

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/03/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Rhif: 1

Cais Rhif: C18/0871/35/LL

Dyddiad Cofrestru: 15/10/2018

Math y Cais: Llawn - Cynllunio

Cymuned: Criccieth

Ward: Criccieth

Bwriad: Newid defnydd ances i lety gwyliau

Lleoliad: Eirianedd, Rhos Bach, Criccieth, LL520EP

Crynodeb o'r Argymhelliad: GWRTHOD

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/03/2018
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; a darparu cegin ac ystafell fyw/bwyta agored; ystafell ymolchi ac 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, a derbyniwyd cynllun llawr diwygiedig ar y 27.11.2018 oedd yn lleihau'r nifer o ystafelloedd gwely o 2 i un ac yn dileu ffenestr oedd yn goredrych cwrtil yr eiddo preswyl:
 - Datganiad Dylunio a Mynediad
 - Cynllun Busnes
- 1.5 Mae'r ymgeisydd wedi derbyn cyngor o flaen llaw ar gyfer y bwriad.
- 1.6 Gohirwyd y cais yn y Pwyllgor 17.12.2018 ar gyfer ymweliad safle.

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 siapio lle
 - PCYFF 4: Dylunio a thirweddu
 - TRA 2: Safonau Parcio

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/03/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

TRA4: Rheoli ardrawiad cludiant
TWR 2: Llety Gwyliau
Canllaw Cynllunio Atodol: Llety Gwyliau

2.4 **Polisiâu Cenedlaethol:**

TAN 12 Dylunio
Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 10) 2018

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 bolisiâu 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 annerbyniol ar fwynderau trigolion cyfagos. Amlygir problemau parcio yn y stad a'r rheidrwydd ar gyfer darparu parcio oddi ar y stryd.

4. **Ymgynghoriadau:**

Cyngor Dim gwrthwynebiad
Cymuned/Tref:

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.

Gwasanaeth Twristiaeth: Rydym wrthi yn cynnal adolygiad llety twristiaeth sirol ar hyn o bryd. Mae'r gwaith asesu data desg wnaethpwyd yn nodi bod oddeutu 128 o unedau hunan ddarpar yn yr ardal cod post LL52 . Mae 99 o rheini ar lyfrau cwmniau asiantaeth llety .

Mae 70 uned yn nhref Criccieth gyda 5 uned hunan ddarpar ar y stadau cyfagos ir gofod mewn cwestiwn.

Mae'r ymgeisydd ar ol cwblhau'r datblygiad yn anelu am gradd 4 -5 trwy system archredu Croeso Cymru sydd yn safonol.

Does dim prinder llety hunan arlwyo yn sirol. Gwir dweud bod fwy o alw am lety darpariaethol lle mae'r buddion ir economi yn uwch.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/03/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Ni ellir rhoi adborth o ran Naws am le y cynnig na'r plethiant gyda blaenoriaethau Rheolaeth Cyrchfan sirol na Chenedlaethol gan ni wneir cyfeiriad tuag at hynny yn i'w cynllun busnes.

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.

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 ormoddedd 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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/03/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

ganlyniad i hyn, ac agosatrywydd 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 Erbyn hyn, mae Cynllun Busnes wedi ei dderbyn, ac mae'n dilyn y templed sydd wedi cael ei baratoi gan yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd ac yn cynnwys gwybodaeth ddefnyddiol o ran y modd fydd y bwriad yn cael ei ariannu a'i farchnata ynghyd a gosod gweledigaeth ar gyfer y bwriad. Mae'r ymgeisydd yn datgan ar ol cwblhau'r datblygiad, bydd yn anelu am gradd 4 -5 trwy system archredu Croeso Cymru sydd yn safonol. Nodir mae prif bwrpas Cynlluniau Busnes yw asesu os oes yna orddarpariaeth yn y math penodol o lety o fewn yr ardal leol. Nodir nad oes yna unrhyw asesiad wedi ei gynnal o'r ddarpariaeth gyfatebol o fewn yr ardal leol, ymhellach nid oes yna asesiad o'r galw ar gyfer uned o'r maint a math yma.
- 5.7 Mae'r Gwasanaeth Twristiaeth wrthi yn cynnal adolygiad llety twristiaeth sirol ar hyn o bryd, ac mae'r gwaith asesu data desg wnaethpwyd yn nodi bod oddeutu 128 o unedau hunan ddarpar yn yr ardal cod post LL52 ac mae 99 o rheini ar lyfrau cwmniau asiantaeth llety. Mae 70 uned yn nhref Criccieth gyda 5 uned hunan ddarpar ar y stadau cyfagos i'r gofod mewn cwestiwn. Mae'r Gwasanaeth Twristiaeth wedi cadarnhau nad oes prinder llety hunan arlwygo yn sirol, ac fod yna fwy o alw am lety darpariaethol lle mae'r buddion i'r economi yn uwch.
- 5.8 Er hyn, mae gwybodaeth sydd wedi ei dderbyn gan y Gwasaneth Twristiaeth yn amlygu beth yw'r ddarpariaeth sydd ar gael yn lleol yn barod. Nid yw Cynllun Busnes yr ymgeisydd yn gwneud unrhyw asesiad tebyg, ac felly nid yw yn cyflawni gofynion angenrheidiol y polisi. 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 gan na fydd yr uned yn addas ar gyfer ei ddefnyddio'n breswyl drwy'r adeg; ac y byddai'r adeilad yn cael ei adael yn wag.

Mwynderau gweledol, cyffredinol a phreswyl

- 5.9 Mae polisiâu PCYFF 2, 3 a 4 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn ymwneud ag asesu dyluniad y bwriad, mwynderau a deunyddiau allanol.
- 5.10 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 cwrtil yr eiddo yn ddau a

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/03/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

darparu 3 llecyn parcio ar wahân ar gyfer y tŷ presennol ac un llecyn ar wahân i'r llety gwyliau bwriedig.

- 5.11 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'r bwriad o osod ffenestr ystafell wely yn edrych dros y rhan yma o gwrtil yr eiddo wedi ei ddileu. Er hyn ac 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 oherwydd eu agosatrydd at eu gilydd.
- 5.12 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 a fyddai'n dwyshau defnydd o'r safle presennol wrth ei rannu'n ddau.
- 5.13 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 diogelu mwynderau meddianwyr eiddo lleol rhag gweithgareddau allai achosi aflonyddwch o ran sŵn a symudiadau.
- 5.14 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

- 5.15 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), ac nad yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi ei argyhoeddi nad oes gormodedd o'r math yma o lety yn yr ardal, sy'n groes i feini prawf iv a v o bolisi TWR 2. O ganlyniad i hyn, ac i agosatrydd 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 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 diogelu mwynderau meddianwyr eiddo lleol rhag gweithgareddau allai achosi aflonyddwch i'r stad o ran swm a symudiadau fyddai'n gysylltiedig gyda natur gwyliau.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/03/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

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, ac nad yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi ei argyhoeddi nad oes gormodedd o'r math yma o lety yn yr ardal sy'n groes i feini prawf iv a v 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 diogelu mwynderau meiddianwyr eiddo lleol rhag gweithgareddau allai achosi aflonyddwch i'r stad o ran swm a symudiadau.