



Penderfyniad ar Apêl

gan Iwan Lloyd BA BTP MRTPI

Arolygydd a benodwyd gan Weinidogion Cymru

Dyddiad y penderfyniad: 06/10/2023

Cyfeirnod yr apêl: CAS-02666-H0Y4G3

Cyfeiriad y safle: White Corners, Lôn Tŷ Gwyn, Abersoch, LL53 7AF

- Gwneir yr apêl o dan adran 78 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 yn erbyn gwrthod rhoi caniatâd cynllunio.
- Gwneir yr apêl gan Mr Rhys Jones yn erbyn penderfyniad Cyngor Gwynedd.
- Gwrthodwyd y cais, Cyf C22/1104/39/DT, dyddiedig 29 Tachwedd 2022, trwy hysbysiad dyddiedig 24 Ionawr 2023.
- Y datblygiad arfaethedig yw to newydd i fyngalo presennol, gan gynnwys cynyddu uchder y crib a'r bondo, talcen i'r tu blaen a ffenestr ddormer sgwâr yn y tu cefn. Estyniad llawr gwaelod yn y tu cefn â theras to drosto. Creu patio newydd ar y llawr gwaelod yn y tu cefn.
- Ymwelodd yr Arolygydd â'r safle ar 20 Mehefin 2023.

Penderfyniad

1. Gwrthodir yr apêl.

Prif faterion

2. Y prif faterion yw:

- effaith y datblygiad arfaethedig ar amodau byw preswylwyr Rhif 7 Lôn Tŷ Gwyn o ran golygfeydd, ac
- effaith y datblygiad arfaethedig ar gymeriad a golwg yr annedd letyol a'r ardal gyfagos.

Rhesymau

Amodau byw

- Gall golygfeydd a wyneb-wedd o ardd neu ffenestr gael eu lleihau gan ddatblygiad gormesol oherwydd swmp ac agosrwydd y datblygiad. Caiff golygfeydd eu hystyried yn y cyd-destun hwn o ran yr effaith ar amodau byw. Mae White Corners wedi'i leoli ar ongl sgwâr i Rif 7 ar ben ffordd bengaead ar ystâd breswyl yn Abersoch.
- Mae gardd gefn White Corners yn culhau fel ei bod yn ffurfio ffin orllewinol a gogleddol i Rif 7. Ar hyd y ffin ogleddol hon, mae garej unllawr sy'n perthyn i Rif 7. Yn gyffredinol, mae gardd Rhif 7 yn goleddu oddi wrth y ffiniau hyn i'r de. Mae cornel lolfa White Corners yn ffinio â'r ffin gyffredin rhwng yr anheddau hyn. Yng nghornel talcen y lolfa, mae ffenestr

wydr gul sy'n edrych dros flaen y garej a rhan o'r ardd. Mae ffenestr arall sy'n gwasanaethu'r ystafell fyw yn wynebu gardd Rhif 7 yn uniongyrchol. Mae cornel yr adeilad hwn o fewn 2m i'r ffin sydd wedi'i gwahanu â wal. Mae'r wal hon lawer is na'r ffenestr ac nid yw'n atal edrych drosti. At ei gilydd, mae gan eiddo cyfagos White Corners olygfeydd sylweddol o ardd Rhif 7 eisoes.

5. Mae gwahaniaeth o ran lefelau hefyd, gan fod gardd Rhif 7 yn is na lefel slab llawr presennol White Corners. Daw hyn yn fwy amlwg oherwydd effaith lethrog gardd Rhif 7. Mae crib presennol y lolf a yn codi o ran uchder i ystafell fyw White Corners. Dyma uchder presennol a phrif grib yr eiddo yn White Corners. Mae'r cynlluniau'n dangos bod y brif grib bresennol yn 4.9m. Gan ei fod mor agos at y ffin, fel y nodir o fewn 2m o'r ffin mewn un gornel ac oherwydd natur lethrog gardd Rhif 7, nodaf fod eiddo White Corners eisoes yn cael effaith sylweddol ar ardd Rhif 7, gan ei fod yn bresenoldeb trechol mewn un agwedd o'r olygfa. Mae graddau sefydledig y golygfeydd drosto yn ychwanegu at yr effaith hon.
6. Gan droi at y datblygiad arfaethedig, byddai uchder prif grib yr eiddo yn cynyddu o 4.9m i 6.54m, fel y nodir ar y cynlluniau a gyflwynwyd. Byddai bargodiad y crib blaen unllawr presennol yn cynyddu i uchder y brif grib arfaethedig ar ffurf estyniad i'r talcen. Byddai uchder yr ystafell fyw arfaethedig yn cynyddu i'r un graddau, gan ffurfio talcen ystlysol a fyddai'n wynebu Rhif 7. Byddai gan y gweddllun hwn ffenestr drionglog frig ar lefel uchel a byddai ffenestr ochr y llawr gwaelod sy'n wynebu Rhif 7 yn cael ei chadw. Byddai'r lolf a ychwanegwyd wrth ochr y ffin â Rhif 7 yn aros fel y mae ar hyn o bryd. Byddai estyniad ôl a dormer â theras llawr cyntaf yn cael eu hychwanegu at gefn White Corners.
7. Byddai'r cynnydd arfaethedig o ran uchder yr ystafell fyw yn y datblygiad yn sylweddol yng nghyd-destun y safle a'i effaith ar Rhif 7. O ystyried bod y strwythur presennol yn drech yn y wyneb-wedd o ardd Rhif 7, byddai'r cynnig yn sylweddol waeth oherwydd ei uchder a'i agosrwydd ac oherwydd y gwahaniaeth o ran lefelau. Byddwn hefyd yn ystyried ychwanegiad y talcen blaen arfaethedig, ynghyd â'r wal ochrol a'r to yn drech ac yn ormesol i amodau byw preswylwyr Rhif 7 o edrych arnynt o'u gardd, oherwydd ei leoliad, agosrwydd, uchder ac oherwydd y gwahaniaeth o ran lefelau.
8. Mae ychwanegu'r teras balconi cefn, lle mae un rhan ar hyd yr un plân â wal ystlysol yr ystafell fyw arfaethedig, yn ychwanegu at fy mhryderon. Ar yr uchder hwn, rwyf o'r farn y byddai preswylwyr White Corners yn gallu edrych dros grib garej Rhif 7 ac edrych i lawr ar ardd yr eiddo hwn. Byddai hyn yn cynyddu'r olygfa o ardd Rhif 7 sy'n bodoli ar hyn o bryd ac ni fyddai hynny'n dderbyniol. Er bod golygfeydd o'r ardd eisoes, nid oes unrhyw gyfiawnhad dros wneud y sefyllfa'n waeth, lle y byddai rhannau eraill o ardd Rhif 7 yn llai preifat na chyn i'r datblygiad arfaethedig fynd rhagddo.
9. Mae'r apelydd yn cyfeirio at ddim effaith andwyol ar gysgodi a cholli golau o ystyried ei asesiad ar lwybr yr haul yn berthynol i effaith y datblygiad arfaethedig ar Rhif 7. Fodd bynnag, nid yw hyn yn newid fy nghasgliad o'm harolygiad fy hun o'r safle mewn perthynas â golygfeydd, sy'n cynnwys effaith tri dimensiwn y datblygiad arfaethedig o ran llai o olygfeydd a wyneb-wedd ar breswylwyr Rhif 7 oherwydd y newid o ran graddfa, màs ac agosrwydd y cynnig.
10. Rwyf o'r farn y byddai'r datblygiad arfaethedig yn gwrthdaro â Pholisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu (maen prawf 7) Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011 – 2026 (CDLI ar y Cyd). Mae hyn oherwydd bod maen prawf y polisi'n nodi y byddai caniatâd cynllunio yn cael ei wrthod lle byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol annerbyniol ar amwynder preswylwyr anheddau lleol oherwydd niwsans. Yn hyn o beth, byddai'r cynnig yn ormesol i amodau byw preswylwyr Rhif 7 oherwydd bod elfennau o'r datblygiad yn drech ac yn ormesol oherwydd eu huchder, màs ac agosrwydd at ardd yr eiddo cyfagos.

11. Deuaf i'r casgliad y byddai'r datblygiad arfaethedig yn niweidio amodau byw preswylwyr Rhif 7 Lôn Tŷ Gwyn mewn perthynas â'r olygfa.

Cymeriad a golwg

12. Mae'r eiddo presennol yn fyngalo maestrefol heb unrhyw nodweddion cymeriad amlwg, sydd wedi'i leoli mewn ffordd bengaead o anheddau preswyl sydd wedi'u haddasu'n helaeth ar y stryd mewn ffordd fodern a chyfoes. Mae cymysgedd sylweddol o anheddau unllawr a deulawr ar y stryd, lle mae'r anheddau wedi'u haddasu, eu codi mewn uchder a'u trin mewn dyluniad cyfoes â chladin modern a ffenestri llorweddol yn dominyddu eu golwg mewn rhai enghreifftiau nodedig. Mae priodweddau eraill yn debyg o ran eu maint, wedi'u gorchuddio â chladin cyfansawdd a'u paentio'n wyn neu'n llwydwyn ac wedi'u gorchuddio'n rhannol â rendrad ar eu hanner isaf. Mae cynnwys balconïau mewn rhai anheddau ar y stryd yn cynnig nodwedd fodern, lle mae rhai ohonynt yn agored a rhai wedi'u hamgáu â tho sy'n ymestyn allan.
13. Rwyf wedi nodi'r enghreifftiau a ddyfynnwyd yng nghyflwyniad yr apelydd ac rwyf o'r farn, er bod mwy o anheddau unllawr na thai deulawr wedi'u haddasu ar y stryd, nad oes golwg a chymeriad unedig i'r strydlun mwyach. Ni all fod unrhyw wrthwynebiad cyson ar sail dyluniad i ymestyn i fyny, defnyddio deunyddiau tebyg i rai eraill ar y stryd a rhoi cwareli mawr o wydr a balconïau modern.
14. Mae topograffeg lethrog y stryd yn arwain at uchder toeau sy'n disgyn. Mae'r eiddo sy'n gyfagos at White Corners ar ei ffin ogleddol yn dalach nag eiddo'r apêl, gyda dormer ar lethr y to ac estyniad bargodol i'r talcen blaen. Mae cam hwn i lawr o ran uchder yn llai amlwg oherwydd y newidiadau i'r eiddo hwn y drws nesaf i White Corners. Byddai'r cynnig yn dod ag uchder crib eiddo'r apêl ychydig yn is na'i gymydog i'r gogledd, felly ni fyddai effaith andwyol ar y strydlun oherwydd y newid hwn.
15. Rwyf wedi ystyried gwaith adeiladu arall a oedd yn mynd rhagddo wrth edrych o ardd gefn eiddo'r apêl, ond deuaf i'r casgliad nad yw hyn yn cael unrhyw effaith ar y materion sy'n cael eu hystyried yn yr apêl hon.
16. Rwyf o'r farn na fyddai'r cynnig yn gwrthdaro â meini prawf 1 a 2 Polisi PCYFF 3 y CDLI ar y Cyd. Mae hyn oherwydd bod y datblygiad arfaethedig yn ategu ac yn gwella cymeriad a golwg y safle, yr adeilad ac o ran golwg, graddfa, uchder a thriniaeth y gweddwlun a'i fod yn parchu cyd-destun, treflun a thopograffeg y safle.
17. Deuaf i'r casgliad na fyddai'r datblygiad arfaethedig yn niweidio cymeriad a golwg yr annedd letyol a'r ardal gyfagos.

Casgliadau

18. Er gwaethaf fy nghasgliad o blaid yr apelydd yn ymwneud â chymeriad a golwg, mae'r niwed a nodwyd gennyf i amodau byw yn gorbwyso fy nghasgliad ynghylch cymeriad a golwg. Rwyf o'r farn bod y mater yn ymwneud ag amodau byw ar ei ben ei hun yn ddigon i wrthod yr apêl hon.
19. Wrth wneud fy mhenderfyniad, rwyf wedi ystyried gofynion adrannau 3 a 5 Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015. Rwyf o'r farn bod y penderfyniad hwn yn cydymffurfio ag egwyddor datblygu cynaliadwy y Ddeddf trwy ei gyfraniad at amcan llesiant Gweinidogion Cymru i wneud ein dinasoedd, trefi a phentrefi yn lleoedd hyd yn oed gwell i fyw a gweithio ynddynt.
20. Felly, gwrthodaf yr apêl hon.

Iwan Lloyd

Cyf: CAS-02666-H0Y4G3

AROLYGYDD