



Rhif y Cais / Application Number : C15-0226-35-LL

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



Cais Rhif: C15/0226/35/LL
Dyddiad Cofrestru: 17/03/2015
Math y Cais: Llawn - Cynllunio
Cymuned: Criccieth
Ward: Criccieth

Bwriad: DYMCHWEL MODURDY PRESENNOL A CHODI UNED GWYLIAU DEULAWR
Lleoliad: GAREJ, LON MERLLYN, CRICCIETH, GWYNEDD, LL52 0HT

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATÁU GYDAG AMODAU

1. Disgrifiad:

1.1 Mae hwn yn gais i ddymchwel modurdy presennol a chodi uned wyliau deulawr yn ei le. Mae'r safle wedi ei leoli gerllaw i ffin ddatblygu Criccieth ar draws y ffordd i gaffi Morannedd, sydd wedi ei restru fel adeilad Gradd II. Yn uniongyrchol i'r gorllewin mae safle cyn iard gychod, lle rhoddwyd caniatâd i godi dwy uned wyliau dan ganiatâd C12/0289/35/LL ac mae'r adeiladau hyn wrthi'n cael eu codi ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn. I'r gogledd o'r safle mae llinell Rheilffordd y Cambrian ac i'r de a'r gorllewin mae maes parcio cyhoeddus.

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 B3 - DATBLYGIADAU SY'N EFFEITHIO AR OSODIAD ADEILAD RHESTREDIG
Sicrhau nad yw cynigion yn cael effaith ar osodiad Adeiladau Rhestredig oni bai eu bod yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sydd yn anelu i warchod cymeriad arbennig yr Adeilad Rhestredig a'r amgylchedd leol.

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.

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

POLISI C1 - LLEOLI DATBLYGIAD NEWYDD

Tir o fewn ffiniau datblygu trefi a phentrefi a ffurf ddatblygedig pentrefi gwledig fydd y prif ffocws ar gyfer datblygiadau newydd. Gwrthodir adeiladau, adeiladweithiau a chyfleusterau atodol newydd yng nghefn gwlad ar wahân i ddatblygiad sy'n cael ei ganiatáu gan bolisi arall yn y Cynllun.

POLISI C3 - AIL-DDEFNYDDIO SAFLEOEDD A DDEFNYDDIWDYD O'R BLAEN

Cymeradwyr cynigion sy'n rhoi blaenoriaeth i aildefnyddio tir neu adeiladau a ddatblygwyd o'r blaen a leolir o fewn neu o gwmpas ffiniau datblygu cyn belled ag y bo'r safle neu'r adeilad a'r defnydd yn addas.

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.

POLISI D15 - LLETY GWYLIAU HUNAN-WASANAETH

Caniatáu cynigion i ddatblygu llety gwyliau hunanwasanaeth parhaol newydd, addasu adeiladau presennol neu i estyn sefydliadau presennol os yw dyluniad, gosodiad a gwedd y datblygiad o safon uchel ac os gellir cydymffurfio gyda meini prawf yn ymwneud gyda lleoliad a graddfa'r datblygiad, effaith ar y stoc tai parhaol; ardaloedd preswyl ac argaeledd y math yma o lety gwyliau.

Canllaw Cynllunio Atodol: Llety Ymwelwyr

2.3 **Polisïau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 7, Gorffennaf, 2014

Nodyn Cyngor Technegol 12 : Dylunio

Nodyn Cyngor Technegol 13 : Twristiaeth

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

3.1 Dim yn berthnasol i'r cais hwn.

4. **Ymgynghoriadau:**

Cyngor Cymuned/Tref:

Sylwadau

“Gan fod Cyngor Gwynedd eisoes wedi caniatáu dwy uned yn groes i ddymuniadau'r Cyngor Tref er iddynt roi nifer dilys o resymau cynllunio tros wrthod y ceisiadau hynny, nid yw Aelodau'r Cyngor Tref yn gweld unrhyw bwrpas i wrthwynebu'r cais yma gan fod cynsail eisoes wedi ei greu..”

Uned Drafnidiaeth:

Dim Gwrthwynebiad

Network Rail:

Dim Gwrthwynebiad

Dŵr Cymru:

Sylwadau

Cynnig amodau safonol

Ymgynghoriad Cyhoeddus:

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

- Bod graddfa'r adeilad yn rhy fawr yn enwedig o ystyried agosatrwydd Adeilad Rhestredig Morannedd
- Effeithiau ar fwynderau tŷ Merllyn Crossing Cottage sydd i'r gogledd o'r safle ar yr ochr arall i'r rheilffordd - colli golau a gor-edrych.
- Dyluniad, deunyddiau a natur y datblygiad yn anaddas ar gyfer y rhan brydferth hon o'r dref.
- Byddai'r adeilad yn rhy agos at y ffin gyda'r unedau gwyliau drws nesaf
- Pryder ynghylch ychwanegu at berygl ar y briffordd gyfagos.
- Byddai uchder yr adeilad yn niweidio mwynderau gweledol i'r cyhoedd sy'n teithio ar Lôn Merllyn

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

- Colled golygfeydd o eiddo preifat
- Bod cytundeb cyfreithiol yn bodoli sy'n rhwystro adeiladu ar y safle

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad:

- 5.1 Mae polisi D15 o GDU Gwynedd yn gefnogol i ddatblygu llety gwyliau hunanwasanaeth ar safleoedd 'addas' a ddatblygwyd o'r blaen oddi allan i ffiniau datblygu aneddeleoedd. Dylid asesu 'addasrwydd' safle a ddatblygwyd o'r blaen yn erbyn gofynion polisi C3 y CDU. Mae polisi C3 yn cymeradwyo cynigion sy'n rhoi blaenoriaeth i ail ddefnyddio tir neu adeiladau a ddatblygwyd o'r blaen a leolir o fewn neu o gwmpas ffiniau datblygu cyn belled ag bo'r safle yn addas ac yn cyd-fynd gydag amcanion a strategaeth ddatblygu'r cynllun. Yn ychwanegol, mae paragraff 5.2.7 y polisi yn nodi "Nid yw pob darn o dir neu adeiladau a ddatblygwyd o'r blaen yn addas i'w ddatblygu yn sgil, er enghraifft, ei leoliad, presenoldeb rhywogaethau sy'n cael eu gwarchod neu ei werth archeolegol".
- 5.2 Yn achos y cais dan sylw, mae'r safle wedi ei ddefnyddio tan yn ddiweddar ar gyfer garej masnachol i drwsio ceir ac felly mae yn dir a ddefnyddiwyd o'r blaen at ddibenion masnachol sydd wedi'i leoli yn agos at ffin ddatblygu Cricieth. Mae cefndir o dai preswyl i'r safle a hefyd mae o fewn pellter cerdded hwylus i ganol y dref, llwybr bysiau a gorsaf drenau. Mae'r safle'n unigryw o safbwynt tref Cricieth gan ei fod yn safle glan mor sy'n cydymffurfio gyda gofynion polisi D15 fel safle a ddatblygwyd o blaen sydd ger y ffin datblygu. Oherwydd natur unigryw'r safle ni ystyrir y byddai datblygu'r safle hwn ar gyfer uned wyliau yn gosod cysail ar y prom yng Nhr Riccieth gan nad oes rhagor o dir llwyd cyffelyb yn yr ardal.
- 5.3 Mae polisi D15 yn gefnogol i'r egwyddor o ddatblygu llety gwyliau hunanwasanaeth parhaol newydd, fodd bynnag fe ddylid nodi bod y polisi'n cyfeirio at 'llety gwyliau' yn hytrach na ailgartref neu gartref gwyliau, mae paragraffau 10-13 o CCA Llety Twristiaeth yn ehangu ar hyn. I sicrhau cydymffurfiaeth gyda'r polisi hwn byddai rhaid gosod amodau cynllunio priodol er mwyn sicrhau na all unigolyn neu grŵp o unigolion/ teulu feddiannu'r eiddo am gyfnodau hir neu fel eu prif dy.

- 5.4 Wedi pwyso a mesur y polisi a rhoi ystyriaeth lawn i'r gwrthwynebiadau a dderbyniwyd ystyrir fod y cais yn cydymffurfio gyda pholisïau C3 a D15 o'r Cynllun Datblygu Unedol ac felly'n dderbyniol mewn egwyddor.

Mwynderau gweledol

- 5.5 Mae polisïau B3, B22, B23, B25 a D15 o'r Cynllun Datblygu Unedol yn ystyriaethau ar gyfer yr agwedd hon o'r cais. Mae'r adeilad presennol sydd ar y safle yn sied fetel lliw du unllawr gyda tho un llethr. Ystyrir y byddai'n bosibl sicrhau gwelliannau gweledol i'r rhan yma o'r dref trwy ail ddatblygu'r safle. Mae maen prawf 2 polisi D15 yn datgan bod gofyn fod "graddfa'r datblygiad arfaethedig yn addas o ystyried y safle, y lleoliad ac/neu'r anheddiad dan sylw." Mae paragraff 23 o'r CCA 'Llety Twristiaeth' yn rhoi arweiniad pellach ar y mater yma ac yn rhestru nifer o ffactorau y dylid eu hystyried wrth asesu graddfa'r bwriad. Mae'r adeilad arfaethedig yn un deulawr ac yn sylweddol uwch na'r sied bresennol, fodd bynnag fe fyddai uchder y to'r 'run fath a'r unedau a ganiatawyd ar y safle cyfagos ac felly fe ystyrir bod y maint yn gweddu gyda gweddill datblygiad y lleoliad. Mae'r to wedi ei rannu'n ddau ddarn un llethr ac fe ystyrir bod hyn yn gweddu'n dda gyda'r datblygiad dwrs nesaf ac yn helpu i leihau swmp y datblygiad. Wrth edrych ar y safle o'r Castell a gweddill y prom fe fydd yna gefndir o dai preswyl ac adeiladau eraill. Wrth dderbyn bydd peth golli ar olygfeydd tuag at y castell o gyfeiriad Lôn Merllyn, fe fydd y datblygiad yn parhau i fod ymysg tai preswyl a ffensys a rhwystrau diogelwch y rheilffordd.
- 5.6 Derbyniwyd gwrthwynebiadau ar sail dyluniad y datblygiad oherwydd ei fod o allan o gymeriad ac yn ddatblygiad estronol. Mae pensaernïaeth ganol Cricieth yn draddodiadol iawn, ond o gwmpas safle'r cais mae tai mwy modern ac mae caffï Morannedd wedi ei restru fel esiampl o adeilad modern. Mae dyluniad yr adeilad yn fodern iawn ond gyda defnydd ofalus o ddeunyddiau a lliwiau ni ystyrir bydd y datblygiad yn nodwedd estronol, yn enwedig o ystyried hanes y safle fel safle fasnachol ac hefyd y ffaith bod dwy uned o ddyluniad cyffelyb wedi eu caniatáu ar y safle gerllaw. Nid yw'r bwriad yn adlewyrchu nodweddion Caffï Moranedd ond oherwydd hyn, ni ystyrir bydd y datblygiad yn trio cystadlu gyda'r caffï na thynnu gormod o sylw oddi ar y nodweddion pensaernïol arbennig.
- 5.7 Wedi pwyso a mesur y bwriad yn erbyn polisïau perthnasol ac ystyried cyd-destun y safle (defnydd presennol a'r hyn sydd o gwmpas) ni ystyrir bod y dyluniad nac unrhyw effaith weledol yn rhoi sail i wrthod y cais am y rhesymau hyn. Fe ystyrir bod y cais yn cydymffurfio gyda pholisïau B3, B22, B23, B25 a D15 o'r CDU.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.8 Fe dderbyniwyd gwrthwynebiad oddi wrth berchennog yr eiddo sydd ar yr ochr arall i'r rheilffordd o'r safle yn datgan ei fod yn bryderus ynghylch yr effeithiau mwynderol ar ei eiddo. Wrth dderbyn y byddai niwed i'r golygfeydd o'r tŷ tua'r castell, ni fyddai'r adeilad newydd yn union o flaen y tŷ presennol ac fe fyddai golygfeydd agored i'r de i gyfeiriad y môr yn parhau. Ni ystyrir felly y byddai'r datblygiad yn cael effaith gormesol ar drigolion Merllyn Crossing Cottage. Yn ogystal, o ystyried y pellter fydd rhwng yr adeiladau, ni ystyrir y byddai colled goleuni arwyddocaol yn deillio o'r datblygiad.
- 5.9 Fe ddatganwyd pryder hefyd ynghylch goredrych, ond o ystyried mai dim ond ffenestr ystafell ymolchi fydd yn yr edrychiad cefn ar y llawr cyntaf, a gellid sicrhau bod hwnnw'n afloyw drwy amod, ni ystyrir y byddai goredrych o du mewn i'r uned wyliau. Fe ddangosir teras ar ben to estyniad unllawr sydd ar yr edrychiad gorllewinol o'r uned wyliau, ni fyddai goredrych uniongyrchol o'r tŷ ac, o ystyried natur anheddol yr ardal, ni ystyrir y byddai goredrych ychwanegol annerbyniol o gwrtil Merllyn Crossing Cottage. Oherwydd yr uchod ni ystyrir bydd y datblygiad yn cael effaith annerbyniol ar fwynderau tai cyfagos ac felly ystyrir fod y cais yn cydymffurfio â pholisi B23 sy'n ymwneud yn benodol a mwynderau.

Materion trafndiaeth a mynediad

5.10 Mae'r cais wedi ei asesu gan Uned Trafndiaeth y Cyngor ac nid oes ganddynt unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad. Fe ystyrir felly fod y cais yn cwrdd anghenion polisi CH33 a CH36.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

5.11 Ystyrir fod defnydd y safle, y dyluniad a'r deunyddiau arfaethedig yn dderbyniol ac na fyddant yn amharu ar gymeriad ac edrychiad yr ardal. Ystyriwyd pob ystyriaeth berthnasol a godwyd gan y gwrthwynebwyr wrth ystyried y cais hwn ond nid ydynt wedi newid yr argymhelliad.

6. Casgliadau:

6.1 Wrth gymryd i ystyriaeth y sylwadau uchod credir fod y bwriad yn dderbyniol ar sail ei ddefnydd, lleoliad, gosodiad, dyluniad, deunyddiau, graddfa a mwynderau cyffredinol ac felly ei fod yn cwrdd gyda gofynion y polisiau lleol a chendlaethol perthnasol a nodir yn yr adroddiad.

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatau – amodau

1. 5 mlynedd
2. Lliwiau a deunyddiau
3. Defnydd gwyliau yn unig/cadw cofrestr
4. Tynnu hawliau datblygu cyffredinol a ganiateir
5. Amodau dŵr
6. Cydymffurfio gyda'r cynlluniau a gymeradwywyd
7. Gwydr afloyw yn y sgrin ar y balconi ac yn y ffenestr cefn llawr cyntaf