

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 17/12/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Rhif: 6

Cais Rhif: C18/0871/35/LL

Dyddiad 15/10/2018
Cofrestru:

Math y Cais: Llawn - Cynllunio

Cymuned: Criccieth

Ward: Criccieth

Bwriad: Newid defnydd anecs i lety gwyliau

Lleoliad: Eirianedd, Rhos Bach, Criccieth, LL520EP

Crynodeb o'r Argymhelliad: GWRTHOD

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 17/12/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais ar gyfer trosi adeilad cwrtil presennol i uned gwyliau 2 ystafell wely.
- 1.2 Mae'r safle wedi ei leoli o fewn stad o dai preswyl adnabyddir fel Rhos Bach, Criccieth. Mae'r safle yn cynnwys eiddo preswyl deulawr gydag adeilad allanol unllawr gyda tho pits o fewn y cwrtil sy'n cael ei ddefnyddio fel ystafell chwaraeon/anecs. Nid yw'r adeilad yn ymddangos gyda chyfleusterau hunangynhaliol yn bresennol.
- 1.3 Mae bwriad trosi'r adeilad presennol, sy'n golygu gwneud newidiadau allanol gan gynnwys cau'r drws presennol ac agor ffenestri a drysau newydd ar y pedwar edrychiad; a darparu cegin ac ystafell fyw/bwyta agored; ystafell ymolchi a 2 ystafell wely o fewn yr adeilad. Mae bwriad gwahanu gardd a llecynnau parcio ar wahân ar gyfer y llety gwyliau; ynghyd â chadw gorffeniadau allanol yr adeilad fel y presennol (rendr ar y waliau a llechi ar y to).
- 1.4 Mae'r dogfennau canlynol wedi eu cyflwyno fel rhan o'r cais:
- Datganiad Dylunio a Mynediad
- 1.5 Mae'r ymgeisydd wedi derbyn cyngor o flaen llaw ar gyfer y bwriad.

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 Unedol.
- 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 cynaliadwy', 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 2011 - 2026 Gorffennaf 2017**
- PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
PCYFF 2: Meini prawf datblygu
PCYFF 3: Dylunio a siapiau lle
PCYFF 4: Dylunio a thirweddu
TRA 2: Safonau Parcio
TRA4: Rheoli ardrawiad cludiant
TWR 2: Llety Gwyliau
Canllaw Cynllunio Atodol: Llety Gwyliau

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 17/12/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

2.4 **Polisiau Cenedlaethol:**

TAN 12 Dylunio
Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 9) 2017

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

3.1 C11/0385/35/LL – Estyniad llawr cyntaf uwchben estyniad to fflat presennol ar gefn yr eiddo – CANIATAU 20.06.2011

3.2 Darparwyd cyngor cyn cyflwyno cais o dan gyfeirnod Y18/001238. Amlygwyd yn yr ymateb a ddarparwyd fod y bwriad yn groes i bolisiau TWR 2 a PCYFF 2 oherwydd bod yr uned bwriedig wedi ei leoli o fewn ardal breswyl yn bennaf, ac ystyrir y byddai'r bwriad yn cael effaith annerbiniol ar fwynderau trigolion cyfagos. Amlygir problemau parcio yn y stad a'r rheidrwydd ar gyfer darparu parcio oddi ar y stryd.

4. **Ymgynghoriadau:**

Cyngor
Cymuned/Tref: Dim gwrthwynebiad

Uned Drafnidiaeth: Dim gwrthwynebiad i'r bwriad i drosi anecs i uned wyliau ar yr amod fod 3 llecyn parcio yn cael ei gadw ar gyfer y prif dŷ.

Yn ogystal nodaf fod yr ymgeisydd eisoes wedi creu'r llecyn parcio i'r anecs ond heb addasu'r droedffordd gyfagos i greu adwy gerbydol newydd.

Argymhellaf felly amodi unrhyw ganiatâd fel bo rhaid creu'r adwy cyn defnyddio'r adeilad fel uned gwyliau.

Dwr Cymru: Sylwadau ynglŷn â phibell

Cyfoeth Naturiol
Cymru: Dim sylwadau i'w cynnig

CADW: Mae'r safle wedi ei leoli o fewn parth byffer henebion Castell Criccieth a'r amddiffyniad allanol.

Mae'r newidiadau allanol i'r adeilad wedi ei gyfyngu i agoriadau newydd. Mae'r safle wedi ei leoli oddeutu 350m i'r dwyrain o'r henebion. Mae'r bwriad yn annhebygol o fod yn gyd-weledol gydag unrhyw un o'r henebion oherwydd adeiladau eraill rhyngddynt. Nid oes sylwadau i'w cynnig felly.

Ymgynghoriad
Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle, gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daw'r cyfnod hysbysebu i ben ar 19.11.2018 ac ni dderbyniwyd unrhyw ohebiaeth.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 17/12/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'r safle wedi ei leoli o fewn cwrtil eiddo o fewn stad o dai bresennol a leolir o fewn ffin ddatblygu Criccieth. Mae'r bwriad wedi ei gyflwyno fel cais i drosi'r adeilad presennol i lety gwyliau. Nid yw'n glir yn union beth yw defnydd yr adeilad ar hyn o bryd gan fod y ffurflen gais yn nodi mai anecs ydyw, ond mae'r cynlluniau llawr presennol a'r datganiad dylunio a mynediad yn nodi mai ystafell chwaraeon ydyw.
- 5.2 Mae polisi TWR2 yn caniatáu trosi adeiladau allanol llety gwyliau ar sail fod y datblygiad yn un o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad, ac os gellir cwrdd gyda'r meini prawf canlynol i gyd: (nid yw maen prawf cyntaf yn berthnasol gan and yw'r bwriad yn golygu codi adeilad o'r newydd)
- ii. Bod graddfa'r datblygiad arfaethedig yn briodol gan ystyried y safle, y lleoliad, a/neu anheddiad dan sylw.
 - iii. Na fydd y bwriad yn arwain at golled yn y stoc tai parhaol;
 - iv. Nad yw'r datblygiad yn cael ei leoli mewn ardal sy'n ardal breswyl yn bennaf, neu'n peri niwed arwyddocaol i gymeriad preswyl ardal;
 - v. Nad yw'r datblygiad yn arwain at ormodedd o lety o'r fath yn yr ardal.
- 5.3 Gan fod y safle wedi'i leoli o fewn cwrtil annedd breswyl bresennol, sydd wedi'i leoli o fewn ystâd breswyl ac o fewn cyffiniau pentref Criccieth a'i ffin datblygu; ystyrir nad yw'r bwriad yn cydymffurfio gyda phwynt iv o Bolisi TWR 2 fel y nodwyd uchod. O ganlyniad i hyn, ac agosrwydd at yr eiddo preswyl presennol ar y safle, ni ellir cysidro fod y bwriad yn un o ansawdd uchel o ran lleoliad ac ystyrir y byddai defnyddio'r adeilad cwrtil yma fel uned ar wahân yn golygu bod graddfa'r datblygiad yn annerbyniol, ac y byddai'r ddau eiddo yn cael effaith annerbyniol ar eu mwynderau ei gilydd. Ystyrir felly fod y bwriad yn groes i ofynion polisi TWR 2, ac yn benodol mein prawf ii ac iv.
- 5.4 Mae paragraff 6.3.67 o'r CDLI yn cadarnhau fod yna bryderon am orddarpariaeth o lety hunanwasanaeth yn rhannau o ardal y Cynllun, a gall hynny olygu efallai na fydd darparwyr a gweithredwyr yn derbyn yr incwm a ragwelwyd o beth dybir gallai fod yn fuddsoddiad arwyddocaol. Yn amlwg nid bwriad y canllaw cenedlaethol na'r Cynghorau yw i'r polisi hwn arwain at grynodiad gormodol o'r math yma o lety gwyliau mewn lleoliad penodol a allai olygu fod busnesau yn methu.
- 5.5 I'r perwyl hyn, mae paragraff 6.3.67 yn cadarnhau bydd angen i ymgeiswyr gyflwyno cynllun busnes manwl a fydd yn dangos cadernid y cynllun arfaethedig, ac y byddai hyn yn fodd i'r Cyngor asesu os oes gan y cynnig obaith realistig o fod yn hyfyw, nad yw'r cynnig yn un hapfasnachol.
- 5.6 Petai'r bwriad yn cael ei ganiatáu ac yn achosi gormodedd o lety yn yr ardal, byddai perygl i'r ymgeiswyr fuddsoddi yn yr adeilad i fusnes nad yw'n hyfyw. Gallai hyn gael effaith negyddol fwyfwy ar yr ardal petai'r uned ddim yn addas ar gyfer ei ddefnyddio'n breswyl drwy'r adeg; ac y byddai'r adeilad yn cael ei adael yn wag.
- 5.7 Nodir fod yr ACLI wedi annog yr ymgeisydd i ddarparu cynllun busnes i gefnogi eu bwriad, a bod yr ACLI wedi darparu templed cynllun busnes ar eu cyfer. Nid oes cynllun busnes wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais hyd yn hyn ac felly ni ellir asesu effaith y bwriad yma or ormodedd o lety o'r fath yn yr ardal.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 17/12/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Mwynderau gweledol, cyffredinol a phreswyl

- 5.8 Mae polisiau PCYFF 2, 3 a 4 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn ymwneud ag asesu dyluniad y bwriad, mwynderau a deunyddiau allanol.
- 5.9 Mae'r bwriad ar gyfer darparu uned llety gwyliau hunanwasanaethol. Fel sydd wedi ei nodi uchod, mae'r bwriad yn golygu gwneud newidiadau i'r adeilad o ran agoriadau er mwyn darparu drysau a ffenestri. Mae bwriad rhannu blaen cwrttil yr eiddo yn ddau a darparu 3 llecyn parcio ar wahân ar gyfer y tŷ presennol ac un llecyn ar wahân i'r llety gwyliau bwriedig.
- 5.10 Mae safle'r cais yn sylweddol, ond mae yn ffurfio rhan o gwrtil preswyl yr eiddo presennol ar hyn o bryd. Byddai'r uned llety gwyliau yn cefnu ar gwrtil yr eiddo presennol ac mae ffenestr ystafell wely yn edrych dros y rhan yma o gwrtil yr eiddo; gyda'r un modd i edrych i mewn i'r ystafell wely yma o gwrtil yr eiddo presennol. Er bod y safle i gyd o fewn yr un berchnogaeth ar hyn o bryd, gan fod y cais yma yn creu uned gynllunio o'r newydd gyda ffiniau pendant rhwng y ddwy uned; gallai werthu'r ddwy uned ar wahân a byddai hynny yn peri aflonyddwch i ddeiliad y ddwy uned gan fod y ffenestri yn wynebu cwrttil yr eiddo preswyl.
- 5.11 Mae natur unedau gwyliau yn golygu symudiadau gwahanol i uned breswyl arferol, ac y gallai'r gwahaniaethau yma beri aflonyddwch o ran natur y defnydd gwyliau, amserau'r symudiadau a sŵn ayyb. Nodir fod tai preswyl wedi eu lleoli o gwmpas y safle i bob cyfeiriad; a bod yr ymgeisydd wedi datgan fod yr eiddo preswyl sydd union tu cefn i'r eiddo yn cael ei rentu allan fel uned gwyliau. Rhaid nodi nad oes modd rheoli hyn drwy'r drefn gynllunio ac nad yw hynny ynddo'i hun yn cyfiawnhau cefnogaeth i uned gwyliau newydd ar safle gerllaw.
- 5.12 I'r perwyl hyn, ystyrir fod y bwriad yn groes i ofynion polisi PCYFF 2 o ran sicrhau mwynderau meddianwyr presennol ac i'r dyfodol o ran goredrych a phreifatrwydd a diogelu mwynderau meddianwyr eiddo lleol rhag gweithgareddau allai achosi aflonyddwch o ran sŵn a symudiadau.
- 5.13 Mae bwriad cadw'r gorffeniadau fel y presennol sy'n cydweddu gyda'r eiddo preswyl presennol, ac ystyrir y byddai hyn yn dderbyniol, petai egwyddor y datblygiad yn dderbyniol fel arall.

Materion Trafnidiaeth

- 5.14 Mae'r bwriad yn cynnwys rhannu blaen cwrttil yr eiddo yn ddau ran a darparu 3 llecyn parcio i'r prif dŷ, ac un llecyn parcio i'r uned gwyliau. Mae'r Uned Drafnidiaeth yn fodlon gyda hyn cyn belled fod y droedffordd ble mae'r fynedfa sydd wedi ei greu yn barod i'r adeilad allanol yn cael ei drin yn dderbyniol yn unol â gofynion Rheolwr Gwaith Stryd. Ar sail hyn felly, mae'r bwriad yn cydymffurfio â gofynion polisi TRA 4 o'r CDLI.

6. Casgliadau:

- 6.1 Ar sail yr asesiad uchod, ystyrir fod y bwriad yn annerbyniol oherwydd lleoliad y safle o fewn stad o dai preswyl (ac sydd hefyd o fewn cwrttil tŷ presennol), sy'n groes i faen prawf iv o bolisi TWR 2. O ganlyniad i hyn, ac i agosatrwydd at yr eiddo preswyl presennol ar y safle, ni ellir cysidro fod y bwriad yn un o ansawdd uchel o ran lleoliad ac ystyrir y byddai defnyddio'r adeilad cwrttil yma fel uned ar wahan yn golygu bod graddfa'r datblygaid yn annerbyniol, ac y byddai'r ddau eiddo yn cael effaith

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 17/12/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

annerbyniol ar eu mwynderau ei gilydd, sy'n groes i ofynion maen prawf ii o bolisi TWR 2. Ystyrir hefyd fod y bwriad yn groes i ofynion polisi PCYFF 2 o ran sicrhau mwynderau meddianwyr presennol ac i'r dyfodol o ran goredrych a phreifatrwydd a diogelu mwynderau meddianwyr eiddo lleol rhag gweithgareddau allai achosi aflonyddwch i'r stad o ran swm a symudiadau fyddai'n gysylltiedig gyda natur gwyliau.

7. Argymhelliad:

7.1 Gwrthod – rhesymau

- 1 Mae'r bwriad o drosi'r adeilad cwrtil presennol i lety gwyliau hunangynhaliol yn annerbyniol oherwydd lleoliad y safle o fewn stad o dai preswyl, sy'n groes i faen prawf iv o bolisi TWR 2 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026. O ganlyniad i leoliad yr adeilad, ai agosatrwydd at yr eiddo preswyl presennol ar y safle, ni ellir cysidro fod y bwriad yn un o ansawdd uchel o ran lleoliad ac ystyrir y byddai defnyddio'r adeilad cwrtil yma fel uned ar wahan yn golygu bod graddfa'r bwriad yn annerbyniol ac y byddai'r ddau eiddo yn cael effaith annerbyniol ar eu mwynderau ei gilydd, sy'n groes i ofynion polisi TWR 2 a'i faen prawf rhif ii o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026.
- 2 Mae'r bwriad yn groes i ofynion polisi PCYFF 2 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 o ran sicrhau mwynderau meddianwyr presennol ac i'r dyfodol o ran goredrych a phreifatrwydd a diogelu mwynderau meiddianwyr eiddo lleol rhag gweithgareddau allai achosi aflonyddwch i'r stad o ran swm a symudiadau.