

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 23/07/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Rhif: 4

Cais Rhif: C17/1249/20/LL

Dyddiad 22/01/2018

Cofrestru:

Math y Cais: Llawn - Cynllunio

Cymuned: Y Felinheli

Ward: Y Felinheli

Bwriad: Rhannu annedd presennol i greu dwy uned wyliau ar osod gan gadw annedd deulawr ynghyd â chodi lefel y to 600mm (rhannol ol-weithredol) - cynllun diwygiedig

Lleoliad: Melan, Plot 4, Caernarfon Road, Y Felinheli, LL56 4RZ

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATAU GYDAG AMODAU

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 23/07/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae hwn yn gais ar gyfer rhannu annedd pedwar llawr a dderbyniodd ganiatâd cynllunio yn 2010 (C10A/0126/20/LL) ond sydd hyd yn hyn heb ei gwblhau, er mwyn creu dwy uned wyliau ar y lloriau gwaelod gan gadw annedd ar y ddau lawr uchaf. Mae hefyd bwriad codi lefel to'r adeilad 0.6m o'i gymharu â'r hyn a ganiatawyd yn wreiddiol. Fe fyddai'r newidiadau'n creu dwy fflat gyda dau lofft *en-suite* pob un, y ddau gyda gofod cegin / lolfa. Fe fyddai gan y tŷ deulawr ar y lloriau uchaf bedair llofft a modurdy integredig.
- 1.2 Mae'r adeilad yn cael ei godi ar lethr ac fe fyddai uchder edrychiad blaen yr adeilad yn 7.8m tra byddai'r edrychiad o'r cefn yn 13.1m. Fe fyddai tri balconi'n ymwithio o gefn tri lawr uchaf yr adeilad. Fe fyddai gan yr adeilad do brig o lechi a waliau wedi'u rendro tra byddai'r balconïau yn strwythurau dur gyda phaneli gwydr.
- 1.3 Lleolir yr adeilad mewn ardal anheddol ger Ffordd Caernarfon ac mae o fewn ffin ddatblygu Pentref Arfordirol - Gwledig Y Felinheli fel y'i diffinnir gan y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

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 Yn sgil Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 mae'n ofynnol i'r Cyngor ymgymryd â datblygu cynaliadwy yn ogystal â chymryd pob cam rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r amcanion datblygu cynaliadwy (neu lesiant). 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, ac 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. Ystyrir na fyddai unrhyw effaith sylweddol nac annerbyniol ar gyflawni'r amcanion llesiant o ganlyniad i'r argymhelliad arfaethedig.
- 2.3 **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn. (Gorffennaf 2017)**

TRA 2: SAFONAU PARCIO
 TRA 4: RHEOLI ARDRAWIADAU CLUDIANT
 PCYFF 2: MEINI PRAWF DATBLYGU
 PCYFF 3: DYLUNIO A SIAPIO LLE
 PS 13 : DARPARU CYFLE AR GYFER ECONOMI FFYNIANNUS
 TWR 2 : LLETY GWYLIAU

2.4 Polisiâu Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru – (Argraffiad 9, Tachwedd 2016)
 Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)
 Nodyn Cyngor Technegol 13: Twristiaeth (1997)

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 23/07/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

C10A/0126/20/LL - ADEILADU TŶ, CADW CARAFÁN DROS DRO A MYNEDFA NEWYDD : Caniatwyd 09/07/10

C06A/0009/20/AM - DYMCHWEL Y MODURDY AC ADEILADU 4 TŶ : Caniatwyd 11/02/06

C02A/0699/20/LL - DYMCHWEL MODURDY AC ADEILADU 4 TŶ : Caniatwyd 13/01/03

C09A/0533/20/LL - ADEILADU TŶ A MYNEDFA : Caniatwyd 03/12/09

4. Ymgynghoriadau

Cyngor Cymuned/Tref:	Gwrthwynebu <ul style="list-style-type: none"> Gor-ddatblygiad ar Ffordd Caernarfon yn arwain at bwysau traffig a pharcio Niweidiol i'r cynllun i greu Lôn Las rhwng Penybryn a'r Feddygfa Fe fyddai perygl i ddefnyddwyr y Lôn Las oddi wrth y drafnidiaeth
Uned Trafnidiaeth :	Dim gwrthwynebiad
Dŵr Cymru :	Gwrthwynebu : Mae'r adeilad wedi ei godi yn union uwchben carthffos gyfun 225mm. Bydd Dwr Cymru'n gwrthwynebu hyd nes y cytunir ar gynllun i wyro'r garthffos.
Uned Llwybrau :	Heb eu derbyn
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddyd rhybudd ar y safle ac mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben. Derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu'r cynnig ar y seiliau cynllunio materol isod : <ul style="list-style-type: none"> Bydd codi to Melan yn cael effaith niweidiol ar fwynderau cymdogion Bydd sawl ffenestr yn wynebu eiddo cymdogion a bydd y rhain yn achosi gor-edrych Fe fyddai'r datblygiad yn or-ddatblygiad o'r safle – ni fyddai unrhyw ardal mwynderol allanol o fewn y cwrtil ar wahân i ardaloedd parcio Nid oes ddarpariaeth barcio ddigonol ar gyfer tair uned byw Pryder ynghylch effaith niweidiol symudiadau traffig ar hyd y ffordd breifat i gefn yr eiddo Fe fyddai codi lefel y to allan o gymeriad gyda'r datblygiadau o amgylch 'Does dim angen am dai gwyliau'n lleol

Yn ogystal derbyniwyd y sylwadau isod nad ydynt yn ymwneud ag ystyriaethau cynllunio materol :

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 23/07/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- Pryder ynghylch sicrhau mynediad at eiddo preifat arall gerllaw
- Byddai'r datblygiad yn groes i gyfamod cyfreithiol preifat
- Nid ydyw'r adeilad wedi ei godi'n unol a'r caniatâd cynllunio gwreiddiol
- Pryder na fydd y fflatiau'n cael eu defnyddio at ddibenion gwyliau
- Bod ymgais wedi bod i wyro'r drefn cynllunio gan mai'r bwriad oedd creu unedau byw ar wahân o'r cychwyn

5. Ystyriaethau Cynllunio Perthnasol:

Hanes y Cais

5.1 Fe gyflwynwyd y cais hwn yn wreiddiol ar gyfer creu dwy uned fyw barhaol yn y fflatiau sydd dan sylw ond yn ystod y broses o ddelio gyda'r cais fe newidiwyd natur y datblygiad er mwyn creu dwy uned wyliau yn eu lle. Fe ail-ymgyngorwyd ar y cais ac mae'r sylwadau uchod yn cynnwys y sylwadau perthnasol a dderbyniwyd yn ystod y ddau gyfnod ymgynghori.

5.2 Fel y nodir uchod derbyniwyd gwrthwynebiad i'r cynllun oddi wrth Dŵr Cymru sy'n honni i'r adeilad gael ei godi un union uwchben garthffos gyhoeddus a'u bod wedi datgan yn eu sylwadau ar geisiadau cynllunio blaenorol ar gyfer datblygu'r safle na ddylai unrhyw ran o'r adeilad gael ei leoli o fewn 3m i naill ochr i linell ganol y garthffos. Mae'r caniatâd cynllunio ddiweddaraf ar gyfer y safle (C10A/0126/20/LL) yn cynnwys nodyn sy'n datgan :

“Mae carthffos yn croesi safle'r datblygiad ac y mae darpariaethau Adran 106 o'r Ddeddf Ddŵr, 1991 felly yn gymwys. Nid yw'r caniatâd yn cyfleu unrhyw gymeradwyaeth o ganiatâd dan y Ddeddf honno, a dylech gysylltu â Babbie (asiant Dwr Cymru ar y pryd) cyn mynd ymlaen a'r cynlluniau hyn.”

5.3 Gan fod deddfwriaeth ar wahân ar gyfer delio gydag amddiffyn pibelli carthffosiaeth cyhoeddus, nid ydyw'n briodol defnyddio'r system gynllunio i geisio rheoli materion o'r fath. Yn sgil derbyn gwrthwynebiad Dwr Cymru rhoddwyd cyfle i'r datblygwr geisio ddod i gytundeb gyda nhw er mwyn iddynt dynnu eu gwrthwynebiad i'r cais cynllunio hwn yn ei ôl. Fodd bynnag, hyd yn hyn, nid oes cytundeb o'r fath wedi digwydd, gyda'r datblygwr yn honni mai carthffos breifat sydd wedi ei effeithio ac nid garthffos sydd wedi ei chynnal ar gyfer y cyhoedd..

5.4 Fe ystyrir mai mater cyfreithiol rhwng y datblygwr a Dŵr Cymru yw'r uchod. Mae caniatâd cynllunio eisoes wedi ei roi ar gyfer codi tŷ pedwar llawr ar y safle gyda'r gwaith adeiladu wedi dechrau ac felly mae'r caniatâd cynllunio hwnnw wedi ei sicrhau yn barhaol. Nid yw'r datblygiad sydd dan sylw yn debygol o wneud unrhyw wahaniaeth i'r materion sy'n ymwneud a'r garthffos ac nid ydyw sylwadau Dŵr Cymru'n ymwneud yn uniongyrchol ag effeithiau posibl y cais hwn. Ni chredir felly y gellir rhoi unrhyw bwysau cynllunio i wrthwynebiad Dŵr Cymru i'r cais hwn. Fe drafodir y materion cynllunio perthnasol isod.

Egwyddor y datblygiad

5.5 Mae'n ofynnol gwneud penderfyniadau ar geisiadau cynllunio yn unol â'r cynllun datblygu a fabwysiadwyd, oni bai bod ystyriaethau perthnasol eraill yn nodi fel arall.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 23/07/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLL) yw'r 'Cynllun Datblygu' mabwysiedig yn yr achos yma.

- 5.6 Mae Polisi Strategol PS 14 y CDLL yn cefnogi datblygiad diwydiant twristiaeth leol gan gynnwys trwy wella'r ddarpariaeth o lety twristiaeth o ansawdd uchel ar ffurf fflatiau hunan arlwyyo cynaliadwy. Fe ystyrir y byddai'r datblygiad hwn yn gyfleuster llety hunan arlwyyo safonol o fewn ffin ddatblygu ac felly mae'r cynnig yn gyson gydag egwyddor y polisi hwn.
- 5.7 Ystyriaeth polisi sylfaenol arall yw Polisi TWR 2 sy'n gefnogol o ddarparu llety gwyliau hunanwasanaeth newydd yn ddarostyngedig i gyfres o feini prawf ac fe greidir bod y cynnig hwn yn cwrdd gyda gofynion y rhai perthnasol o'r meini prawf hynny oherwydd:
- ei fod wedi ei leoli o fewn ffin ddatblygu
 - ei fod yn ddatblygiad o raddfa addas ar gyfer y lleoliad,
 - na fydd yn arwain at golled yn y stoc tai,
 - er iddo fod mewn ardal anheddol, ni chreidir y byddai'n peri niwed sylweddol i gymeriad preswyl yr ardal (gweler y drafodaeth isod), ac
 - nid oes tystiolaeth bod gormodedd o lety o'r fath yn yr ardal.
- 5.8 Wrth ystyried yr uchod fe greidir bod egwyddor y datblygiad hwn yn gwbl gyson gyda strategaeth y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd fel yr adlewyrchir ym mholisiâu PS 14 a TWR 2.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.9 Yn gyffredinol, mae polisiâu PCYFF 2 a PCYFF 3 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn caniatáu cynigion ar gyfer datblygiadau newydd cyn belled na fyddent yn cael effaith niweidiol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol neu ar yr ardal yn gyffredinol. Yn ogystal gofynnir bod datblygiadau'n:
- Ychwanegu at, a gwella, cymeriad ac ymddangosiad y safle
 - Parchu'r safle a'i gyffiniau o ran ei le yn y dirwedd leol.
 - Bod y deunyddiau'n briodol
- 5.10 Mae'r adeilad hwn eisoes wedi derbyn caniatâd am ddefnydd anheddol ac nid oes newid yn yr arwynebedd llawr mewnol o'r hyn a ganiatawyd eisoes. Wedi cwblhau'r tŷ fe ellid ei ddefnyddio gan nifer sylweddol o bobl o fewn yr un teulu ac o ystyried mai math o ddefnydd anheddol yw defnydd gwyliau, ni ystyrir bydd newid dau ran o'r tŷ at ddefnydd anheddol amgen yn dwysau defnydd y safle mewn modd fydd yn niweidiol i fwynderau cymdogion.
- 5.11 Dangosir 10 ffenestr yn edrychiad ochr gogledd ddwyrain yr adeilad ac fe greidir fod potensial i'r rhai ar y tri llawr uchaf or-edrych dros ffenestri a rhannau preifat o eiddo Plas Eifion gerllaw. Credir felly y byddai'n rhesymol gosod amod yn sicrhau y defnyddir ffenestri nad ydynt yn agor o wydr afloyw ar dri llawr uchaf yr edrychiad gogledd ddwyrain. Yn yr un modd, fe greidir y gallasai fod problem gorderych yn deillio o ochrau'r tri balconi a fwriedir ac fe greidir y byddai'n briodol gosod amod bod angen creu sgrin afloyw o uchder priodol i atal goredrych eiddo cymdogion ar y ddwy ochr o'r balconiau.
- 5.12 Ni chreidir y byddai codi uchder yr adeilad 0.6m yn creu niwed arwyddocaol i fwynderau cymdogion o safbwynt cysgodi na'r hyn sydd eisoes wedi ei ganiatáu ac ni chreidir bod patrwm datblygu cyson i'r stryd hwn a fyddai'n golygu bod yr uchder yn

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 23/07/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

anghyson gyda chymeriad y stryd wedd. Fe gredir bod y deunyddiau a ddangosir yn dderbyniol ac fe ellid sicrhau cysondeb gyda'r datblygiad sydd eisoes wedi ei ganiatáu trwy amodau priodol.

- 5.13 Wrth ystyried yr uchod yng nghyd-destun y datblygiad a ganiatawyd eisoes, o osod amodau priodol fe ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol dan Bolisiau PCYFF 2 a PCYFF 3 y CDLL o safbwynt mwynderau.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.14 Ni chododd yr Uned Trafndiaeth unrhyw wrthwynebiad i'r bwriad ac, o ystyried y datblygiad a ganiatawyd eisoes ar y safle, ni chredir y byddai unrhyw niwed arwyddocaol newydd i ddiogelwch y briffordd ac fe gredir bod y cynnig yn unol â pholisïau TRA 2 a TRA 4 y CDLL.

6. Casgliadau:

- 6.1 Fe ystyrir y byddai datblygiad o unedau gwyliau yn yr adeilad hwn yn dderbyniol o safbwynt y polisïau perthnasol a nodir uchod ac ni ystyrir y byddai'n cael effaith niweidiol andwyol ychwanegol ar fwynderau'r ardal na'r trigolion cyfagos na'r hyn a ganiatawyd eisoes. Yn ogystal, ystyrir bod lleoliad, dyluniad, gorffeniad a ffurf y datblygiad yn dderbyniol ac yn cydweddu â chyd-destun ei lleoliad. Wedi rhoi ystyriaeth lawn i'r holl faterion cynllunio perthnasol, fe ystyrir fod y datblygiad yn addas ar gyfer y safle a'i fod yn cydymffurfio gyda'r polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol a nodir.

7. Argymhelliad:

Caniatáu – amodau

1. 5 mlynedd
2. Gwaith yn unol â'r cynlluniau
3. Tynnu hawliau PD
4. Amod defnydd gwyliau/cofrestr
5. Deunyddiau, gan gynnwys to llechi naturiol
6. Dim carafanau o fewn y cwrtil wedi cwblhau'r datblygiad
7. Gwydr afloyw mewn ffenestri na ellid eu hagor yn nhri llawr uchaf yr edrychiad gogledd ddwyrain
8. Sgrin afloyw 1.8m o uchder ar ddwy ochr y tri balconi i'w osod cyn preswyllo yr unedau ac i'w gadw wedi hynny
9. Amodau Dwr Cymru o'r caniatâd blaenorol
10. Amodau priffyrdd o'r caniatâd blaenorol