

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/10/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

Rhif: 4

Cais Rhif: C17/0680/45/LL

Dyddiad 31/07/2017

Cofrestru:

Math y Cais: Llawn - Cynllunio

Cymuned: Pwllheli

Ward: Gogledd Pwllheli

Bwriad: Newid defnydd o annedd breswyl (C3) i ddeintyddfa (D1)

Lleoliad: 4, Trem Y Marian, Cei'r Gogledd, Pwllheli, Gwynedd, LL535YR

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATAU GYDAG AMODAU

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/10/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais llawn ar gyfer addasu tŷ preswyl deulawr (C3) yn ddeintyddfa (D1). Cyfyngir y newidiadau mewnol i addasu gosodiad yr adeilad yn unig. Bydd yr addasiad yn cynnwys toiled, ystafell triniaeth ac ystafell disgwyl / derbynfa ar llawr daear a baddon ac ystafell triniaeth / swyddfa ar llawr cyntaf. Mae'r tŷ yn un o dy pâr o fewn rhes o 4 tŷ pâr arall. Mae'r safle yn gul ac wedi ei lleoli rhwng rheilffordd i'r gogledd orllewin a ffordd sirol di ddsbarth i'r de ddwyrain. Gwasanaethir y safle gan lefydd parcio Arddangos a Thalu dros y ffordd sirol. Noder hefyd y lleolir y safle yn agos at orsaf tacsî, gorsaf rheilffordd ac o fewn 180 metr i arosfa bws.
- 1.2 Nid yw'r safle wedi ei ddynodi ar gyfer unrhyw ddynodiad tir arbennig a lleolir y safle o fewn ffin datblygu'r dref fel y diffiniwyd yng CDLI

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**

2.4 Polisiâu Cenedlaethol:

TRA 2 – Safonau Parcio
 TRA 4 – Rheoli ardrawiadau cludiant
 PCYFF 2 - Meini prawf datblygu.
 PCYFF 3 – Dylunio a siapiro lle
 PS 19 - Gwarchod a neu wella'r amgylchedd naturiol
 CYF 6 – Ailddefnyddio ac addasu adeiladau gwledig neu uned breswyl ar gyfer defnydd busnes neu adeiladu unedau newydd ar gyfer busnes / diwydiant.

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

- 3.1 Cais rhif C11/0650/45/LL - Diddymu amod 2 oddi ar ganiatâd C09D/0404/45/LL sydd yn cyfyngu defnydd unedau rhif 7 ac 8 i ddsbarth B1 (swyddfeydd) er mwyn eu defnyddio fel tai annedd i'w gwerthu ar y farchnad agored – Caniatáu ar 19/10/2011

Cais rhif C10D/0405/45/2017 - Diddymu amod 2 oddi ar ganiatâd C09D/0404/45/LL sydd yn cyfyngu defnydd unedau rhif 7 ac 8 i ddsbarth B1 (swyddfeydd) er mwyn eu defnyddio fel tai annedd i'w gwerthu ar y farchnad agored – Gwrthod ar 24/01/2011

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/10/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

Cais rhif C09D/0404/45/LL Cais llawn i gadw defnydd a gwaith addasu 4 uned gweithio/byw yn 4 tŷ annedd dwy ystafell wely ynghyd ag adeiladu'r 4 uned byw/gweithio sy'n weddill o'r datblygiad 8 uned fel 4 tŷ annedd ynghyd a chreu safle parcio i 10 cerbyd - Caniatáu ar 03/02/2010

Cais rhif C08D/0217/45/LL Dymchwel cyn glwb dy unllawr a chodi 4 adeilad deulawr yn cynnwys dau uned byw/gweithio yr un (gyda defnydd masnachol/gweithio ar y llawr isaf a defnydd byw un llofft ar y llawr cyntaf) ynghyd a maes parcio cysylltiol – Caniatáu ar 20/06/2008

Cais rhif C07D/0283/45/LL Dymchwel cyn glwbdy a chodi 4 adeilad deulawr yn cynnwys uned byw/gweithio yr un a darpariaeth parcio i 10 - Gwrthod ar 21/08/2007 a chaniatawyd apêl yn erbyn penderfyniad y Cyngor ar 27 Chwefror 2008

Cais rhif C07D/0583/45/LL Dymchwel cyn glwbdy unllawr a chodi 4 adeilad deulawr yn cynnwys dau uned byw/gweithio yr un gyda defnydd masnachol/gweithio ar y llawr isaf a defnydd byw un llofft ar y llawr cyntaf ynghyd a pharcio cysylltiol - Gwrthod 20/12/2007

Cais rhif C06D/0623/45/LL Dymchwel cyn glwbdy unllawr a chodi 4 adeilad deulawr yn cynnwys un uned byw/gweithio ym mhob un a gyda darpariaeth parcio - Caniatáu 23/03/2007

Cais rhif C05D/0480/45/AM Dymchwel adeilad presennol a chodi 2 adeilad unllawr yn cynnwys 2 uned byw a chysgu yr un (4 uned fasnachol gydag uned byw cysylltiol) - Gwrthod 10/10/2005

Cais rhif C04D/0499/45/LL Dymchwel adeilad presennol ac adeiladu 8 uned preswyl deulawr a 2 uned masnachol ynghyd a manau parcio cysylltiedig - Gwrthod ar 11/10/2004 a gwrthodwyd apêl yn erbyn penderfyniad y Cyngor ar 06/05/2005

Cais rhif C04D/0748/45/LL Dymchwel adeilad presennol ac adeiladu 4 uned cymysg gyda uned masnachol ar y llawr ac uned preswyl ar gyfer perchennog/rheolwr uwchben ynghyd a pharcio cysylltiedig. - Gwrthod ar 11 Chwefror 2005.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Dim gwrthwynebiad.

Uned Drafnidiaeth: Cyfeiriaf at y cais uchod a chadarnhaf nad oes gennyf wrthwynebiad i'r bwriad.

Mae'r safle o fewn pellter cerdded resymol i'r orsaf trên, orsaf bysiau a thacsis, ac wedi ei leoli gyferbyn a darpariaeth parcio talu ac arddangos ar y stryd. Tybir felly na fyddai'r bwriad yn cael effaith andwyol ar y rhwydwaith ffyrdd lleol,.

Network Rail: Dim gwrthwynebiad ond yn cynnig sylwadau ynglŷn â lleoliad yr eiddo mewn perthynas i'r rheilffordd.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/10/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

cyfagos a derbyniwyd gohebiaeth o fewn y cyfnod cyhoeddusrwydd statudol yn gwrthwynebu ar sail:

- Nid yw'r unedau wedi eu dylunio ar gyfer defnydd masnachol.
- Bod sawl eiddo masnachol o fewn y dref a fyddai yn addas ar gyfer deintyddfa.
- Sŵn yn deillio o weithgareddau deintyddfa.
- Ni fydd y llecynnau parcio ar ddiwedd y rhesdai yn ddigonol ar gyfer staff y ddeintyddfa.
- Byddai cleifion sy'n ceisio darganfod y ddeintyddfa yn debygol o amharu ar drigolion cyfagos.
- Byddai'r ddwy linell felen y tŷ allan i'r eiddo yn debygol o greu anhawster i gerbydau yn cludo a chodi nwyddau o'r ddeintyddfa.
- Byddai gosod arwyddion y tu allan i'r adeilad yn amharu ar edrychiad yr eiddo.
- Byddai caniatáu y cais yn creu cysail ar gyfer defnyddiau masnachol eraill.

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

- Bod cymal ar y gweithredoedd cyfyngu defnydd o'r eiddo i dy sengl.
- Byddai'r defnydd bwriededig yn gostwng gwerth eiddo cyfochrog.
- Byddai cleifion yn achosi poendod i drigolion lleol.
- Byddai offer deintyddfa yn creu risg tan a chynyddu posibilrwydd lladrata.
- Byddai arllwys cemegion deintyddfa yn amharu ar draeniau'r safle.
- Pryder y byddai defnydd bwriededig ond yn talu ychydig o drethi masnachol
- Dim eiddo arall masnachol yn y teras..

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'r bwriad yn golygu addasu tŷ yn ddeintyddfa . Mae'r safle wedi ei leoli yng nghanol rhes o dai preswyl ac o fewn ffin datblygu'r dref. Noder o'r hanes cynllunio, y rhoddwyd hawl cynllunio yn wreiddiol ar gyfer datblygu unedau byw / gweithio ar y safle. Sylweddolir bod yr unedau wedi eu trosi yn dai yn ddiweddarach. Fodd bynnag, ystyrir bod y safle yn addas at bwrpas y bwriad. Mae polisi CYF 6 CDLI yn berthnasol i'r cais yma. Mae'r polisi yn gefnogol i addasu unedau preswyl ar gyfer defnydd busnes cyn belled a bod y bwriad yn bodloni meini prawf y polisi. Teimlir bod lleoliad, graddfa a natur y bwriad yn cydymffurfio gyda meini prawf y polisi. Lleolir y safle o fewn ffin datblygu'r dref ac felly mae'r bwriad yn cydymffurfio gyda pholisi PCYFF 1 CDLI

Mwynderau gweledol

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/10/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

- 5.2 Mae'r bwriad yn golygu addasu tŷ deulawr presennol yn ddeintyddfa. Er bydd y bwriad yn cynnwys man newidiadau mewnol nid yw'r cynllun yn dangos newid allanol; erys edrychiad yr eiddo fel ac y mae. Mae'n annhebygol felly y byddai'r bwriad yn cael effaith niweidiol sylweddol ar fwynderau gweledol yr ardal. Nid yw'r bwriad yn groes i bolisi PCYFF 3 CDLI.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.3 Hysbysebwyd y cais ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos a derbyniwyd 6 gohebiaeth yn gwrthwynebu y cais. Lleolir yr eiddo ynghanol rhes o 4 tŷ pâr deulawr gyda chysylltiad da a hwylus i wasanaeth cludiant cyhoeddus o fewn y dref. Noder bod trigolion cyfagos wedi datgan pryderon ynglŷn ag effaith posibl y bwriad ar eu heiddo. Maent hefyd yn datgan y bod cymal ar y gweithredoedd y safle yn cyfyngu defnydd yr unedau i dai yn unig; mater preifat ydyw hynny dan reolaeth y tîrffeddiawyr ac ni fyddai yn atal y Cyngor rhag ystyried na chaniatáu defnydd gwahanol. Parthed pryderon ynglŷn ag aflonyddwch y defnydd ar trigolion cyfagos; mae'n rhaid sylweddoli bod hanes cynllunio'r safle yn dangos bod yr unedau wedi eu caniatáu yn wreiddiol fel unedau byw / gweithio a bod y safle wedi ei lleoli rhwng y rheilffordd a ffordd sirol, ac o fewn tua 100 metr i fodurdy masnachol a bwyty. Nid yw'n anghyffredin lleoli deintyddfa ymysg tai ac y byddai'r defnydd yn darparu 2 ystafell triniaeth ac yn cynnig gwasanaeth arbenigol i'r gymuned. Sylweddolir pryderon y trigolion ynglŷn â'r bwriad fodd bynnag teimlir na fyddai caniatáu y cais yn amharu yn sylweddol ar drigolion cyfagos yn ddigonol i gyfiawnhau gwrthod y cais. Ni ystyrir bod y bwriad yn groes i bolisi PCYFF 2 CDLI.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.4 Mae'r bwriad yn golygu addasu tŷ yn ddeintyddfa. Nid oes newidiadau allanol. Datgan yr ymgeisydd nad oes manylion parcio wedi eu cyflwyno gyda'r cais fodd bynnag datgan gwrthwynebwyr bod 2 le parcio ar gadw wedi neilltuo ar gyfer deiliaid y tai ar ddiwedd y rhes ond na fyddai'r ddarpariaeth yma yn ddigonol ar gyfer y bwriad. Mae'r rhaid sylweddoli bod lle parcio Arddangos a Thalu wedi ei lleoli dros y ffordd i'r safle, bod y safle wedi ei leoli yn agos at orsaf tacsî, gorsaf rheilffordd ac o fewn tua 180 metr i arhosfa bws. Teimlir felly bod y safle / bwriad yn hygyrch i'r gweithlu a'r cyhoedd boed hynny ar droed neu mewn cerbydau a derbyniwyd sylwadau Uned Trafnidiaeth yn cadarnhau hynny. Ystyrir na fyddai'r bwriad yn groes i bolisi TRA 2 na TRA 4 CDLI.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

- 5.5 Rhoddwyd ystyriaeth lawn i'r materion perthnasol a godwyd o ganlyniad i'r cyhoeddusrwydd statudol a rhoddwyd i'r cais ac ni ystyrir y byddai'r gwrthwynebiadau a dderbyniwyd yn cyfiawnhau gwrthod y cais yn yr achos yma.

6. Casgliadau:

- 6.1 Wedi pwyso a mesur y bwriad yn erbyn y polisiau perthnasol a drafodwyd uchod ystyrir bod y bwriad yn dderbyniol ac yn cwrdd â gofynion y polisiau.

7. Argymhelliad:

- 7.1 Caniatáu – amodau
1. 5 mlynedd

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/10/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

2. Unol a chynlluniau
3. Oriau agor rhwng 9 y bore a 6 yr hwyr dydd Llun i ddydd Sadwrn.