

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/05/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

**Rhif: 5**

**Cais Rhif: C18/0233/15/LL**

**Dyddiad 20/03/2018**

**Cofrestru:**

**Math y Cais: Llawn - Cynllunio/Full - Planning**

**Cymuned: Llanberis**

**Ward: Llanberis**

**Bwriad: Newid defnydd tir i ddarparu 5 llecyn parcio ffurfiol, llwybr troed newydd ac ardaloedd gardd / Change of use of land to provide 5 formal parking spaces, new footpath and areas of garden**

**Lleoliad: Tir Ger / Land Nr. - Tŷ Du Road, Llanberis, Caernarfon, Gwynedd, LL55 4HD**

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

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 14/05/2018</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 darparu 5 lle parcio ffurfiol ar safle tai newydd ger Ffordd Tŷ Du, Llanberis, ar gyfer eu gosod i drigolion lleol, ynghyd â darparu llwybr troed i'r safle o Fron Goch a newidiadau i'r trefniant ar gyfer gerddi a mynediad i'r tai bwriedig ar leiniau 8 a 9 o'r datblygiad.
- 1.2 Mae'n hollbwysig cofio wrth ystyried y cais hwn bod y datblygiad tai yn ei chyfanrwydd eisoes wedi dechrau a bod caniatâd cynllunio ar gyfer 11 tŷ wedi ei sicrhau am byth (C11/1103/15/AM) ac mai diwygio manylion y trefniant safle yn unig sydd dan ystyriaeth fel rhan o'r cais.
- 1.3 Y bwriad newydd yw creu 5 lle parcio parhaol ar lain o dir 13m x 4.6m sydd eisoes wedi ei drosi'n llain galed, ymestyn gerddi dau dŷ i gynnwys yr ardal 24m x 6m a oedd y tu allan i'r llinell goch wreiddiol ac a ddefnyddiwyd yn y gorffennol fel lle parcio anffurfiol gan drigolion Fron Goch, a chreu llwybr troed, 30m o hyd, yn arwain rhwng gerddi dau dŷ o Fron Goch i mewn i'r safle newydd er hwyluso mynediad at y llefydd parcio.
- 1.4 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

TRA 4 : RHEOLI ARDRAWIAD CLUDIANT

PS 19 : GWARCHOD A LLE BO'N BERTHNASOL GWELLA'R AMGYLCHEDD NATURIOL

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/05/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

## 2.4 Polisiau Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru Argraffiad 9, 2016

## 3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

C17/0807/15/LL : Diwygio amod 1 o ganiatâd cynllunio C14/0240/15/MG er caniatáu dyluniad amgen ar gyfer y tai a ganiatawyd – Caniatawyd 18/12/17

C14/0240/15/MG : Cais materion a gadwyd yn ôl ar gyfer codi 11 annedd preswyl fel y caniatawyd o dan gyfeirnod C11/1103/15/AM - Caniatawyd 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 ) – Ganiatawyd 19/04/12

C10A/0506/15/AM - cais amlinellol ar gyfer codi 16 tŷ ynghyd a 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 Cymuned/Tref: Heb eu derbyn

Uned Trafnidiaeth: Dim gwrthwynebiad

Cyfoeth Naturiol Cymru: Dim gwrthwynebiad – Nodiadau safonol ar gyfer yr ymgeisydd

Swyddog Coed : Heb eu derbyn

Dwr Cymru Gofyn am amod er sicrhau nad oes dŵr ychwanegol yn llifo i'r garthffos gyhoeddus ynghyd a chynnig cyngor safonol ar gyfer y datblygwr.

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

- Pryder oherwydd agosatrwydd y llefydd parcio i'r ffin gydag annedd Bryn Du a bydd hyn yn achosi niwsans oherwydd goleuadau ceir a nwyon gwacáu
- Pryder ynghylch diogelwch ar y ffordd oherwydd pobl yn mynd i mewn ac allan o'r safleoedd parcio.
- Mae'r gwaith hwn o fewn yr ardal diogelu gwreiddiau coed
- Mae perygl o lygredd i'r cwrs dŵr sy'n mynd heibio'r safle

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 14/05/2018</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	<b>CAERNARFON</b>

- Bod perygl llifogydd ar y safle a bydd y datblygiad hwn yn gwaethgu'r sefyllfa

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

- Nad oedd y cynnig hwn wedi ei gynnwys yn y cais blaenorol rhag ofn y byddai wedi achosi gwrthwynebiadau.
- Mae'r llecynnau parcio'n rhy bell o Fron Goch i fod yn ddefnyddiol
- Nad oes digon o lefydd parcio'n cael eu cynnig i ddigolledu'r parcio a gollir o'r tir a ddefnyddir ger Fron Goch
- Nid oes unrhyw wybodaeth ynghylch beth fydd y gost o archebu safle parcio
- Nid oes unrhyw sicrwydd bydd y lleiniau ar gael yn barhaol.
- Gan fod tir gwag ar gael fe ddylid darparu rhagor o lefydd parcio am ddim ar gyfer trigolion lleol o fewn y safle

## **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 tai yn ei gyfarwydd 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.
- 5.3 Fe ddylid nodi'n ogystal bod y parcio sydd wedi digwydd yn y gorffennol ger Fron Goch ar dir preifat ac ar sail anffurfiol. Mae'r caniatadau cynllunio blaenorol wedi eu rhoi gyda'r ddealltwriaeth bod y tir hwn yn rhan o'r safle datblygu newydd ac nid oes unrhyw ddyletswydd, o safbwynt cynllunio, i'r ymgeiswyr yn yr achos hwn ddarparu unrhyw barcio ar gyfer trigolion lleol ar y safle. Safle parcio preifat fydd hwn ac fe fyddai unrhyw drefniadau ynghylch hawliau parcio yn faterion preifat rhwng y defnyddwyr a'r perchennog.

### **Mwynderau cyffredinol a phreswyl**

- 5.4 Yn gyffredinol, mae polisiâu 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.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/05/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- 5.5 Oherwydd ei safle mewn lleoliad ger ffordd newydd mewn stad dai sydd eisoes wedi derbyn caniatâd cynllunio, ni ystyrir bydd y safle parcio hwn 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. Yn wir, ni fyddai unrhyw beth i atal parcio anffurfiol rhag digwydd ar y safle beth bynnag a mater o ffurfioli'r sefyllfa ar y ddaear yw'r cais hwn. Wrth dderbyn, y gall fod peth ymyrraeth i eiddo cymdogion oherwydd goleuadau ceir a sŵn, oherwydd y nifer bychan o leiniau parcio a fwriedir, lleoliad a gogwydd y safle parcio, ynghyd â'r defnydd cyson o'r ffordd gerllaw ac yn wir Ffordd Tŷ Du ei hun, ni chredir bydd y datblygiad hwn yn newid y sefyllfa o safbwynt mwynderau preifat mewn modd arwyddocaol o'i gymharu â'r hyn a ganiatawyd eisoes.
- 5.6 Fe fyddai'r lleiniau parcio yn ymestyn hyd at 1.2m i'r parth diogelu gwreiddiau coed a adnabuwyd yn y cynllun safle blaenorol, wedi dweud hynny mae gwaith i wyneb y tir eisoes wedi digwydd yn y lleoliad hwn fel rhan o gynllun gwelliannau carthffosiaeth Dŵr Cymru. Y bwriad yn yr achos hwn yw gosod wyneb o flociau athraidd as sail o gerrig sy'n draenio ac ni chredir y bydd hyn yn achosi niwed ychwanegol i'r hyn sydd eisoes wedi digwydd ac felly bod y cynnig yn dderbyniol dan bolisi PS 19 o'r CDLI.
- 5.7 Yn ogystal, er gwaetha pryderon gwrthwynebydd ynghylch perygl llifogydd, nid yw'r safle o fewn parth llifogydd a adnabyddir gan y "Mapiau Cyngor ar Ddatblygu" sy'n cyd-fynd a NCT 15 "Datblygu a'r Perygl o Llifogydd" a, nid oedd gan Cyfoeth Naturiol Cymru unrhyw wrthwynebiad i'r cynllun. Fe greidir bod y bwriad i ddefnyddio wyneb athraidd sy'n draenio'n rhwydd yn fodd o sicrhau na fydd y sefyllfa draenio tir ar y safle'n gwaethygu o ganlyniad i'r datblygiad hwn..
- 5.8 Yn gyffredinol, fe ystyrir bod trefniant y datblygiad arfaethedig yn gweddu'r lleoliad mewn modd derbyniol. Ni ystyrir y buasai'r newidiadau a gynhigir yn achosi niwed arwyddocaol i ansawdd mwynderol 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 Bolisiau PCYFF 2 a PCYFF 3 y CDLI fel y maent yn ymwneud â'r materion hyn.

### **Materion priffyrdd**

- 5.9 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 Fron Goch, a'r diffyg yn y niferoedd o lefydd parcio a gynhigir i ddigolledu hyn. Fodd bynnag, mater yn ymwneud â hawliau ar dir preifat yw hyn ac nid oes rheidrydd ar y datblygwyr, o safbwynt cynllunio, i ddarparu unrhyw barcio ychwanegol i'r hyn sydd eisoes wedi ei gytuno fel rhan o'r datblygiad tai.
- 5.10 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 greidir bod y newidiadau a gynhigwyd 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.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/05/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

**7. Argymhelliad:**

7.1 Caniatáu'r cais yn ddarostyngedig i amodau cynllunio perthnasol yn ymwneud gyda:

1. Amser
2. Cydymffurfio gyda'r cynlluniau
3. Amod Dŵr Cymru

Nodiadau

1. Dŵr Cymru
2. Cyfoeth Naturiol Cymru