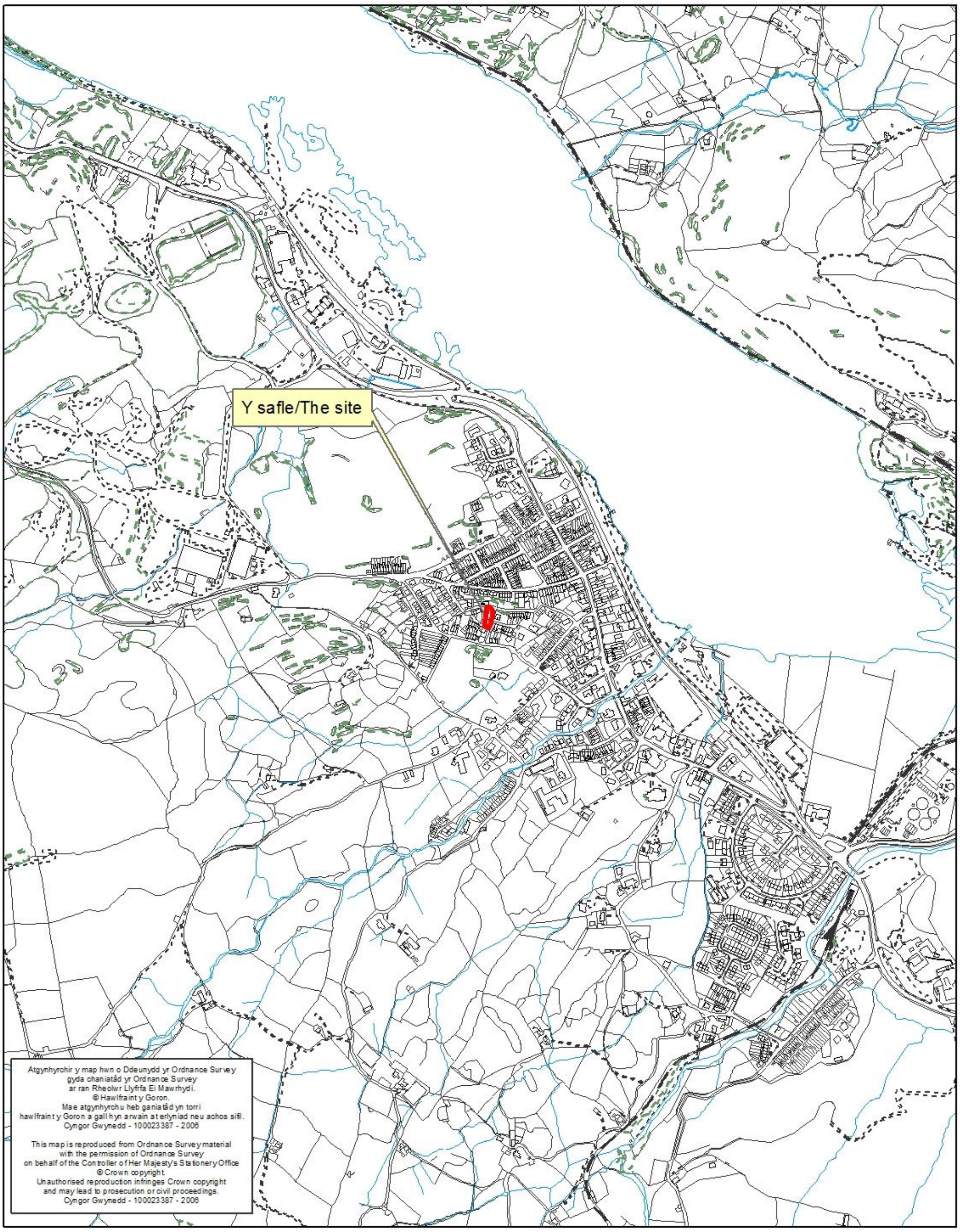
PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 27/07/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	DOLGELLAU

Rhif: **5**

Rhif y Cais / Application Number : C15-0460-15-LL

Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.
Location Plan for identification purposes only. Not to scale.



Cais Rhif: C15/0460/15/LL
Dyddiad Cofrestru: 19/05/2015
Math y Cais: Llawn - Cynllunio
Cymuned: Llanberis
Ward: Llanberis

Bwriad: CAIS LLAWN I GODI TŶ NEWYDD AR FFURF BYNGALO DORMER 3 YSTAFELL WELY, CREU MYNEDFA GERBYDOL NEWYDD A GWAITH CYSYLLTIOL
Lleoliad: BRYN PADARN, 19 , RALLT GOCH, LLANBERIS, GWYNEDD, LL55 4LB

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATAU GYDAG AMODAU

1. Disgrifiad:

1.1 Dyma gais llawn i godi un tŷ newydd ar ffurf byngalo dormer 3 ystafell wely, addasu mynedfa gerbydol newydd ynghyd â gwaith cysylltiol.

1.2 Mae'r safle yma wedi ei leoli oddi mewn i ffiniau datblygu pentref Llanberis sydd wedi ei ddiffinio fel 'canolfan leol' yng Nghynllun Datblygu Unedol Gwynedd. Mae safle'r eiddo arfaethedig yn rhan o gwrtil eiddo domestig presennol, mae'n dir sydd yn ymestyn cryn dipyn i flaen yr eiddo hwn ag ar lefel uwch na'r ffordd gyhoeddus gyfochrog ag yn greigiog mewn mannau.

1.3 Mae'r bwriad yn golygu codi'r eiddo i gynnwys ystafell fyw, cegin/ystafell fwyta, 2 ystafell wely ag ystafell ymolchi ar y llawr daear gydag ystafell wely ar y llawr cyntaf. Mae llecynnau parcio cysylltiol i'w creu i gefn yr eiddo gyda gardd i'w flaen. Yn allanol, mi fyddai'r waliau wedi eu gorffen trwy gyfuniad o rendr ac wyneb llechi gyda tho o lechi naturiol yn ogystal.

1.4 Fel y soniwyd, mae ffordd gyhoeddus a adnabyddir fel Stryd Bethesda yn rhedeg yn gyfochrog â ffin ddwyreiniol y safle tra bod Lôn Graig yn rhedeg heibio'r ffin ogleddol. Mae natur adeiledig y rhan yma o'r pentref yn eithaf dwys ag fe welir ffurf amrywiol o ddatblygiadau gan gynnwys rhesi o dai teras traddodiadol, tai pâr a sengl. Mae'r rhwydwaith ffyrdd cyhoeddus lleol yn weddol gul mewn mannau yn ogystal oherwydd patrwm adeiledig y rhan yma o'r pentref.

2. Polisïau 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 Unedol.

2.2 **Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009:**

POLISI B22 - DYLUNIAD ADEILADAU - Hyrwyddo dyluniad adeiladau da drwy sicrhau fod cynigion yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i ddiogelu nodweddion a chymeriad cydnabyddedig y dirwedd a'r amgylchedd lleol.

POLISI B23 – MWYNDERAU - Diogelu mwynderau'r gymdogaeth leol drwy sicrhau bod rhaid i gynigion gydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i warchod nodweddion cydnabyddedig a mwynderau'r ardal leol.

POLISI B25 - DEUNYDDIAU ADEILADU - Gwarchod cymeriad gweledol trwy sicrhau fod yn rhaid i ddeunyddiau adeiladu fod o safon uchel sy'n gweddu i gymeriad ac edrychiad yr ardal leol.

POLISI B27 - CYNLLUNIAU TIRLUNIO - Sicrhau fod cynigion a ganiateir yn ymgorffori tirlunio meddal/caled o safon uchel sy'n briodol ar gyfer y safle ac sy'n ystyried cyfres o ffactorau sy'n anelu i osgoi niwed i nodweddion cydnabyddedig.

POLISI C1 - LLEOLI DATBLYGIAD NEWYDD - Tir o fewn ffiniau datblygu trefi a phentrefi a ffurf ddatblygedig pentrefi gwledig fydd y prif ffocws ar gyfer datblygiadau newydd. Gwrthodir adeiladau, adeiladweithiau a chyfleusterau atodol newydd yng nghefn gwlad ar wahân i ddatblygiad sy'n cael ei ganiatáu gan bolisi arall yn y Cynllun.

POLISI CH4 - TAI NEWYDD AR SAFLEOEDD SYDD HEB EU DYNODI O FEWN FFINIAU DATBLYGU CANOLFANNAU LLEOL A PHENTREFI - Caniatáu cynigion i adeiladu tai newydd ar safleoedd sydd heb eu dynodi o fewn ffiniau Canolfannau Lleol a Phentrefi os gellir cydymffurfio â meini prawf syn anelu i sicrhau elfen fforddiadwy o fewn y datblygiad.
POLISI CH30 - MYNEDIAD I BAWB - Gwrthod cynigion ar gyfer unedau preswyl/busnes/diwydiant neu adeiladau/cyfleusterau at ddefnydd cyhoeddus os na ellir dangos y rhoddwyd ystyriaeth lawn i ddarparu mynediad priodol i'r ystod ehangaf posib o unigolion.

POLISI CH33 - DIOGELWCH AR FFYRDD A STRYDOEDD - Caniateir cynigion datblygu os gellir cydymffurfio gyda meini prawf penodol sydd yn ymwneud a'r fynedfa gerbydau, safon y rhwydwaith ffyrdd presennol a mesurau tawelu traffig.

POLISI CH36 - CYFLEUSTERAU PARCIO CEIR PREIFAT - Gwrthodir cynigion am ddatblygiadau newydd, ehangu datblygiadau presennol neu newid defnydd os na ddarperir lle i barcio cerbydau oddi ar y stryd yn unol â chanllawiau parcio cyfredol y Cyngor, gan roi ystyriaeth i hygyrchedd gwasanaeth cludiant cyhoeddus, y gallu i gerdded a beicio o safle a phellter y safle at faes parcio cyhoeddus.

2.3 **Polisïau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru fersiwn 7, 2014

NCT 12: Dylunio

NCT 18: Trafnidiaeth

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Fe welir o'r hanes cynllunio nad oes hanes penodol yn perthyn i'r safle yma.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Nid oes gan y cyngor unrhyw wrthwynebiad i'r cais yma, gwelir fod bwriad i gadw'r parcio presennol, awgrymir fod yr eiddo presennol yn defnyddio llecyn ar gyfer parcio oddiar Ffordd Ty Du.
Uned Drafnidiaeth:	Dim gwrthwynebiad i'r bwriad. Er bod y bwriad yn golygu colli darpariaeth parcio ar gyfer tŷ presennol, deallir fod darpariaeth arall ar gael i'r eiddo yma o gyfeiriad Ffordd Ty Du.

Mae'r ddarpariaeth a fwriedir ar gyfer yr eiddo arfaethedig yn ddigonol ac mae lleoliad y fynedfa hefyd yn dderbyniol.

Argymhellir cynnwys amodau / nodiadau safonol parthed parcio a throi o fewn y cwrtil, ac ar gyfer effaith strwythurol y bwriad ar y ffordd gyfagos.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Dim sylw gyda sylwadau safonol.

Dŵr Cymru: Amodau a chyngor safonol.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben a derbyniwyd sawl gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Adeilad modern/gormesol
- Allan o gymeriad o fewn yr ardal draddodiadol leol
- Diogelwch ffyrdd/mynedfa anaddas/ gweledeedd gwael
- Colled o ofod agored presennol
- Tir dyrchafedig
- Tirlunio aneffeithiol
- Trefniadau gwaredu dŵr wyneb
- Rhwydwaith ffyrdd lleol yn is-safonol, pryder am symudiadau yn ystod y cyfnod adeiladu

Yn ogystal â'r gwrthwynebiadau uchod derbyniwyd gwrthwynebiadau nad oedd yn wrthwynebiadau cynllunio dilys oedd yn cynnwys:

- Materion wal rannol/ffin
- Colled o olygfa
- Cyfrifoldeb ar y datblygwr i ddigolledu trigolion cyfagos

Derbyniwyd sylwadau ar y cais ar sail:

- Mae'r cynllun yn un "well thought out"

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

5.1 **Egwyddor y datblygiad**

5.1.1 Mae lleoliad y safle oddimewn i ffin datblygu pentref Llanberis a thrwy hynny, mae'r egwyddor o ddatblygiad preswyl yn dderbyniol ac yn cydymffurfio gyda gofynion cyffredinol polisïau C1 a CH4 o'r CDU.

5.1.2 Yn amlwg mae nifer mwy o faterion na hyn i'w ystyried ac yn arbennig yn yr achos yma, edrychiad yr adeilad arfaethedig a'i osodiad oddimewn y safle a'i effaith ar yr ardal a thrigolion cyfagos.

5.2 **Mwynderau gweledol**

5.2.1 Mae'n amlwg y byddai datblygu'r safle yma yn newidiad amlwg ar fwynderau gweledol yr ardal leol oherwydd ffurf agored presennol y safle a'i natur dyrchafedig yn y strydwedd.

5.2.2 Yn ogystal, mae'n rhaid ystyried yr effaith o ran ei ddyluniad a'i ffurf ar fwynderau lleol yr ardal yn enwedig yng nghyd-destun ffurf adeiledig bresennol yr ardal. Mae cyfeiriad wedi ei wneud at ffurf draddodiadol tai presennol yr ardal ac y byddai dyluniad a ffurf yr adeilad arfaethedig yma yn cael effaith niweidiol ar fwynderau gweledol yr ardal oherwydd ei ffurf gyfoes.

5.2.3 Cydnabyddir fod dyluniad yr adeilad yma yn gyfoes o fewn yr ardal leol yma o'i gymharu gydag adeiladau eraill. Er hynny, ni chredir fod un patrwm pendant i ffurf adeiledig yr ardal, fe welir terasau traddodiadol yn amlwg o fewn y dirwedd leol ond fe welir hefyd amrywiaeth ar ffurf tai ar wahân, tai pâr ayyb. Mae barn ynglŷn â beth sydd yn gwneud dyluniad da yn fater goddrychol ac yn yr achos yma, ni chredir y byddai yn amharu i raddau annerbyniol ar unrhyw ffurf bendant bresennol.

5.2.4 Mae paragraff 4.9 o NCT 12: Dylunio yn datgan: *"Bydd cyfleoedd ar gyfer **dylunio arloesol** yn dibynnu ar gyd-destun presennol y datblygiad, ac i ba raddau y mae nodweddion hanesyddol, pensaernïol, cymdeithasol neu amgylcheddol yr ardal yn mynnu neu'n llesteirio ateb dylunio penodol. Wrth werthuso'r cyd-destun yn drylwyr, gellir cynnig awgrymiadau dylunio a fydd yn helpu i ysbrydoli ymateb dylunio arloesol sy'n diwallu anghenion y presennol a'r dyfodol. Ni ddylai parchu'r cyd-destun o reidrwydd rwystro dylunio mewn arddull gyfoes".*

5.2.5 Fe welir fod gorffeniadau cyffredin presennol yn cael eu cyfleu o fewn yr adeilad arfaethedig megis y defnydd o lechen naturiol. Mae ymdrech wedi ei wneud felly i gynnwys deunydd lleol sydd yn gyfwerth o ran ymddangosiad, lliw a nodweddion hindreulio i ymddangosiadau presennol.

5.2.6 Credir felly fod y bwriad o ran ei ddyluniad a gorffeniad yn dderbyniol yn yr achos yma ac na fyddai ar sail y materion hyn yn effeithio'n niweidiol ar fwynderau gweledol yr ardal leol i raddau annerbyniol. Credir felly fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion polisïau B22 a B25 o'r CDU.

5.3 **Mwynderau cyffredinol a phreswyl**

5.3.1 Mae'r safle yn uwch na'r ffyrdd cyfagos ac felly mi fyddai adeiladu adeilad ar y tir hwn o edrych o gyfeiriad y lonydd yma, yn amlwg o fewn y dirwedd leol. Er hynny, mae patrwm adeiledig yr ardal leol yn cynnwys tai ar safleoedd dyrchafedig ac felly ni fyddai yn gwbl unigryw yn hynny o beth.

5.3.2 Mae dyluniad yr eiddo wedi ystyried effeithiau gor-edrych ar gymdogion cyfagos. Fe welir fod ffenestri wedi eu cadw i'r lleiafswm ar yr ochrau ble fyddai'r effaith fwyaf ar diroedd/tai cyfagos a thrwy wneud hynny credir fod ymgais wedi ei wneud i leihau'r effaith ar fwynderau preswyl presennol. Mae'r elfen gwydr amlycaf ar flaen yr adeilad yn edrych dros ofod weddol agored bresennol ac felly ni chredir y byddai gor-edrych amlwg yn deillio o'r edrychiadau yma.

5.3.3 Fel y nodwyd eisoes, cydnabyddir fod y dyluniad yn gyfoes ond yn cynnwys gorffeniadau cyffredin o ran deunyddiau. Mae ffurf adeiledig ddwys yr ardal bresennol yn golygu fod gor-edrych yn anorfod i raddau, ond fe welir yn yr achos yma fod gwir ymgais wedi ei wneud i

osgoi gor-edrych gormodol o ganlyniad i godi'r adeilad hwn yn y ffurf fel y bwriedir. Nid chredir yn yr achos yma y byddai yn cael effaith andwyol gormodol ar fwynderau cyffredinol a phreswyl yr ardal leol, ag oherwydd hynny credir ei fod yn bodloni gofynion polisi B23 o'r CDU.

5.3.4 Credir ei bod yn rhesymol fod amod yn cael ei osod er mwyn cytuno ar gynllun tirlunio ar gyfer y safle, trwy wneud hyn mae gofynion polisi B27 yn cael ei fodloni.

5.4 Materion trafnidiaeth a mynediad

5.4.1 Codwyd pryderon ynglŷn â'r bwriad o safbwynt effaith niweidiol ar y rhwydwaith ffyrdd lleol a'i ddefnyddwyr. Cydnabyddir fod y rhwydwaith ffyrdd lleol yn gyfyng a bod anawsterau yn anorfod ar adegau pan fo cerbydau yn cwrdd mewn ambell i fan.

5.4.2 Fe welir o'r cynlluniau fod mynedfa gerbydol bresennol i mewn i'r safle gan ddarparu llecynnau parcio ar gyfer yr eiddo presennol. Mae'r fynedfa hon yn cael ei addasu er mwyn sicrhau mynedfa briodol ac mae'r ddarpariaeth parcio ar gyfer yr eiddo presennol yn cael ei symud i ran arall o'u cwrtil gan sicrhau na fydd colled o lefydd parcio i'r eiddo presennol a bod mynedfa a darpariaeth parcio dderbyniol yn cael ei gynnig ar gyfer yr eiddo newydd.

5.4.3 Ni dderbyniwyd gwrthwynebiad i'r bwriad gan yr Uned Drafnidiaeth gan awgrymu cynnwys amodau safonol ynghlwm a'r datblygiad. O ganlyniad, ni chredir y byddai'r bwriad yn annerbyniol o safbwynt materion priffyrdd a thrwy hynny yn cydymffurfio gyda gofynion polisïau CH33 a CH36 o'r CDU.

5.4.4 Ystyrir fod trefniadau bwriadedig y safle a'r dynesiad at yr eiddo o'r mannau parcio ar lefelau gwastad a thrwy hynny yn hygyrch i ystod eang o ddefnyddwyr sydd yn dderbyniol o safbwynt gofynion polisi CH30 o'r CDU.

5.5 Unrhyw ystyriaethau eraill

5.5.1 Nid yw'n arferol i dai unigol oddimewn i ffiniau datblygu ein pentrefi gael eu cyfyngu i fod yn unedau fforddiadwy ffurfiol trwy drefniant cytundeb 106. Ni chredir fod yr eiddo arfaethedig yma yn sylweddol o ran ei faint, mae'r arwynebedd llawr oddeutu 117m² sydd yn cael ei ystyried yn rhesymol i eiddo 3 ystafell wely. Ni chredir felly fod y bwriad yn annerbyniol ac ystyrir ei fod yn bodloni gofynion cyffredinol polisi CH4.

5.6 Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

5.6.1 Fel y sonnir eisoes, derbyniwyd sylwadau/gwrthwynebiadau gan unigolion yn gwrthwynebu'r bwriad gan godi nifer o faterion yn ymwneud â'r datblygiad arfaethedig.

5.6.2 Mae'r materion perthnasol wedi eu nodi uchod ac fe ystyrir fod y materion cynllunio perthnasol wedi derbyn ystyriaeth deilwng yn yr asesiad uchod. Ni roddir ystyriaeth i'r holl faterion a godwyd yn y sylwadau megis colli golygfa, materion wal rannol ayyb gan nad ydynt yn faterion cynllunio perthnasol.

6. Casgliadau:

6.1 O ystyried yr uchod ac wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol gan gynnwys polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn ogystal â'r holl sylwadau a dderbyniwyd, ni chredir fod y cais yma i godi un eiddo yn annerbyniol a'i fod yn cydymffurfio gyda gofynion yr holl bolisïau perthnasol fel y nodwyd uchod.

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatau – amodau

1. Amser
2. Cydymffurfio gyda chynlluniau
3. Deunyddiau
4. Llechi
5. Priffyrdd gan gynnwys amod i sicrhau fod llecynnau parcio yn cael eu darparu ar gyfer yr eiddo presennol cyn dechrau unrhyw waith.
6. Amodau Dŵr Cymru
7. Tirlunio
8. Cyngor Cyfoeth Naturiol Cymru
9. Tynnu Hawliau Datblygiadau Cyffredinol a Ganiateir gan gynnwys peidio gosod unrhyw ffenestr newydd heb dderbyn caniatâd o flaen llaw.
10. Nodyn Deddf Wal Rannol