## Rhif: 6

| | |
|---|---|
| **Cais Rhif:** | **C16/1348/35/LL** |
| **Dyddiad Cofrestru:** | **28/10/2016** |
| **Math y Cais:** | **Llawn - Cynllunio** |
| **Cymuned:** | **Criccieth** |
| **Ward:** | **Criccieth** |
| **Bwriad:** | **Ail gyflwyniad o gais a wrthodwyd o dan C16/0711/35/LL ar gyfer newid defnydd i lety aml feddiannaeth/** |
| **Lleoliad:** | **Min y Gaer, Criccieth, Gwynedd, LL52 0HP** |
| **Crynodeb o'r Argymhelliad:** | **CANIATAU AG AMODAU** |

**1. Disgrifiad:**

1.1 Mae’r cais hwn yn ymwneud gyda newid defnydd tŷ gwesty presennol i lety amlfeddiannaeth 10 ystafell wely.

1.2 Mae’r eiddo yn adeilad par sydd wedi ei leoli o fewn ffiniau Criccieth, ac sydd wedi gweithredu tan yn ddiweddar fel tŷ gwesty 10 ystafell wely. Mae fflat hunangynhaliol hefyd ar y llawr islawr sydd yn cael ei ddefnyddio ar hyn o bryd gan berchnogion y tŷ gwesty.

1.3 Mae’r bwriad i newid defnydd yr adeilad i lety amlfeddiannaeth 10 ystafell wely. Nid yw’r fflat islawr yn cael ei gynnwys fel rhan o’r cais ac felly bydd hwnnw yn parhau ar ei ben ei hun.

1.4 Nid oes bwriad gwneud unrhyw newidiadau allanol.

1.5 Gwrthodwyd y cais blaenorol o dan C16/0711/35/LL oherwydd nad oedd tystiolaeth wedi ei gyflwyno fel rhan o’r cais oedd yn dangos fod yr eiddo wedi ei farchnata’n aflwyddiannus am bris rhesymol a theg fel llety gwyliau am gyfnod parhaol o 12 mis.

1.6 Mae copïau o hysbyseb gwerthu ar y we wedi ei gyflwyno fel rhan o’r cais, ynghyd a chadarnhad gan gwmni gwerthu Beresford Adams fod yr eiddo wedi bod ar y farchnad am gyfnod rhwng Chwefror 2012 a Mehefin 2016 am bris o £550,000, ac nad oedd yna unrhyw ddiddordeb yn yr eiddo yn y cyfnod hynny.

**2. Polisïau 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 Unedol Gwynedd 2009:**

Mae Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, sydd wrthi’n cael ei baratoi, yn destun Archwiliad Cyhoeddus ar hyn o bryd. Nid yw’n ystyriaeth cynllunio perthnasol ar hyn o bryd ar gyfer gwneud penderfyniadau am geisiadau cynllunio.

POLISI B4 - DATBLYGIADAU O FEWN NEU SY’N EFFEITHIO AR OSODIAD ARDALOEDD CADWRAETH
Sicrhau nad yw cynigion o fewn neu sy’n effeithio ar osodiad ardaloedd cadwraeth yn cael eu caniatáu oni bai eu bod yn anelu i gynnal neu gyfoethogi cymeriad neu olwg yr ardal gadwraeth a’i gosodiad.

POLISI B23 - MWYNDERAU
Diogelu mwynderau'r gymdogaeth leol drwy sicrhau bod rhaid i gynigion gydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i warchod nodweddion cydnabyddedig a mwynderau'r ardal leol.

POLISI CH11 - TROSI ADEILADAU O FEWN FFINIAU DATBLYGU PENTREFI A CHANOLFANNAU LLEOL AR GYFER DEFNYDD PRESWYL
Caniatáu cynigion i drosi adeiladau ar gyfer defnydd preswyl o fewn ffiniau datblygu pentrefi a chanolfannau lleol os gellir cydymffurfio â meini prawf sy'n ymwneud ag angen lleol, ardrawiad ar letyau gwely a gwasanaeth cymunedol a meddiannaeth y tŷ.

POLISI CH36 - CYFLEUSTERAU PARCIO CEIR PREIFAT
Gwrthodir cynigion am ddatblygiadau newydd, ehangu datblygiadau presennol neu newid defnydd os na ddarperir lle i barcio cerbydau oddi ar y stryd yn unol â chanllawiau parcio cyfredol y Cyngor, gan roi ystyriaeth i hygyrchedd gwasanaeth cludiant cyhoeddus, y gallu i gerdded a beicio o safle a phellter y safle at faes parcio cyhoeddus.

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**
Polisi Cynllunio Cymru Fersiwn 9 (2016)

**3. Hanes Cynllunio Perthnasol:**
C16/0711/35/LL - Newid defnydd i lety amlfeddiannaeth - GWRTHOD- 23.09.2016

**4. Ymgynghoriadau:**

Cyngor Cymuned/Tref: Dim gwrthwynebiad ar yr amod bod y llety ar gyfer staff yn unig.

Uned Drafnidiaeth: Tybir na fuasai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar unrhyw ffordd, neu ffordd arfaethedig.

Dŵr Cymru: Sylwadau cyffredinol

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben a derbyniwyd 3 gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Ddim yn cydweddu a'r ardal – dwysedd uchel o bobl 20+
- Golygu colli llety gwyliau gwasanaethol sy'n groes i ofynion CH11.
- Effaith ar fwynderau
- Dim angen am y math yma o lety.
- Cynnydd mewn traffig
- Cynnydd mewn unedau unigol o fewn yr adeilad.
- Materion iechyd a diogelwch
- Parcio
- Gwaith eisoes wedi cychwyn.

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

- Perchnogaeth tir.

**5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:**

**Egwyddor y datblygiad**

5.1 Mae polisi CH11 o'r Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd yn ymwneud a throsi adeiladau o fewn ffiniau datblygu pentrefi a chanolfannau lleol ar gyfer defnydd preswyl; ac mae'n caniatáu cynigion os gellir cydymffurfio a meini prawf sy'n ymwneud ag angen lleol, ardrawiad ar lety gwely a gwasanaeth cymunedol a meddiannaeth y tŷ.

5.2 Mae maen prawf rhif 1 o'r polisi yn cyfeirio at yr angen i gyfran o'r unedau bwriedig yn rhai sy'n cwrdd ag angen lleol cyffredinol a nodwyd am dai fforddiadwy, oni bai y gellir bodloni'r Awdurdod Cynllunio Lleol, ar ôl ystyried y ffactorau perthnasol i gyd, na fyddai'n briodol darparu tai fforddiadwy ar y safle. Mae'r bwriad gerbron ar gyfer trosi'r adeilad i dy amlfeddiannaeth, a fyddai'n cynnig llety ar ffurf ystafell wely sy'n rhannu cyfleusterau cegin/ymolchi. Nid yw'r bwriad yn gyfystyr a thŷ farchnad agored na thai fforddiadwy felly, ond llety pwrpasol ar gyfer unigolion sy'n rhannu cyfleusterau; ac ystyrir yn yr achos hwn fod y bwriad yn cydymffurfio a maen prawf 1 ac nad oes angen darparu unedau fforddiadwy yn yr achos yma.

5.3 Mae maen prawf rhif 2 o'r polisi yn gwarchod llety gwyliau a gwasanaeth yn y prif ganolfannau gwyliau (Aberdaron, Abermaw, Abersoch, Criccieth, Llanberis a Thywyn), ac nid yw'n caniatáu newid eu defnydd oni bai fod tystiolaeth gref wedi ei chyflwyno i'r Cyngor yn dangos fod yr eiddo wedi ei farchnata'n aflwyddiannus am bris rhesymol a theg fel llety gwyliau am gyfnod parhaol o 12 mis.

5.4 Mae'r adeilad presennol wedi bod yn dy gwesty gweithredol tan yn ddiweddar, ac erbyn hyn, mae tystiolaeth wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais sy'n cadarnhau fod yr adeilad wedi ei farchnata'n aflwyddianus am bris rhesymol a theg fel llety gwyliau am gyfnod parhaol o 12 mis. Mae'r bwriad erbyn hyn yn cydymffurfio a gofynion maen prawf rhif 2 felly.

5.5 Mae maen prawf rhif 3 yn datgan na ddylai'r cynnig arwain at golli adnodd neu wasanaeth cymunedol os nad oes tystiolaeth gref, berthnasol wedi ei chyflwyno i'r Cyngor fod yr eiddo wedi ei farchnata'n aflwyddiannus fel busnes ar werth am bris rhesymol a theg am gyfnod parhaol o 12 mis. Nid yw'r maen prawf yma yn berthnasol yn yr achos yma oherwydd defnydd presennol yr adeilad fel tŷ gwesty.

5.6 Ar sail yr uchod felly, ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisi CH11 uchod.

5.7 Nid yw'r bwriad yn golygu gwneud unrhyw newidiadau allanol, ac felly ni ystyrir felly y byddai'r bwriad yn debygol o gael unrhyw effaith ar osodiad yr Ardal Gadwraeth. Mae'r bwriad felly yn cydymffurfio a gofynion polisi B4 o'r Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd.

**Mwynderau cyffredinol a phreswyl**

5.8 Mae polisi B23 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd yn sicrhau diogelu mwynderau'r gymdogaeth leol drwy sicrhau bod rhaid i gynigion gydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i warchod nodweddion cydnabyddedig a mwynderau'r ardal leol.

5.9 Mae gwrthwynebiadau wedi ei derbyn sy'n cyfeirio at effaith y newid defnydd ar fwynderau'r ardal a thrigolion cyfagos o'i gymharu â'r defnydd presennol.

5.10 O'r cynlluniau llawr sydd wedi eu cyflwyno, mae'n ymddangos fod y tŷ gwesty yn cynnig 10 ystafell wely 'en-suite' fel llety, ac mae'r tŷ gwesty hefyd yn cynnwys ystafelloedd bwyta a lolfa ar gyfer defnydd gwesteion; ynghyd a chegin, storfa, ystafell dderbyn ac iwtiliti.

5.11 Mae uned byw ar wahân ac ychwanegol ar lefel llawr islawr (sy'n cynnwys 3 ystafell wely); mae'n ymddangos fod hwn yn cael ei ddefnyddio fel tŷ preifat i'r perchnogion. Nid yw'r uned yma yn ffurfio rhan o'r cais ac felly bydd y rhan yma yn parhau fel uned byw 3 ystafell wely ar wahân.

5.12 Yn ôl y cynlluniau llawr, nid yw'r bwriad yn golygu gwneud newidiadau allanol nac mewnol; ac mae'r nifer o ystafelloedd a'u defnydd (e.e. cegin, ystafell wely, lolfa ayyb) yn parhau i fod yr un fath. Nodir nad yw'r bwriad yn golygu darparu 10 uned byw hunangynhaliol - mae'r bwriad yn golygu rhannu cyfleusterau cegin/lolfa ayyb.

5.13 Er y byddai natur defnydd yr adeilad yn wahanol (defnydd preswyl llawn amser yn hytrach na defnydd gwyliau); ystyrir na fydd y defnydd bwriedig fel llety amlfeddiannaeth yn debygol o fod yn ddefnydd dwysach na'r defnydd gwyliau; gan fod potensial i bob ystafell fod yn llawn drwy'r adeg gan bobl ar eu gwyliau ar hyn o bryd.

5.14 Ystyrir fod potensial i'r defnydd gwyliau presennol achosi fwy o aflonyddwch oherwydd natur pobl ar eu gwyliau a'r mynd a dod a chyfnewid ystafelloedd sy'n rhan naturiol o hynny. Byddai defnydd preswyl parhaol o'r adeilad yn golygu y byddai'r bobl sy'n preswylio yn yr adeilad yn debygol o gael 'routine' mwy pendant.

5.15 Ni ystyrir felly y byddai'r bwriad yn debygol o fod yn orddatblygiad o'r safle gan nad yw'n golygu cynyddu'r niferoedd o ystafelloedd gwely.

5.16 Ni ystyrir y byddai'r bwriad yn debygol o achosi effaith goredrych ychwanegol nac annerbyniol, gan nad oes bwriad i newid cynllun llawr yr adeilad nac ychwanegu ffenestri newydd.

5.17 Ni ystyrir y byddai'r bwriad yn debygol o ychwanegu at draffig na sŵn sy'n gysylltiedig â thraffig mewn modd sy'n achosi niwed arwyddocaol i amwynderau lleol; gan na fyddai cynnydd yn y nifer o ystafelloedd gwely; ac mae'n debygol y byddai llai o symudiad o ganlyniad i ddefnydd preswyl parhaol o'i gymharu â defnydd gwyliau.

5.18 Ni ystyrir y byddai'r cynllun y safle'n rhoi cyfleoedd i unigolion ymddwyn yn anghymdeithasol oherwydd mae'r drws blaen yn parhau fel prif fynedfa; ni fydd mynediad ar wahân allanol i'r ystafelloedd unigol a byddai'r tir o'i gwmpas yn breifat.

5.19 Ar sail yr uchod, ni ystyrir y byddai'r datblygiad bwriedig yn achosi effaith andwyol sylweddol neu ychwanegol i'r hyn a geir gyda'r defnydd presennol, ac fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisi B23.

**Materion trafnidiaeth a mynediad**

5.20 Mae polisi CH36 o'r Cynllun Datblygu Unedol yn gwrthod cynigion am ddatblygiadau newydd, ehangu datblygiadau presennol neu newid defnydd os na ddarperir lle i barcio cerbydau oddi ar y stryd yn unol â chanllawiau parcio cyfredol y Cyngor, gan roi ystyriaeth i hygyrchedd gwasanaeth cludiant cyhoeddus, y gallu i gerdded a beicio o safle a phellter y safle at faes parcio cyhoeddus.

5.21 Yn wreiddiol, 'roedd y cais yn cyn nwys darn o dir tu cefn i'r adeilad, sy'n cael ei ddefnyddio ar hyn o bryd ar gyfer parcio gan ymwelwyr i'r llety gwyliau. Canfuwyd nad oedd y tir yma o fewn yr un berchnogaeth a'r tŷ gwesty, ac felly diwygiwyd y cynllun lleoliad i dynnu'r tir yma o'r cais.

5.22 Mae 6 llecyn parcio presennol o flaen yr adeilad; ac ystyrir oherwydd natur y llety amlfeddiannaeth sy'n destun y cais; agosatrwydd y safle i ganol y pentref a meysydd parcio cyhoeddus; fod y ddarpariaeth yma yn ddigonol.

5.23 Ystyrir fod y bwriad felly yn cydymffurfio a gofynion polisi CH36 o'r Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd.

**Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus**

5.24 Derbyniwyd sylwadau sy'n gwrthwynebu'r bwriad ac ystyrir eu bod wedi derbyn sylw yn yr asesiad uchod. Nodir fod gwrthwynebiad wedi ei dderbyn fod y gwaith eisoes wedi ei gychwyn, a nodir mai gwaith mewnol ar gyfer cydymffurfio a rheolau trwydded tai amlfeddiannaeth yw'r gwaith. Nodir nad oes angen caniatâd cynllunio ar gyfer gwaith uwchraddio mewnol fel hyn a'r newid defnydd yw testun y cais yma yn unig.

**6. Casgliadau:**

6.1 Ni ystyrir fod y bwriad yn groes i unrhyw bolisi perthnasol, ac ystyrir fod y cais newydd hwn yn cyflwyno gwybodaeth ddigonol i ddangos fod yr eiddo wedi ei farchnata am gyfnod digonol i gydymffurfio gyda gofynion polisi CH11 o'r CDUG. Nid yw'r bwriad yn debygol o gael effaith andwyol nac annerbyniol ar fwynderau'r ardal leol nac unrhyw eiddo cyfagos.

**7. Argymhelliad:**

7.1 Caniatau – amodau

1. 5 mlynedd
2. Unol a'r cynlluniau

Nodyn Dwr Cymru