

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/07/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Rhif: 2

Cais Rhif: C22/0200/14/DT

Dyddiad 20/04/2022

Cofrestru:

Math y Cais: Deiliad Ty

Cymuned: Caernarfon

Ward: Menai (Caernarfon)

Bwriad: Estyniad unllawr a deulawr, newidiadau mewnol ac ail fodelu eiddo presennol.

Lleoliad: Clegyr, 11 Cae Gwyn, Caernarfon, Gwynedd, LL55 1LL

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATAU GYDAG AMODAU

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/07/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais llawn yw hwn i adeiladu estyniad deulawr ochr ac estyniad cefn ynghyd â mân newidiadau i'r edrychiadau allanol i dy annedd presennol. Byddai'r estyniad deulawr yn mesur 11 medr o hyd ac 6 medr o led ac yn cynnwys ystafell fyw a storfa ar y llawr gwaelod gydag ystafell wely yn cynnwys en-suite ac ystafell newid ar y llawr cyntaf. Bydd drysau plyg wedi ei osod ar y drychiad blaen gyda'r drysau plyg y llawr cyntaf yn agor allan ar ardal o deras. Bydd yr estyniad cefn yn ymestyn 0.5 medr oddi wrth wal gefn yr eiddo ac yn codi i uchder o 4.5 medr i'r to fflat gan glymu mewn i do gefn yr eiddo. Byddai dyluniad yr estyniad yma yn cynnwys helaeth o wydr i'r drychiad gogleddol.
- 1.2 Mae'r eiddo yn dy ddeulawr gyda'r safle wedi lleoli ar blot gornel rhwng ffordd Menai a Cae Gwyn, Caernarfon. Mae anheddau sengl deulawr tebyg wedi lleoli at flaen a chefn ac i'r Gogledd Ddwyrain o'r safle gyda'r tŷ yn sefyll ar ben ei hun o fewn stad o dai gyda'r tai i'r cefn ar lefel uwch tra bod y tir ar anheddau i'r Gogledd ac ar hyd Ffordd Menai yn disgyn i lawr ac ar lefel is.
- 1.3 Mae'r safle wedi ei leoli o fewn ardal breswyl o fewn ffiniau Tref Caernarfon.
- 1.4 Mae'r cais hwn wedi ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio gan fod yr ymgeisydd wedi datgan perthynas teuluol agos i aelod etholedig.

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 mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017**
 - PCYFF 1: Ffiniau datblygu
 - PCYFF 2: Meini prawf datblygu
 - PCYFF 3 : Dylunio a siapio lle
 - PS 5: Datblygu cynaliadwy
 - PS 19: Gwarchod a Lle Bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol
 - TRA 2: Safonau parcio
 - TRA 4 : Rheoli ardrawiadau cludiant

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/07/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

2.4 **Polisiâu Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11 - Chwefror 2021)

NCT 12 Dylunio (2016)

Canllaw Dylunio Gwynedd (2003)

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

3.1 Nid oes hanes cynllunio yn berthnasol i'r safle hwn.

4. **Ymgynghoriadau:**

Cyngor Cymuned/Tref: Cefnogi sylwadau'r uned bioamrywiaeth ar goeden TPO ac ystlumod. Fel arall dim gwrthwynebiad

Uned Drafnidiaeth: Nid oes gennym unrhyw wrthwynebiadau mewn egwyddor i'r cais hwn, fodd bynnag byddem yn gofyn am wybodaeth ychwanegol yn manylu y trefniant parcio sy'n dangos nifer priodol o lefydd i'r datblygiad.

Uned Coed: Nid yw'r goeden TPO bellach yn sefyll ar y safle.
Dim sylwadau coed.

Uned Bioamrywiaeth: Sylwadau 29-03-2022
Oherwydd y cofnodion ystlumod yn yr ardal, bydd angen i'r ymgeisydd darparu adroddiad arolwg Preliminary Roost Assessment (ystlumod) gan ecolegydd gymwys. Dylai'r adroddiad argymhell yr angen am unrhyw arolygon pellach, mesurau lliniaru yn ogystal â gwelliannau bioamrywiaeth briodol. Mae yna goeden TPO yn yr ardd.

Yn dilyn e-bost gan yr ymgeisydd derbyniwyd yr ymateb canlynol gan yr Uned Bioamrywiaeth ar y 31/03/2022:

Hapus i osod amod gwylidwriaeth rhywogaethau gwarchodedig yn lle - angen rhoi stop i'r gwaith a rhoi wybod i CNC os caiff ystlum(od) ei ddarganfod. Angen gwelliannau bio - gosod blychau ystlumod ar yr adeilad.

TPO – dim sylw pellach.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/07/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daw'r cyfnod hysbysebu i ben ar 22/04/2022 a derbyniwyd yr ymateb canlynol: Nifer o geir yn parcio ar y ffordd cyfagos.

- Estyniad gormesol
- Y bwriad yn arwain at effeithiau colli golygfeydd ar gymdogion cyfagos.
- Dyluniad ddim yn gweddu gyda gweddill y strydlun.

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'r safle o fewn ffin ddatblygu Canolfan Gwasanaeth Trefol Caernarfon fel y'i diffinnir gan y CDLL ac felly mae'r cais yn gyson gyda pholisi PCYFF 1 y CDLL. Mae Polisi PCYFF 3 hefyd yn caniatáu'r egwyddor o newidiadau i eiddo presennol. Mae'r egwyddor o godi estyniad ar y safle hwn felly yn dderbyniol yn ddarostyngedig i gyfres o feini prawf a'u trafodir mewn mwy o fanylder isod.

Lleoliad, Dyluniad ac Effaith Gweledol

5.2 Y prif bolisi sy'n ymwneud a'r agwedd hon yw Polisi PCYFF 3 y CDLL sy'n datgan bod disgwyl i bob cynnig arddangos dyluniad o ansawdd uchel sy'n rhoi llawn ystyriaeth i gyd-destun yr amgylchedd adeiledig o gwmpas.

5.3 Mae'r adeilad dan sylw mewn ardal o dai deulawr o faint eithaf swmpus ac o amrywiol ddyluniadau. Nid oes unrhyw ddyluniad penodol sy'n nodweddiadol o gymeriad y strydweidd. Wrth ystyried natur y tai ar hyd Ffordd Menai a Cae Gwyn, Caernarfon, ni chredir y byddai'r datblygiad hwn yn creu nodwedd anaddas o fewn ei gyd-destun trefol. Credir felly bod y dyluniad yn gweddu'n briodol gyda'i leoliad.

5.4 Wrth ystyried graddfa, dyluniad a deunyddiau'r estyniad, mi fydd peth cynnydd yn swmp yr adeilad ac yn newid rhywfaint ar ei gymeriad. Fodd bynnag nid oes rhinweddau pensaernïol arbennig i'r adeilad gwreiddiol ac wrth ystyried nad oes unrhyw batrwm adeiladu pendant i ddatblygiad yr ardal, fe gredir y byddai'r cynnig yn parchu cyd-destun adeiledig y safle ac yn gweddu gyda'r ardal o gwmpas.

5.5 Dangosir delweddau cychwynnol yr edrychiadau allanol yn gymysgedd o rendr gwyn a chladin ar gyfer waliau'r eiddo gyda llechi ar y to. Credir byddai'r nodweddion hyn yn briodol ar gyfer y lleoliad ac fe ellid hefyd gosod amodau er sicrhau bydd y deunyddiau a ddefnyddir yn gweddu gyda gweddill y tŷ.

5.6 Wrth ystyried yr uchod, fe gredir felly bod y cynllun a gyflwynwyd, oherwydd ei raddfa, deunyddiau a dyluniad, yn gweddu'n briodol gyda'r eiddo presennol ac felly yn cydymffurfio gydag anghenion polisi PCYFF 3.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/07/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Mwynderau preswyl

- 5.7 Mae Polisi PCYFF 2 y CDLI yn annog gwrthod cynhigion bydd yn cael effaith niweidiol

sylweddol ar fwynderau eiddo lleol. Mae'r safle wedi lleoli yng nghanol ardal breswyl rhwng Ffordd Menai a Cae Gwyn, Caernarfon gyda'r anheddau yma wedi ei osod ar lethr gyda'r tir yn disgyn i lawr yn raddol gyda golygfeydd tuag at y Fenai. Fel rhan o'r cais mae'r bwriad o adeiladu ardal o deras ar y llawr cyntaf ar yr edrychiad gogleddol sydd hefyd yn edrych tuag at gyfeiriad y Fenai. Mae oddeutu 18m rhwng wal cefn yr eiddo hwn a chefnau tai sydd ar hyd Ffordd Menai ac mae'r tai yma wedi lleoli ar lefelau sydd is i lawr y llethr. Gyda natur y tir ar osgo sy'n disgyn i lawr, mae lloriau daearol y tai yn uwch na chrib y toeau o'i blaenau ac felly yn edrych uwchben a thu hwnt i'r anheddau yma. Gyda'r eiddo presennol yn adeilad deulawr ac wrth ystyried natur drefol y safle a'r rhyng-weledd sydd eisoes yn bodoli rhwng y tai a'r gerddi'n lleol, ni chredir bydd yr estyniad deulawr yn cael niwed arwyddocaol ychwanegol ar breifatrwydd cymdogion Ffordd Menai.

- 5.8 Mynegwyd pryder gan gymydog y byddai'r estyniad newydd yn arwain at golled ar olygfeydd preifat ar anheddau Cae Gwyn. Nid yw colli golygfa yn ei hun yn ystyriaeth cynllunio faterol ond gan ystyried natur deulawr sydd eisoes yn bodoli ar y safle ni chredir byddai'r estyniad ar ben dwyreiniol yr eiddo yn creu niwed arwyddocaol i fwynderau anheddau sydd ar ochr arall y ffordd Cae Gwyn ac sydd wedi lleoli uwch i fyny gyda golygfeydd dros a thu hwnt y safle yma.

- 5.9 Yn seiliedig ar yr asesiad uchod, ni chredir y byddai niwed arwyddocaol ychwanegol i fwynderau cymdogion, na'r ardal yn gyffredinol, yn deillio o'r datblygiad hwn ac felly mae'r cynnig yn dderbyniol dan bolisi PCYFF 2 y CDLI.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.10 Derbyniwyd sylwadau yn codi pryder am gerbyd yn parcio ar y ffordd gyfagos a llefydd digonol i barcio ar y safle. Wedi ymweld ar safle, mae yn amlwg bod digonedd o le o fewn cwrttil yr eiddo i wasanaethu'r eiddo pe byddai'r estyniad yn cael ei ganiatáu. Ni ddylai'r bwriad ychwanegu at y nifer o geir sy'n parcio ar y lon stad ac o ganlyniad ni ragwelir bydd y bwriad yn achosi effaith mwynderol annerbyniol ar fwynderau preswyl cymdogion.

- 5.11 Ar sail hyn mae'r cynnig yn dderbyniol dan bolisi TRA 2 y CDLI fel y mae'n ymwneud a safonau parcio.

Materion Bioamrywiaeth

- 5.12 Derbyniwyd sylwadau gan yr uned Bioamrywiaeth yn nodi nid oes angen am Asesiad Clwydo Rhagarweiniol (PRA) ac nid oes coeden sy'n destun Gorchymyn Gwarchod Coed ar y safle a gosodir nodyn ddiogelu rhywogaethau gwarchodedig ar unrhyw ganiatâd i'r perwyl hwnnw. Mae'r bwriad yn dderbyniol dan ofynion Polisi PS 19 y CDLI.

6. Casgliadau:

- 6.1 Wedi asesu'r cais yn erbyn gofynion y polisïau perthnasol ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o agwedd mwynderau gweledol, mwynderau cyffredinol a threfniant parcio. Ar sail yr uchod gellir caniatáu'r cais yn unol â'r amodau cynllunio isod.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/07/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatáu – amodau

1. Cychwyn o fewn 5 mlynedd.
2. Unol a'r cynlluniau
3. Llechi to
4. Deunyddiau i weddu.

Nodyn: I ddiogelu rhywogaethau gwarchoddedig – ystlumod