

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/10/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

**Rhif: 1**

**Cais Rhif: C18/0023/42/LL**

**Dyddiad  
Cofrestru: 09/01/2018**

**Math y Cais: Llawn - Cynllunio**

**Cymuned: Nefyn**

**Ward: Nefyn**

**Bwriad: Dymchwel uned storio bresennol ac adeiladu 2 uned wyliau  
(cais diwygiedig)**

**Lleoliad: Tynpwll Cottage, Lon-ty'n-pwll, Nefyn, Pwllheli, Gwynedd  
LL536EN**

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/10/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

## 1. Disgrifiad:

- 1.1 Gohiriwyd penderfynu'r cais ym Mhwyllgor 25 Mehefin 2018 er mwyn derbyn mwy o wybodaeth am effaith gronnol o unedau gwyliau yn lleol. Mae'r cais yn ymwneud â dymchwel sied bresennol ac adeiladu 2 uned gwyliau unllawr. Mae'r sied yn bennaf o wneuthuriad dalennau rhychiog metal o liw du ond mae wal garreg i'w chael ar yr ochr gogleddol. Mae carafán sefydlog ar ochr ddeheuol y sied. Byddai'r bwriad yn golygu adeiladu par o unedau gwyliau unllawr a fyddai'n ffurfio rhyw fath o ddyluniad cwrw gyda'r adeiladau presennol yn Tynpwll Cottage. Byddai'r adeilad a fwriedir ar y safle yn ei gyfanrwydd yn mesur oddeutu 16 medr wrth 6.8 medr a gydag uchder i'r brig o ryw 3.8 medr. Byddai'r unedau gwyliau gyda tho llechi a bwriedir ymgorffori rhannau o wal garreg bresennol o fewn y waliau allanol. Byddai gweddill y waliau allanol o orffeniad rendr hunan liw.
- 1.2 Mae'r safle yn gorwedd yng nghefn gwlad ac oddi fewn i'r tirwedd o ddiddordeb hanesyddol eithriadol Llyn ac Ynys Enlli. Ceir mynediad i'r safle ar hyd ffordd ddi-ddosbarth sydd gyda mynediad i ffordd ddsbarth 2 oddeutu 85 medr i'r de o'r safle.
- 1.3 Cyflwynir y cais i bwyllgor ar gais yr Aelod Lleol.

## 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 champau 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 mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017**  
 TRA 2 – SAFONAU PARCIO  
 TRA 4 – RHEOLI ARDRAWIADAU CLUDIANT  
 PCYFF 1: FFINIAU DATBLYGU  
 PCYFF 2: MEINI PRAWF DATBLYGU  
 PCYFF 3: DYLUNIO A SIAPIO LLE  
 PS 14: YR ECONOMI YMWELWYR  
 TWR 2: LLETY GWYLIAU  
 AMG 5: CADWRAETH BIOAMRYWIAETH LEOL  
 PS 20 – DIOGELU A LLE BO'N BERTHNASOL WELLA ASED AU TREFTADAETH  
 AT 1 – ARDALOEDD CADWRAETH, SAFLEOEDD TREFTADAETH Y BYD A THIRWEDDAU, PARCIAU A GERDDI HANESYDDOL COFRESTREDIG
- 2.4 **Polisiâu Cenedlaethol:**  
 Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 9, Tachwedd 2016)  
 NCT 6 – Cynllunio ar gyfer cymunedau gwledig cynaliadwy  
 NCT 12 – Dylunio

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/10/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

NCT 13 – Twristiaeth  
NCT 18 – Trafnidiaeth  
NCT 23 – Datblygu Economaidd

### 3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

- 3.1 2/22/394A - Trosi adeilad allanol i annedd, gweithdy a stablau - Ty'n Pwll Farm, Nefyn - Caniatáu 3 Awst 1988. Y cynllun ar gyfer y cais yn dangos mai'r stablau oedd wedi ei lleoli ar safle cais C18/0023/42/LL. Amod fod y stablau i ddefnydd y tŷ yn unig a dim pwrpas busnes.
- 3.2 2/22/394B- Estyniad i annedd - Ty'n Pwll Cottage, Nefyn - Caniatáu 30 Mehefin 1993. Yr estyniad yma oedd i drosti y rhan oedd fod yn weithdy ar gais 2/22/394A i fod yn rhan o'r tŷ.
- 3.3 C02D/0132/42/LL – Adeiladu lolfa haul – Caniatáu 5 Ebrill 2002
- 3.4 C17/0805/42/LL – Dymchwel sied bresennol ac adeiladu 3 uned gwyliau deulawr – Gwrthod 19 Hydref 2017. Gwrthodwyd y cais yma ar sail fod graddfa, dyluniad ac edrychiad y bwriad yn anghydnaws gyda'r adeiladau presennol leoli'r gerllaw'r safle ac y byddai'r bwriad yn creu datblygiad estronol nad oedd yn ymateb i'd cyd-destun lleol a'i leoliad cefn gwlad ac felly yn groes i Bolisi TWR 2 a PCYFF 3.

### 4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Gwrthwynebu ar sail adeilad o'r newydd yng nghefn gwlad, gôr ddatblygiad o'r safle, perygl i'r cyhoedd ar y ffordd gerdded brysur.

Uned Drafnidiaeth: Cyfeiriaf at y cais uchod a chadarnhaf nad oes gennyf wrthwynebiad i'r bwriad. Mae'r bwriad yn cynnwys darpariaeth parcio ddigonol o fewn y cwrtill ac er wedi ei leoli ar hyd ffordd gul wledig tybir fod y pellter o'r ffordd ddo-barth B cyfagos, ynghyd a phresenoldeb llecyn pasio wrth ymyl, yn annhebyg o olygu fod y bwriad yn cael effaith andwyol ar y rhwydwaith ffyrdd lleol.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Nid oes gan Cyfoeth Naturiol Cymru unrhyw wrthwynebiad i'r cais.

#### **Rhywogaethau Gwarchodedig**

Nodwn nad oes unrhyw wybodaeth am rywogaethau a warchodir gyda'r cais ac felly rydym yn cymryd yn ganiataol bod eich awdurdod wedi sgrinio y cais a daeth i'r casgliad nad oes tebygolrwydd rhesymol o rywogaethau a warchodir yn bresennol.

#### **Rheolaeth Amgylcheddol**

Sylwadau o ran deunydd gwastraff a'i ddull gwaredu.

Dŵr Cymru: Cynnig amodau o ran dŵr wyneb a draeniad tir.

Uned Bioamrywiaeth: Dim pryderon am y cais na dim sylwadau i'w gwneud.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/10/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a ni dderbyniwyd unrhyw ymateb yn ystod y cyfnod hysbysebu.

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

### Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae Polisi TWR 2 CDLL yn gefnogol i ddatblygiadau i ddatblygu llety gwyliau parhaol newydd â gwasanaeth neu rai hunanwasanaeth, i drosi adeiladau presennol i lety o'r fath neu i ymestyn sefydliadau llety gwyliau sy'n bodoli cyn belled â'u bod o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad ac os gellir cwrdd gyda'r meini prawf o fewn y polisi i gyd.
- 5.2 Pan adeiladwyd y sied sydd i'w dymchwel yn wreiddiol roedd hynny ar gyfer defnydd amaethyddol. Fodd bynnag yn y cyfamser rhoddwyd caniatâd yng nghais 2/22/394A yn 1988 i ddefnyddio'r sied fel stabl yn gysylltiedig gyda'r tŷ. Deallir hefyd yn y cyfamser fod y sied wedi bod yn cael ei defnyddio fel storfa yn gysylltiedig gyda'r tŷ. Mae'r sied felly wedi bod yn cael ei defnyddio fel adeilad cwrttil i'r tŷ cyfagos. Mae Polisi TWR 2 yn galluogi codi llety sy'n adeilad newydd os yw'r safle o fewn ffin ddatblygu neu'n gwneud defnydd o safle addas a ddatblygwyd o'r blaen. Ceir uned wyliau bresennol yn Tynpwll Cottage a byddai'r bwriad dan sylw felly yn ymestyn sefydliad llety gwyliau presennol. Er bod y safle wedi ei leoli yng nghefn gwlad mae o fewn pellter cerdded rhesymol i Nefyn a Morfa Nefyn. Ceir hefyd safle bws oddeutu 100 metr i ffordd gerllaw'r gyffordd gyda'r ffordd ddosbarth 3 sy'n mynd o Nefyn i Forfa Nefyn. Mae'r safle felly yn un gymharol hygyrch sy'n agos at gyfleusterau yn y pentref / tref gyfagos. Mae Polisi TWR 2 hefyd yn gefnogol i ymestyn sefydliadau llety gwyliau sy'n bodoli fel yn achos y safle yma. Deallir o'r cynllun busnes fod yr ymgeisydd yn gweithio yng Nghlwb Golff Nefyn ac mae'n gweld fod yna ddiffyg lleydd fel llety i'r golffwyr sy'n dod i'r ardal a'i fod yn gobeithio y gall yr unedau ychwanegol yma fod yn ddefnyddiol ar gyfer lletya'r golffwyr. Mae hefyd yn gobeithio denu ymwelwyr sydd am ddod i'r ardal i gerdded gyda llwybr yr arfordir ond rhyw chwarter milltir tua'r gogledd o'r safle. Mae'r ymgeisydd hefyd yn gweld hwn fel cyfle i hybu busnesau lleol eraill i'r ymwelwyr fel siopau, manau bwyta ac atyniadau a fyddai'n cyfrannu at yr economi yn lleol.
- 5.3 Ers Pwyllgor Mehefin derbyniwyd manylion ychwanegol gan yr asiant. Mae'r manylion yma yn cynnwys llythyr gan gwmni "Quality Cottages" sy'n gosod unedau gwyliau yng Nghymru sy'n cyfeirio fod yna alw uchel am unedau gwyliau yn Nefyn ac y byddai'r unedau dan sylw yn rhai fyddai'n addas i ychwanegu i'w portffolio o unedau gwyliau i'w gosod. Yn ychwanegol mae'r asiant wedi derbyn ffigyrau gan Uned Drethi'r Cyngor o safbwynt nifer unedau gwyliau hunangynhaliol. Mae'r ffigyrau yma yn nodi fel a ganlyn:-
- Nifer unedau gwyliau hunan gynhaliol ym Mhlwyf Nefyn - 46
  - Nifer unedau gwyliau hunan gynhaliol yn Dwyfor – 599
  - Nifer unedau gwyliau hunan gynhaliol yng Ngwynedd – 1364

Bu i swyddogion dderbyn yr un ffigyrau gan yr Uned Trethi a deallir gan yr Uned Trethi fod plwyf Nefyn yn cynnwys Nefyn, Morfa Nefyn ac Edern. Os cymerir y ffigyrau yma i ystyriaeth mae nifer yr unedau gwyliau yn Plwyf Nefyn yn 3.8% o unedau hunangynhaliol Gwynedd gyfan ac yn rhyw 8.9% o ffigwr unedau gwyliau hunangynhaliol Dwyfor. O ystyried y canrannau yma ni ystyrir y byddai dwy uned ychwanegol yn creu gormodedd o lety o'r fath yn yr ardal. Dylid cofio mai llety gwyliau hunangynhaliol sef datblygiadau masnachol mae Polisi TWR 2 yn ei

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/10/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

hyrwyddo ac nid 'tai haf'. Yn sgil hyn nid yw ffigyrau o ran nifer 'tai haf' mewn ardal yn berthnasol ac nid yw'r system gynllunio yn gwahaniaethu rhwng tai a ddefnyddir fel cartref parhaol a thai a ddefnyddir yn achlysurol gan ei berchnogion neu eu teulu neu eu ffrindiau e.e. tai haf. Yn ychwanegol adeg cyfrifiad 2011 roedd 618 o aelwydydd yn ward Nefyn ac felly ni ystyrir y byddai 46 uned wyliau ddim yn swnio'n ormodol allan o'r nifer yma o aelwydydd.

- 5.4 Byddai cais i adeiladu / darparu tŷ newydd boed o yn dŷ marchnad a ddefnyddir fel cartref parhaol neu'n dŷ marchnad a ddefnyddir yn achlysurol / tŷ haf yn cael eu hasesu yn erbyn gofynion polisïau tai yn y Cynllun Datblygu Lleol. Byddai felly yn anodd iawn i roi ystyriaeth i niferoedd 'tai haf' wrth ystyried os oes gormodedd mewn unedau gwyliau hunangynhaliol mewn ardal. Cysylltwyd gyda'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd a dyna hefyd oedd eu barn hwy am y sefyllfa o ran ystyriaethau polisi. O ystyried y ffigyrau unedau gwyliau hunaghynhaliol ym Mhlwyf Nefyn o'i gymharu gyda chyfanswm Dwyfor a Gwynedd fel y nodir uchod ni ystyrir fod gormodedd o unedau o'r math i'w cael o fewn yr ardal. O ystyried y byddai'r bwriad yn ymestyn sefydliad llety gwyliau presennol ar dir a ddatblygwyd o'r blaen ystyrir o ran egwyddor adeiladu unedau gwyliau newydd fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisi TWR 2.
- 5.5 Mae'r cais presennol yn ail gyflwyniad yn dilyn gwrthodiad o gais C17/0805/42/LL. Cafodd y cais hwnnw ei wrthod oherwydd yr ystyriwyd fod graddfa'r bwriad dan sylw yn ormodol ar gyfer y safle ac nad oedd yn adlewyrchu'r hyn oedd o'i amgylch. Roedd y cais hwnnw yn cynnig 3 uned ynghyd a ffurf dyluniad teras deulawr oedd yn anaddas ar gyfer y lleoliad gwledig dan sylw. Mae'r cais presennol wedi diwygio'r dyluniad er creu dwy uned wyliau unllawr a fyddai'n ffurfio rhyw fath o ddatblygiad cwrt gyda gweddill yr adeiladau yn Tynpwll Cottage. Bwriedir hefyd wneud defnydd o wal garreg sy'n ffurfio rhan o wal gefn y sied bresennol. Byddai rhannau o hon yn cael ei hymgorffori i ddyluniad y bwriad. Ystyrir o ran niferoedd unedau a dyluniad fod y bwriad dan sylw yn welliant ar y cais blaenorol a wrthodwyd ac yn dderbyniol o ran Polisi TWR 2 CDLL.

### **Mwynderau gweledol**

- 5.6 Mae'r bwriad ar gyfer adeiladu par o unedau gwyliau unllawr. Mae'r bwriad wedi ei ddylunio i ffurfio rhyw fath o gwrty gyda'r adeiladau carreg traddodiadol sydd wedi eu trosi gerllaw'r safle. Mae bwriad i ddefnyddio'r wal garreg sy'n ffurfio cefn y sied bresennol sydd i'w dymchwel fel rhan o'r datblygiad ac mae wedi ei ymgorffori i mewn i'r dyluniad. Byddai'r unedau gwyliau felly o ran waliau allanol yn cael eu gorffen yn gymysgedd o garreg a rendr a byddai'r to o lechi. Mae uchder yr unedau arfaethedig oddeutu 0.8 metr yn is na'r tŷ cyfagos a byddai yn edrych yn is-wasanaethol i'r prif dŷ ar y safle.. Byddai'r deunyddiau a fwriedir eu defnyddio ar y waliau allanol a'r to hefyd yn cydweddu gyda'r adeiladau cyfagos. Ystyrir fod y bwriad yma o safbwynt dyluniad yn ymateb i'r cyd-destun lleol o ran dyluniad. Er y byddai'r bwriad yn weladwy o'r ffordd ddi-ddosbarth gerllaw ac mewn rhai golygfeydd o'r ffordd sirol y B4417 sy'n cysylltu Nefyn a Morfa Nefyn ystyrir yn sgil y dyluniad y byddai'r bwriad yn edrych fel adeilad wedi ei drosi ac sy'n ffurfio clwstwr o adeiladau wedi eu lleoli oddi amgylch cwrt. Ni ystyrir y byddai'n cael effaith andwyol ar fwynderau gweledol yr ardal. Ystyrir fod y bwriad yn cyd-fynd gyda Pholisi PCYFF 3 CDLL.
- 5.7 Lleolir y safle o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llyn ac Enlli. Ystyrir mai yn lleol y byddai effaith y bwriad ac na fyddai'n cael effaith ehangach ar y dirwedd hanesyddol. Felly, ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisi AT 1 CDLI.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/10/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

### **Mwynderau cyffredinol a phreswyl**

- 5.8 Nid oes tai y tu allan i berchnogaeth yr ymgeisydd yn union gerllaw'r safle. Ni ystyrir y byddai'r bwriad yn cael effaith andwyol ar fwynderau'r gymdogaeth leol. Ystyrir yn dderbyniol o agwedd maen prawf 7 o bolisi PCYFF 2 CDLL.

### **Materion trafndiaeth a mynediad**

- 5.9 Ceir mynediad i'r safle oddi ar ffordd ddi-ddosbarth. Bwriedir darparu lle parcio i ddau o geir oddi fewn i gwrtil yr eiddo. Ymgynghorwyd gyda'r Uned Drafnidiaeth ar y cais ac nid oedd ganddynt wrthwynebiad i'r bwriad. Nodwyd yn sylwadau'r Uned Drafnidiaeth fod y bwriad yn cynnwys darpariaeth barcio ddigonol o fewn y cwrtil ac er wedi ei leoli ar hyd ffordd gul wledig tybir fod y pellter o'r ffordd dosbarth B cyfagos, ynghyd a phresenoldeb llecyn pasio wrth ymyl, yn anhebyg o olygu fod y bwriad yn cael effaith andwyol ar y rhwydwaith ffyrdd lleol. Nid oes rheswm i fynd yn groes i sylwadau'r Uned Drafnidiaeth ac felly ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o agwedd Polisi TRA 2 a TRA 4 CDLL.

### **Materion bioamrywiaeth**

- 5.10 Ymgynghorwyd ar y bwriad gyda'r Uned Bioamrywiaeth ac nid oedd ganddynt unrhyw bryderon am y bwriad o safbwynt bioamrywiaeth. Ni ystyrir y byddai'r bwriad felly gydag oblygiadau o ran bioamrywiaeth ac mae'n dderbyniol o safbwynt Polisi AMG 5 CDLL.

## **6. Casgliadau:**

- 6.1 Wedi asesu'r bwriad gan gynnwys effaith gronol y bwriad yn erbyn y polisiau perthnasol ac ystyried yr ymatebion a sylwadau i gyd, ystyrir fod y bwriad arfaethedig yn dderbyniol o safbwynt Polisi TWR 2 CDLL. Ystyrir fod y defnydd, dyluniad a'r deunyddiau arfaethedig yn dderbyniol ac na fyddant yn amharu ar fwynderau, cymeriad neu edrychiad y safle na'r ardal o'i gwmpas. Mae'r bwriad hefyd yn dderbyniol o ran materion ffyrdd a bioamrywiaeth. Ystyrir bod y datblygiad yn bodloni gofynion y polisiau uchod ac felly yn dderbyniol i'w ganiatáu gyda'r amodau a restrir isod.

## **7. Argymhelliad:**

Caniatau – amodau

1. Cychwyn o fewn 5 mlynedd.
2. Unol gyda chynlluniau.
3. Carreg i gydweddu gyda'r garreg yn y wal bresennol o ran lliw, gwead a nodweddion hindreulio.
4. Cytuno lliw rendr.
5. Cytuno llechi ar gyfer y to.
6. Defnydd gwyliau yn unig a chadw cofrestr o'r defnyddwyr.
7. Tynnu hawliau datblygu a ganiateir am estyniadau, addasiadau to ac adeiladau cwrtil.
8. Dim dŵr wyneb / draeniad tir i gysylltu i'r garthffos gyhoeddus.
9. Y garafán sydd ar y tir i'w symud o'r safle o fewn dau fis o feddiannu'r unedau gwyliau am y tro cyntaf a dim lleoli carafán arall ar y tir.