

Pwyllgor Cynllunio: 12/01/2022

7.1

Rhif y Cais: FPL/2021/136

Ymgeisydd: Mr Meirion Roberts

Bwriad: Cais llawn ar gyfer newid defnydd yr adeilad allanol i llety gwyliau ynghyd a'i addasu ac ehangu yn

Lleoliad: Wylfa, Ffordd Bangor, Benllech



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Joanne Roberts)

Argymhelliad: Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r ymgeisydd yn berthyn i 'swyddog perthnasol' yn unol â'r diffiniad ym mharagraff 4.6.10 y Cyfansoddiad.

Mae'r Swyddog Monitro wedi craffu ar y cais yn unol â'r gofynion o dan baragraff 4.6.10.4 y Cyfansoddiad.

Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 1af Rhagfyr 2021, penderfynodd yr aelodau ymweld â'r safle. Cynhaliwyd yr ymweliad safle rhithiol ar 15 Rhagfyr 2021 a bydd aelodau nawr yn gyfarwydd â'r safle.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r cais ar gyfer newid defnydd adeilad allanol i uned lety gwyliau ynghyd a'i addasu ac ehangu yn Wylfa, Ffordd Bangor, Benllech.

Mae safle'r cais wedi'i leoli yng Nghanolfan Gwasanaeth Lleol Benllech.

Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion yw a ydi'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau cynllunio lleol a chenedlaethol perthnasol ac yn dderbyniol o ran ei leoliad, ddyluniad a'i edrychiad a'i effaith ar fwynderau'r ardal a tai cyfagos.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi Strategol PS 14: Yr Economi Ymwelwyr
Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol
Polisi TRA 2: Safonau Parcio
Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant
Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi TWR 2: Llety Gwyliau
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)
Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth (2007)
Nodyn Cyngor Technegol 23: Datblygu Economaidd (2014)
Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur (2009)

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, Chwefror 2021)

Canllaw Cynllunio Atodol - Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid (2021)
Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio yr Amgylchedd Adeiledig Gwledig a Threfol (2008)
Adeiladu Gwell Lleoedd: Gwneud Lle ac Adferiad Covid-19 (Gorffennaf 2020)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Vaughan Hughes	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Ieuan Williams	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Margaret Murley Roberts	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cyngor Cymuned Llanfair Mathafarn Eithaf Community Council	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Sylwadau/cyngor.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Sylwadau.

Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Sylwadau/amodau.
Draenio Gwynedd / Gwynedd Drainage	Nid oes gan yr uned sylwadau i'w cynnig o ran draenio tir na risg llifogydd lleol
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Dwr Cymru Welsh Water	Sylwadau/amod.
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Sylwadau.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim gwrthwynebiad/cyngor.

Rhodddwyd cyhoedduswydd statudol i'r cais. Fe anfonwyd llythyrau personol at ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 10/11/2021.

Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau gan yr Adran.

Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae Polisi PCYFF 1 y CDLIC yn ymwneud â ffiniau datblygu ac mae'n datgan y bydd cynigion sydd tu mewn i Ffiniau Datblygu'n cael eu cymeradwyo yn unol â pholisïau a chynigion eraill y Cynllun, polisïau cynllunio cenedlaethol ac ystyriaethau cynllunio eraill sydd o bwys,

Mae safle'r cais wedi'i leoli tu mewn i ffin Canolfan Gwasanaethau Lleol Benllech ac felly mae'n cyd-fynd â pholisi PCYFF 1.

Mae polisi PCYFF 2 yn ymwneud â meini prawf datblygu ac mae'n datgan y dylai cynigion gydymffurfio â pholisïau cynllunio perthnasol i'r cynllun a pholisïau a chanllawiau cynllunio cenedlaethol.

Mae polisi PCYFF 3 yn ymwneud â dylunio a siapio lle ac mae'n datgan y dylai pob cynnig arddangos dyluniad o ansawdd uchel sy'n rhoi ystyriaeth lawn i gyd-destun yr amgylchedd naturiol, hanesyddol ac adeiledig ac sy'n cyfrannu at greu llefydd deniadol a chynaliadwy. Caniateir cynigion, yn cynnwys estyniadau a newidiadau i adeiladau a strwythurau sydd eisoes yn bodoli dim ond os ydynt yn dangos eu bod yn cydymffurfio â meini prawf y polisi, lle bo hynny'n berthnasol.

Mae maen prawf 1 yn mynnu eu bod yn ychwanegu at ac yn gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle, yr adeilad neu'r ardal o ran y gosodiad, yr ymddangosiad, y raddfa, yr uchder, y màs a'r driniaeth i'r drychiadau.

Mae maen prawf 3 yn mynnu eu bod yn defnyddio deunyddiau sy'n briodol i'r hyn sydd o'u hamgylch ac yn ymgorffori tirlunio meddal a chaled a sgrinio pan fo hynny'n briodol, yn unol â Pholisi PCYFF 4.

Mae'r adeilad allanol presennol yn cynnwys adeilad un llawr â tho ar oleddf ac estyniad ffrâm goed â tho gwastad ar ochr yr adeilad a thŷ allan bach â tho ar oleddf yng nghefn/ochr yr adeilad.

Mae'r cynnig arfaethedig yn golygu trosi'r adeilad yn cynnwys cyflwyno ffenestri/drysau newydd, atgyweirio/adnewyddu'r rhan o'r adeilad sydd â ffrâm goed ac ymestyn y to gwastad tuag at gefn yr adeilad yn lle'r to presennol y tŷ allan i greu ystafell gawod newydd. Nid oes bwriad i gynyddu gofod llawr cyffredinol yr adeilad presennol.

Ystyrir bod y newidiadau i'r adeilad yn dderbyniol o ran dyluniad ac ystyrir na fydd y cynnig, oherwydd ei faint, yn achosi unrhyw ardrawiad annerbyniol ar gymeriad ac edrychiad yr ardal na phreifatrwydd a mwynderau'r eiddo cyfagos yn unol â pholisïau PCYFF2 a PCYFF 3.

Mae Polisi Strategol PS 14 yn y CDLIC yn ymwneud â'r economi ymwelwyr ac mae'n datgan: wrth sicrhau cysondeb â'r economi leol a chymunedau lleol a sicrhau bod yr amgylchedd naturiol, adeiledig a hanesyddol yn cael ei gwarchod, bydd y Cynghorau'n cefnogi datblygu diwydiant twristiaeth leol fydd yn fwrwm trwy gydol y flwyddyn drwy:

3. Reoli a gwella'r ddarpariaeth o lety twristiaeth o ansawdd uchel heb wasanaeth ar ffurf bythynnod a fflatiau hunan arlwygo, meysydd gwersylla, gwersylla moethus amgen, carafanau sefydlog neu deithiol neu barciau chalet;

4. Cefnogi darpariaethau a mentrau twristiaeth newydd ar raddfa briodol mewn lleoliadau cynaliadwy yng nghefn gwlad drwy aildefnyddio adeiladau presennol, os yw hynny'n briodol, neu fel rhan o arallgyfeirio ar ffermydd, yn enwedig os yw'r rhain hefyd o fudd i'r cymunedau lleol ac yn cefnogi'r economi leol, ac os ydynt yn unol â'r amcanion datblygu cynaliadwy.

Mae Polisi TWR 2 yn ymwneud â llety gwyliau ac mae'n datgan y bydd cynigion yn cael eu caniatáu cyn belled â'u bod o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad, ac yn cwrdd â meini prawf y polisi.

Maen prawf ii. Mynnir bod graddfa'r datblygiad arfaethedig yn briodol gan ystyried y safle, y lleoliad a/neu'r anheddiad dan sylw

Maen prawf iv. Mynnir nad yw'r datblygiad yn cael ei leoli mewn ardal sy'n ardal breswyl yn bennaf, neu'n peri niwed sylweddol i gymeriad preswyl yr ardal.

Maen prawf v. Mynnir nad yw'r datblygiad yn arwain at ormodedd o lety o'r fath yn yr ardal.

Ystyrir bod dyluniad a graddfa'r cynnig yn dderbyniol yn unol â maen prawf ii. ym mholisi TWR 2.

Nid yw'r cynnig wedi'i leoli mewn ardal sy'n ardal breswyl yn bennaf ac ni fydd yn peri niwed sylweddol i gymeriad preswyl yr ardal yn unol â maen prawf iv.

O ran maen prawf (v) ym mholisi TWR 2, mae paragraff 6.3.67 yn y CDLIC yn datgan er mwyn barnu pa un ai a fydd y datblygiad yn arwain at grynodiad gormodol o'r math yma o lety gwyliau mewn lleoliad y bydd rhaid i ymgeiswyr gyflwyno cynllun busnes manwl a fydd yn dangos cadernid y cynllun arfaethedig. Bydd hyn yn fodd i'r Cyngor asesu os oes gan y cynnig obaith realistig o fod yn hyfyw ac nad yw'r cynnig yn un hapfasnachol. Nodir bod cynllun busnes wedi'i gyflwyno â'r cais cynllunio. Fodd bynnag nid yw'n darparu digon o fanylder i fodloni maen prawf (v) ym mholisi TWR2 ac er bod hyn wedi'i bwysleisio i'r asiant, ni dderbyniwyd ymateb yn y cyswllt hwn.

Hefyd, mae adran 4.6 yn y Canllaw Cynllunio Atodol Cyfleusterau a Llety Twristiaeth yn ceisio diffinio gorddarpariaeth ac ym mharagraff 4.6.1 nodir y gall nifer uchel o lety gwyliau neu orddarpariaeth o lety gwyliau mewn ardal benodol gael effaith andwyol ar ffabrig cymdeithasol y cymunedau hynny.

Mae paragraff 4.6.5 yn datgan y dylid ystyried y canlynol wrth asesu pa un ai a oes g o lety gwyliau ai peidio:

- Oes yna wasgariad cyson o lety gwyliau ar draws ardal - Mae darpariaeth o lety gwyliau sydd wedi ei ddosbarthu'n gyson ar draws ardal yn fodd o sicrhau nad yw'n arwain at bocedi o eiddo gwag yn ystod y gaeaf ac yn sicrhau nad oes yna ormod o bwysau ar wasanaethau ac isadeiledd lleol yn ystod y tymor brig;

- Effaith cymdeithasol-diwylliannol - Gall treiddiad o lety gwyliau i ardal sydd yn draddodiadol yn ardal breswyl arwain at newid yn werthoedd ac ymddygiad pobl ac yn sgil hynny colli eu hunaniaeth ddiwylliannol.
- Effaith ar fwynderau trigolion lleol, e.e. cwynion yn ymwneud a sŵn, aflonyddwch, cynnydd mewn traffig ayyb.
- Diffyg cyfleusterau a gwasanaethau cymunedol - Busnesau lleol yn darparu ar gyfer anghenion ymwelwyr yn fwy nag anghenion y trigolion lleol ac yn agor yn dymhorol yn unig.
- Pwysau ar isadeiledd lleol – Gallu a capasiti yr isadeiledd lleol i ymdopi yn ystod y tymor brig.
- Nifer o lety gwyliau - Ni roddir ystyriaeth ffafriol i geisiadau ar gyfer llety gwyliau hunanwasanaeth pan fo cyfuniad o'r nifer presennol o lety gwyliau ac ail gartrefi o fewn ardal y Cyngor Cymuned/Tref/Dinas yn uwch na 15%. Dylid defnyddio gwybodaeth Treth Cyngor fel y ffynhonnell wybodaeth er mwyn canfod y wybodaeth yma. Gall eithriadau godi, ble ystyrir fod yna lefel uchel (mwy na 15%) o lety gwyliau mewn anheddle/ardal benodol o fewn ardal Cyngor Cymuned/Tref/Dinas. Efallai, mewn achosion o'r fath y bydd angen rhoi ystyriaeth i'r ddarpariaeth tu hwnt i lefel y Cyngor Cymuned/Tref/Dinas.

Dengys y data Treth Cyngor diweddaraf bod 18.47% o ail gartrefi a llety gwyliau yn ardal cyngor cymuned Llanfair Mathafarn-Eithaf, sydd yn uwch na'r trothwy 15%. Cydnabyddir fod yno rai amgylchiadau eithriadol yn gallu codi ble fo yno fanteision amlwg i ganiatáu llety gwyliau mewn ardal sydd eisoes hefo nifer uchel o lety gwyliau ac ail-gartrefi (tu hwnt i'r trothwy o 15%). Mae'r achosion eithriadol hyn yn cynnwys:

- Menter sydd yn gysylltiedig â arallgyfeirio gwledig.
- Bwriad a fyddai'n golygu cadw a gwneud defnydd amgen o adeilad rhestredig sydd o werth hanesyddol.

Does yr un o'r rhain yn berthnasol i'r cais hwn ac felly ystyrir y bydda'r cynnig yn arwain at orddarpariaeth o lety gwyliau yn yr ardal ac o ganlyniad nid yw'n cyd-fynd â darpariaethau polisi TWR 2 yn y CDLIC.

Mae Adroddiad Rhywogaethau Gwarchoddedig ac Asesiad Clwydfannau Ystlumod Cychwynnol ynghlwm â'r cais. Mae'r adroddiad yn cadarnhau'n chanfuwyd ystlumod yn yr adeilad. Fodd bynnag mae'n cynnwys argymhellion mewn perthynas â gwella, lliniaru a digolledu cynefinoedd ystlumod ac adar er mwyn bodloni'r ddyletswydd yn Adran 6 yn Neddf Amgylchedd Cymru 2016. Mae'r adroddiad hefyd yn amlygu bod Garleg Tri Chornel yn tyfu ar y safle a'i fod yn Rhywogaeth Estron Goresgynnol ac felly mae'n cynnwys argymhellion mewn perthynas â mesurau bioddiogelwch i atal ei ledaeniad.

Mae Polisiâu Strategol PS4 a PS5 yn y CDLIC yn ymwneud â datblygu cynaliadwy a thrafnidiaeth ac maent yn mynnu bod datblygiadau'n cael eu lleoli i leihau'r angen i deithio a ble gellid dangos eu bod yn gyson ag egwyddorion datblygu cynaliadwy. Caiff yr egwyddorion hyn hefyd eu hailadrodd yn y ddogfen Adeiladu Lleoedd Gwell: Creu Lleoedd a'r Adferiad gan Lywodraeth Cymru (Gorffennaf 2020)

Mae safle'r cais wedi'i leoli y tu mewn i ffin ddatblygu Canolfan Gwasanaethau Lleol Benllech ac mae wedi'i leoli'n dda o ran cael mynediad at wasanaethau, cyfleusterau a thrafnidiaeth gyhoeddus ac felly ystyrir ei fod yn gyson ag egwyddorion datblygu cynaliadwy.

Yn unol â Deddf Cynllunio (Cymru) 2015 mae gan Awdurdodau Cynllunio Lleol ddyletswydd i ystyried y Gymraeg wrth benderfynu ar geisiadau, lle bo hynny'n berthnasol. Cefnogir hyn ymhellach ym mharagraff 3.28 ym Mholisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11, 2021) ynghyd â Nodyn Cyngor Technegol 20 a'r Canllaw Cynllunio Atodol: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy.

Er nad yw'r cais yn cyrraedd y trothwy ar gyfer Datganiad Iaith Gymraeg ac Adroddiad Asesiad Effaith ar yr Iaith Gymraeg, dylid dangos bod yr iaith Gymraeg wedi cael ei hystyried a chynnwys gwybodaeth ddigonol fel rhan o'r cais i fodloni gofynion y polisi

Casgliad

Ar ôl ystyried yr uchod, bernir y byddai'r cais yn arwain at orddarpariaeth o lety o'r fath yn yr ardal yn groes i ddarpariaethau polisi TWR 2 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, a'r cyngor yn y Canllaw Cynllunio Atodol: Cyfleusterau a Llety Twristiaeth (Mawrth 2021).

Argymhelliad

Bod y cais yn cael ei wrthod oherwydd y rheswm canlynol:

(01) Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol o'r farn y byddai'r cynnig yn arwain at ormodedd o lety gwyliau o fewn yr ardal yn groes i ofynion polisi TWR 2 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd a'r cyngor a gynhwysir yn y Canllawiau Cynllunio Atodol: Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid (Mawrth 2021).

Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.