

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/02/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

Rhif: 5

Cais Rhif: C17/1240/14/LL

Dyddiad Cofrestru: 12/12/2017

Math y Cais: Llawn - Cynllunio

Cymuned: Caernarfon

Ward: Cadnant

Bwriad: Addasu adeilad allanol i uned wyliau (cynllun diwygiedig i'r hyn a wrthodwyd o dan gais rhif C17/0945/14/LL

Lleoliad: Fferm Glan Rhyd, Cae Garw Road, Rhosbodrual, Caernarfon, LL55 2BW

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATAU GYDAG AMODAU

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/02/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais llawn yw hwn ar gyfer addasu adeilad allanol i lety gwyliau ynghyd â chodi porth ar edrychiad gorllewinol yr adeilad a chodi crib y to 500mm yn uwch na'r crib presennol. Lleolir yr adeilad allanol gyferbyn ag eiddo'r ymgeiswyr a adnabyddir fel Fferm Glan Rhyd ar gyrion dwyreiniol maes dref Rhosbodrual. Yn fewnol, bydd y llety wyliau yn darparu 2 ystafell wely, ystafell ymolchi, ystafell fwyta, cegin a lolfâ ac yn allanol bydd yr uned o wneuthuriad to llechi naturiol, waliau o rendr wedi eu paentio'n wyn gyda'r agoriadau o UPV-c lliw brown tywyll. Bydd llecynnau parcio (x3) ar gyfer yr uned wyliau wedi eu lleoli gyferbyn a'r eiddo presennol yn unol â'r ddarpariaeth parcio bresennol. Mae'r bwriad hefyd yn golygu defnyddio offer trin carthion presennol a osodwyd ar gyfer ail godi'r ffermdy yn ddiweddar ac mae capasiti'r offer yn ddigonol ar gyfer deiliaid ychwanegol a all ddeillio o'r llety ei hun.
- 1.2 Mae'r strwythur presennol yn mesur 22.3m o hyd, 6.2m o led gydag uchder i'r to crib o 3.95m ac mae ar ffurf hir sgwâr gydag agoriadau yn y cefn yn wynebu'r ffordd (3 ffenestr fach) a'r prif agoriadau (ffenestri a drysau) yn wynebu'r iard. Gwasanaethir y safle oddi ar ffordd sirol ddi-ddosbarth ynghyd a llwybr cyhoeddus/hawl tramwyo rhif 5 Caernarfon. I'r gogledd, gorllewin ac i'r dwyrain o'r safle lleolir tir amaethyddol ac i'r de lleolir anheddau preswyl o fewn y maes dref Rhosbodrual. Lleolir y safle oddi allan i'r ffin datblygu fel y'i cynhwysir yn y CDLL ac yng nghefn gwlad agored. Gwasanaethir y safle oddi ar ffordd sirol ddi-ddosbarth (Ffordd Cae Garw) gyda chyffordd ymhellach draw i'r de gyda'r gefnffordd A.4086.
- 1.3 Fel rhan o'r cais cyflwynwyd Arolwg Rhywogaethau Gwarchoddedig sy'n datgan bydd angen dilyn y mesuriadau lliniaru ar sail ymgymryd â gorchwyl gwyllo, arolwg ychwanegol ar ôl 12 mis os nad yw'r gwaith wedi dechrau ar y datblygiad, pe tai ystlumod yn cael eu darganfod yn ystod y gwaith bydd angen cysylltu'n syth gydag awdur yr arolwg, angen cadw goleuadau allanol i'r lleiafswm a chonsidro gosod bocsys ystlumod ar yr adeilad.
- 1.4 Cyflwynwyd, yn ogystal, arolwg strwythurol ar gyflwr yr adeilad presennol a'i addasrwydd i'w droi yn lety gwyliau sy'n dod i'r canlyniad, yn gyffredinol, bod yr adeilad yn strwythurol gadarn yn amodol bod talcen gogleddol yr adeilad angen ei ail-godi oherwydd oblygiadau erydu'r ffoes gyfagos dros y blynyddoedd (mae gwagle yn rhan o'r wal hwn yn bresennol) ynghyd a chodi crib y to er mwyn cydymffurfio gyda gofynion Rheoliadau Adeiladu. Yn amodol ar ddilyn canllawiau'r arolwg ar sail ymgymryd â gwaith adfer a gynhwysir yn yr arolwg ei hun gellir addasu'r adeilad presennol ar gyfer ei ddefnydd bwriedig fel uned wyliau heb ei ddymchwel a'i ail godi o'r newydd.

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/02/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

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 (CDLL) mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017:-**

Polisi PCYFF1 – ffiniau datblygu.

Polisi PCYFF2 – meini prawf datblygu.

Polisi PCYFF3 - dylunio a siapio lle.

Polisi PS14 – yr economi ymwelwyr.

Polisi TWR2 – llety gwyliau.

Polisi AMG5 – cadwraeth bioamrywiaeth leol.

Polisi TRA2 – safonau parcio.

Polisi TRA4 – rheoli ardrawiadau cludiant.

Canllaw Cynllunio Atodol (CCA): Llety Gwyliau (2011).

CCA: Trosi Adeiladau yng nghefn Gwlad Agored ac Mewn Pentrefi Gwledig (2009).

2.4 **Polisiâu Cenedlaethol:**

NCT6 Cynllunio ar Gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (2010).

NCT12 Dylunio (2016).

NCT 13 Twristiaeth (1997).

NCT23 Datblygu Economaidd (2014).

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

- 3.1 Cais rhif C17/0945/14/LL - addasu adeilad allanol ar gyfer annedd breswyl ynghyd ac estyniad wedi ei wrthod yn Nhachwedd, 2017 ar sail ei fod yn ymwneud a throsi ac ymestyn adeilad yng nghefn gwlad i annedd breswyl barhaol.

4. **Ymgynghoriadau:**

Cyngor Cefnogi.
Cymuned/Tref:

Uned Drafnidiaeth: Dim argymhelliad gan y tybir na fyddai'r datblygiad yn cael effaith andwyol ar unrhyw ffordd neu ffordd arfaethedig.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Dim gwrthwynebiad.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/02/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

Dŵr Cymru:	Dim ymateb.
Uned Gwarchod y Cyhoedd:	Dim ymateb.
Uned Bioamrywiaeth:	Dylid dilyn yr argymhellion wedi eu rhestru yn Rhan 5 o'r Arolwg Rhywogaethau Gwarchoddedig.
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	<p>Rhodddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu eisoes wedi dod i ben a derbyniwyd deiseb yn gwrthwynebu'r cais ar sail:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nid yw egwyddor y datblygiad yn dderbyniol gan ei fod wedi ei leoli y tu allan i'r ffin datblygu. • Nid yw uned wyliau yn ddefnydd effeithiol a phriodol o'r adeilad. • Perygl mynedfa gudd sydd wedi ei leoli gyferbyn a bae troi. • Trafnidiaeth amaethyddol ddyddiol drom. • Aflonyddwch sŵn.

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

- Nid yw'r datblygiad yn hanfodol gan nad yw'r ymgeiswyr yn ddibynnol arno i gynnal teulu.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol

5.1 Mae'r egwyddor o ddarparu llety gwyliau parhaol newydd a gwasanaeth neu rai hunanwasanaeth wedi ei dderbyn ym Mholisi TWR2 (sy'n cynnwys trosi adeiladau presennol i'r fath llety) a Pholisi PS14 (yr economi ymwelwyr) o'r CDLL. Dywed Polisi TWR2 bydd cynigion ar gyfer trosi adeiladau presennol i lety gwyliau yn cael eu caniatáu cyn belled â'u bod o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad ac yn cydymffurfio gyda'r canllawiau canlynol:-

- Bod graddfa'r datblygiad arfaethedig yn briodol gan ystyried y safle a'r lleoliad – credir bod addasu'r adeilad allanol ar gyfer un llety wyliau yn unig yn dderbyniol ar sail graddfa a dwysedd o ystyried ei osodiad a'i lleoliad gyferbyn ac adeiladwaith presennol y daliad amaethyddol gweithredol ac nid yw mwyach yn golygu gwaith ymestyn helaeth i'r adeilad ei hun.
- Na fydd y bwriad yn arwain at golled yn y stoc tai parhaol – defnydd presennol yr adeilad yw ar gyfer storio offer a theclynnau'r ymgeiswyr.
- Nad yw'r datblygiad yn cael ei leoli mewn ardal sy'n ardal breswyl yn bennaf neu'n peri niwed sylweddol i gymeriad yr ardal breswyl - lleolir y safle oddeutu 60m i'r gogledd-orllewin o'r ffin datblygu/anheddu preswyl agosaf a chyferbyn ac adeiladwaith presennol sy'n cynnwys eiddo'r ymgeiswyr ac adeiladau amaethyddol. Disgrifir ardal ble lleoli'r yr adeilad allanol yng nghefn gwlad agored yn hytrach nag ardal breswyl sefydledig.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/02/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

- Nad yw'r datblygiad yn arwain at ormodedd o lety o'r fath yn yr ardal - credir bod creu un uned wyliau ychwanegol ar gyrion Caernarfon ddim yn mynd i arwain at gynnydd sylweddol yn y niferoedd o lety gwyliau eraill yn nalgylch Caernarfon.
- 5.2 Ystyrir o safbwynt Polisi TWR2 bod defnydd arfaethedig fel llety gwyliau yn ddefnydd economaidd addas i'r ardal hwn (o safbwynt twristiaeth) heb arwain at grynhoi gormod o lety o'r math yma yn y cyffiniau. Mae Polisi PS14 yn cefnogi cynigion sy'n gwarchod a gwella'r ddarpariaeth newydd o lety gwasanaethol o ansawdd uchel. Dywed Polisi Cynllunio Cymru ar 'Twristiaeth' ynghyd a NCT 6, NCT 13 a NCT 23 bod datblygiadau fel hyn yng nghefn gwlad Cymru yn chwarae rhan bwysig wrth gefnogi cyflenwad cymunedau gwledig cynaliadwy trwy roi hwb i'r economi leol.
- 5.3 Mae CCA: Trosi Adeiladau yng Nghefn Gwlad Agored ac Mewn Pentrefi Gwledig yn cyfeirio at y mathau o adeiladau sydd yn addas i'w trosi yng nghefn gwlad a chaniateir trosi adeiladau traddodiadol ar gyfer defnydd preswyl ble gellir cydymffurfio gyda nifer o feini prawf sy'n ymwneud a:-
- Bod y strwythur yn un cadarn - mae'r arolwg strwythurol yn datgan gellir addasu'r adeilad presennol i lety wyliau drwy ymgymryd â'r gwaith adfer a gynhwysir yn yr arolwg ei hun heb yr angen o ddymchwel yr adeilad yn ei gyfanrwydd a chodi adeilad newydd yn ei le. Fodd bynnag, bydd angen ail-adeiladu'r talcen gogleddol gan ei fod, erbyn hyn, wedi dirywio a bod rhan ohono eisoes wedi cwmpo o ganlynid i erydiad hanesyddol o'r nant cyfagos. Bydd angen hefyd codi crib y to 500mm yn uwch na'r crib presennol (ond ni fydd hyn yn golygu codi uchder waliau'r adeilad) o safbwynt cydymffurfio a gofynion Rheoliadau Adeiladau. Fodd bynnag, mae'r to presennol yn do cyflawn (y rhan helaeth ohono o lechi naturiol gyda'r gweddill ohono o orchudd proffil dur) a chredir ni fydd codi'r to 500mm yn uwch yn amharu ar gymeriad na ffurf yr adeilad presennol. Gellir disgrifio'r adeilad, felly, yn adeilad parhaol ac yn strwythurol gadarn ar wahân i'r talcen gogleddol gyda'r bwriad yn cydymffurfio a'r canllaw hwn.
 - Nad oes angen estyniadau helaeth i alluogi'r bwriad (h.y. bod yr adeilad presennol yn addas ar gyfer y defnydd bwriedig) - mae'r bwriad yn golygu ymestyn yr adeilad presennol drwy (i) godi'r to 500mm yn uwch nag uchder y to presennol a (ii) ymestyn yr adeilad ar edrychiad gorllewinol (yn wynebu'r iard) i greu porth/lloches o faint 3m o led a 2m o hyd. Ystyrir bod cyfanswm yr estyniadau uchod (sydd wedi cael eu lleihau'n sylweddol o'r cynlluniau a wrthodwyd yn flaenorol ar gyfer annedd breswyl barhaol) yn rhai addas ar gyfer maint a ffurf yr adeilad presennol.
 - Bod unrhyw gymeriad pensaernïol o werth deunydd traddodiadol yn cael ei gadw ac nad yw'r bwriad yn arwain ar golli cymeriad y strwythur gwreiddiol - mae dyluniad a ffurf yr adeilad allanol yn draddodiadol i'r ardal hon gan gynnwys agoriadau gwreiddiol. Credir ni fyddai ymestyn y to i'r raddfa arfaethedig ynghyd a chreu porth o ddyluniad traddodiadol yn tansilio edrychiad a chymeriad yr adeilad gwreiddiol. Bwriedir hefyd defnyddio agoriadau presennol yn hytrach na chreu agoriadau o'r newydd.
- 5.4 Mae Polisi PCYFF1 yn datgan y tu allan i ffiniau datblygu bydd cynigion yn cael eu gwrthod oni bai eu bod yn unol â pholisïau penodol y CDLL neu bolisïau cynllunio

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/02/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

cededlaethol neu fod y cynnig yn dangos bod ei leoliad yng nghefn gwlad yn hanfodol. Mae'r eglurhad sy'n dilyn y polisi hwn yn datgan bod y ffiniau datblygu yn gwahardd datblygiad amhriodol rhag cael ei leoli yng nghefn gwlad a hyrwyddo defnydd effeithiol a phriodol o dir ac adeiladau. Yn yr achos arbennig hwn, fodd bynnag, credir bod y bwriad arfaethedig yn cael ei gefnogi gan bolisiau eraill o fewn y CDLL ynghyd a pholisiau a chyingor cenedlaethol parthed darparu llety gwyliau er gwaethaf bod yr adeilad wedi ei leoli yng nghefn gwlad.

- 5.5 Gan ystyried yr asesiad uchod credir bod y bwriad o addasu a throsi'r adeilad allanol hwn i lety gwyliau yn dderbyniol mewn egwyddor.

Mwynderau gweledol

- 5.6 Mae'r adeilad wedi ei leoli yng nghefn gwlad agored er bod adeiladwaith cyfagos ar sail tŷ newydd ac adeiladau amaethyddol gydag anheddau preswyl wedi eu lleoli oddeutu 66m i'r de o'r safle. Bydd ymgymryd â'r gwaith i addasu'r adeilad allanol ar sail graddfa, deunyddiau a dyluniad yn dderbyniol a ni chredir bydd y bwriad yn cael effaith andwyol ar fwynderau gweledol y tirlun lleol. Bwriad, felly, yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF3 o'r CDLL.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.7 Fel y cyfeiriwyd ato uchod lleolir yr anheddau agosaf i'r safle oddeutu 66m i'r de ar hyd y ffordd sirol ddi-ddosbarth Ffordd Cae Garw. Er bod deiseb wedi ei gyflwyno yn gwrthwynebu'r cais ar sail byddai'r bwriad yn debygol o danseilio lles y gymuned gan ystyried dwysedd, defnydd, natur a graddfa'r bwriad credir na fydd yn tarfu'n sylweddol ar fwynderau presennol a chyffredinol deiliaid cyfagos ar sail aflonyddwch swm a cholli preifatrwydd gan ystyried mai un uned wyliau yn unig fwriedir ei ddarparu yma. Bwriad, felly, yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi PCYFF2 o'r CDLL.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.8 Gwasanaethir y safle gan ffordd sirol ddi-ddosbarth sydd hefyd yn llwybr cyhoeddus gyda chyffordd a'r A.4086 Ffordd Llanberis ymhellach draw i'r de. Er bod y ddeiseb a gyfeiriwyd ati uchod yn gwrthwynebu'r bwriad ar sail diogelwch ffyrdd nid oes gan yr Uned Drafnidiaeth unrhyw wrthwynebiad i'r bwriad a rhagwelir na fydd cynnydd sylweddol yn nefnydd y ffordd hon na'r gyffordd gyfagos gan drafnidiaeth a all ddeillio o'r bwriad o ystyried ei natur, dwysedd a graddfa. Mae llecynnau digonol ar gael oddi fewn i'r safle ar gyfer gofynion parcio. Bwriad, felly, yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi TRA2 a TRA4 o'r CDLL.

Materion bioamrywiaeth

- 5.9 Cyflwynwyd arolwg rhywogaethau gwarchoddedig gyda'r cais sy'n dod i'r canlyniad nad oedd tystiolaeth o ystlumod yn bodoli ac yn defnyddio'r adeilad sy'n destun y cais hwn er bydd angen dilyn mesuriadau lliniaru sydd wedi eu nodi yn yr arolwg ei hun. Cadarnhawyd yr angen hwn gan yr Uned Bioamrywiaeth mewn ymateb i'r ymgynghoriad statudol. Bwriad, felly, yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi AMG5 o'r CDLL.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/02/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

6. Casgliadau:

- 6.1 Gan ystyried yr asesiad uchod o fewn cyd-destun polisiâu a chyngor cynllunio lleol a chenedlaethol perthnasol ynghyd a chymryd i ystyriaeth gwrthwynebiadau a dderbyniwyd yn sgil dilyn y broses hysbysu statudol credir bod y cais diwygiedig hwn yn dderbyniol ar sail egwyddor, dyluniad, graddfa, maint, mwynderau gweledol, mwynderau preswyl a diogelwch ffyrdd yn ddarostyngedig ar gynnwys yr amodau isod mewn unrhyw ganiatâd cynllunio.

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatáu - amodau

1. 5 mlynedd.
1. Yn unol â'r cynlluniau
2. Llechi naturiol.
3. Defnydd gwyliau yn unig a chadw cofrestr o'r ymwelwyr.
4. Cwblhau'r gwaith yn unol gyda'r mesurau lliniaru sydd wedi eu cynnwys yn rhan 5.1 a 5.2 Mesuriadau Lliniaru a Gwelliannau Arolwg Rhywogaethau Gwarchoddedig Green Man Ecology dyddiedig 19 Awst, 2017.
5. Amod cydymffurfio gyda Safonau Prydeinig parthed addasrwydd yr offer trin carthion preifat presennol.
6. Amod tynnu hawliau a ganiateir parthed estyniadau.