

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/02/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

**Rhif: 2**

**Cais Rhif: C17/0966/15/LL**

**Dyddiad Cofrestru: 05/10/2017**

**Math y Cais: Llawn - Cynllunio**

**Cymuned: Llanberis**

**Ward: Llanberis**

**Bwriad: Newid defnydd banc i ddau fflat a newid maisonette presennol i ddau fflat gyda newidiadau cysylltiedig**

**Lleoliad: HSBC Bank House, 29 , Stryd Fawr, LLANBERIS, LL55 4EU**

**Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATÁU GYDAG AMODAU**

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 05/02/2018</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	<b>PWLLHELI</b>

## **1. Disgrifiad:**

- 1.1 Mae hwn yn gais llawn i drosi adeilad cyn banc yr HSBC yn Llanberis, yn bedair fflat hunan gynhaliol. Mae'r adeilad yn un tri llawr ac ar hyn o bryd mae'r cyn banc yn llenwi'r llawr gwaelod tra bod "maisonette" ar y ddau lawr uwch. Y bwriad ydi addasu'r adeilad er mwyn cael dwy fflat ar y llawr gwaelod ac un fflat yr un ar y lloriau eraill. Golygai hyn newidiadau mewnol yn bennaf ond fe fyddai hefyd y newidiadau allanol canlynol :
- Ychwanegu drws a ffenestr ar y llawr gwaelod yn yr edrychiad ochr (yn wynebu Stryd Turner)
  - Dyblu lled ffenestr gromen bresennol ar gefn yr eiddo
  - Gosod pum ffenestr do yn yr edrychiad cefn
  - Dymchwel modurdy presennol a chreu dau safle parcio a man cadw biniau newydd.
- 1.2 Saif y safle o fewn Canolfan Gwasanaeth Lleol Llanberis fel y'i diffinnir gan Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn. Mae'r adeilad ar y Stryd Fawr ond y tu allan i'r Canol Tref diffiniedig.
- 1.3 Daw'r cais gerbron y Pwyllgor oherwydd derbyniwyd tri neu ragor o sylwadau'n groes i argymhelliad y Swyddog.

## **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

TAI 2 : TAI MEWN CANOLFANNAU GWASANAETH LLEOL

PS18 : TAI FFORDDIADWY

TRA 2: SAFONAU PARCIO

TRA 4: RHEOLI ARDRAWIADAU CLUDIANT

Canllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy (2009).

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 05/02/2018</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	<b>PWLLHELI</b>

## 2.4 **Polisiau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru – (Argraffiad 9, Tachwedd 2016)

Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy (2006)

## 3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

Dim yn berthnasol i'r cais hwn

## 4. **Ymgynghoriadau:**

Cyngor  
Cymuned/Tref: Heb eu derbyn

Uned Trafnidiaeth: Dim gwrthwynebiad – cyngor safonol ar gyfer yr ymgeisydd

Dŵr Cymru: Dim gwrthwynebiad – cyngor safonol ar gyfer yr ymgeisydd

Uned  
Bioamrywiaeth: Dim pryderon bioamrywiaeth.

Gwasanaethau  
Bwrdeistrefol : Heb eu derbyn

Ymgynghoriad  
Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Derbyniwyd y sylwadau isod mewn ymateb i'r ymgynghoriad yn ymwneud ag ystyriaethau cynllunio materol :

- Pryder am ddiffyg parcio yn Llanberis a bod y parcio a chynhigir yn annigonol ar gyfer preswylwyr y fflatiau newydd

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

- Gall y fflatiau cael eu gosod fel fflatiau gwyliau
- Bod angen cael parcio i drigolion yn unig ar y strydoedd yn yr ardal hon

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

### **Egwyddor y datblygiad**

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 CDLL.

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 05/02/2018</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	<b>PWLLHELI</b>

- 5.2 Mae Polisi TAI 2 yn awgrymu darpariaeth dai dangosol ar safleoedd ar hap o fewn ffiniau Llanberis o 37 uned. Wrth ystyried bod y safle hwn o fewn y ffin ddatblygu a bod un uned anheddol eisoes yno (y “maisonette”), fe gredir bod y lleoliad yn un priodol ar gyfer datblygiad anheddol a fyddai'n helpu tuag at gwrdd gyda tharged datblygu'r CDLI. Fe ystyrir felly fod y bwriad o ddarparu tair uned anheddol ychwanegol ar y safle hwn yn gyson gydag egwyddor y CDLI. Wedi dweud hynny mae'n hollbwysig bod unrhyw safle ar hap yn addas ar gyfer datblygiad anheddol newydd ac fe ystyrir y materion cynllunio perthnasol isod.

### **Tai Fforddiadwy**

- 5.3 Mae Polisi PS18 : Tai Fforddiadwy yn gosod targed o leiafswm o 1572 fel darpariaeth o dai fforddiadwy dros gyfnod y CDLI gyda 38 o'r rheiny'n cael eu darparu ar safleoedd ar hap bychain mewn Canolfannau Gwasanaeth Lleol.
- 5.4 Mae Polisi TAI 15 y CDLI yn ceisio sicrhau y darperir lefel briodol o dai fforddiadwy dros ardal y Cynllun ac mae'r CDLI yn nodi y bydd disgwyl i unrhyw ddatblygiadau tai o ddwy uned neu ragor mewn canolfan o'r fath (gan gynnwys cynlluniau i drosi adeiladau presennol) wneud cyfraniad tuag at gwrdd â tharged y CDLI ar gyfer darpariaeth tai fforddiadwy. Yn Llanberis disgwylir cyfraniad o 10% o unrhyw gynllun tuag at gwrdd â'r targed tai fforddiadwy. Yn ddelfrydol, disgwylir i o leiaf un uned o fewn pob datblygiad gael ei hymrwymo trwy amod cynllunio neu gytundeb cyfreithiol i fod yn fforddiadwy, fodd bynnag os nad ydyw hyn yn bosibl bydd disgwyl taliad pro-rata tuag at y ddarpariaeth o dai fforddiadwy yn yr ardal yn hytrach na dim cyfraniad o gwbl.
- 5.5 Yn yr achos hwn, gan fod y bwriad ar gyfer creu 3 uned fyw ychwanegol, o ddefnyddio'r trothwy o 10%, byddai'r ddarpariaeth fforddiadwy yn llai nag un uned gyfan h.y. 0.3 uned. Os na fyddai mod i un o'r unedau fod yn fforddiadwy, yna yn unol â'r polisi bydd yn rhaid rhoi ystyriaeth i dderbyn cyfraniad pro-rata.
- 5.6 Cydnabyddir mewn rhai achosion y gall gwneud cyfraniad o'r fath effeithio ar hyfywdra'r cynllun yn ei gyfanrwydd. Felly er mwyn ystyried pa mor ymarferol fyddai gofyn am gyfraniad tuag at dai fforddiadwy mewn perthynas â'r bwriad hwn mae'r ymgeisydd wedi darparu'r wybodaeth ynghylch costau'r datblygiad a phrisiau marchnad yr unedau fel y gellid asesu'r oblygiadau ariannol. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn mae'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd yn ystyried yr wybodaeth a gyflwynwyd ac fe adroddir ymhellach ar y mater i'r Pwyllgor. Yn ddarostyngedig ar ganlyniadau dadansoddiad yr Uned Polisi fe ystyrir y gall y cynnig fod yn dderbyniol dan Bolisi Tai 15.

### **Mwynderau gweledol, cyffredinol a phreswyl**

- 5.7 Yn gyffredinol, mae polisiau 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.
  - Defnyddio deunyddiau priodol
- 5.8 Oherwydd ei safle mewn lleoliad anheddol presennol, ni ystyrir bydd y newidiadau'n niweidiol i edrychiad y safle nac yn amharu ar fwynderau gweledol yr ardal yn

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/02/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

gyffredinol. Ni ystyrir y buasai'r newidiadau a gynhigir yn achosi niwed arwyddocaol i ansawdd adeiledig y safle na'r gymdogaeth leol.

- 5.9 Ni chredir y byddai'r ffenestri newydd yn ychwanegu'n arwyddocaol at or-edrych unrhyw eiddo preifat gerllaw ac ni fyddai unrhyw gysgodi arwyddocaol o dir preifat. Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau gan gymdogion o safbwynt effeithiau mwynderol ac ni ystyrir y byddai'r datblygiad yn achosi niwed arwyddocaol i fwynderau cymdogion na'r ardal yn gyffredinol. Fe ystyrir felly bod y datblygiad yn dderbyniol dan Bolisiau PCYFF 2 a PCYFF 3 y CDLL o safbwynt mwynderau.

### **Materion trafndiaeth a mynediad**

- 5.10 Nid oedd gan yr Uned Trafnidiaeth unrhyw wrthwynebiad i'r bwriad ac er bod sylwadau wedi eu derbyn ynghylch y diffyg parcio yn y rhan hon o Lanberis, ni ystyrir y buasai'r sefyllfa a achosir gan bedair fflat am fod yn fwy niweidiol i'r hyn a achoswyd gan y defnydd blaenorol fel banc a "maisonette". Yn ogystal, mae'r safle canol pentref yn gyfleus ar gyfer gwasanaethau cymunedol a chludiant cyhoeddus ac felly fe fyddai'r lleoliad yn addas iawn i'r rheini sydd heb gerbyd modur personol. Nid oedd gan yr Uned Trafnidiaeth unrhyw wrthwynebiad ychwaith o safbwynt diogelwch y briffordd ac o ystyried yr uchod fe gredir bod y cynnig yn unol â pholisiau TRA 2 a TRA 4 y CDLL.

### **Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus**

- 5.11 Mae'r asesiad uchod wedi rhoi ystyriaeth lawn i'r gwrthwynebiadau a dderbyniwyd mewn ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus ac fe ystyrir nad oes unrhyw wrthwynebiad cynllunio materol wedi'i gynnig sy'n gorbwysu'r polisiau cynllunio perthnasol a nodwyd yn yr asesiad.

## **6. Casgliadau:**

- 6.1 Wedi pwyso a mesur y datblygiad arfaethedig ac ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol, gan gynnwys polisiau a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn ogystal â'r gwrthwynebiadau a dderbyniwyd, fe gredir nad oes rheswm pam na ddylai'r Cyngor gefnogi'r cais hwn er mwyn cyfrannu tuag at wireddu amcanion y Cynllun Datblygu Lleol fel y mae'n ymwneud â darparu tai. Fe argymhellir felly y dylid caniatáu'r cais yn ddarostyngedig ar dderbyn cyfraniad priodol ar gyfer darparu tai fforddiadwy os oes angen.

## **7. Argymhelliaid:**

- 7.1 Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i ymrwymiad cyfreithiol yn ymwneud gyda sicrhau cyfraniad ar gyfer darparu tai fforddiadwy (os yn briodol) ac amodau cynllunio perthnasol yn ymwneud gyda:

1. Amser cychwyn y datblygiad
2. Datblygiad yn llwyr unol â'r cynlluniau
3. Amod Dwr Cymru

Nodiadau : Dŵr Cymru  
Priffyrdd