

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Rhif: 2

Cais Rhif: C21/1051/35/DT

Dyddiad 29/10/2021

Cofrestru:

Math y Cais: Deiliad Tŷ

Cymuned: Cricieth

Ward: Cricieth

Bwriad: Codi uchder to y tŷ er darparu ystafelloedd llawr cyntaf yng ngofod y to

Lleoliad: Cil y Castell, Lôn Parc, Cricieth, Gwynedd, LL52 0EG

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATÁU GYDAG AMODAU

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais deiliad tŷ yw hwn ar gyfer codi uchder to byngalo er mwyn darparu ystafelloedd llawr cyntaf yng ngofod y to yn eiddo Cil y Castell, Cricieth. Byddai'r llawr cyntaf arfaethedig yn cynnwys tair ystafell wely, en-suite a chwprdd. Mae'r byngalo presennol yn mesur oddeutu 4.4 metr o uchder yn allanol a byddai'r estyniad yn codi ei uchder i oddeutu 5.9 metr, felly yn 1.5 metr o wahaniaeth yn uwch na'r gwreiddiol. Byddai'r to wedi ei orffen gyda llechi â'r muriau yn gymysgedd o garreg a chwipiad i gydweddu'r presennol.
- 1.2 Saif yr eiddo mewn ardal breswyl o fewn ffin datblygu Cricieth, mewn llecyn adeiledig rhwng dwy res o dai teras uchel. Fe wasanaethir y safle gan ffordd ddi-ddosbarth. Mae'r safle o fewn parth 500 metr i Heneb Cofrestredig, Castell Cricieth.
- 1.3 Cyflwynir y cais i bwyllgor gan mai Aelod Lleol Cricieth yw perchennog yr eiddo, gyda'i ferch yn meddiannu'r eiddo.

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 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 mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017**
 - TRA 2: Safonau Parcio
 - TRA 4: Rheoli Ardrawiad Cludiant
 - PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
 - PCYFF 3: Dylunio a siapiau lle
 - PS 19: Gwarchod a ble'n briodol gwella'r amgylchedd naturiol
 - AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
 - PS 20: Diogelu a ble'n briodol gwella asedau treftadaeth

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

2.4 Polisiau 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 2/15/58A Codi modurdy yn lle hen fodurdai: Caniatáu 28 Awst 1980

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Dim gwrthwynebiad gan Gyngor Tref Cricieth.

Uned Drafnidiaeth: Heb eu derbyn.

Uned Bioamrywiaeth: Diolch am ymgynghori â ni.

- Cyflwynwyd arolwg PRA a gynhaliwyd gan Laeson Johnston (Ionawr 2022).
- Mae'r arolwg yn cynnwys manylion cyfyngedig ar rai o'r nodweddion sy'n bresennol ar gyfer ystlumod. Mae'n nodi "Cynhaliwyd yr arolwg dros fisoedd y gaeaf, ond petai ystlumod yn defnyddio'r adeilad, byddai arwyddion o faw a staenio yn parhau i fod yn weladwy yng ngofod y to".
- Fodd bynnag – mae'r ffotograffau ar y diwedd yn cynnwys lluniau o fylchau, megis o dan teil y crib (llun 4) a bwllch yn y soffit (llun 7). Ni fyddai baw na thystiolaeth yn yr ardaloedd hyn o reidrwydd yn amlwg nac i'w gweld yng ngofod y to. Ni sonnir yn benodol a gafodd y manau gwag hyn eu harchwilio, er enghraifft, mae'n annhebygol y byddai modd archwilio teils crib yn uniongyrchol.
- Felly, argymhellir y dylid cynnal o leiaf un gweithgaredd arolygu yn ystod tymor gweithgar ystlumod (Mai - Awst) er mwyn canfod a yw ystlumod yn defnyddio'r nodweddion hyn.
- Dylid cynnwys yr argymhellion yn adrannau 7.2, 7.3 a 7.4 fel amodau cynllunio i sicrhau eu bod yn cael eu dilyn yn gyson.
- Mae'n bosib y bydd angen rhagor o argymhellion gwella yn dilyn yr arolwg gweithgaredd, yn enwedig os canfyddir bod ystlumod yno.

Dŵr Cymru: Cyfeiriwn at eich ymgynghoriad cynllunio ynghylch y safle uchod, ac fe allwn ddarparu'r sylwadau a ganlyn mewn perthynas â'r datblygiad arfaethedig.

Byddwn yn gofyn, petaech chi'n debygol o roi Caniatâd Cynllunio i'r datblygiad uchod, bod y **Nodiadau Cynghori ac Amodau Dŵr Cymru** a ddarperir isod wedi'u cynnwys yn y caniatâd er mwyn

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

sicrhau na fydd unrhyw niwed i breswylwyr presennol nac i'r amgylchedd nac asedau Dŵr Cymru.

Amod

Ni chaniateir i ddŵr wyneb o ganlyniad i unrhyw gynnydd yn arwynebedd to'r adeilad / neu arwynebau anhydraid yn ei gwrtil ddraenio'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r system garthffosiaeth gyhoeddus.

Rheswm: Er atal y system garthffosiaeth gyhoeddus rhag gorlwytho'n hydrolig, er mwyn amddiffyn iechyd a diogelwch trigolion ac i sicrhau na wneir niwed i'r amgylchedd.

Nodiadau Cynghori

Nid yw'r cais cynllunio a ganiateir drwy hyn yn cynnwys unrhyw hawliau i gynnal unrhyw waith i'r systemau carthffosiaeth cyhoeddus na chyflenwi dŵr heb yn gyntaf sicrhau'r caniatâd gofynnol yn unol â Deddf Diwydiant Dŵr 1991.

Hysbysir yr ymgeisydd hefyd y gallai bod rhai carthffosydd cyhoeddus a draeniau ochrol heb gael eu cofnodi ar ein mapiau carthffosydd cyhoeddus gan eu bod yn wreiddiol mewn perchnogaeth breifat ac wedi eu trosglwyddo i berchnogaeth gyhoeddus drwy natur Rheoliadau y Diwydiant Dŵr (Cynlluniau i Fabwysiadu Carthffosydd Cyhoeddus) 2011. Gall presenoldeb asedau o'r fath effeithio ar y bwriad. Er mwyn ein cynorthwyo i ddelio gyda'r bwriad gofynnwn i'r ymgeisydd gysylltu â Dŵr Cymru i sefydlu lleoliad a statws y cyfarpar. Dan Ddeddf y Diwydiant Dŵr 1991 mae gan Ddŵr Cymru hawliau i gael mynediad i'w offer bob amser.

Mae ein hymateb yn seiliedig ar y wybodaeth a ddarparwyd gan eich cais. Gofynnwn yn garedig, pe byddai'r bwriad yn newid yn ystod proses y cais, i chi ail-ymgyngori gyda ni a chadwn yr hawl i roi cyflwyniad newydd.

Os oes gennych unrhyw ymholiadau, cysylltwch â'r is-lofnodedig ar 0800 917 2652 neu dros e-bost at

developer.services@dwrcymru.com

Cadw:

Wedi ystyried y wybodaeth a ddarparwyd gyda'r cais cynllunio nid oes gennym unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad arfaethedig. Mae ein hasesiad o'r datblygiad i'w weld isod.

Nodir polisi cenedlaethol a swyddogaeth Cadw yng nghyd-destun cynllunio yn Atodiad A.

Asesiad: **CN015 Castell Cricieth**

CN173 Castell Cricieth, Argloddiau Amddiffynnol Allanol

Lleolir ardal y cais oddeutu 130 metr i'r gorllewin o henebion

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

cofrestredig CN015 Castell Cricieth a CN173 Argloddiau Amddiffynnol Allanol Castell Cricieth. Mae'r henebion hyn yn rhan o Gastell Cricieth, castell Cymreig yn wreiddiol, a leolir ar graig ynysig i'r de o'r dref bresennol. Priodolir y ward fewnol i Lywelyn Fawr (Llywelyn ab Iorwerth) a'r ward allanol i Lywelyn ap Gruffydd. Yn ddiweddarach, newidiwyd y castell gan Edward I, a chredir mai ef oedd yn gyfrifol am waith ail-adeiladu, cynyddu uchder tyrau y de-ddwyrain a'r de-orllewin, ynghyd â throsi'r tŵr gogleddol er mwyn gosod peiriant gwarchae. Cafodd uchder y porthdy mewnol ei gynyddu o dan Edward II. Yn ystod gwrthryfel Glyndŵr ym 1404 disgynnodd y castell a'i losgi. Lleolwyd y castell yn strategol ar frig y graig ar yr arfordir, gyda golygfeydd i bob cyfeiriad, a'r gallu i ddanfoni nwyddau ar gwch. Rhoddwyd siarter i'r bwrdeistref ym 1284, oedd wedi'i leoli mae'n debyg yn y pant rhwng pentir creigiog y castell a chraig Dinas i'r gogledd-orllewin.

Bydd y datblygiad arfaethedig yn codi uchder to byngalo presennol Cil y Castell er mwyn ychwanegu ystafelloedd. Bydd y newidiadau hyn yn gwbl weladwy o'r Castell, ond fe'i gwelir ynghyd â'r adeiladau eraill yn y rhan hon o'r dref, ac mae llawer ohonynt yn llawer uwch. Er mai newid gweledol bychan iawn fydd i'r olygfa o'r Castell, ni fyddai hyn yn cael unrhyw effaith ar y ffordd y bydd yn cael ei brofi, ei ddeall a'i werthfawrogi. O ganlyniad, ni fydd y datblygiad arfaethedig yn cael unrhyw effaith ar osodiadau henebion CN015 a CF173.

Ymghynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben. Derbyniwyd un gohebiaeth yn datgan:

- Dymuno bod y gwaith adeiladu yn cymryd lle cyn diwedd Mawrth 2022 neu ar ôl Tachwedd 2022-Mawrth 2023 i leihau effaith ar eu busnes fflat gwyliau.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae'r cais yn ymwneud a chodi to'r byngalo presennol er mwyn darparu ystafelloedd llawr cyntaf yng ngofod y to. Deallir bod y teulu gyda thri o blant ac angen mwy o ystafelloedd gwely. Mae'r eiddo presennol yn gorwedd yn isel a disylw yn y llain ac wedi ei amgáu gan wrych uchel i'r ochrau. Byddai'r bwriad yn golygu cynyddu uchder yr adeilad oddeutu 1.5 metr yn uwch na'r presennol, gyda dyluniad to brig i'r to yn hytrach na dyluniad to 'hip' fel y presennol. Ystyrir fod y cynnig yn synhwyrol, gyda'r graddfa, uchder a mas yn rhesymol i'r lleoliad. Bydd dilyniant yn y gorffeniad, gan gydweddu'r wyneb carreg a'r chwipiad i'r presennol. Er y byddai cynyddu'r uchder yn amlygu'r eiddo ychydig, ni ystyrir y byddai'r gwahaniaeth o 1.5 metr yn cael ardrawiad niweidiol ar fwynderau gweledol yr ardal. Ystyrir fod y bwriad yn parchu ei gyd-destun safle a'i le yn y strydwedd. Mae'r bwriad felly yn dderbyniol o agwedd polisi PCYFF 3 y CDLI.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- 5.2 Mae'r eiddo wedi ei leoli 130 metr i'r gorllewin o Gastell Cricieth sy'n Heneb Gofrestredig. Ymgynghorwyd gyda Cadw ar y cais, sy'n nodi er bydd ychydig o newid gweledol o'r heneb, bydd y datblygiad ymysg tai uchel presennol felly yn annhebygol o ddylanwadu ar brofiad gweledol na gosodiad yr heneb. Ystyrir felly fod y bwriad yn dderbyniol o agwedd polisi PS20 ac AT1 CDLI.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.3 Saif yr eiddo sengl mewn ardal breswyl adeiledig yng Nghricieth. Mae wyneb blaen yr eiddo yn wynebu'r dwyrain gan edrych dros ffordd ddi-ddosbarth ac adeilad toiledau cyhoeddus. I'r de ceir llwybr troed a chefn tai teras tri llawr Min y Môr. Ceir gardd i'r gorllewin ac i'r gogledd, ffordd gerbydol gul a rhes o dai teras ar lefel uwch. Gan mai edrych dros ffordd gyhoeddus a bloc toiledau mae blaen y tŷ, ni fyddai oblygiadau ar fwynderau o osod dwy ffenestr llawr cyntaf ac un ffenestr do yn y prif wyneb. Yn yr un modd, ni ystyrir y byddai oblygiadau ar fwynderau o osod ffenestri llawr cyntaf i'r cefn ychwaith, gan mai gardd sy'n union i gefn y llain. Fe noder fod dwy o rhain yn ffenestri afloyw. Ystyrir bod y ffenestr do ar ochr ddeheuol yn foddhaol hefyd heb achosi gor-edrych ymwithiol arwyddocaol. Mewn sefyllfa adeiledig dwysedd uchel o'r fath rhaid derbyn fod gor-edrych yn anorfod, ond oherwydd pellter, lleoliad llwybrau a gwrychoedd terfyn uchel, ni ystyrir y byddai'r ychwanegiadau arfaethedig yn gwaethygu na chael effaith andwyol sylweddol ar unrhyw un o'r tai preswyl cyfagos. Nodir bod un sylw wedi ei dderbyn gan berchennog fflat gwyliau cyfagos yn dymuno cyfyngu'r cyfnod adeiladu tu allan i dymor gwyliau, ond nid oes rhesymeg cynllunio dros wneud hyn. Ystyrir felly fod y bwriad yn bodloni gofynion polisi PCYFF 2 y CDLI.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.4 Fe wasanaethir y safle gan ffordd ddi-ddosbarth a cheir lle cyn parcio i oddeutu 3 car o fewn cwrtill yr eiddo. Gan mai codi uchder y to yw'r bwriad, ni fydd unrhyw effaith i fod parcio na mynediad y safle. Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau gan yr Uned Drafndiaeth. Nid oes unrhyw bryderon o ran diogelwch ffyrdd na pharcio yn yr achos yma, mae'r bwriad yn dderbyniol felly o agwedd polisiau TRA 2 a TRA 4 y CDLI.

Materion bioamrywiaeth

- 5.5 Ymgynghorwyd gyda'r uned Bioamrywiaeth gan fod y bwriad yn ymwneud â newidiadau i'r to a derbyniwyd sylwadau cychwynnol yn nodi fod y safle o fewn 50 metr i Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig Penychain /Cricieth ac Ardal Cadwraeth Arbennig, Bae Ceredigion. Ymddengys hefyd fod cofnodion o ystlumod a llysiâu'r dial yn y cyffiniau ac ar sail hynny, gofynnwyd i'r ymgeiswyr gyflwyno Adroddiad Rhywogaethau Gwarchodedig cychwynnol ar y cais. Cyflwynwyd adroddiad yn ddiweddarach gan Ymgynghorydd Ecolegol, Alison Johnston sy'n nodi na ddarganfuwyd ystlumod na llysiâu'r dial ar y safle. Mae'r Ecolegydd wedi argymhell mesurau gweithredu megis gorchwyllo'r gwaith adeiladu a lliniaru trwy osod blychau ystlumod ac mae'r Uned Bioamrywiaeth yn fodlon a hyn. Gellir gosod amod i sicrhau fod y gwaith yn dilyn a chydymffurfio ag argymhellion yr Adroddiad Rhywogaethau Gwarchodedig sydd yn ddigonol i warchod a gwella Bioamrywiaeth. Gyda'r amod hwn ystyrir fod y bwriad yn gallu bodloni gofynion polisi PS 19 ac AMG 5 y CDLI.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

6. Casgliadau:

- 6.1 Wedi pwyso a mesur y bwriad yn erbyn gofynion y polisiau lleol a cenedlaethol perthnasol, ynghyd â'r ymatebion ar y cais, ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol i'w ganiatáu gyda'r amodau/ nodiadau a nodir isod.

7. Argymhelliad:

- 7.1 Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r amodau a nodir isod

Cymeradwyo – amodau

1. Cychwyn o fewn 5 mlynedd.
2. Unol â'r cynlluniau
3. Llechi i gydweddu
4. Gorffeniad
5. Bioamrywiaeth- Unol ac argymhellion yr Adroddiad Rhywogaethau Gwarchoddedig
Nodyn: Tynnu sylw at amodau a sylwadau Dŵr Cymru