

|                                                                 |                     |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO                                              | DYDDIAD: 18/12/2017 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD | CAERNARFON          |

**Rhif: 6**

**Cais Rhif: C17/0807/15/LL**

**Dyddiad 15/08/2017**

**Cofrestru:**

**Math y Cais: Llawn - Cynllunio**

**Cymuned: Llanberis**

**Ward: Llanberis**

**Bwriad: Diwygio amod 1 o ganiatad cynllunio  
C14/0240/15/MG er caniatâu dyluniad amgen ar  
gyfer y tai a ganiatawyd**

**Lleoliad: Tir ger, Ty Du Road, Llanberis, Caernarfon,  
Gwynedd, LL554HD**

**Crynodeb o'r  
Argymhelliad: CANIATÁU**

|                                                                        |                            |
|------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>                                              | <b>DYDDIAD: 18/12/2017</b> |
| <b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b> | <b>CAERNARFON</b>          |

## 1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae hwn yn gais ar gyfer diwygio amod 1 o ganiatâd cynllunio C14/0240/15/MG er mwyn caniatáu dyluniad amgen ar gyfer cynllun am 11 tŷ a dderbyniodd caniatâd cynllunio amlinellol yn wreiddiol yn 2012 (C11/1103/15/AM). Mae'n hollbwysig cofio wrth ystyried y cais hwn bod y datblygiad eisoes wedi dechrau a bod caniatâd cynllunio ar gyfer 11 tŷ wedi ei sicrhau am byth ac mai diwygio manylion y cynllun yn unig sydd dan ystyriaeth fel rhan o'r cais hwn.
- 1.2 Y bwriad newydd yw codi 6 gwahanol fath o dŷ, yr oll o ddyluniad a deunyddiau tebyg ond wedi eu haddasu ar gyfer y safleoedd unigol. Bwriedir cadw'r tai o fewn yr un lleiniau a gytunwyd yn flaenorol gyda'r holl dai yn ddeulawr, gyda tho ddau lethr rhanedig o lechi naturiol. Bwriedir cael cysgod-fannau ar gyfer moduron (carports) yn hytrach na modurdai cyflawn gyda'r bwriad o "ysgafnhau'r" edrychiad. Fe fyddai gan y tai newydd elfennau sylweddol o wydr yn yr edrychiadau blaen a chefn gyda'r defnydd o garreg, rendr a chladin pren ar y waliau allanol.
- 1.3 Bwriad y datblygwr ydyw sicrhau dyluniad sydd yn gweddu'n well i'r lleoliad ac yn ymateb yn well i natur lethrog y safle.
- 1.4 Yn ogystal â'r uchod fe gynhigir rhai man newidiadau i drefniant mewnol y safle er osgoi nodweddion nad oedd yn amlwg ar adeg y cais blaenorol e.e. gwreiddiau coed. Yr unig newidiadau a fyddai'n effeithio ar y tu allan i'r safle fyddai man newid i'r trefniant mynediad o Fron Goch lle na fyddai mynediad mwyach o'r ffordd honno i lain 7 (fe ddaw mynediad i'r llain honno yn awr o'r ffordd stad newydd) a bwriedir symud y fynedfa gerbydol i lain 8 oddeutu 10m i'r gogledd ddwyrain.
- 1.5 Daw'r cais gerbron y Pwyllgor oherwydd derbyniwyd tri neu ragor o sylwadau'n groes i argymhelliad y Swyddog. Gohiriwyd y penderfyniad ar y cais hwn yng nghyfarfod y Pwyllgor Cynllunio ar 6 Tachwedd, 2017 er galluogi Pwyllgor Ymweld.

## 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 Lleol.
- 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 gynaliadwy', 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. (Gorffennaf 2017)**

PCYFF 2: MEINI PRAWF DATBLYGU

PCYFF 3: DYLUNIO A SIAPIO LLE

TRA 4 : RHEOLI ARDRAWIAD CLUDIANT

|                                                                        |                            |
|------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>                                              | <b>DYDDIAD: 18/12/2017</b> |
| <b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b> | <b>CAERNARFON</b>          |

## 2.4 Polisiâu Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru Argraffiad 9, 2016

Nodyn Cyngor Technegol 12 : Dyluniad

Mae Cylchlythyr Llywodraeth Cymru 016/2014: Defnyddio Amodau Cynllunio i Reoli Datblygu

## 3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

C14/0240/15/MG: Cais materion a gadwyd yn ôl ar gyfer codi 11 annedd preswyl fel y caniatwyd o dan gyfeirnod C11/1103/15/AM - Caniatwyd 18/06/15

C11/1103/15/AM – cais amlinellol i godi 11 o dai, clirio safle, creu mynedfa a ffordd stad (cais diwygiedig i gais blaenorol a wrthodwyd am 16 o dai ) – Ganiatwyd 19/04/12

C10A/0506/15/AM - cais amlinellol ar gyfer codi 16 tŷ ynghyd â chreu mynedfa a ffordd stad newydd - Gwrthodwyd 09/11/11: Cyflwynwyd apêl yn ddiweddarach yn erbyn y penderfyniad a gwrthodwyd yr apêl oherwydd y byddai'n or-ddatblygiad o'r safle

## 4. Ymgynghoriadau:

|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Cyngor<br>Cymuned/Tref:    | Heb eu derbyn                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Uned Trafnidiaeth:         | Dim gwrthwynebiad – Tybir na fuasai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar unrhyw ffordd, neu ffordd arfaethedig.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Dwr Cymru                  | Dim sylwadau i'w cynnig                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Ymgynghoriad<br>Cyhoeddus: | <p>Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Derbyniwyd y sylwadau isod mewn ymateb i'r ymgynghoriad yn ymwneud ag ystyriaethau cynllunio materol :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pryder ynghylch effaith y mynediad cerbydol i lain 8 ar ddiogelwch ar ffordd Fron Goch</li> <li>• Pryder ynghylch effaith y tŷ ar lain 11 ar fwynderau rhif 16 Fron Goch</li> <li>• Nid yw'r dyluniad newydd yn cydweddu gyda chymeriad adeiladau presennol Llanberis, yn enwedig y rhai yng nghyffiniau'r safle ym Mryn Du a Fron Goch</li> <li>• Pryder ynghylch yr effaith mwynderol o symud y tŷ ar lain 1 yn agosach at eiddo Bryn Du</li> <li>• Pryder ynghylch yr effaith ar ddŵr wyneb o'r newidiadau i'r cynllun</li> <li>• Bydd y datblygiad yn achosi niwed i goed</li> </ul> |

|                                                                 |                     |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO                                              | DYDDIAD: 18/12/2017 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD | CAERNARFON          |

Derbyniwyd yn ogystal y sylwadau isod nad ydynt yn ystyriaethau materol :

- Pryder bod safleoedd parcio ar dir preifat a'u defnyddir ar hyn o bryd gan drigolion Fron Goch am gael eu colli fel rhan o'r datblygiad
- Honni mai bwriad y cais yw torri costau
- Pryder bydd newidiadau eraill i'r cynllun nad ydynt yn rhan o'r cais hwn

## 5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

### Cyffredinol

- 5.1 Mae'n ofynnol gwneud penderfyniadau ar geisiadau cynllunio yn unol â'r cynllun datblygu a fabwysiadwyd, oni bai bod ystyriaethau perthnasol eraill yn nodi fel arall. Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLL) yw'r 'Cynllun Datblygu' mabwysiedig yn yr achos yma. Mae safle'r cais wedi ei leoli y tu fewn i ffin ddatblygu Canolfan Gwasanaeth Lleol Llanberis fel y'i diffinnir gan y CDL ac mae o wedi'i glustnodi o fewn y cynllun ar gyfer 11 o dai (dynodiad T43).
- 5.2 Mae'n bwysig cofio nad ydyw'r cais hwn yn ymwneud ag egwyddor y datblygiad ac yn wir, gan i'r datblygiad fod wedi dechrau eisoes, does dim, o safbwynt cynllunio, y gellid ei wneud i atal y datblygiad a gafodd caniatâd yn 2015 dan gyfeirnod C14/0240/15/MG rhag mynd yn ei flaen. Nid oes unrhyw fwriad newid ffin y safle fel rhan o'r cais hwn.

### Dyluniad a deunyddiau

- 5.3 Yn gyffredinol, mae polisïau PCYFF 2 a PCYFF 3 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn caniatáu cynigion ar gyfer datblygiadau newydd 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 datblygiadau'n:
- Ychwanegu at, a gwella, cymeriad ac ymddangosiad y safle
  - Parchu'r safle a'i gyffiniau o ran ei le yn y dirwedd leol.
  - Bod y deunyddiau'n briodol
- 5.4 Oherwydd ei safle mewn lleoliad sydd eisoes wedi derbyn caniatâd cynllunio ar gyfer datblygiad tai, ni ystyrir bydd y newidiadau i ddyluniad y tai yn gwneud niwed arwyddocaol i edrychiad cyffredinol y safle nac yn amharu ar fwynderau gweledol yr ardal o'i gymharu gyda'r hyn sydd wedi'i ganiatáu eisoes. Fe gredir bod y dyluniadau newydd a'u cynhigir yn fwy cyfoes a fwy nodedig na'r hyn a ganiatawyd eisoes, a oedd yn eithaf "generig" eu naws. Fe fyddai cael cysgod-fannau ar gyfer moduron yn hytrach na modurdai yn helpu lleihau swmp yr adeiladau ac fe fyddai'r deunyddiau, megis llechi, cerrig, pren a rendr, yn gweddu'n briodol gyda'r safle a'r ardal o'i gwmpas.
- 5.5 Yn gyffredinol, fe ystyrir bod dyluniad y datblygiad arfaethedig yn gweddu'r lleoliad mewn modd derbyniol. Ni ystyrir y buasai'r newidiadau a gynhigir yn achosi niwed arwyddocaol i ansawdd adeiledig y safle na'r gymdogaeth leol o'i gymharu â'r hyn sydd eisoes wedi derbyn caniatâd ac o'r herwydd ystyrir bod y datblygiad yn dderbyniol dan Bolisïau PCYFF 2 a PCYFF 3 y CDL fel y maent yn ymwneud a'r materion hyn.

|                                                                 |                     |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO                                              | DYDDIAD: 18/12/2017 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD | CAERNARFON          |

### Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.6 Fe fyddai mân newid i leoliad rhai o'r tai ynghyd â newidiadau i leoliad ffenestri. Wedi dweud hynny, ni chredir y bydd unrhyw niwed ychwanegol arwyddocaol yn deillio o'r newidiadau a fwriedir. Wrth edrych ar y newidiadau i'r tai sydd ger y ddau eiddo agosaf i'r tai newydd, megis 16 Fron Goch a Bryn Du, ni chredir bydd y newidiadau a gynhigir gan y cais hwn yn cael effaith arwyddocaol ychwanegol ar yr eiddo hynny o safbwynt yr effaith ar breifatrwydd neu gysgodi. Fe gredir, wrth ystyried materion megis gogwydd y tai, lleoliad a natur y ffenestri, sgrinio naturiol a'r pellter sydd rhwng yr eiddo hwn a'r tai newydd, na fydd y newid a gynhigir yn arwyddocaol o safbwynt ei effaith ar yr eiddo hynny.
- 5.7 Ni ystyrir ychwaith y byddai unrhyw niwed ychwanegol yn cael ei achosi i'r coed sydd ar y safle, yn wir fe fyddai'r newid arfaethedig i'r drefniant mynediad yn osgoi gwreiddiau un goeden aeddfed ac fe fyddai hyn yn welliant o'r hyn a ganiatawyd.
- 5.8 Yn ystod y drafodaeth yn y Pwyllgor ar 06 Tachwedd, 2017 fe ofynnwyd am wybodaeth gymharol bellach rhwng y cynllun sydd eisoes wedi derbyn caniatâd (ac sydd ar hyn o bryd yn cael ei ddatblygu) a'r cynlluniau arfaethedig – fe roddir gwybodaeth bellach isod :

#### Cynllun a gymeradwywyd (C14/0240/15/MG)

Uchder y tai : 7.4m

Arwynebedd allanol gros (AAG) :

2 dŷ – 130.3m<sup>2</sup>

2 dŷ – 151.3m<sup>2</sup>

7 tŷ – 172.4m<sup>2</sup>

Cyfanswm AAG : 1770 m<sup>2</sup>

Cyfartaledd AAG : 160.9 m<sup>2</sup> / tŷ

#### Cynllun arfaethedig (C17/0807/15/LL)

Uchder y tai : 7.4m

Arwynebedd allanol gros (AAG) :

3 tŷ – 138.4m<sup>2</sup> (dim cysodfannau ceir)

5 tŷ – 146.3m<sup>2</sup> (167.5 m<sup>2</sup> yn cynnwys y cysodfannau ceir)

2 dŷ – 152.4m<sup>2</sup> (167.5 m<sup>2</sup> yn cynnwys y cysodfannau ceir)

1 tŷ – 154.9m<sup>2</sup> (167.5 m<sup>2</sup> yn cynnwys cysodfan car)

Cyfanswm AAG : 1606.4 m<sup>2</sup> (1755.2 m<sup>2</sup> yn cynnwys y cysodfannau ceir)

Cyfartaledd AAG : 146 m<sup>2</sup> / tŷ (159.6 m<sup>2</sup> yn cynnwys y cysodfannau ceir)

- 5.9 Fel y gwelir uchod fe fyddai maint y dyluniadau newydd yn eithaf tebyg, er ychydig yn llai, na'r tai a ganiatawyd eisoes ac fe ystyrir, trwy ddefnyddio cysodfannau ceir yn hytrach na modurdai, y byddai'r datblygiad ar y cyfan yn edrych yn llai swmpus a mwy agored na'r hyn a ganiatawyd.
- 5.10 Wrth ystyried yr uchod fe gredir bod y datblygiad yn dderbyniol dan Bolisiau PCYFF 2 a PCYFF 3 y CDLL fel y maent ymwneud â mwynderau.

### Materion priffyrdd

- 5.11 Mae'r mwyafrif o'r sylwadau a dderbyniwyd gan y cyhoedd yn ymwneud â phryder ynghylch colli parcio sydd wedi digwydd yn draddodiadol ar dir preifat gyferbyn a thai

|                                                                        |                            |
|------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>                                              | <b>DYDDIAD: 18/12/2017</b> |
| <b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b> | <b>CAERNARFON</b>          |

Fron Goch, fodd bynnag, mater yn ymwneud â hawliau ar dir preifat yw hyn ac nid ydyw'n ystyriaeth cynllunio. Yn wir nid yw'r sefyllfa'n wahanol i'r hyn a fyddai wedi digwydd dan y caniatâd presennol ar wahân i fod un yn llai o'r tai newydd yn defnyddio Fron Goch ar gyfer mynediad cerbydol ac un fynedfa gerbydol arall yn symud ychydig fetrau. Wrth gydnabod o bosibl y byddai peth anhwylyser i'r rheini sy'n defnyddio'r tir ger y fynedfa arfaethedig hon ar gyfer parcio, nid oedd yr Uned Trafnidiaeth yn tybio y byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar unrhyw ffordd ac felly fe ystyrir bod y cynnig yn cwrdd gyda gofynion polisi TRA 4 y CDLI.

## **6. Casgliadau:**

- 6.1 Ar sail yr uchod ac wedi ystyried yr holl faterion perthnasol fe gredir bod y newidiadau a gynhigiwyd fel rhan o'r cais hwn yn dderbyniol ac, o ganiatáu'r cynlluniau diwygiedig, y buasai'r datblygiad yn parhau yn dderbyniol dan y polisiau a nodwyd uchod. Ystyriwyd pob mater cynllunio perthnasol wrth benderfynu ar y cais hwn, gan gynnwys yr holl faterion a godwyd gan wrthwynebwyr, ond nid yw wedi newid yr argymhelliad.

## **7. Argymhelliad:**

- 7.1 Caniatáu newid amod 1 o ganiatâd cynllunio C14/0240/15/MG i gyfeirio at y cynlluniau diwygiedig.

Nodyn : Bod yr holl amodau eraill ar ganiatadau cynllunio C14/0240/15/MG a C11/1103/15/AM yn parhau i fod yn berthnasol.