

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Rhif: 7

Cais Rhif: C22/0608/11/DT

Dyddiad 29/07/2022

Cofrestru:

Math y Cais: Deiliad Ty

Cymuned: Bangor

Ward: Glyder

Bwriad: Estyniad a newidiadau i flaen yr eiddo, ynghyd â throsi'r gofod to yn ystafell wely ac ystafell ymolchi ac anecs dwy ystafell wely yng nghefn yr annedd i ddarparu llety ychwanegol.

Lleoliad: 33 Bryn Eithinog, Bangor, Gwynedd, LL57 2LA

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATÁU GYDAG AMODAU

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae'r cais hwn ar gyfer ymgymryd â newidiadau i dŷ deulawr presennol. Fe fyddai'r gwaith yn cynnwys :
- codi estyniad llawr cyntaf 2.3m yn ei flaen ar ben modurdy unllawr presennol sydd ar flaen yr eiddo
 - Trosi'r gofod to yn ofod byw ychwanegol, a
 - Chodi estyniad deulawr cefn i weithredu fel "anecs" i'r prif dŷ. Fe fyddai'r estyniad yn ymestyn 6.6m tua'r dwyrain ac fe fyddai'n 6.6m at frig y to.
- 1.2 Fe fyddai'r toeau newydd wedi eu gorchuddio â llechi naturiol tra byddai'r waliau wedi eu gorffen â rendr. Yn y pendraw, fe fyddai'r eiddo yn cynyddu o dŷ pedair llofft, i dŷ gydag anecs a fyddai â chyfanswm o chwe llofft.
- 1.3 Mae'r safle o fewn cwrtil tŷ "33 Bryn Eithinog" sy'n eiddo ar wahân mewn ardal anheddol o fewn ffin ddatblygu Canolfan Isranbarthol Bangor fel y'i diffinnir gan Gynllun Datblygu Lleol ar y cyd Gwynedd a Môn. Saif mewn stad dai a'i gwasanaethir gan ffyrdd di-ddosbarth yn arwain o Ffordd Belmont ger Ysgol Tryfan.
- 1.4 Cyflwynir y cais i Bwyllgor ar gais yr Aelod Lleol.

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**
- TRA 2 - Safonau parcio
- TRA 4 – Rheoli ardrawiadau cludiant
- PCYFF 1 - Ffiniau datblygu
- PCYFF 2 – Meini prawf datblygu

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

PCYFF 3 – Dylunio a siapio lle

2.4 **Polisiau Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 11, Chwefror 2021

Nodyn Cyngor Technegol 12 : Dylunio

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

C20/0083/11/DT - Cais ar gyfer codi estyniad deulawr blaen a chefn ac ychwanegu ffenestri yn y to (dyluniad diwygiedig i'r hyn a wrthodwyd o dan gais C19/1135/11/LL) - Caniatwyd 06/07/20

C19/1135/11/DT Creu ystafell wely ychwanegol o fewn gwagle'r to (cynllun diwygiedig i ganiatâd rhif C19/0764/11/LL) - Gwrthodwyd - 21/01/2020.

C19/0764/11/LL Estyniad (cynllun diwygiedig i'r hyn a ganiatwyd o dan gais rhif C19/0328/11/LL) -Caniatwyd 12/08/2019.

C19/0328/11/LL Estyniadau yn y cefn ac yn nhu blaen yr eiddo - Caniatwyd 02/04/2019.

C18/0337/11/AM Adeiladu tŷ - Gwrthodwyd 18/04/2018.

4. **Ymgynghoriadau:**

Cyngor Cymuned/Tref: Heb eu derbyn

Uned Drafnidiaeth: Dim sylwadau i'w cynnig gan y tybir na fuasai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar unrhyw ffordd

Dŵr Cymru: Gofyn am amod er atal llif ychwanegol o ddŵr wyneb i'r system garthffosiaeth a chanllawiau ar gyfer yr ymgeisydd

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Ymgynghoriad Cyhoeddus:

Rhodddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben a derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu'r datblygiad arfaethedig ar y seiliau cynllunio materol isod :

- Fe fyddai niwed i breifatrwydd cymdogion
- Fe fyddai'r estyniad yn cysgodi eiddo cymdogion
- Mae hwn yn gor-ddatblygiad o'r safle
- Pryder ynghylch y cynnydd mewn trafndiaeth a allasai ddeillio o'r cynnydd preswylwyr yn yr eiddo
- Fe all y datblygiad niweidio'r system ddraenio leol
- Fe fyddai'r anecs gyfystyr a thŷ ar wahân
- Nid yw'r dyluniad yn gweddu gyda thai eraill yn yr ardal

Derbyniwyd yn ogystal sylwadau nad ydynt yn ystyriaethau cynllunio materol megis :

- Pryder bydd yr adeilad yn cael ei osod fel uned wyliau
- Pryder bod yr annedd yn cael ei ddefnyddio fel tŷ amlfeddiannaeth (HMO)
- Fe fyddai niwed i olygfeydd o eiddo preifat
- Fe fyddai'r gwaith adeiladu'n niweidio mwynderau cymdogion

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 Isranbarthol Bangor 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 yn ddarostyngedig i gyfres o feini prawf a'u trafodir mewn mwy o fanylder isod. Ar y cyfan felly mae'r cais hwn yn gyson gydag egwyddor y Cynllun Datblygu mabwysiedig.
- 5.2 Mae'r estyniad blaen eisoes wedi ei gymeradwyo fel rhan o'r cynlluniau a dderbyniodd caniatâd drwy gais cynllunio C20/0083/11/DT ac nid oes angen caniatâd cynllunio ar gyfer newid y gofod to yn ofod trigiannol. Felly, ar wahân i'w cyfraniad tuag at effaith cronrus y datblygiadau ar y safle, ni roddir ystyriaeth fanwl i'r elfennau hyn yn yr adroddiad hwn er iddynt gael eu cynnwys yn y cynlluniau a gyflwynwyd.

Defnydd Anecs

- 5.3 Dylid nodi bod gan y term "anecs" ystyr benodol yng nghyd-destun cynllunio ac i gael ei ystyried yn "anecs" mae'n hanfodol y byddai'r adeilad yn is-wasanaethol i'r prif dŷ ac na fyddai'n cael ei ddefnyddio fel annedd ar wahân. Dylai gael ei gysylltu i'r prif annedd trwy ddefnydd bob dydd, fel arfer byddai hyn yn golygu defnydd llety byw lled-annibynnol, ond cysylltiedig, gan aelodau o'r un teulu. Yn yr achos hwn, yng ngoleuni lleoliad yr adeilad yn gysylltiedig i'r prif dŷ mewn man lle

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

nad oes mynediad annibynnol i'r stryd, fe gredir, er i'r cynlluniau ddangos y byddai'r anecs yn cynnwys ystafell ymolchi a chegin ar wahân, ei fod yn rhesymol ystyried y strwythur newydd fel anecs israddol i'r prif annedd. Mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau mai ei fwriad ydy defnyddio'r tŷ fel tŷ teuluol ac nid fel HMO a chan mai anecs a geisir amdano yn y cais, fe gredir, trwy ddefnyddio amod cynllunio wedi'i eirio'n briodol, y gellid rheoli'r defnydd o'r strwythur newydd mewn modd priodol.

Mwynderau gweledol

5.4 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. Mae hefyd yn pwysleisio y caniateir cynlluniau ar gyfer datblygiadau newydd dim ond os gellir cydymffurfio gyda chyfres o feini prawf. Fe drafodir y cais hwn yng nghyd-destun y meini prawf perthnasol isod:

1. Er i'r estyniad cefn (anecs) fod yn adeilad deulawr, wrth ystyried natur ddatblygedig yr ardal a maint yr ardd lle bydd yr estyniad yn cael ei godi, ni chredir y byddai'n elfen ddominyddol yn y strydwedd ac ni fyddai'n achosi effaith niweidiol arwyddocaol ar edrychiad y safle na'r ardal o gwmpas. Fe gredir y byddai'r toeau brig a waliau rendr a fwriedir eu gosod ar yr estyniadau yn gweddu gyda'r datblygiadau eraill sydd o gwmpas.
2. Wrth ystyried graddfa weddol fechan yr estyniadau o safbwynt eu cyd-destun adeiledig, fe gredir y byddai'r estyniadau newydd yn parchu cymeriad y safle ac yn gweddu gyda'r ardal o gwmpas.
3. Bwriedir gosod llechi naturiol ar y toeau newydd a defnyddio rendr ar y waliau - fe ellid gosod amod er sicrhau priodolwyd y deunyddiau allanol ar gyfer eu lleoliad.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.5 Datganwyd pryder gan gymdogion oherwydd y posibilrwydd o or-edrych o'u heiddo o'r estyniadau newydd, fodd bynnag fe nodir mai dim ond un ffenestr llawr cyntaf newydd a fyddai yn edrychiad gogleddol yr eiddo ac fe fyddai hwnnw yn gwasanaethu ystafell ymolchi newydd yn y tŷ gwreiddiol. Gan i'r ffenestr honno fod yn edrychiad ochr y tŷ, yn unol â'r Gorchymyn Datblygiad a Ganiateir Cyffredinol, fe fydd yn ofynnol fod y ffenestr dan sylw yn cael ei chadw'n afloyw yn barhaol. Fe fyddai ffenestr do yn yr estyniad newydd a fyddai'n gwasanaethu ystafell ymolchi ond wrth ystyried ei leoliad a defnydd yr ystafell ni chredir bod angen amod i reoli natur y ffenestr honno.

5.6 Roedd pryder yn ogystal y byddai'r estyniadau newydd yn achosi niwed annerbyniol o safbwynt cysgodi eiddo cymdogion ac y byddent yn ddominyddol dros eu heiddo. Wrth ystyried maint y safle, y pellter sydd rhwng y tai cyfagos ac uchder gweddol fychan yr estyniadau, ni chredir bydd niwed arwyddocaol i fwynderau cymdogion yn deillio o'r materion hyn.

5.7 Ar y cyfan felly fe gredir bod y cynnig yn dderbyniol dan ofynion polisi PCYFF 2 y CDLI fel y mae'n ymwneud ag amddiffyn mwynderau preifat a chyffredinol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.8 Mynegwyd pryder y byddai cynnydd mewn defnydd o'r fynedfa i'r safle a'r diffyg mewn darpariaeth barcio yn arwain at gynyddu problemau trafndiaeth yr ardal. Wrth gydnabod y pryderon hyn, ni chredir y byddai cynyddu'r nifer o loffydd o bedair i chwech yn debygol o gael effaith arwyddocaol ar y llif trafndiaeth yn enwedig wrth ystyried bod y safle mewn lleoliad trefol gyda mynediad rhwydd at ddulliau amgen o drafnidiaeth. Ni ddatganodd yr Uned Drafnidiaeth unrhyw bryderon ynghylch y bwriad ac, ar y cyfan, ni chredir y byddai unrhyw niwed arwyddocaol ychwanegol i hwylustra'r briffordd yn deillio o'r datblygiad hwn ac felly mae'r cynnig fel y mae yn dderbyniol dan bolisiau TRA 2 a TRA 4 y CDLI.

Materion eraill

- 5.9 Fe godwyd sawl pwynt gan wrthwynebwyr yn ymwneud a materion sydd, er yn bryderon dilys, ddim yn ystyriaethau cynllunio materol ar gyfer y cais dan sylw. Mae'n ofynnol ymdrin â phob cais ar ei haeddiant ei hun ac felly gan mai cais am anecs anheddol at ddefnydd preswylwyr y tŷ, ynghyd a newidiadau eraill i'r eiddo anheddol, sydd dan sylw yma, ni ellid ystyried materion ynghylch datblygiadau eraill yr honnir y gall ddigwydd ar y safle e.e. uned wyliau, tŷ amlfeddiannaeth neu annedd ar wahân. Yn yr un modd, o safbwynt cynllunio, mae'r eiddo dan sylw yn eiddo anheddol yn nosbarth defnydd C3 ac felly mae'n rhaid trin unrhyw gais fel sy'n briodol i eiddo o'r fath. Mae'n arferol gosod amod ar unrhyw ganiatâd cynllunio er sicrhau mai dim ond at ddefnydd atodol i'r prif dŷ y defnyddir anecs ac nid at unrhyw ddiben arall. Fe fyddai angen caniatâd cynllunio ychwanegol ar gyfer unrhyw newid defnydd materol o'r anecs neu'r tŷ yn gyffredinol.
- 5.10 Fe nododd wrthwynebydd bryderon ynghylch effaith y datblygiad ar ddraeniau'r ardal ac fe nododd Dŵr Cymru bod carthffos yn croesi'r safle a bod angen mynediad parhaus i'r cyfleuster hwnnw gan y cwmni. Fodd bynnag mae deddfwriaeth benodol ar gyfer delio gyda materion megis isadeiledd carthffosiaeth gyhoeddus sydd ar wahân i'r system gynllunio ac felly nid ydyw'n briodol defnyddio'r system gynllunio i geisio rheoli materion o'r fath. Fe ystyrir felly mai mater rhwng y datblygwr a Dŵr Cymru yw'r uchod.

6. Casgliadau:

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

Argymhelliad:

7.1 Caniatáu – amodau

1. Cychwyn o fewn 5 mlynedd.
2. Unol a'r cynlluniau
3. Deunyddiau a lliwiau i'w cytuno
4. Defnydd anecs yn atodol i'r tŷ yn unig a dim defnydd busnes
5. Amod Dŵr Cymru

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Nodyn : Dŵr Cymru

SUDs