

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Rhif: 5

Cais Rhif: C22/0529/15/DT

Dyddiad 13/06/2022

Cofrestru:

Math y Cais: Deiliad Ty

Cymuned: Llanberis

Ward: Llanberis

Bwriad: Trosi to fflat yn deras to. Ffenestr gefn llawr cyntaf i'w thrawsnewid yn ddrws i ganiatáu mynediad a rhwystr o amgylch perimedr y to fflat a decin ar y llawr.

Lleoliad: Cil Melyn, 8 Stryd Warden, Llanberis, Caernarfon, Gwynedd, LL55 4HP

Crynodeb o'r Argymhelliad: GWRTHOD

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae cais hwn ar gyfer creu teras trwy osod decin ar do fflat sydd ar estyniad presennol ar gefn eiddo anheddol. Bwriedir gosod drws yn lle ffenestr llawr cyntaf er caniatáu mynediad at y cyfleuster. Mae'r to yn mesur 5.2m x 4.2m o arwynebedd llawr ac mae'n 3.8m uwch lefel y llawr.
- 1.2 Mae'r eiddo yn dŷ deulawr pen teras mewn ardal anheddol o Ganolfan Gwasanaeth Lleol Llanberis fel y'i diffinnir gan Gynllun Datblygu Lleol ar y cyd Gwynedd a Môn. Saif hefyd oddi fewn i Dirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Dinorwig.
- 1.3 Daw'r cais gerbron y Pwyllgor oherwydd y derbyniwyd sylwadau ar y cais oddi wrth Bennaeth Adran yr Amgylchedd.

2. Polisiâu Perthnasol:

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn. (Gorffennaf 2017)

PCYFF 2: meini prawf datblygu

PCYFF 3: dylunio a siapio lle

AT 1: ardaloedd cadwraeth, safleoedd treftadaeth y byd a thirweddau, parciau a gerddi hanesyddol cofrestredig

2.1 Polisiâu Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru

NCT 12 – Dylunio : Mehefin (2016)

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

Dim

4. Ymgynghoriadau

Cyngor Cymuned/Tref:

Dylid gwrthod y cais yma am y gallai'r datblygiad ymyrryd a phreifatrwydd cymdogion..

Ymgynghoriad Cyhoeddus:

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

- Fe fyddai'r teras yn gor-erych ffenestri cefn a mannau mwynderol eiddo preifat cyfagos
- Pryder ymgynghylch swm yn deillio o'r cyfleuster

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

5. Ystyriaethau Cynllunio Perthnasol:

Mwynderau preswyl

- 5.1 Mae Polisi PCYFF 2 y CDLI yn annog gwrthod cynhigion bydd yn cael effaith niweidiol sylweddol ar fwynderau eiddo lleol. Wrth ystyried lleoliad y teras arfaethedig, mewn safle dyrchafedig yng nghanol gerddi cefn dwy res o dai, fe fyddai yn anorfod y byddai yn effeithio ar breifatrwydd yr eiddo preswyl o amgylch. Fe fyddai'r teras gerllaw ffenestr gefn eiddo Rhif 9 Stryd Warden ac fe fyddai yn edrych dros fannau mwynderol preifat yng nghefn sawl tŷ arall o gwmpas. Fe gredir y byddai'r gor-edrych hyn yn sylweddol ac yn niweidiol i breifatrwydd y trigolion cyfagos.
- 5.2 Ni chredir ychwaith y byddai modd goresgyn y pryderon hyn drwy godi uchder y wal o amgylch a sicrhau ei fod o ddeunydd afloyw gan y byddai rheidrwydd codi sgrin afloyw uchel o amgylch y to cyfan er amddiffyn preifatrwydd y cymdogion. Wrth dderbyn fod peth gor-edrych o eiddo cymdogion yn deillio o'r ffenestri presennol yng nghefn yr eiddo, fe fyddai'r datblygiad hwn yn caniatáu gor-edrych llawer mwy eang a niweidiol na'r sefyllfa bresennol.
- 5.3 Yn ogystal â'r uchod, oherwydd ei safle dyrchafedig, fe fyddai creu teras yn y fan hon yn ffurfio elfen ddominyddol dros erddi'r eiddo cyfagos ac fe all ei ddefnydd cyson achosi sŵn ac aflonyddwch a fyddai'n niweidiol i fwynderau cymdogion wrth iddynt fwynhau eu gerddi eu hunain.
- 5.4 Wrth ystyried y materion uchod fe gredir y byddai'r datblygiad yn niweidiol i fwynderau preswyl trigolion eiddo cyfagos i'r safle ac felly nid yw'r cynnig yn dderbyniol dan bolisi PCYFF 2 y CDLI fel y mae'n ymwneud ag amddiffyn mwynderau preifat.

Lleoliad, Dyluniad ac Effaith Gweledol

- 5.5 Yn gyffredinol, mae polisiâu PCYFF 2 a PCYFF 3 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn caniatáu cynigion ar gyfer estyniadau a newidiadau i dai presennol, cyn belled na fyddent yn cael effaith niweidiol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol neu ar yr ardal yn gyffredinol. Yn ogystal gofynnir bod estyniadau i adeiladau presennol yn:
- Ychwanegu at, a gwella, cymeriad ac ymddangosiad y safle
 - Parchu'r safle a'i gyffiniau o ran ei le yn y dirwedd leol.
 - Defnyddio deunyddiau priodol
- 5.6 Oherwydd ei safle mewn lleoliad anheddol presennol, ni ystyrir y byddai'r teras yn niweidiol i edrychiad y safle nac yn amharu ar fwynderau gweledol yr ardal yn gyffredinol. Ar y cyfan fe ystyrir bod y datblygiad fel y dyluniwyd yn dderbyniol dan Bolisiau PCYFF 2 a PCYFF 3 y CDLI fel y maent yn ymwneud â mwynderau gweledol.
- 5.7 Mae'r safle'n gorwedd o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol ond, am y rhesymau a'u nodir uchod, ac wrth ystyried ei leoliad trefol, ni chredir y byddai'r bwriad dan sylw yn effeithio ar gymeriad tirwedd y dirwedd hanesyddol. Fe gredir felly fod y bwriad yn dderbyniol dan ofynion Polisi AT 1 y CDLI.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

6. Casgliadau:

- 6.1 Ystyrir y byddai'r balconi'n niweidiol i fwynderau trigolion eiddo cyfagos oherwydd yr effaith ar breifatrwydd, ei effaith ddominyddol a'r perygl o sŵn ac aflonyddwch, mae'r cais felly'n groes i bolisi PCYFF 2 y CDLI.

7. Argymhelliad:

Gwrthod – rhesymau

1. Fe fyddai'r datblygiad arfaethedig yn achosi effeithiau gor-edrych sylweddol a fyddai'n niweidiol i fwynderau trigolion eiddo preifat cyfagos yn ogystal â chreu elfen ddominyddol a fyddai'n ffynhonnell posib sŵn ac aflonyddwch. Mae'r cais felly'n groes i bolisi PCYFF 2 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn fel y mae'n ymwneud ag amddiffyn mwynderau trigolion lleol.