

Pwyllgor Cynllunio: 07/12/2022

7.7

Rhif y Cais: FPL/2022/189

Ymgeisydd: Mr Ricky Danis

Bwriad: Cais ôl-weithredol i gadw defnydd fflat yn

Lleoliad: Bilash, Dew Street, Porthaethwy



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Owain Hughes)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais cynllunio wedi'i alw i mewn gan Cynghorydd Robin Williams.

Yn y Pwyllgor Cynllunio ar yr 2ail Tachwedd, 2022 gofynnodd yr Aelodau am Ymweliad Safle. Mae'r ymweliad safle rhithiol wedi cymeryd lle ar y 16 Tachwedd a mae'r aelodau yn awr yn gyfarwydd a'r safle a'i osodiad.

Y Cynnig a'r Safle

Mae safle'r cais wedi'i leoli ym mhrif gnewyllyn Porthaethwy a cheir mynediad ato ar hyd ffordd fetlin gul sy'n cael ei hadnabod fel Stryd y Gwlith. Mae'r safle wedi'i leoli hefyd yn Ardal Gadwraeth Porthaethwy.

Mae'r cais cynllunio hwn yn gais ôl-weithredol ar gyfer cadw fflat mewn adeilad a arferai fod yn fecws.

Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion yw;

- p'un a yw'r datblygiad arfaethedig yn cydymffurfio â pholisïau perthnasol Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd ac Ynys Môn
- p'un a fyddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar fwynderau o'i amgylch; a
- p'un a fyddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar Ardal Gadwraeth Porthaethwy

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

Polisi TAI 2: Tai Mewn Canolfannau Gwasanaeth Lleol

Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig

Polisi TAI 8: Cymysgedd Briodol o Dai

Polisi TAI 15: Trothwy Tai Fforddiadwy a'u Dosbarthiad

Polisi AT 1: Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau, Parciau a Gerddi Hanesyddol Cofrestredig

Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant

Polisi TRA 2: Safonau Parcio

Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle

Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu

Polisi PCYFF 5: Rheoli Carbon

Polisi PCYFF 6: Cadwraeth Dŵr

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)

Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio yr Amgylchedd Adeiledig Gwledig a Threfol (2008)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Alun Wyn Mummery	Dim ymateb wedi ei dderbyn
Cynghorydd Dyfed Wyn Jones	Dim ymateb wedi ei dderbyn
Cynghorydd Robin Wyn Williams	Galw fewn i pwyllgor cynllunio
Cyngor Tref Porthaethwy / Menai Bridge Town Council	Sylwadau gan aelodau'r cyngor tref yw bod yr ardal eiddo a'r ardal o'i amgylch yn flêr a dylid hefyd ystyried dyluniad gwell. Fe'i defnyddiwyd yn flaenorol fel storfa ar gyfer Co-Op ar y stryd fawr.
Prifffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim gwrthwynebiad i'r cais cynllunio
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Sylwadau ynglyn a polisïau o fewn Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Mon

Dwr Cymru Welsh Water	Sylwadau. Cais i osod amodau cynllunio os yw'r awdurdod cynllunio lleol o blaid caniatáu cais cynllunio.
Adain Dechnegol (Draenio) / Technical Section (Drainage)	Dim ymateb wedi ei dderbyn
Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	Dim sylwadau o safbwynt treftadaeth adeiledig

Hysbysebwyd y cynnig trwy anfon llythrau hysbysu personol at feddianwyr eiddo cyfagos. Rhoddwyd hysbysiad yn y papur newydd lleol hefyd. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 17/08/2022. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn roedd yr adran wedi derbyn chwech o lythrau. Y pryderon a nodwyd ynddynt oedd:

- Teimlaf fod yr uned hon yn fach iawn ac nid yw'n addas ar gyfer fflat
- Nodaf fod y cais cynllunio ôl-weithredol hwn yn cyfeirio at strwythur garej sydd wedi cael ei ddefnyddio fel annedd breswyl am gyfnod o amser. Nid yw'r eiddo hwn yn ddim byd mwy na strwythur garej yn nhermau rheoliadau cynllunio. Dylid gwrthod y cais hwn gan fod yr ardal o'i amgylch yn cynnwys eiddo masnachol ac felly mae'n gwbl anaddas fel annedd.
- Defnyddiwyd y garej hon fel storfa ar gyfer y becws am nifer o flynyddoedd. Mae'n rhy fach ac mae'n anaddas ar gyfer defnydd preswyl.
- Nid yw ond ychydig yn fwy na garej sengl.
- Rwy'n gwrthwynebu cais Mr Ricky Danis am ganiatâd cynllunio ôl-weithredol ar gyfer y fflat ar Stryd y Gwlith. Mae'r adeilad wedi'i adeiladu gyda deunyddiau israddol ac mae wedi cael ei adeiladu i lenwi'r ardal tu ôl i storfa fusnes. Mae'r annedd wedi llenwi'r ardal gyfan ac nid oes mynediad i'r cefn na'r ochrau. Nid oes hawliau parcio ac mae'r adeilad yn hyll ac rwy'n ofni y gallai caniatáu cais Mr Danis osod cynsail a fyddai'n golygu y gallai unrhyw garej neu le gwag gael eu llenwi gydag anheddau 'trefi cytiau' tebyg.

Mae'r rhan fwyaf o sylwadau a gyflwynwyd yn ymwneud â maint yr uned. Rhoddir sylw i'r sylwadau hyn ym mhrif gorff yr adroddiad.

Nid yw materion yn ymwneud ag ansawdd y deunyddiau adeiladu yn rhan o gyfrifoldebau Rheoli Cynllunio ac mae deddfwriaeth arall yn ymdrin â hynny. Serch hynny, mae'r awdurdod cynllunio lleol wedi cyfeirio'r pryderon hyn at yr asiant er gwybodaeth.

Mae pryderon priffyrdd yn cael sylw ym mhrif gorff yr adroddiad hefyd.

Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim hanes cynllunio yn y lleoliad hon.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae hwn yn gais cynllunio ôl-weithredol ar gyfer defnyddio adeilad fel fflat preswyl ar Stryd y Gwlith, Porthaethwy.

Mae'r cynnig yn ymwneud â throosi a chadw gwaith heb ei awdurdodi a wnaed i greu uned breswyl. Nid oes bwriad adeiladu unrhyw estyniadau fel rhan o'r cynnig presennol.

Dechreuwyd defnyddio'r adeilad fel fflat am y tro cyntaf yn 2005. Er bod mecanwaith yn bodoli o dan Adran 191 y Ddeddf i reoleiddio materion drwy gyflwyno cais am Dystysgrif Defnydd Cyfreithlon, ni ellir dibynnu ar ddarpariaeth o'r fath yn yr achos hwn gan nad yw'r defnydd preswyl wedi bod yn barhaus ac yn ddi-dor am gyfnod o 4 blynedd neu fwy o ddyddiad y cais. O'r herwydd, cyflwynwyd cais cynllunio mewn ymdrech i reoleiddio'r mater wedi i'r Adran Orfodaeth ymyrryd yn y mater.

Mae arwynebedd llawr mewnol yr adeilad yn mesur 32.3 metr sgwâr. Mae'r fflat yn cynnwys ystafell fyw gydag ardal gegin ac ystafell wely ar wahân sy'n cynnwys ystafell ymolchi en-suite. Ar ôl derbyn sylwadau gan y cyhoedd am raddfa'r fflat/adeilad, ymgynghorwyd â swyddogion o'r adran Gwarchod y Cyhoedd i sicrhau fod graddfa'r adeilad yn ddigonol i'w ddefnyddio fel llety preswyl. Derbyniwyd y canlyniol mewn ymateb i'r ymgynghoriad:

Mae'r eiddo'n cynnwys ystafell fyw/cegin, ystafell ymolchi ac ystafell wely. Roedd yr ystafell wely'n mesur 11.76 metr sgwâr. Yn unol ag Adran 326 o Ddeddf Tai 1985, byddai'r eiddo hwn yn addas ar gyfer hyd at ddau berson (cyhyd â bod y ddau berson yn cyd-fyw fel cwpwl priod neu bartneriaid sifil)

Ystyriaethau Polisi

Mae Porthaethwy'n cael ei nodi fel Canolfan Gwasanaeth Lleol o dan Bolisi TAI 2 (Tai mewn Canolfannau Gwasanaeth Lleol) yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLIC). Nodir fod y safle arfaethedig wedi'i leoli tu mewn i ffin ddatblygu Porthaethwy fel y nodir yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd. Yn unol â Pholisi PCYFF 1 ('Ffiniau Datblygu'), bydd cynigion yn cael eu cymeradwyo tu mewn i ffiniau datblygu yn unol â pholisïau a chynigion eraill yn y Cynllun, polisïau cynllunio cenedlaethol ac ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill.

Y ddarpariaeth ddangosol ar gyfer Porthaethwy dros gyfnod y Cynllun yw 115 uned (74 uned ar safleoedd dynodedig a 41 uned ar safleoedd ar hap) (sy'n cynnwys 'lwfans llithriad' o 10%, sy'n golygu fod y cyfrifiad wedi ystyried amgylchiadau annisgwyl posib a allai ddylanwadu ar gyflenwi tai e.e. materion perchnogaeth tir, cyfyngiadau isadeiledd ac ati). Yn ystod y cyfnod rhwng 2011 a 2021, cwblhawyd cyfanswm o 69 uned ym Mhorthaethwy (15 ar safleoedd dynodedig a 54 ar safleoedd ar hap). Roedd cyfanswm y banc tir (safleoedd ar hap a safleoedd dynodedig), h.y. safleoedd sydd wedi derbyn caniatâd cynllunio, ac sy'n debygol o gael eu datblygu, yn 53 uned ym mis Ebrill 2021. Wrth ystyried yr holl wybodaeth gyda'i gilydd, mae digon o gapasiti ym Mhorthaethwy ar gyfer yr uned ar hap ychwanegol hon.

Bydd Fframwaith Fonitro'r Cynllun yn ystyried nifer yr unedau sy'n cael eu cwblhau bob blwyddyn er mwyn barnu a yw'r Cynllun yn cyflawni'r gofyn am dai. Bydd monitro blynyddol hefyd yn caniatáu i'r Cynghorau benderfynu pa fath o safleoedd fydd yn cyflenwi tai h.y. dynodiad neu safleoedd ar hap. Canolbwyntir ar yr unedau a gwblhawyd yn hytrach na chaniatâd a roddwyd. Yn ogystal â hyn, bydd y Fframwaith Monitro'n ceisio asesu p'un ai yw Strategaeth Aneddleoedd y Cynllun yn cael ei gyflawni. Mae'r dangosydd hwn yn edrych ar ganiatâd i adeiladu tai. Mae Polisi PS17 yn y Cynllun yn datgan y bydd 22% o dwf tai y Cynllun yn cael ei leoli yn y Canolfannau Gwasanaeth Lleol. Y lefel twf dangosol (gan gynnwys llithriad) ar gyfer Canolfannau Gwasanaeth Lleol yw 1754 uned. Cwblhawyd 859 uned rhwng 2011 a 2021 yn yr holl Ganolfannau Gwasanaeth Lleol ac roedd 493 uned yn y banc tir. Mae hyn yn golygu fod diffyg o 402 uned ar hyn o bryd. Ar hyn o bryd felly, mae'r ddarpariaeth ddisgwyliedig yn y categori Canolfannau Gwasanaeth Lleol yn golygu y gellir cefnogi caniatáu'r safle hwn.

Fodd bynnag, gan y gall yr anheddiad gyflawni ei lefel twf disgwyliedig ar safleoedd drwy'r unedau a gwblhawyd, gweithredu'r banc tir presennol a datblygu'r safle dynodedig, bydd angen cyfiawnhau'r cais hwn gan amlinellu sut mae'r datblygiad arfaethedig yn mynd i'r afael ag anghenion y gymuned leol.

Yn unol â'r gofynion uchod, cyflwynwyd manylion i ddangos yr angen am y datblygiad yn yr ardal ac mae'r adran bolisi wedi cadarnhau fod y wybodaeth yn dderbyniol er mwyn cwrdd ag anghenion y Ganolfan Gwasanaeth Lleol.

Oherwydd y sefyllfa mewn perthynas â'r ddarpariaeth ddangosol a nodir uchod, roedd angen datganiad iaith Gymraeg i gefnogi'r cais, yn unol â maen prawf (1b) o Bolisi PS 1. Cyflwynwyd Datganiad iaith Gymraeg ac ystyrir ei fod yn bodloni'r profion ym Mholisi PS1.

Yn unol â Pholisi TAI 8 bydd angen ystyried p'un a yw'r datblygiad yn mynd i'r afael â thystiolaeth o angen a galw am dai sydd wedi'i gofnodi yn yr Asesiad o'r Farchnad Dai a ffynonellau tystiolaeth perthnasol eraill. Mae'r Adran Dai wedi cadarnhau fod angen am y math hwn o ddatblygiad yn yr ardal.

Mae Polisi TAI 15 yn ceisio darpariaeth briodol o dai fforddiadwy. Mae'n cynnwys ffigwr trothwy o 2 neu fwy o unedau mewn Canolfannau Gwasanaeth Lleol megis Porthaethwy. Gan mai dim ond un annedd sy'n cael ei gynnig fel rhan o'r datblygiad hwn, nid yw Polisi TAI 15 yn berthnasol yn yr achos hwn ac nid oes angen darparu elfen fforddiadwy.

Ardal Gadwraeth

Mae'r safle wedi'i leoli yn Ardal Gadwraeth Porthaethwy. Felly, ystyriwyd y cynnig yn erbyn Polisi AT1 ('Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth a Thirweddau, Parciau a Gerddi Hanesyddol Cofrestredig') yn y CDLIC. Mae'r Swyddog Treftadaeth wedi cadarnhau'r canlynol:

Dylai datblygiadau yn yr ardal geisio 'gwarchod neu wella' cymeriad yr ardal ddynodedig.

Ymddengys fod y cynigion yn ymwneud ag addasiadau mewnol a newid defnydd ac nid oes addasiadau allanol a fyddai'n effeithio ar gymeriad yr ardal gadwraeth. O'r herwydd, nid oes gennyf sylwadau o safbwynt treftadaeth adeiledig.

I bob pwrpas, nid yw ei effaith gweledol yn sylweddol, yn ymwithiol nac yn dominyddu ac, o ystyried y ffurf adeiledig bresennol, y topograffi lleol a'i ddyluniad a'i edrychiad cyffredinol; ni fyddai'n achosi niwed gweledol i'r safle na'r ardal ehangach.

Dyluniad

Nid oes bwriad creu estyniadau newydd neu wneud addasiadau allanol ar gyfer y fflat hwn – dim ond ôl-troed presennol yr adeilad a ddefnyddir fel annedd un ystafell wely. Ystyrir y bydd defnyddio'r adeilad fel uned breswyl yn hytrach na chaniatáu iddo fynd â'i ben iddo yn arwain at wella'r ardal o'i amgylch yn y tymor hir.

Mae graddfa a natur y newid arfaethedig, yn ogystal â'i fod wedi'i gynnwys yn y ffurf adeiledig glos bresennol, yn creu ffurf o ddatblygiad lle na fyddai effeithiau sylweddol ar gymeriad neu edrychiad yr ardal gyfagos neu'r strydweidd ehangach. Ystyrir felly fod y cynnig yn cydymffurfio â gofynion Polisi PCYFF 3.

Priffyrdd

Er yn ymwybodol o'r sylwadau a dderbyniwyd gan y cyhoedd, nid yw'r Awdurdod Priffyrdd wedi mynegi unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad arfaethedig. Mae'r safle wedi'i leoli mewn lleoliad cynaliadwy ac mae'n bosib cerdded i'r holl amwynderau lleol a llwybrau trafndiaeth cyhoeddus. Yn ogystal, oherwydd bod nifer y cerbydau y disgwylir iddynt ymweld â'r safle yn isel iawn, rwyf yn fodlon y byddai'r ddarpariaeth parcio yn briodol. Ni fyddai'r cynnig felly yn achosi niwed annerbyniol i weithrediad diogel ac effeithlon y briffordd a byddai'n cydymffurfio â Pholisi TRA 4 yn y Cynllun Datblygu Lleol.

Eiddo Preswyl Cyfagos

Nid ystyrir y byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith ar unrhyw eiddo preswyl. Nid yw'r cynnig ond yn cynnwys dwy ffenestr ac maent yn edrych allan ar stryd gefn ac ar iard yn y cefn. Nid ystyrir y bydd y cynnig yn arwain at fwy o oredrych na'r hyn a geir ar y safle'n barod.

Mae'r penderfyniad yn ystyried y ddyletswydd i wella llesiant economaidd, cymdeithasol, amgylcheddol a diwylliannol Cymru, yn unol â'r egwyddor datblygu cynaliadwy, o dan adran 3 Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015. Mae'r penderfyniad yn ystyried y ffyrdd o weithio a nodir yn adran 5 Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol ac ystyrir fod y penderfyniad hwn yn unol â'r egwyddor datblygu cynaliadwy trwy ei gyfraniad at un neu fwy o amcanion llesiant Gweinidogion Cymru a nodir yn adran 8 Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol

Casgliad

At ei gilydd, am y rhesymau a roddwyd gennyf a chan ystyried yr holl faterion a godwyd, ystyrir fod y datblygiad arfaethedig yn cydymffurfio â'r polisïau cynllunio perthnasol a'r argymhelliad yw caniatáu yn amodol ar yr amodau cynllunio.

Argymhelliad

Bod y cais yn cael ei gymeradwyo yn amodol ar yr amodau canlynol:

(01) Bydd gwaith ar y datblygiad a ganiateir yma yn cael ei gyflawni mewn modd a fydd yn cydymffurfio'n llwyr â'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau a nodir isod, manylion sydd wedi eu cynnwys mewn unrhyw ddogfennau a gyflwynwyd gyda chais o'r fath oni bai eu bod wedi eu cynnwys yn narpariaethau'r amodau sy'n rhan o'r caniatâd cynllunio hwn.

- Cynllun Lleoliad: 3014-22-1
- Cynllun Safle - 3014-22-2
- Cynllun Edrychiad a Llawr - 3014-22-4
- Asesiad Iaith Gymraeg
- Cyfiawnhad am y datblygiad
-

Rheswm: Sicrhau bod y datblygiad yn cael ei weithredu'n unol â'r manylion a gymeradwywyd.

(02) Ni chaniateir i unrhyw ddŵr gwyneb o unrhyw gynnydd yn arwynebedd to'r adeilad / nac arwynebau anhydraiddd o fewn ei gwrtil ddraenio'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r system garthffosiaeth gyhoeddus

Rheswm: Atal gorlwytho hydrologig y system garthffosiaeth gyhoeddus, amddiffyn iechyd a diogelwch preswylwyr presennol a sicrhau na fydd yr amgylchedd yn cael ei lygru na'i niweidio.

(03) O fewn 6 mis i ddyddiad y caniatâd cynllunio hwn bydd blwch aderyn y to yn cael ei osod ar yr adeilad. Yn dilyn hynny, bydd y blwch aderyn y to yn cael ei gadw yn barhaus.

Rheswm: Er budd bioamrywiaeth ecolegol

Y cynllun datblygu sy'n berthnasol i Ynys Môn yw'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisïau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: PCYFF 1, TAI 2, Policy PS 1, TAI 8, TAI 15, AT 1, TRA 4, TRA 2, PS 5, PCYFF 2, PCYFF 3, PCYFF 4, PCYFF 5, PCYFF 6

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.