eraill

- 5.29 Er yr honiad a wnaed y byddai'r cynnig yn effeithio ar lwybr cyhoeddus presennol, o edrych ar fapiau cyfredol, ni welir fod llwybr cyhoeddus cofrestredig yn croesi safle'r cais o gwbl. Mae'r llwybr cyhoeddus agosaf wedi ei leoli ymhell tu hwnt i ffiniau'r safle i gyfeiriad y de, de-orllewin a de-ddwyrain.
- 5.20 Er eglurder, gan fod y bwriad yma yn ymwneud a chodi ty preswyl newydd, mae bwriad gosod amod cynllunio safonol i gyfyngu defnydd yr eiddo ar gyfer tŷ preswyl yn unig ac nid ar gyfer defnydd fel ail gartref neu lety gwyliau heb ganiatad cynllunio pellach. Gwneir hyn pan fo ffigwr gorddarpariaeth tai llety gwyliau ac ail gartrefi unrhyw ardal dros y trothwy o 15% ac yn yr achos yma, mae'r ffigwr yma ar hyn o bryd yn ardal Cyngor Cymuned Nefyn yn 24.10%.

6. Casgliadau:

- 6.1 O ystyried yr uchod ac wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol gan gynnwys polisiau a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn ogystal â'r holl sylwadau a gwrthwynebiadau a dderbyniwyd, credir fod y bwriad yn dderbyniol a'i fod trwy hynny yn unol â gofynion y polisiau perthnasol fel a nodir uchod.

7. Argymhelliad:

- 7.1 Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais.

Amodau

1. Amser
2. Yn unol â'r cynlluniau
3. Cytuno deunyddiau gan gynnwys llechi to
4. Cyfyngu hawliau datblygiadau a ganiateir a ffenestri
5. Rheoli'r math o ffenestr/gwydr a osodir
6. Tirlunio
7. Gwelliannau Bioamrywiaeth
8. Cynllun rheoli adeiladu
9. Cyfyngu defnydd yr adeilad id y preswyl ac nid ar gyfer ail dy neu lety gwyliau