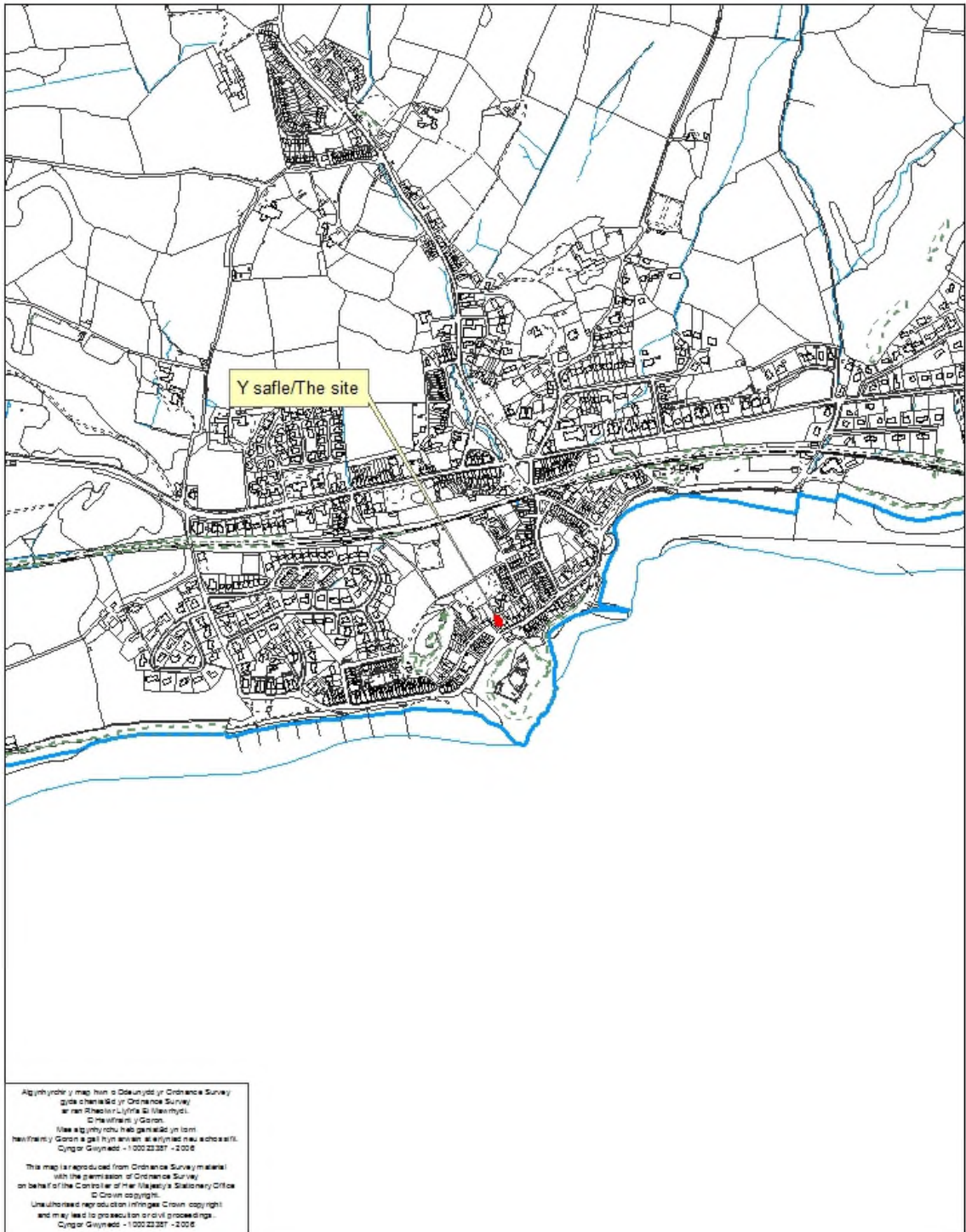


Rhif: 3



Rhif y Cais / Application Number : C14/1001/35/LL

Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.  
Location Plan for identification purposes only. Not to scale.



<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 27/04/2015</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD</b>	<b>PWLLHELI</b>

Cais Rhif: C14/1001/35/LL  
Dyddiad Cofrestru: 04/02/2015  
Math y Cais: Llawn - Cynllunio  
Cymuned: Criccieth  
Ward: Criccieth

Bwriad: TROSI CYN FECWS/STORFA YN ANNEDD  
Lleoliad: STORFA YNG NGHEFN 31, LON Y CASTELL, CRICCIETH, GWYNEDD, LL520DP

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

## **1. Disgrifiad:**

- 1.1 Bwriad y cais hwn yw trosi adeilad deulawr a fu gynt yn fecws yng nghanol tref Criccieth yn dŷ annedd deulawr gyda dwy lofft. Mae'r adeilad yn un gyda waliau bric a charreg ynghyd a tho llechi ac fe'i lleolir mewn Ardal Cadwraeth ar safle y tu cefn i rhesdai Stryd y Castell a Sgwâr y Dref.
- 1.2 Mae dwy fynedfa troed i'r safle, un ar hyd Heol Henbont ac yna rhyw 50m ar hyd ffordd fynediad sydd heb ei fabwysiadu, a'r llall yn llwybr troed yn arwain o'r safle i Stryd y Castell. Nid oes ddarpariaeth barcio o fewn y safle.
- 1.3 Fe gyflwynwyd Adroddiad Ystlumod gyda'r cais.

## **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 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009:**

#### **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 B20 - RHYWOGAETHAU A'U CYNEFINOEDD SY'N BWYSIG YN RHYNGWLADOL A CHENEDLAETHOL**

Gwrthod cynigion sy'n debygol o achosi aflonyddwch neu niwed annerbyniol i rywogaethau a warchodir a'u cynefinoedd oni bai y gellid cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i ddiogelu nodweddion cydnabyddedig y safle.

#### **POLISI B22 - DYLUNIAD ADEILADAU**

Hyrwyddo dyluniad adeiladau da drwy sicrhau fod cynigion yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i ddiogelu nodweddion a chymeriad cydnabyddedig y dirwedd a'r amgylchedd lleol.

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 27/04/2015</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD</b>	<b>PWLLHELI</b>

#### **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 B25 – DEUNYDDIAU ADEILADU**

Gwarchod cymeriad gweledol trwy sicrhau fod yn rhaid i ddeunyddiau adeiladu fod o safon uchel sy'n gweddu i gymeriad ac edrychiad yr ardal leol.

#### **POLISI C4 - ADDASU ADEILADAU I'W HAIL-DDEFNYDDIO**

Cymeradwyir cynigion i addasu adeiladau i'w hailddefnyddio yn lle eu dymchwel os gellir cydymffurfio gyda meini prawf penodol sy'n ymwneud ag addasrwydd yr adeilad, ystyriaethau gweledol, dyluniad ac effaith ar fywiogrwydd trefi a phentrefi cyfagos.

#### **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, ardrowiad ar letyau gwely a gwasanaeth cymunedol a meddiannaeth y tŷ.

#### **POLISI CH33 – DIOGELWCH AR FFYRDD A STRYDOEDD**

Caniateir cynigion datblygu os gellir cydymffurfio gyda meini prawf penodol sydd yn ymwneud a'r fynedfa gerbydau, safon y rhwydwaith ffyrdd presennol a mesurau tawelu traffig.

#### **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.

### **2.3 Polisiau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru – (Argraffiad 7, Gorffennaf 2014)

Nodyn Cyngor Technegol 5 : Cadwraeth Natur a Chynllunio (2009)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2009)

Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth (2007)

### **3. Hanes Cynllunio Perthnasol:**

3.1 Dim hanes perthnasol

### **4. Ymgynghoriadau:**

Cyngor Cymuned/Tref: Dim Gwrthwynebiad

Uned Drafnidiaeth: Dim Gwrthwynebiad

Cyfoeth Naturiol Cymru: Dim Gwrthwynebiad

Dŵr Cymru: Dim Gwrthwynebiad - Awgrymu amodau safonol

Uned Bioamrywiaeth: Dim Gwrthwynebiad - Awgrymu amod er diogelu ystlumod

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 27/04/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	PWLLHELI

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod ymgynghori wedi dod i ben a derbyniwyd sawl gohebiaeth ynghylch y cais gan gynnwys y gwrthwynebiadau isod :

Pryder ynghylch mynediad – honnai perchennog tir gerllaw'r safle nad oes hawl gan yr ymgeisydd i groesi na pharcio ar ei thir.

Pryder ynghylch goredrych ac ymyrraeth ar breifatrwydd o'r ffenestr sydd ar y llawr cyntaf a'r ffenestri to sydd yn yr edrychiad de-orllewinol.

Pryder ynghylch cyflwr presennol yr adeilad a'r gwasanaethau i'r safle e.e. pibelli dŵr a charthffosiaeth.

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

### Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'r bwriad yn ymwneud gyda throosi adeilad presennol o fewn ffiniau datblygu Canolfan Lleol fel Cricieth yn dŷ marchnad agored.
- 5.2 Mae Polisi CH11 yn ymwneud yn benodol a chynhigion i drosi adeiladau o fewn ffiniau datblygu ar gyfer defnydd preswyl. Ystyrir meini prawf o fewn y polisi hwnnw yn eu tro isod:
1. Mae maen prawf 1 yn ymwneud gyda chael cyfran o bob uned sydd ar y safle yn rhai fforddiadwy oni bai na fyddai'n briodol darparu tai fforddiadwy ar y safle. O safbwynt y polisi hwn ni ystyrir y byddai yn rhesymol gofyn i gais am un eiddo i fod yn fforddiadwy gan mai 'cyfran o'r unedau' ar safle mae'n sôn amdano gan felly gyfeirio at fwy nag un uned.
  2. Ni fyddai unrhyw golled o lety gwyliau â gwasanaeth
  3. Ni fydd colled o unrhyw adnodd neu wasanaeth cymunedol – mae'r becws wedi'i gau ers rhai blynyddoedd
- 5.3 Mewn egwyddor felly, mae'r cynllun yn cydymffurfio â gofynion CH11.
- 5.4 Mae Polisi C4 yn gefnogol i addasu adeiladau i'w haildefnyddio. Mewn ardaloedd trefol mae'n gofyn i'r datblygiad fod yn addas ar gyfer y defnydd arfaethedig, bod y dyluniad yn parchu strwythur, ffurf a chymeriad yr adeilad gwreiddiol ac na fydd unrhyw waith allanol cysylltiedig yn achosi niwed i fwynderau gweledol yr ardal. Fe drafodir y materion hyn mewn mwy o fanylder isod ac, wedi rhoi ystyriaeth lawn iddynt, fe gredir bod y cais yn cwrdd â gofynion Polisi C4 y CDU.

### Dyluniad a mwynderau gweledol

- 5.5 Mae polisiau B22 a B25 o GDUG yn berthnasol i'r cais hwn ac yn ymwneud gyda dyluniad, gorffeniadau, edrychiadau a mwynderau gweledol.
- 5.6 Ni fyddai'r datblygiad yn golygu newid sylweddol i gymeriad yr adeilad, yn wir fe fyddai ei adfer a'i ail ddefnyddio'n cynnig y cyfle i dacluso ac i ddiogelu'r adeilad a'i atal rhag dirywio ymhellach a thrwy hynny fe ellir gwarchod a gwella ansawdd a

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 27/04/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	PWLLHELI

chyflwr y safle a'r ardal o gwmpas, sydd yn yr Ardal Gadwraeth. O ganlyniad fe ystyrir fod y bwriad yn unol gyda pholisiau B4, B22 a B25.

### Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.7 Mae Polisi B23 yn gofyn ystyried effaith y bwriad ar fwynderau preswyl cyfagos. Gan i'r safle gael ei ddefnyddio at ddibenion busnes yn y gorffennol, ni ystyrir y byddai'r defnydd a achosir gan drigolion un cartref yn cael effaith a fyddai'n niweidio mwynderau eiddo eraill yn yr ardal o safbwynt ymyrraeth a sŵn.
- 5.8 Fe gytunir gyda'r gohebydd a gododd bryder ynghylch agosrwydd y ffenestr ar y llawr cyntaf yn yr edrychiad de-orllewinol i ffenestri cefnau tai Sgwâr y Dref. Fe ystyrir y byddai amod yn mynnu gwydr afloyw yn ffenestr hon yn briodol ac yn goresgyn pryderon goredrych o'r datblygiad. Rhaid cofio hefyd fod yr agoriad hwn yn un presennol sy'n bodoli ers yr amser i'r adeilad fod yn fecws gyda llawer mwy o aflonyddwch yn gysylltiedig gyda'r defnydd na'r defnydd bwriadedig fel un eiddo preswyl.
- 5.9 Oherwydd eu uchder a'u lleoliad yn y datblygiad, ni ystyrir yr achosir problemau goredrych oherwydd y ffenestri to arfaethedig.
- 5.10 O osod yr amod priodol ynghylch y ffenestr llawr cyntaf, ni ystyrir y byddai'r bwriad yn achosi niwed annerbyniol i fwynderau preswylwyr tai cyfagos na'r gymdogaeth leol ac mae'r bwriad felly'n dderbyniol o safbwynt Polisi B23.

### Materion trafnidiaeth a mynediad

- 5.11 Yn sgil sylwadau a dderbyniwyd oddi wrth berchennog tir cyfagos yn cwestiynu hawl yr ymgeisydd i ddefnyddio'r ardal a ddangoswyd yn wreiddiol ar gyfer mynedfa gerbydol a pharcio, fe ail ddyluniwyd y cynllun fel nad oes ddarpariaeth parcio mwyach ar y safle ac y byddai'r datblygiad yn ddibynnol ar parcio ar y stryd a/neu ddulliau trafnidiaeth amgen. Fe dybir, er na dynnwyd yn ôl y gwrthwynebiad, nad oes sail cynllunio bellach i wrthwynebu'r cais o safbwynt effaith mynediad ar gyfer cerbydau. Os oes anghytundeb rhwng tir feddianwyr ynghylch perchnogaeth tir a hawliau mynediad, materion sifil yw'r rhain ac nid ydynt yn ystyriaethau cynllunio.
- 5.12 O ystyried safle hwylus canol tref yr adeilad, o fewn pellter rhwydd i gerdded neu feicio i gyfleusterau angenrheidiol, a bod parcio cyhoeddus ar y strydoedd cyfagos, megis Stryd y Castell a Sgwâr y Dref ymysg safleoedd agos eraill, fe dderbynnir bod y safle hwn yn un hygrych ac nad oes angen darparu parcio neilltuol ar ei gyfer. Heb ddarpariaeth parcio ni fyddai unrhyw ychwanegiad mewn perygl ar y briffordd ac felly fe ystyrir y byddai'r datblygiad yn gydnaws ac amcanion polisiau CH33 a CH36 sy'n ymwneud ag ystyriaethau diogelwch y ffyrdd a pharcio.

### Bioamrywiaeth

- 5.13 Fe ddarparwyd adroddiad Arolwg Ystlumod ac fe ddaeth y gwaith hwnnw i'r casgliad nad oes tystiolaeth bod ystlumod, nac unrhyw rywogaeth warchoddedig arall, yn defnyddio'r adeilad presennol Mae'r casgliadau hyn wedi eu derbyn gan yr Uned Bioamrywiaeth a Chyfoeth Naturiol Cymru, er i'r Uned Bioamrywiaeth ofyn am amod i weithiwr ystlumod trwyddedig fod yn bresennol wrth ymgymryd â gwaith i'r to ac felly fe ystyrir bod y cynnig yn cyd-fynd a pholisi B20.

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 27/04/2015</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD</b>	<b>PWLLHELI</b>

## **6. Casgliadau:**

6.1 Ystyrir fod y datblygiad o dŷ newydd yn y safle hwn yn dderbyniol o safbwynt y polisiau perthnasol a nodir uchod ac ni ystyrir y byddai'n cael effaith niweidiol andwyol ar fwynderau'r ardal na'r trigolion cyfagos. Yn ogystal, ystyrir bod lleoliad, dyluniad, gorffeniad a ffurf y datblygiad yn dderbyniol ac yn cydweddu â chyddestun ei leoliad. Wedi rhoi ystyriaeth lawn i'r holl faterion cynllunio perthnasol a'r gwrthwynebiadau a dderbyniwyd, fe ystyrir y datblygiad yn addas ar gyfer y safle a'i fod yn cydymffurfio gyda'r polisiau a chanllawiau lleol a chenedlaethol a nodir.

## **7. Argymhelliad:**

7.1 Caniatáu gydag amodau :

1. 5 mlynedd
2. Gwaith yn unol â'r cynlluniau
3. Deunyddiau / Llechi
4. Tynnu hawliau cyffredinol a ganiateir
5. Amodau dŵr
6. Amod ystlumod
7. Defnyddio gwydr afloyw yn y ffenestr ar y llawr cyntaf yn yr edrychiad de-orllewinol



Rhif y Cais / Application Number : C14/1001/35/LL

Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.  
Location Plan for identification purposes only. Not to scale.



A gyfrinfa'r map hon o Osodwydd yr Ordnance Survey  
gwybodaeth a'r Ordnance Survey  
ar ran Rheolwr Llyfrau a'r Manyl.  
Cofrestrwyd y Goron.  
Mae a'r rhif hon heb gennad yn iom  
New Treasur y Goron a gall h yn an an i'w enw neu a ch'ar  
Cynllun Gwynedd - 1 000 00 001 - 2 00 0

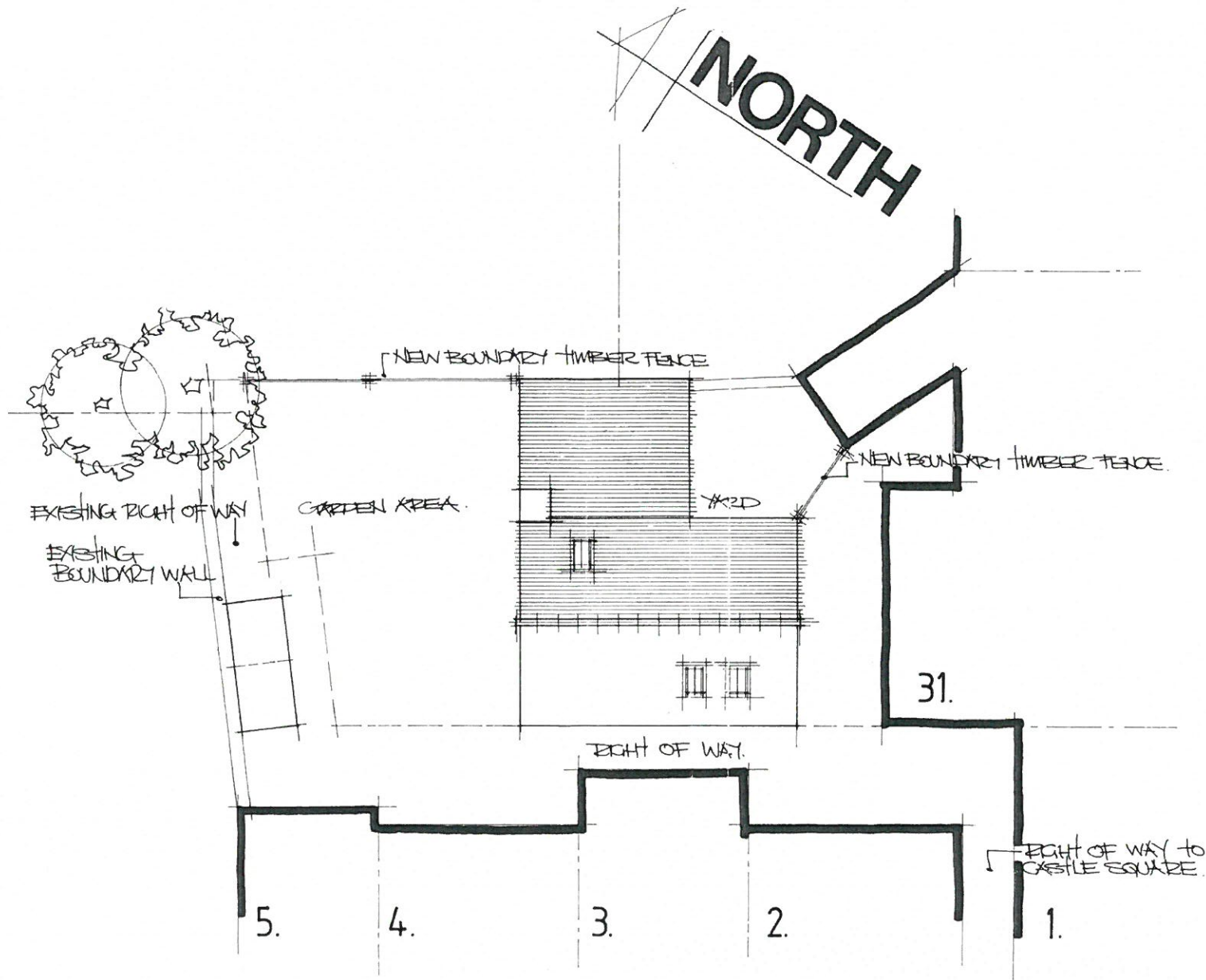
This map is reproduced from Ordnance Survey material  
with the permission of Ordnance Survey  
on behalf of the Controller of Her Majesty's Stationary Office  
© Crown copyright

Un-awroddedig a'u ddiogelwch Crown copyright  
a gall h yn an an i'w enw neu a ch'ar  
Cynllun Gwynedd - 1 000 00 001 - 2 00 0





NORTH



SITE PLAN


NOTES

CYNLLUN DIWYBODAETH  
REVISED PLAN

Deddiwedd/Received 16/3/14  
Llofnod/signature A.M.A

CYNGOR GWYNEDD  
 COUNCIL  
 Gwynedd Council  
 Gwynedd Council  
 Gwynedd Council

**Don Westley**  
 Architectural Services  
 Gwasanaethau Pensaernïol



Tel: 01766 830 287  
 Mob: 07970 366 237  
 don.westley@yahoo.co.uk

CLIENT  
 M. EDWARDS AND  
 PAMELA MAYO  
 MANDD EDWYRD,  
 CAERNARFON ROAD,  
 CERICIETH,  
 GWYNEDD.

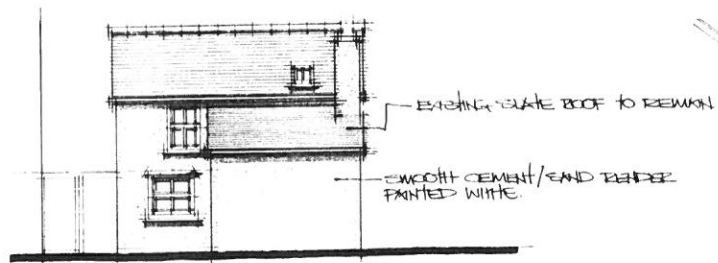
JOB  
 CONVERSION OF EXISTING  
 STORE TO DWELLING,  
 AT THE REAR OF  
 31 CASTLE STREET,  
 CERICIETH,  
 GWYNEDD

0.3 PROPOSED

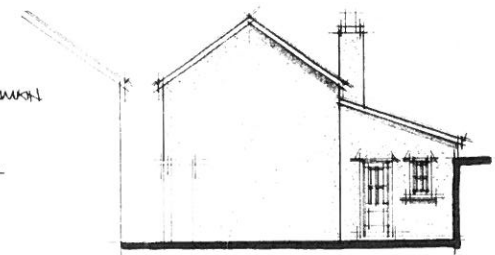
SCALE 1:100	DATE JANUARY 14'
----------------	---------------------

DRWG. NO.  
03/ME. PM 14

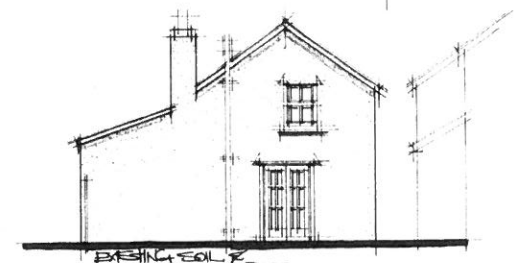
NOTES



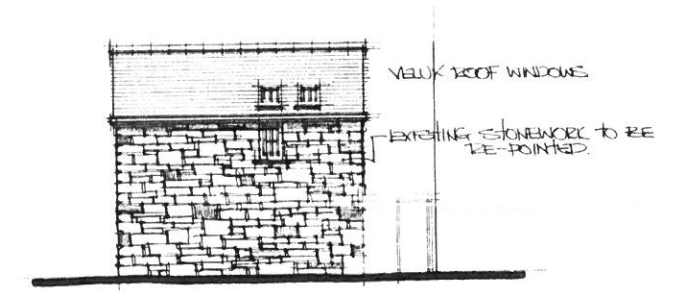
NORTH EAST



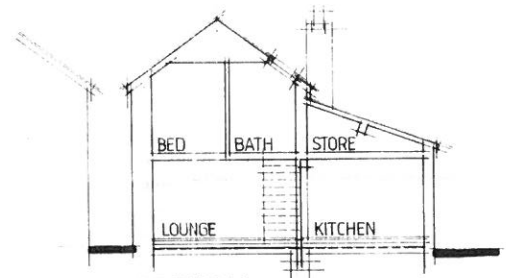
SOUTH EAST



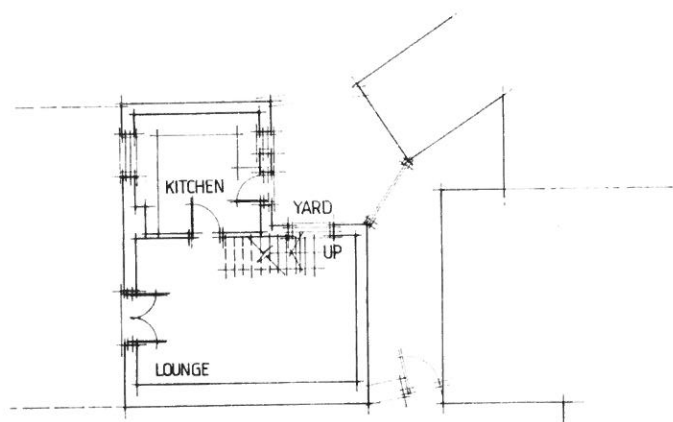
NORTH WEST



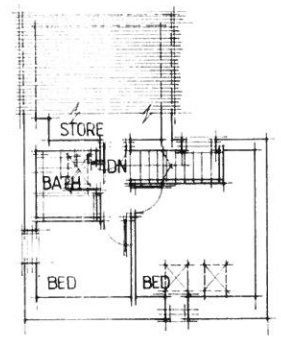
SOUTH WEST



SECTION



GROUND FLOOR



FIRST FLOOR

1-6 HYD 2014

**Don Westley**  
Architectural Services  
Gwr-santau Pensaeriol



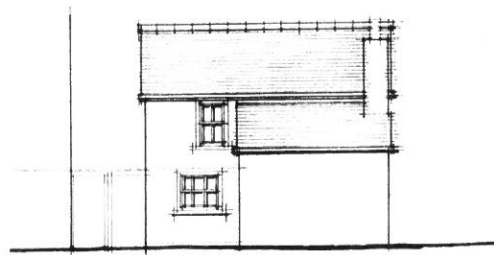
Tel: 01766 830 287  
Mob: 07970 366 237  
w.westley@yahoo.co.uk

CLIENT  
M. EDWARDS AND  
FAMELA MATO  
WINNED LEASED,  
CARRINGTON ROAD,  
CROCKETT,  
COWNEDD

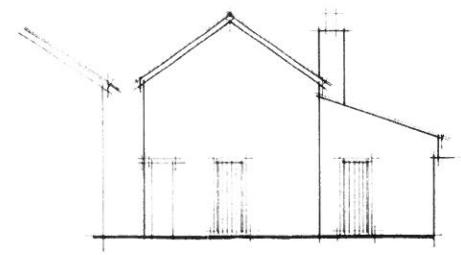
JOB  
CONVERSION OF EXISTING  
STORE TO DWELLING,  
AT THE REAR OF  
23 CASTLE STREET,  
CROCKETT,  
COWNEDD

0.2 PROPOSED  
SCALE 1:100 DATE JANUARY 14'  
DRWG NO. 02/ME.PM.14

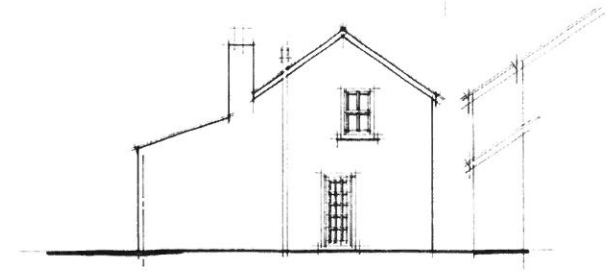
NOTES



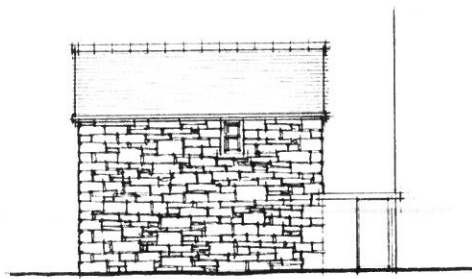
NORTH EAST



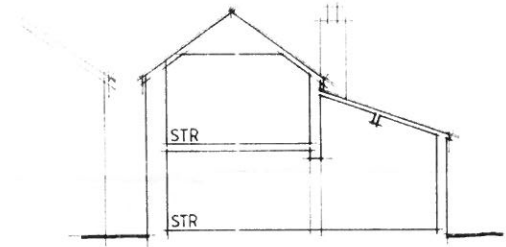
SOUTH EAST



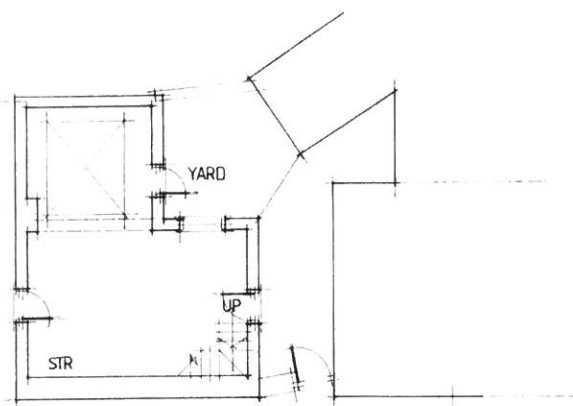
NORTH WEST



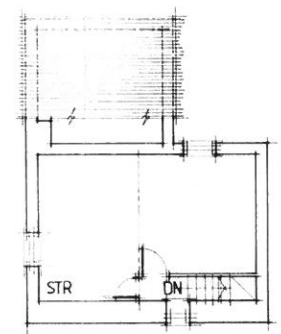
SOUTH WEST



SECTION



GROUND FLOOR



FIRST FLOOR

**Don Westley**  
 Architectural Services  
 Gwasanaethau Pensaernïol

Tel: 01766 830 287  
 Mob: 07970 366 237  
 don\_westley@yahoo.co.uk

CLIENT  
 M. EDWARDS AND  
 PAMELA MAYO,  
 WYNDYD EDNYFED,  
 GABERHAFON ROAD,  
 CROCIETH,  
 GWYNEDD

JOB  
 CONVERSION OF EXISTING  
 STORE TO DWELLING  
 AT THE REAR OF  
 23 CASTLE STREET,  
 CROCIETH,  
 GWYNEDD.

0.1 EXISTING

SCALE 1:100 DATE JANUARY 14<sup>th</sup>

DRWG NO. 01/ME.PM.14