

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 03/09/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

Rhif: 7

Cais Rhif: C18/0559/35/MG

**Dyddiad
Cofrestru: 20/06/2018**

Math y Cais: Materion a gadwyd yn ôl

Cymuned: Criccieth

Ward: Criccieth

Bwriad: Codi 34 uned lloches i'r henoed, llety warden, 2 lety staff, cyfleusterau cymunedol, darparu parcio ar gyfer preswylwyr, staff a gwesty George IV a thirlunio (cais materion a gadwyd yn ol o dan ganiatad C16/0292/35/LL) /

Lleoliad: Tir ger Gwesty George IV Hotel, High Street, Criccieth, LL52 0BS

**Crynodeb o'r
Argymhelliad: CANIATAU GYDAG AMODAU**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 03/09/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae'r cais hwn yn gais materion a gadwyd yn ôl yn dilyn caniatâd cynllunio blaenorol i newid amod 3 o ganiatâd cynllunio C13/0028/35/AM er mwyn ymestyn yr amser a roddwyd i gyflwyno'r materion a gadwyd yn ôl. Roedd cais amlinellol C13/0028/35/AM yn gais i adnewyddu caniatâd cynllunio rhif C08D/0478/35/AM a ganiatawyd drwy apel yn 2010. Mae'r cais presennol yn ystyried manylion yn ymwneud gydag edrychiad a thirlunio a oedd wedi'u cadw yn ôl i'w hystyried yn y dyfodol trwy gais pellach. Felly mae ystyriaethau yn ymwneud gydag egwyddor, mynediad, cynllun a maint wedi eu derbyn a'u cymeradwyo fel rhan o'r cais amlinellol, a dim ond edrychiad a thirlunio yw'r materion a gadwyd yn ôl ag sy'n ffurfio rhan o'r cais gerbron.
- 1.2 Mae'r datblygiad yn golygu codi 34 uned breswyl i'r henoed, un llety warden a 2 llety staff a chyfleusterau cymunedol. Byddai'r bwriad hefyd yn darparu 18 llecyn parcio ar gyfer defnydd yr unedau preswyl a 15 llecyn parcio i ddefnydd Gwesty'r George IV yr ochr arall i'r Stryd Fawr.
- 1.3 Defnyddir y safle'n bresennol fel maes parcio a gardd yn gysylltiedig â'r gwesty sydd gyferbyn â'r safle. I'r gogledd o'r safle mae'r Stryd Fawr ac i'r de mae maes parcio cyhoeddus. Mae'r safle yn gorwedd o fewn y ffin datblygu a hefyd o fewn yr Ardal Gadwraeth.
- 1.4 Cyflwynwyd cynlluniau manwl yn nodi manylion edrychiadau'r adeilad ynghyd â thirlunio'r safle. Mae gweddill o fanylion y cais yn unol â'r dogfennau hynny a gyflwynwyd a chymeradwywyd fel rhan o gais C13/0028/35/AM.

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 chymau 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**

PCYFF 2 – meini prawf datblygu

PCYFF 3 – dylunio a siapio lle

PCYFF 4 – dylunio a thirweddu

PS 20 – diogelu a lle bo'n berthnasol wella asedau treftadaeth

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 03/09/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

AT 1 – ardaloedd cadwraeth, safleoedd treftadaeth y byd a thirweddau, parciau a gerddi hanesyddol cofrestredig

Yn ogystal â'r uchod, credir fod y canlynol hefyd yn berthnasol:

Canllaw Dylunio Gwynedd

2.4 **Polisiâu Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru – Argraffiad 9 (2016)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

Nodyn Cyngor Technegol 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

- 3.1 C04D/0392/35/LL – Codi adeilad er darparu 41 fflat ymddeol ynghyd â darpariaeth ychwanegol, a ffurfio maes parcio a thurnio. Wedi'u tynnu'n ôl 16/02/09
- 3.2 C05D/0211/35/LL – Codi adeilad er darparu 41 fflat ymddeol ynghyd â darpariaeth ychwanegol, a ffurfio maes parcio a thurnio Gwrthod 25/07/05
- 3.3 C08D/0478/35/AM - Adeiladu 37 o unedau preswyl i gynnwys 34 uned lloches i'r henoed, llety warden a 2 llety staff, darpariaeth parcio i'r preswylwyr a staff s pharcio ar wahân i ymwelwyr Gwesty George IV a thirlunio. Gwrthod - Caniatawyd ar apêl 15/03/10
- 3.4 C13/0028/35/AM - Adnewyddu caniatâd cynllunio C08D/0478/35/AM ar gyfer codi 34 uned lloches i'r henoed, llety warden, 2 llety staff, cyfleusterau cymunedol, darparion parcio i'r preswylwyr, staff a gwesty George IV a thirlunio - Caniatáu 16/05/2013
- 3.5 C16/0292/35/LL – cais i newid amod 3 o ganiatâd cynllunio C13/0028/35/AM er mwyn ymestyn yr amser a roddwyd i gyflwyno'r materion a gadwyd yn ôl – caniatawyd 02.08.16
- 3.6 C17/066635/AM - cais amlinellol ar gyfer codi adeiladau newydd ar gyfer datblygiad cymysg o 13 tŷ trefol, 24 fflat, ardal storio biniau cysylltiol, ardal cadw beics, maes parcio, unedau siop newydd a gardd - er bod y cais yma yn ymwneud a'r un safle, mae'n gais ar wahân ac nid oes penderfyniad wedi ei wneud ar y cais yma ar adeg ysgrifennu'r adroddiad yma.

4. **Ymgynghoriadau:**

Cyngor Cymuned/Tref: Gwrthwynebu ar sail gorddatblygiad, diffyg tai fforddiadwy i bobl leol, colli rhan o faes parcio, dim digon o barcio yn cael ei gynnig a dim asesiad ieithyddol ar effaith y datblygiad.

Uned Drafnidiaeth: Dim gwrthwynebiad

Cyfoeth Naturiol Cymru: Dim sylw

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 03/09/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

Dŵr Cymru:	Cyngor ag amodau safonol
Uned Gwarchod y Cyhoedd:	Heb eu derbyn
Swyddog Coed:	Heb eu derbyn
Uned Strategol Tai:	Heb eu derbyn
CADW:	Sylwadau ynglŷn ag effaith y datblygiad ar y castell
Ymddiriedolaeth Archeolegol:	Heb eu derbyn
Network Rail:	Dim gwrthwynebiadau ond yn cynnig cyngor safonol i warchod eu buddiannau
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhodddwyd rhybudd yn y wasg leol ag ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben a derbyniwyd nifer o lythyrau / gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail: <ul style="list-style-type: none"> • Gor-edrych/colli preifatrwydd • Effaith niweidiol ar fwynderau preswyl • Dyluniad ag effaith negyddol ar gymeriad y stryd fawr • Effaith ar adeilad rhestredig • Mynediad a symudiadau • Maint gormodol/gor-ddatblygiad • Colli llecynnau parcio presennol • Safle o fewn ardal gadwraeth • Dim galw yn lleol • Pwysau ar isadeiledd • Colled o goed/effaith ar fioamrywiaeth

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Cefndir y cais blaenorol a phenderfyniad apêl

- 5.1 Cais i gytuno ar fanylion edrychiadau a thirweddu'r safle a geir yn yr achos yma yn unig, ac felly nid oes unrhyw newid i'r cynllun o ran maint, gosodiad a mynediad o'r hyn a ganiatawyd yn flaenorol gan gynnwys yr hyn a ganiatawyd drwy apêl. Mae egwyddor y bwriad yma wedi ei dderbyn a'i sefydlu eisoes gan Arolygydd Cynllunio mewn penderfyniad apêl, a thrwy'r caniatâd cynllunio pellach er mwyn ymestyn amser. Mae hyn yn ystyriaeth faterol cynllunio perthnasol. O safbwynt y penderfyniad apêl, nododd yr Arolygydd ar y pryd mai'r effaith ar Ardal Gadwraeth Cricieth a gosodiad yr adeilad rhestredig cyfagos oedd y prif faterion i'w hystyried.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 03/09/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

Egwyddor y datblygiad

- 5.2 Mae egwyddor y bwriad eisoes wedi ei sefydlu drwy benderfyniadau blaenorol ac nid yw'r cais hwn yn gofyn ail-asesu'r egwyddor o ddatblygiad preswyl ar y safle gan mai cais materion a gadwyd yn ôl sydd gerbron.

Mwynderau gweledol, mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.3 Mae polisïau PCYFF 2, 3 a 4 o'r CDLL yn hyrwyddo dyluniad adeiladau o safon dda trwy sicrhau fod cynigion yn cydymffurfio gyda chyfres o feini prawf sy'n anelu i ddiogelu nodweddion a chymeriad cydnabyddedig o fewn y dirwedd a'r amgylchedd lleol, diogelu mwynderau'r gymdogaeth leol a gwarchod y cymeriad gweledol (gan gynnwys cymeriad yr ardal gadwraeth yn yr achos yma) trwy sicrhau fod yn rhaid i ddeunyddiau adeiladu fod o safon uchel sy'n gweddu i gymeriad ac edrychiad yr ardal leol a chynnal tirweddu addas ar gyfer y safle.
- 5.4 Mae'r bwriad fel y dangosir yn golygu codi adeilad sylweddol o fewn y safle. Mae effaith gweledol y datblygiad sydd yn cynnwys effaith ar yr ardal gadwraeth, adeiladau rhestredig a'r strydlun eisoes wedi eu cydnabod i fod yn dderbyniol gan Arolygydd Cynllunio ac felly nid yw'r ystyriaethau yma yn berthnasol yng nghyd-destun y cais presennol yma.
- 5.5 Yr hyn sydd yn berthnasol yng nghyd-destun yr ystyriaethau presennol yma yw edrychiadau'r adeilad. Fe welir o'r cynlluniau presennol, eu bod yn adlewyrchu'r hyn a gyflwynwyd yn flaenorol o ran dyluniad a gorffeniadau (er nad oedd yn ofynnol fe wnaed hyn er mwyn cael syniad o'r bwriad). Nid yw'r cynlluniau presennol yn gwyro i ffwrdd o'r hyn sydd wedi ei weld eisoes. Gwelir fod gorffeniadau allanol yr adeilad yn cynnwys cymysgedd addas o orffeniadau gan gynnwys waliau rendr, cladin pren, defnydd o garreg naturiol ar rai agweddau a tho o lechen naturiol. Gweler hefyd bwriad i gynnwys drysau pren a ffenestri dalennog pren. Mae'r gorffeniadau yma yn gyffredin o fewn yr ardal ag fe gredir fod yr hyn a fwriedir yn adlewyrchiad addas o'r gorffeniadau cyffredin hyn. O ystyried hyn felly, credir fod y bwriad yn dderbyniol a thrwy hynny yn bodloni gofynion perthnasol polisïau PCYFF 2 a PCYFF 3.
- 5.6 Gwelir fod y cynllun tirlunio bwriedig yn adlewyrchu cynllun mynegol a gyflwynwyd yn flaenorol. Nid oedd yr Uned Bioamrywiaeth yn gwrthwynebu'r bwriad o safbwynt materion tirlunio ar yr adeg hynny ac er na dderbyniwyd sylwadau ar y cais hwn ar adeg ysgrifennu'r adroddiad yma, ni chredir fod y tirlunio arfaethedig yn debygol o fod yn annerbyniol a'i fod trwy hynny yn cydymffurfio gyda gofynion perthnasol polisi PCYFF 4.

Materion cadwraeth/adeiladau rhestredig

- 5.7 Mae'r safle wedi ei leoli yn gyfagos i adeiladau rhestredig, mae o fewn ardal gadwraeth Cricieth ac yn weladwy o safle Castell Cricieth. Derbyniwyd sylwadau gan CADW yn nodi y byddai'r datblygiad oherwydd y cynnydd yn y ffurf adeiledig (massing) yn ffurfio rhan o dirwedd adeiledig Cricieth ond byddai angen i'r adeiladau bwriedig osgoi cyfuchlin yr adeiladau presennol tu cefn i'r safle. Hefyd nodwyd y byddai angen i'r tirlunio i ddwyrain y safle gynnal edrychiadau o'r Stryd Fawr tuag at y castell.
- 5.8 Credir fod y cynnig yn parhau yn dderbyniol o safbwynt yr agweddau hyn gan nad yw maint a gosodiad y datblygiad yn newid o'r hyn a ganiatawyd eisoes. Fe ddywedodd yr Arolygydd Cynllunio ar adeg yr apêl gwreiddiol y byddai "gosodiad yr adeiladau rhestredig yn cael eu gwarchod". Yn ogystal, nododd "y byddai'r blaen newydd yn

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 03/09/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

atgyfnerthu cysylltiad gweledol rhwng adeiladau presennol a darparu min gweledol cadarn i'r datblygiad ar hyd ochr deheuol y stryd fawr. Dôf i'r casgliad y mai'r effaith gyffredinol fyddai gwella'r ffordd ddynesu at ganol y dref hanesyddol o'r gorllewin....Byddai'r ffin deheuol yn ffurfio rhan o'r golygfeydd o bellter canol o'r Castell a Dinas...byddai pellter rhwng y lleoliadau hyn a safle'r apêl yn lleihau effaith weledol cyffredinol y datblygiad o edrych arno o'r ddwy ardal hyn".

- 5.9 Credir felly fod y bwriad yn parhau yn dderbyniol o safbwynt y materion yma gan na chredir y byddai yn cael effaith andwyol ar osodiad adeiladau rhestredig gerllaw, yr ardal gadwraeth na'r dynodiadau hanesyddol ymhellach i ffwrdd megis y castell. Fe ystyrir fod hyn yn dderbyniol o safbwynt gofynion perthnasol polisïau AT 1 a PS 20 ynghyd â chanllawiau perthnasol Nodyn Cyngor Technegol 24.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

- 5.10 Yn dilyn cyfnod ymgynghori cyhoeddus, derbyniwyd sylwadau gan drigolion lleol yn ogystal â'r Cyngor Tref yn datgan eu gwrthwynebiad i'r bwriad ar sail nifer o amrywiol faterion.
- 5.11 Fel sydd eisioes wedi ei nodi, cais materion a gadwyd yn ôl i drafod edrychiad a thirlunio'r datblygiad yn unig a geir yma. Mae'r holl faterion eraill wedi eu cymeradwyo eisioes gan y Pwyllgor Cynllunio a'r Arolygaeth Gynllunio. Ni ellir felly trafod, ystyried nac asesu materion nad ydynt yn ymwneud ag edrychiadau a thirlunio fel rhan o'r cais yma.
- 5.12 Credir fod ystyriaeth lawn wedi ei roi i'r holl sylwadau materol a dderbyniwyd gan ymgynghorwyr statudol a'r cyhoedd fel rhan o'r cais presennol yma ac ni wnaed cam ag unrhyw un yn ystod y broses ymgynghori.

6. Casgliadau:

- 6.1 Ar sail yr uchod ac wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol gan gynnwys polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn ogystal â sylwadau a dderbyniwyd, credir fod y bwriad yma yn dderbyniol a'i fod yn cydymffurfio gyda gofynion perthnasol polisïau mabwysiedig.

7. Argymhelliad:

- 7.1 Caniatau gydag amod
1. Cydymffurfio gyda chynlluniau
 2. Nodyn i gynnal y datblygiad yn unol â'r amodau blaenorol
 3. Nodyn Dŵr Cymru