

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/12/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Rhif: 4

Cais Rhif: C21/0979/11/AC

Dyddiad 13/10/2021

Cofrestru:

Math y Cais: Rhyddhau ynghyd a diwygio amod

Cymuned: Bangor

Ward: Dewi

Bwriad: Rhyddhau ynghyd a diwygio amod rhif 2 (man newidiadau i edrychiadau allanol a mewnol i rhai o'r tai ynghyd a codi ffens preifatrwydd ychwanegol) o ganiatad apel APP/Q6810/A/20/3264389.

Lleoliad: Land off Pen y Ffridd Road, Pen y Ffridd Road, Penrhosgarnedd, Bangor, LL57 2DQ

Crynodeb o'r Argymheliad: CANIATAU GYDAG AMODAU

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/12/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

1. Disgrifiad:

1.1 Cais cynllunio o dan Adran 73 o'r Ddeddf Gynllunio Gwlad a Thref, 1990 yw hwn ar gyfer diwygio amod rhif 2 o ganiatâd apêl APP/Q618/A/20/3264389 i godi 30 tŷ ar safle Pen y Ffridd ym Mangor. Mae'r cais yn ymwneud ac ymgymryd â'r newidiadau canlynol: -

- Codi ffens coedyn *hit and miss* 1.8m o uchder rhwng gerddi ochr llain rhif 26 a 27 a chefn rhif 1 a 2 Bythynnod Pen y Ffridd er mwyn sicrhau preifatrwydd i ddeiliaid y bythynnod.
- Disodli to gwastad gyda tho llechi ar borth blaen tai lleiniau rhif 23 i 26; 27 i 30; 5 i 14 a 21 i 22.

1.2 Lleolir y safle oddi fewn i ffin datblygu Bangor fel y'i cynhwysir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, 2017 (CDLL) ond nid yw wedi ei ddynodi ar gyfer unrhyw ddefnydd penodol. Bwriedir cael mynediad iddo o ffordd Stad Pen y Ffridd. Mae'r cais yn cael ei gyflwyno i Bwyllgor ar sail bod maint y safle yn fwy na 0.5ha mewn arwynebedd.

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 Mae'r Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn rhoi dyletswydd ar y Cyngor i ymgymryd â chamau rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r 7 amcan llesiant sydd o fewn y Ddeddf. 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. 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.

2.3 **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 (CDLL) mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017: -**

Polisi PCYFF 2 – meini prawf datblygu.

Polisi PCYFF 3 – dylunio a siapio lle.

Canllawiau Dylunio Gwynedd (2003).

2.4 **Polisiâu Cenedlaethol:**

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016).

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Cais rhif C19/1072/11/LL - datblygiad preswyl o 30 uned (i gynnwys 12 uned fforddiadwy) ynghyd ag isadeiledd, llecynnau parcio, mynedfa, llwybrau a llecyn agored wedi ei wrthod yn Rhagfyr, 2020. Caniatawyd yr apêl yn Ebrill, 2021.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/12/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- 3.2 Ymholiad cyn cyflwyno cais rhif Y18/001545 ar gyfer datblygiad preswyl i fyny hyd at 32 o dai - ymateb yr ACLL yn datgan bod y cymysgedd o dai marchnad agored a thai fforddiadwy yn dderbyniol mewn egwyddor.
- 3.3 Cais rhif C13/1143/11/AM - Cais amlinellol i godi hyd at 366 o unedau byw, gyda datblygiadau cysylltiol gan gynnwys ffordd fynedfa, lle cynnau parcio ag adnoddau cysylltiol wedi ei wrthod ar apêl ym Mawrth, 2018 ar sail effaith y datblygiad ar yr iaith Gymraeg, egwyddor, lleoliad, graddfa, lefel darpariaeth tai fforddiadwy, lefel darpariaeth tai yn gyffredinol a chynladwyedd.
- 3.4 Cais C11/0632/11/LL - adnewyddu cais C08A/0065/11/LL mewn perthynas ag adeiladu ffordd newydd - caniatwyd 13.10.11.
- 3.5 Cais C08A/0065/11/LL - ymestyn cyfnod dechrau ar ddatblygiad o adeiladu lôn a ganiatwyd o dan ganiatâd cynllunio C05A/0525/11/LL - caniatwyd 01.04.08.
- 3.6 Cais C05A/0525/11/LL - newid amod o ganiatâd C98A/0111/11/LL fel a'i ddiwygio o dan amod 1 o ganiatâd cynllunio C03A/0408/11/LL parthed amser dechrau'r datblygiad i greu lôn newydd rhwng Ffordd Caernarfon a Ffordd Penrhosgarnedd - caniatwyd 26.09.05.
- 3.7 Cais C03A/0408/11/LL - newid amod 1 o dan ganiatâd cynllunio C98A/0111/11/LL i ymestyn yr amser i ddechrau datblygu lôn newydd rhwng ffordd Caernarfon a Penrhosgarnedd - caniatwyd 27.08.03.
- 3.8 Cais C98A/0111/11/LL - lôn newydd rhwng Ffordd Caernarfon a Ffordd Penrhosgarnedd yn cynnwys cyffyrdd a maes parcio a chylchfan newydd - caniatwyd 10.12.98.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Dim gwrthwynebiad.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle ac mae'r cyfnod hysbysebu eisoes wedi dod i ben. Ni dderbyniwyd unrhyw ymateb gan y cyhoedd yn ymwneud a chynnwys y cais penodol hwn yn dilyn y cyfnod hysbysu statudol.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'r cais yma yn gais llawn ar gyfer newid amod rhif 2 o ganiatâd apêl APP/Q618/A/20/3264389 i godi 30 tŷ ar safle Pen y Ffridd ym Mangor ac mae amod 2 yn datgan rhaid cyflawni'r datblygiad yn unol a'r cynlluniau cymeradwy. Mae'r egwyddor o ddatblygu'r safle ar gyfer datblygiad preswyl eisoes wedi ei dderbyn gan yr Arolygiaeth Gynllunio nôl yn Ebrill, 2021 ac, felly, bydd unrhyw ystyriaeth o'r cais diweddaraf hwn yn cael ei gyfyngu i effaith y bwriad (sef, codi ffens sgrinio ynghyd a gosod pyrth ar du blaen rhai o'r tai) ar fwynderau gweledol a mwynderau preswyl deiliad cyfagos.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/12/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Mwynderau gweledol

- 5.2 Mae Polisi PCYFF 3 yn datgan caniateir cynigion, gan gynnwys estyniadau a newidiadau i adeiladau a strwythurau presennol os ydynt yn cydymffurfio a nifer o feini prawf sy'n cynnwys bod y cynnig yn ychwanegu neu yn gwella cymeriad y safle, yr adeilad neu'r ardal o ran y gosodiad, yr ymddangosiad, y raddfa, yr uchder, y mas a'r driniaeth i'r drychiadau; ei fod yn parchu cyd-destun y safle a'i le yn y dirwedd leol; ei fod yn defnyddio deunyddiau sy'n briodol i'r hyn sydd o'u hamgylch ac yn ymgorffori tirlunio meddal; ei fod yn gwella rhwydwaith cludiant a chyfathrebu diogel ac integredig; eu bod yn cyfyngu rhediad dwr a pherygl risg llifogydd ac atal llygredd; ei fod yn cyflawni dyluniad cynhwysol ac sy'n galluogi mynediad i bawb a'i fod yn helpu creu amgylcheddau iach a bywiog gan ystyried iechyd a lles defnyddwyr y dyfodol.
- 5.3 Fel y cyfeiriwyd ato uchod, mae'r bwriad yn golygu disodli toeau gwastad ar gyfer pyrth blaen 20 tŷ (sy'n rhan o ddatblygiad preswyl o 30 tŷ) gyda thoeau un-codiad o lechi naturiol i gyd-weddu a'r brif doeau. Gan ystyried gofynion Polisi PCYFF 3 ble disgwylir i ddatblygiadau arddangos dyluniad o ansawdd uchel credir, yn y cyswllt yma, bod y bwriad o ddisodli toeau gwastad mewn mannau amlwg ar du blaen y tai yn welliant mwynder i'r hyn a ganiatawyd yn flaenorol ar gyfer toeau gwastad. Nodir hefyd byddai gosod ffens coedyn 1.8m o uchder yn dderbyniol rhwng gerddi ochr llain rhif 26 a 27 gyda chefnau rhif 1 a 2 Bythynnod Pen y Ffridd ar sail ei effaith ar fwynderau gweledol yr ardal leol. I'r perwyl hyn, felly, credir bod y cais diweddaraf hwn yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF3 o'r CDLL.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.4 Mae Polisi PCYFF 2 o'r CDLL yn datgan gwrthodir cynigion os fyddent yn cael effaith sylweddol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol, defnyddiau tir neu eiddo arall neu nodweddion yr ardal leol oherwydd mwy o weithgareddau, aflonyddwch, dirgryniad, sŵn, llwch, mygdarth, sbwriel, dreiniau, llygredd golau neu ffurfiau eraill o lygredd neu aflonyddwch
- 5.5 Yn ychwanegol i'r elfen uchod o'r cais hwn, mae bwriad hefyd i godi ffens coedyn math *hit and miss* 1.8m o uchder rhwng gerddi ochr llain rhif 26 a 27 gyda chefn rhif 1 a 2 Bythynnod Pen y Ffridd. Byddai'r fath ffens yn sicrhau preifatrwydd i ddeiliaid y bythynnod hyn ac, ar yr un pryd, yn cydymffurfio ag amod a gynhwysir ym mhenderfyniad yr Arolygydd Cynllunio parthed cyflwyno manylion triniaeth ffiniau gydag eiddo rhif 1 a 2 Bythynnod Pen Y Ffridd. I'r perwyl hyn, a chan ystyried y manylion sydd wedi ei gyflwyno gyda'r cais hwn, credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF2 o'r CDLL.

6. Casgliadau:

- 6.1 Gan ystyried yr asesiad uchod, ystyrir byddai'r cais i ddiwygio amod 2 o ganiatâd yr apêl yn dderbyniol ar sail diogelu mwynderau gweledol yr ardal leol a mwynderau preswyl deiliaid cyfagos ac ni ystyrir fod y bwriad yn groes i bolisiau lleol na chenedlaethol ac nad oes unrhyw fater cynllunio perthnasol sy'n gorbwyso'r ystriaethau polisi hyn. I'r perwyl yma, felly, ystyrir fod y bwriad diweddaraf hwn yn dderbyniol yn ddarostyngedig ar gynnwys yr amod isod.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/12/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

7. Argymhelliad:

7.1 Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r amod isod: -

1. Cwblheir y diwygiad/au a ganiateir drwy hyn yn llwyr unol â'r manylion a gyflwynwyd i'r Awdurdod Cynllunio Lleol, ac a gynhwysir yn y ffurflen gais ac mewn unrhyw ddogfennau eraill gyda'r cais, os nad oes amod(au) sy'n ei diwygio wedi ei gynnwys ar y dyfarniad hwn. Er gwaethaf y diwygiadau a ganiateir drwy hyn rhaid cwblhau gweddill y datblygiad mewn cydymffurfiad gyda'r manylion ac amodau a gynhwysir o fewn caniatâd cynllunio rhif C19/1072/11/LL.