

|                                                                 |                     |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO                                              | DYDDIAD: 16/10/2017 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD | DOLGELLAU           |

**Rhif: 1**

**Cais Rhif: C17/0730/14/LL**

**Dyddiad 24/07/2017**

**Cofrestru:**

**Math y Cais: Llawn - Cynllunio**

**Cymuned: Caernarfon**

**Ward: Menai (Caernarfon)**

**Bwriad: Estyniad deulawr ar dalcen gogleddol y ty ynghyd a gosod ffenestr dormer yn y blaen (cynllun diwygiedig i'r hyn a dynwyd yn ol o dan gais rhif C17/0436/14/LL)**

**Lleoliad: 43, Llys Gwyn, Caernarfon, LL551EN**

**Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATAU GYDAG AMODAU.**

|                                                                 |                     |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO                                              | DYDDIAD: 16/10/2017 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD | DOLGELLAU           |

## 1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais deiliaid tŷ yw hwn ar gyfer lleoli estyniad deulawr ar dalcen gogleddol y tŷ ynghyd a gosod ffenestr dormer ar do blaen yr estyniad. Mae'r bwriad hefyd yn cynnwys patio gyda sgrin diogelwch o flaen drws ochr yr estyniad er mwyn cymryd i ystyriaeth lefelau tir y rhan yma o'r cwrtil. Bwriedir hefyd gosod ffenestri math *velux* yng nghefn y to presennol ac yn nhu blaen y to er mwyn goleuo'r ystafelloedd ar y llawr cyntaf. Yn fewnol, bydd yr estyniad yn darparu cegin ac ystafell fwyta ar y llawr gwaelod gyda llofft ar y llawr cyntaf. Yn allanol, bydd yr estyniad o wneuthuriad to llechi naturiol gyda llechi hefyd ar ochrau a tho'r ffenestr to, waliau o ro chwipio i gyd-weddu a'r waliau presennol ynghyd ac agoriadau UPV-c gwyn hefyd i gyd-fynd a'r rhai presennol. Bydd yr estyniad ochr yn ymestyn allan 5.1m o dalcen gogleddol y tŷ presennol gyda lled o 6.7m. Bydd uchder yr estyniad i'r crib oddeutu 900mm yn is nag uchder y brif do.
- 1.2 Mae'r eiddo yn dy lawr a hanner gyda tho llechi serth iddo (oddeutu 48 gradd) wedi ei leoli rhwng Llys Gwyn islaw a Chae Gwyn sydd uwchlaw'r safle a'i gwasanaethir gan rodfa breifat sy'n cysylltu gyda'r ffordd sirol ddi-ddosbarth (Llys Gwyn). Gosodir yr eiddo o fewn cwrtil go helaeth sydd hefyd yn cynnwys strwythur cyffelyb i dwr neu *folly* gyda llecynnau parcio a throi gyferbyn a'r twr ei hun. Ceir cefnau anheddau Cae Gwyn y tu cefn i'r safle sy'n cynnwys nifer o estyniadau, balconïau a lolfeydd haul amrywiol gyda gerddi cefn anheddau Llys Gwyn wedi eu lleoli islaw'r safle sydd hefyd yn cynnwys estyniadau ar ffurf lolfeydd haul yn ogystal â dodrefn a strwythurau gardd fel siediau a decio. Lleolir y safle oddi fewn i ffin datblygu Caernarfon.
- 1.3 Mae hwn yn gynllun diwygiedig gan yr ymgeisydd i'r cynllun a dynnwyd yn ei ôl o dan gais rhif C17/ 0730/14/LL o ganlyniad i dderbyn gwrthwynebiadau gan ddeiliaid anheddau Cae Gwyn ar sail effaith andwyol sylweddol ar fwynderau preswyl.

## 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 Unedol.
- 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 (Gorffennaf 2017 - CDLL) (fel y'i diwygiwyd gan adroddiad yr Arolygydd 30 Mehefin, 2017):-**

Polisi PCYFF2 – meini prawf datblygu.

Polisi PCYFF3 – dylunio a siapio lle.

## 2.4 Polisiâu Cenedlaethol:

|                                                                        |                            |
|------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>                                              | <b>DYDDIAD: 16/10/2017</b> |
| <b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b> | <b>DOLGELLAU</b>           |

NCT12 Dylunio (2016).

**3. Hanes Cynllunio Perthnasol:**

- 3.1 Cais rhif C17/0436/14/LL - estyniad sengl ochr ynghyd a gosod ffenestri dormer yn y blaen a'r cefn wedi ei dynnu'n ôl gan yr ymgeisydd yng Ngorffennaf, 2017 ar sail gwrthwynebiadau gan drigolion lleol.

**4. Ymgynghoriadau:**

Cyngor Cymuned/Tref: Cefnogi.

|                                                                        |                            |
|------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>                                              | <b>DYDDIAD: 16/10/2017</b> |
| <b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b> | <b>DOLGELLAU</b>           |

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu eisoes wedi dod i ben derbyniwyd gohebiaeth gan ddeiliaid yr anheddau hynny sydd wedi eu lleoli cyfochrog a safle'r cais yn gwrthwynebu ar sail:

- Colli golau i mewn i ystafelloedd y tai ac i'w gerddi.
- Creu mwgwd a strwythur gormesol i ddeiliaid y tai hun.
- Gor-edrych a cholli preifatrwydd.
- Pryder ynglŷn â'r broses o dyllu sylfaen i mewn i'r graig a chreu difrod i anheddau cyfagos.
- Bydd defnyddio'r patio allanol yn creu aflonyddwch sŵn i ddeiliaid cyfagos.

Mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau uchod mae'r ymgeisydd wedi datgan:-

- Hyderus na fydd yr estyniad yn lleihau goleuni i'r tai uwchben safle'r cais (rhif 45 a 46 Cae Gwyn) gan ystyried pellter yr estyniad o eiddo'r cymdogion a chyfeiriad yr haul yn symud yn yr awyr a bod y tai eu hunain yn uwch na safle'r cais.
- Ni fydd y ffenestr newydd yn nho blaen yr estyniad yn edrych i mewn i gefnau anheddau is law yn Llys Gwyn gan ystyried ongl yr estyniad sy'n golygu na fydd yn wynebu'r anheddau yn uniongyrchol.
- Mae'r tŷ yn cyffwrdd a 9 annedd gwahanol sy'n golygu bydd rhyw elfen o darddiad ar fwynderau'r cymdogion cyfagos.
- Bydd to'r estyniad yn is na'r brif do gan leihau eu heffaith yn gyffredinol.
- Mae'r ddormer yn eistedd ar y wal tu fewn i'r llofft sydd yn gymorth i gadw preifatrwydd y cymdogion is law.
- Mae'n bosib codi ffens o amgylch ffin orllewinol y safle er mwyn lleihau ar unrhyw or-edrych.
- Mae gor-edrych cymunedol eisoes yn bodoli rhwng yr anheddau yng nghyffiniau safle'r cais.

## **5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:**

### **Egwyddor y datblygiad**

5.1 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. Mae Polisi PCYFF3 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

|                                                                 |                     |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO                                              | DYDDIAD: 16/10/2017 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD | DOLGELLAU           |

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 medal; 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. I'r perwyl hyn, a chan ystyried yr asesiad hwn, credir bod y bwriad cyfredol hwn yn dderbyniol mewn egwyddor.

### **Mwynderau gweledol**

- 5.2 Fel y cyfeiriwyd ato uchod mae'r safle yn safle amlwg iawn yn y strydlun gan ystyried ei fod wedi ei godi ar lwyfandir o greigen rhwng Llys Gwyn is law a Cae Gwyn uwch law. Mae'r estyniad yn un syml ei edrychiad ac yn dilyn ffurf yr eiddo presennol ar sail deunyddiau a dyluniad ar wahân i osod ffenestr dormer yn y to blaen. Credir hefyd bod ei raddfa a'i leoliad yn addas ar gyfer y safle ynghyd a'i osodiad oddi fewn i ardal breswyl sefydledig sydd hefyd yn cynnwys nifer helaeth o anheddau sydd eisoes wedi cael eu newid a'u hymestyn yn y gorffennol. I'r perwyl hwn, felly, credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF3 o'r CDLL a'r cyngor a gynhwysir yn y ddogfen NCT12 Dylunio.

### **Mwynderau cyffredinol a phreswyl**

- 5.3 Mae safle'r cais wedi ei amgylchynu gan eiddo preswyl gyda deiliaid 5 o'r anheddau hyn wedi gwrthwynebu i'r cais diweddaraf hwn ar sail y canlynol:-
- Colli golau (rhif 45 a 46 Cae Gwyn) - mae'r ddau annedd yma wedi eu lleoli yn union y tu cefn i safle'r cais a'r estyniad arfaethedig. Lleolir yr estyniad mewn gwagle sydd yn gwrtil preswyl i eiddo'r ymgeisydd gyda golygfeydd di-rwystr tua'r gorllewin. Bydd yr estyniad yn ymestyn allan 5.1m o dalcen presennol y tŷ sy'n golygu bydd rhywfaint o'r gwagle hwn yn cael ei lenwi gan strwythur solat ar ffurf estyniad. Bydd gwagle rhwng 7-11m rhwng cefnau'r anheddau hyn a chefn yr estyniad arfaethedig ac o ganlyniad i hyn bydd elfen o golli golau ond credir na fydd yr elfen hon yn sylweddol gan ystyried y gwagle sydd rhwng yr estyniad a'r anheddau cefn, bod to'r estyniad, ynghyd a'r ffaith bydd y to yn do llechi sy'n rhedeg i ffwrdd o gefnau'r anheddau hyn, yn is na'r brif do.

Mewn achosion ble mae colli golau yn cael ei godi gan wrthwynebwyr mae'r llysoedd barn wedi datgan er bod colli golau a thywyllu yn fater sy'n berthnasol i gynllunio rhaid ystyried pob achos ar ei rinweddau a'i haeddiant ei hun gan nad oes diffiniad cyfreithiol ar beth sy'n gyfystyr a cholli golau *sylweddol*. Yn yr achos hwn, credir na fydd y bwriad yn amharu'n sylweddol ar fwynderau preswyl deiliaid rhif 45 a 46 Cae Gwyn ar sail colli golau i'w gerddi ac ystafelloedd cefn. Gwrthwynebydd y cais gan ddeiliaid rhif 32 Llys Gwyn sydd wedi ei leoli i'r gogledd-orllewin o safle'r cais. Fodd bynnag, gan ystyried y gwagle o 15m sydd rhwng talcen gogleddol yr estyniad ac edrychiad agosaf rhif 32 (er gwaethaf ei fod wedi ei leoli is law safle'r cais), bod wal go uchel a llystyfiant eisoes wedi eu lleoli rhwng y ddau safle a chan ystyried gosodiad yr estyniad mewn perthynas â gosodiad rhif 32 a'u perthynas a rhediad yr haul credir na fydd yr estyniad yn tywyllu'n sylweddol ystafelloedd na gardd deiliaid rhif 32. Nodir hefyd nad brif edrychiad rhif 32 sy'n hwynebu safle'r cais a'r estyniad arfaethedig gan fod y brif agoriadau wedi eu lleoli yn nhu blaen a thu cefn yr eiddo arbennig hwn. Er bod agoriadau wedi eu lleoli yn yr edrychiad deheuol maent yn

|                                                                        |                            |
|------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>                                              | <b>DYDDIAD: 16/10/2017</b> |
| <b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b> | <b>DOLGELLAU</b>           |

cynnwys drws ochr a ffenestr fawr uwch ei ben gyda ffenestr go fawr hefyd wedi ei leoli tua chornel gorllewinol rhif 32 sydd ymhellach i ffwrdd o leoliad yr estyniad. Credir, felly, na fydd yr estyniad arfaethedig yn taflu cysgod sylweddol tuag at gyfeiriad rhif 32 Llys Gwyn.

- Creu mwgwd a strwythur gormesol (rhif 45 a 46 Cae Gwyn) - gan ystyried yr asesiad uchod gall colli golau fod yn ddilyniant naturiol o ganlyniad i greu strwythur gormesol sydd yn fwgwd i ddeiliaid cyfagos. Fel y cyfeiriwyd ato eisoes, mae lleoliad yr estyniad arfaethedig yn wagle agored yn bresennol gyda golygfeydd ddi-rhwystredig tua'r gorllewin. Cydnabyddir bydd elfen o'r gwagle hwn yn cael ei ddisodli gan strwythur solat ond credir gan ystyried y ffactorau uchod (gwagle sydd rhwng cefnau'r anheddau a chefn yr estyniad, rhediad a ffurf y to ynghyd ag uchder y to) ni fydd yr estyniad yn creu strwythur sy'n fwgwd sylweddol ac arwyddocaol ei faint ar draul mwynderau preswyl deiliaid yr anheddau hyn. I'r un perwyl, er bydd yr estyniad 5.1m yn agosach i ffin rhif 32 Llys Gwyn credir na fydd yn creu strwythur gormesol sylweddol ar draul mwynderau preswyl rhif 32 Llys Gwyn gan ystyried gosodiad yr estyniad ei hun o'i gymharu â gosodiad a lleoliad rhif 32 (gweler uchod).
- Gor-edrych a cholli preifatrwydd (yn berthnasol i'r 5 tŷ cyfagos) - mae'r eiddo wedi ei leoli mewn ardal breswyl sefydledig gyda gosodiad a lleoliad yr anheddau yn golygu bod elfen o or-edrych a cholli preifatrwydd cymunedol a goddefol eisoes yn bodoli yn nalgylch safle'r cais ac mae'r ystyriaeth yma yn ystyriaeth bwysig sy'n faterol i ddehongli'r elfen o or-edrych sy'n gysylltiedig â'r cais yma. Gan ystyried lleoliad agoriadau'r estyniad credir na fydd unrhyw or-edrych tua'r anheddau uwchlaw ac yng nghefn yr estyniad ei hun er bydd gor-edrych yn parhau i fod o'r anheddau hyn i lawr tua safle'r cais. Fodd bynnag, bydd unrhyw or-edrych a cholli preifatrwydd posibl yn fwy amlwg o du blaen ac o dalcen yr estyniad arfaethedig. Mae gosodiad tŷ'r ymgeisydd ar lwyfandir creigiog yn golygu ei fod llawer yn uwch na'r anheddau sydd is law iddo (yr anheddau hynny sydd wedi eu lleoli o fewn Stad Llys Gwyn). Gan ystyried y gwahaniaeth yn yr uchder mewn perthynas â, er enghraifft, rhif 28 a 30 Llys Gwyn is law golygai hyn bydd unrhyw olygfeydd o ffenestri'r estyniad uwchben toeau'r anheddau hyn. Gan ystyried hefyd ongl serth ffenestri cefn a gerddi rhif 28 a 30 Llys Gwyn credir bydd hyn yn ei dro yn lleihau unrhyw or-edrych uniongyrchol sylweddol (yn ddiamheuol ar lefel llygaid) rhwng defnyddwyr yr estyniad a deiliaid yr anheddau is law. Mae'r annedd a adnabyddir fel rhif 32 Llys Gwyn wedi ei leoli i'r gogledd-gorllewin o safle'r cais ac wedi ei osod ychydig yn uwch yn y treflun na rhifau 28 a 30 Llys Gwyn. Bydd gwagle oddeutu 15m rhwng cornel agosaf yr estyniad i wal agosaf rhif 32 gyda'r ardd gefn wedi ei leoli oddeutu 1.5m yn is na safle'r cais.
- Pryder ynglŷn â thyllu i mewn i'r greigen ar gyfer creu sylfaen i'r estyniad - bydd yr estyniad yn destun gofynion rheoliadau adeiladu o safbwynt y gwaith adeiladu. Mae Llywodraeth Cymru yn datgan ni ddylai awdurdodau cynllunio geisio datblygu rheolaethau'r cyfundrefnau eraill fel rheoliadau adeiladu drwy'r system gynllunio ac yn ychwanegol i hyn tybir nad yw'r fath bryder yn fater cynllunio a'i fod yn fater sifil i'w drafod rhwng y partion perthnasol.
- Aflonyddwch sŵn - derbyniwyd gwrthwynebiad ar sail buasai defnyddio'r patio allanol yn creu aflonyddwch ar draul mwynderau preswyl deiliaid cyfagos. Bydd y bwriad yn golygu gosod patio yn union gyferbyn a thalcen gogleddol yr estyniad arfaethedig sy'n mesur 3m o led a 3.6m o hyd gyda drws patio o'r ystafell fwyta yn agor allan iddo. Lleolir y patio a'r estyniad oddi fewn i gwrtil preswyl go helaeth presennol yr eiddo ac oddi fewn i'r cyd-destun hwn rhaid ystyried bod gan yr ymgeisydd yr hawl i ymgymryd mewn gweithgareddau teuluol arferol yn bresennol

|                                                                        |                            |
|------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>                                              | <b>DYDDIAD: 16/10/2017</b> |
| <b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b> | <b>DOLGELLAU</b>           |

heb ymyrraeth y drefn gynllunio. Ni chredir y byddai cynnwys patio newydd fel rhan o'r bwriad yn wahanol i nifer helaeth o anheddau cyfagos sydd eisoes gyda llecynnau amwynder fel patios a decio yn eu gerddi a bod gweithgareddau fel hyn yn rhan annatod o gymeriad ardaloedd preswyl.

- 5.4 Gan ystyried yr asesiad uchod o dan y pennawd mwynderau preswyl a chyffredinol credir bod y bwriad fel y'i cyflwynwyd yn dderbyniol ar sail ei ad-drawiad ar fwynderau preswyl trigolion cyfagos ac, felly, yn cydymffurfio a gofynion Polisi PCYFF2 o'r CDLL.

#### **Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus**

- 5.5 Derbyniwyd nifer o wrthwynebiadau gan drigolion cyfagos i'r bwriad yn dilyn y cyfnod hysbysu statudol ac mae'r gwrthwynebiadau hyn wedi eu trin a'u trafod yn ofalus yn yr asesiad hwn. Ystyrir fod y drafodaeth uchod yn delio ac yn ymateb i'r gwrthwynebiadau sydd yn galluogi'r swyddogion gwneud penderfyniad ar y cais diweddaraf hwn.

#### **6. Casgliadau:**

- 6.1 Gan gyfeirio at yr asesiad uchod ac wedi ystyried yr holl faterion perthnasol gan gynnwys polisiau a chanllawiau lleol a chenedlaethol ynghyd a'r gwrthwynebiadau a dderbyniwyd yn dilyn y broses ymgynghori statudol ystyrir bod y datblygiad yma yn dderbyniol ar sail egwyddor, lleoliad, dyluniad, graddfa, deunyddiau, mwynderau gweledol ynghyd a mwynderau preswyl trigolion cyfagos.

#### **7. Argymhelliad:**

##### 7.1 Caniatáu - amodau

1. 5 mlynedd.
2. Yn unol â'r cynlluniau.
3. Llechi naturiol.
4. Tynnu hawliau a ganiateir parthed gosod ffenestri ynghyd a datblygiadau o fewn y cwrtil.