

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Rhif: 5

Cais Rhif: C17/0281/11/LL

Dyddiad 06/10/2017

Cofrestru:

Math y Cais: Llawn - Cynllunio

Cymuned: Bangor

Ward: Dewi

Bwriad: Codi annedd newydd

Lleoliad: Tir gyferbyn 4, Bryn Heulog Terrace, Bangor,
Gwynedd, LL57 4SY

**Crynodeb o'r
Argymhelliad:** GWRTHOD

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae hwn yn gais llawn ar gyfer codi un tŷ annedd ar lain o dir gwag o fewn ardal breswyl o ddinas Bangor. Mae'r ffin ddatblygu fel y'i diffinnir gan Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, yn rhedeg ar hyn ffin ddeheuol y safle ac fe roddwyd caniatâd amlinellol i godi tŷ ar y safle drwy apêl yn 2013 (mae'r caniatâd cynllunio hwnnw erbyn hyn wedi dod i ben).
- 1.2 Mae'r safle ar ffurf triogl ac yn mesur 13m ar draws y blaen a 28m o hyd ac fe'i lleolir oddi ar ffordd breifat Rhos Bryn Heulog gyferbyn a theras o dai. Mae'r safle yn cefnu ar res o dai teras ar Ffordd Caernarfon a saif y tu cefn i erddi hir a chul y tai hynny ar lecyn o dir ar lefel uwch sydd rhwng y gerddi a llwybr marchogaeth cyhoeddus (Rhif 21 Cymuned Bangor). Mae'r safle yn rhedeg mewn cyfeiriad croes i'r gerddi sy'n golygu ei fod yn ffinio gyda 7 gardd. Fe fyddai'r fynedfa gerbydol oddi ar y llwybr marchogaeth (sydd hefyd yn ffordd fynediad at dai preifat eraill) ac fe fyddai lle parcio i o leiaf ddau gerbyd ar y safle. Fe fyddai wal gynnal newydd yn cael ei chodi ar hyd rhan o ffin ddeheuol y safle.
- 1.3 Mae'r bwriad yn cynnwys codi un tŷ annedd deulawr gyda dwy ystafell wely, gyda'r adeilad arfaethedig yn mesur 7.2m at frig y to llechi ac yn 11.5m o hyd (7.3m yn ddeulawr a 4.2m yn unllawr gyda tho fflat) ac fe fyddai'n 7.2m o led. Fe fyddai'r waliau o rendr lliw golau gyda ffenestri UPVC llwyd.
- 1.4 Daw'r cais gerbron y Pwyllgor gan i'r ymgeisydd fod yn Aelod o'r Cyngor.

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 Yn sgil Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 mae'n ofynnol i'r Cyngor ymgymryd â datblygu cynaliadwy yn ogystal â chymryd pob cam rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r amcanion datblygu cynaliadwy (neu lesiant). 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, ac 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. Ystyrir na fyddai unrhyw effaith sylweddol nac annerbyniol ar gyflawni'r amcanion llesiant o ganlyniad i'r argymhelliad arfaethedig.

2.4 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn. (Gorffennaf 2017)

PCYFF 2: MEINI PRAWF DATBLYGU

PCYFF 3: DYLUNIO A SIAPIO LLE

TAI 1 : TAI YN Y GANOLFAN ISRANBARTHOL A'R CANOLFANNAU GWASANAETH TREFOL

TRA 2: SAFONAU PARCIO

TRA 4: RHEOLI ARDRAWIADAU CLUDIANT

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Canllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy (2009).

2.5 Polisiau Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru – (Argraffiad 9, Tachwedd 2016)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

APP/Q6810/A/13/2195823 : Apêl yn erbyn penderfyniad C12/1425/11/AM – Caniatawyd 10/10/13

C12/1425/11/AM : Cais amlinellol ar gyfer codi un tŷ annedd – Gwrthodwyd 05/12/15

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Dim gwrthwynebiad
Uned Trafnidiaeth:	Dim gwrthwynebiad Awgrymu amod er sicrhau y darperir y llecynnau parcio preifat cyn dechrau defnydd preswyl yr eiddo
Dŵr Cymru:	Sylwadau – amodau safonol a nodiadau ar gyfer yr ymgeisydd
Uned Llwybrau:	Heb eu derbyn
Uned Draenio Tir:	Heb eu derbyn
Gwarchod y Cyhoedd :	Heb eu derbyn
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Derbyniwyd y sylwadau isod mewn ymateb i'r ymgynghoriad yn ymwneud ag ystyriaethau cynllunio materol : <ul style="list-style-type: none"> • Pryder ynghylch gor-edrych o'r tai ar Ffordd Caernarfon • Cysgodi o gefnau'r tai cyfagos • Fe fyddai effaith ddominyddol ar gefnau tai Ffordd Caernarfon • Fe allai datblygiad gwahanol, llai, fod o fudd trwy helpu tacluso'r safle • Pryder ynghylch sefydlogrwydd y tir • Bod cwrs dŵr yn rhedeg dan y safle a gall y datblygiad effeithio ar lif dŵr wyneb • Pryder ynghylch yr effeithiau mwynderol yn ystod y broses datblygu • Pryder ynghylch effaith y datblygiad ar fywyd gwyllt

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Derbyniwyd yn ogystal y sylwadau isod nad ydynt yn ystyriaethau materol :

- Colled mewn prisiau eiddo cyfagos
- Bod anghysondebau rhwng y ffurflen gais a'r cynlluniau
- Pryder am ddiffyg ymgynghoriad ymlaen llaw gyda chymdogion
- Cwestiynu dilysrwydd y cais oherwydd gwybodaeth camarweiniol ar y ffurflen gais

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 safle'r cais wedi ei leoli y tu fewn i ffin ddatblygu Canolfan Isranbarthol Bangor fel y'i diffinnir gan y CDLL.
- 5.2 Mae Polisi TAI 1 yn awgrymu darpariaeth dai ddangosol ar safleoedd ar hap o fewn ffiniau'r Ganolfan Isranbarthol o 479 uned. Wrth ystyried bod caniatâd cynllunio wedi ei roi ar gyfer datblygiad anheddol ar y safle hwn ar apêl yn 2013, ni ellid cwestiynu bod hwn yn safle addas ar gyfer datblygu uned anheddol a fyddai'n helpu tuag at gwrdd gyda tharged datblygu'r CDLL. Fe ystyrir felly fod y bwriad o ddarparu un uned anheddol dwy lofft ar y safle hwn yn gyson gydag egwyddor y CDLL.

Mwynderau gweledol, cyffredinol a phreswyl

- 5.3 Pan roddwyd caniatâd amlinellol i ddatblygu'r safle hwn yn 2013 fe 'roedd hyn yn seiliedig ar gynlluniau dangosol penodol a oedd yn cynnwys yr elfennau canlynol :
- Dim ffenestri i brif ystafelloedd yn wynebu cefnau tai Ffordd Caernarfon (edrychiad gogledd-orllewin)
 - Elfennau unllawr yn yr edrychiad gogledd-orllewin er torri swmp yr edrychiad
 - Llety yng ngofod y to er lleihau'r uchder cymaint â phosibl
 - Blaen yr adeilad yn wynebu teras Bryn Heulog
- 5.4 Roedd adroddiad yr Arolygydd yn rhoi pwyslais ar yr elfennau hyn o'r dyluniad gan ddatgan
"...o'r dystiolaeth sydd o'm blaen, deuaif i'r casgliad na fydd y datblygiad yn ymddangos yn ormesol yng ngolygfeydd y tai cyfagos ac na fyddai'n niweidio preifatrwydd preswylwyr y tai hyn."
- 5.5 Yn gyffredinol, mae polisiau PCYFF 2 a PCYFF 3 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn caniatáu cynigion ar gyfer datblygiadau newydd cyn belled na fyddent yn cael effaith niweidiol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol neu ar yr ardal yn gyffredinol. Yn ogystal gofynnir bod datblygiadau'n:
- Ychwanegu at, a gwella, cymeriad ac ymddangosiad y safle
 - Parchu'r safle a'i gyffiniau o ran ei le yn y dirwedd leol.
 - Defnyddio deunyddiau priodol

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- 5.6 Mae'r cynlluniau newydd yn sylweddol wahanol i'r hyn a ddangoswyd yn y cynlluniau a oedd yn rhan o'r caniatâd cynllunio blaenorol. Y prif wahaniaethau yw:
- Byddai cefn y tŷ'n wynebu teras Bryn Heulog
 - Fe fyddai'r tŷ'n ddeulawr llawn ac yn 7.2m o uchder (6m o uchder oedd y tŷ a dderbyniodd caniatâd yn flaenorol)
 - Fe fyddai dwy ffenestr i'r ystafell fyw llawr cyntaf yn yr edrychiad gogledd-orllewinol
 - Fe fyddai'r fynedfa gerbydol oddi ar y llwybr marchogaeth i'r cefn yn hytrach na Rhes Bryn Heulog
- 5.7 Wrth dderbyn bod egwyddor y datblygiad hwn yn dderbyniol ni chredir bod y dyluniad fel y cyflwynwyd yn dderbyniol o safbwynt ei effaith ar fwynderau preswyl cymdogion a'r niwed i'r stryd wedd leol. Fe ystyrir y byddai'r ddwy ffenestr llawr cyntaf (gogledd-orllewinol) yn creu gor-edrych annerbyniol sylweddol dros erddi a ffenestri cefnau tai ar Ffordd Caernarfon. Derbynnir bod modurdy a pheth tyfiant yn lliniaru rhywfaint ar yr effeithiau gor-edrych hyn ond nid ydyw'r nodweddion hyn o fewn rheolaeth yr ymgeisydd ac nid oes dim i atal y sgrinio hyn rhag cael ei gollu ar unrhyw adeg. Fe fyddai'r ffenestri oddeutu 19m o gefnau tai Ffordd Caernarfon ac ar lefel uwch ac fe fyddent yn edrych dros erddi'r tai ac yn niweidiol i breifatrwydd mewnol yr eiddo oherwydd bod ffenestri llofftlydd llawr cyntaf ar gefnau'r tai.
- 5.8 Fe ystyrir hefyd y byddai'r dyluniad newydd, oherwydd ei uchder, swmp, dyluniad ac agosatrwydd i'r ffin yn creu elfen ormesol i gefnau tai ar Ffordd Caernarfon, rhifau 401 a 403 yn enwedig. Fe ystyrir y byddai effaith y cynllun newydd fel creu mur uchel ar ben y llethr sydd tu cefn i'r tai ac, er i'r cynllun blaenorol leihau'r effaith hyn trwy fod yn is a thrwy gynnwys elfennau unllawr ger y ffin, nid yw hyn yn wir yn yr achos hwn ac fe gredir y byddai'r datblygiad fel y'i dangosir yn niweidiol i fwynderau preswyl yr eiddo cyfagos.
- 5.9 Mae'r cynllun yn cynnwys elfen unllawr to fflat ar y pen de-orllewin ac mae pryder, gan i hwn fod o flaen ffenestr fawr i'r ystafell fyw llawr cyntaf, y gellid defnyddio'r to fflat fel balconi a fyddai'n gallu bod yn niweidiol i breifatrwydd rhagor o gymdogion ond wedi dweud hynny fe ellid gosod sgrin preifatrwydd ar hyd ochr gogledd y to unllawr ac felly fe dderbynnir y gellid goresgyn y pryder hwn drwy amod.
- 5.10 Yn ogystal â'r uchod, gan i'r adeilad arfaethedig fod yn wynebu tai teras Bryn Heulog, na fyddai dyluniad yr edrychiad gogledd-ddwyrain yn gweddu gyda stryd wedd yr ardal. Ni fyddai unrhyw ffenestri llawr cyntaf na drysau yn yr edrychiad hwn ac fe ddisgwylir o leiaf rhai elfennau o flaen tŷ ar edrychiad sy'n wynebu ffordd mewn ardal breswyl. Fe gredir bod hyn yn anghydnaws gydag arfer dylunio safonol.
- 5.11 O ystyried yr uchod ni chredir bod y datblygiad hwn yn un o ansawdd uchel sy'n ychwanegu at neu wella cymeriad y safle a'r ardal o'i gwmpas. Ni fyddai ychwaith yn parchu cyd-destun y safle ac fe fyddai'n niweidiol i fwynderau meddianwyr eiddo lleol oherwydd ei effaith ormesol a'r niwed i breifatrwydd trigolion tai ar Ffordd Caernarfon. Fe ystyrir felly bod y cynnig hwn yn groes i ofynion Polisiau PCYFF 2 a PCYFF 3 y CDLI fel y maent yn ymwneud â'r materion hyn.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.12 Nid oedd gan yr Uned Trafndiaeth unrhyw wrthwynebiad i'r bwriad ac fe gredir bod y ddarpariaeth barcio'n dderbyniol o safbwynt niferoedd a threfniant. O ystyried yr uchod fe gredir bod y cynnig yn dderbyniol dan bolisiau TRA 2 a TRA 4 y CDLI.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Materion Cynllunio Eraill

- 5.13 Fe godwyd sawl gwrthwynebiad ar sail materion megis sefydlogrwydd y tir, draenio dŵr wyneb a'r effaith bioamrywiaeth a, thra bod y rhain oll yn ystyriaethau cynllunio dilys, wrth ystyried bod caniatâd cynllunio wedi ei roi yn y gorffennol ar gyfer datblygiad anheddol ar y safle, fe gredir bod y rhain yn faterion y gellid eu rheoli drwy amodau priodol petai caniatâd cynllunio yn cael ei roi ar gyfer datblygiad anheddol ar y safle.

6. Casgliadau:

- 6.1 Fe roddwyd cyngor ymlaen llaw i'r ymgeisydd ynghylch datblygu ar y safle hwn ac fe wnaethpwyd yn eglur bod gan swyddogion yr Awdurdod Cynllunio Lleol bryderon sylweddol ynghylch datblygu'r safle a'i fod yn hollbwysig i unrhyw ddyluniad osgoi achosi niwed megis gor-edrych a chysgodi. Awgrymwyd y gallasai datblygiad o fyngalo gromen, wedi ei ddylunio'n briodol, fod yn dderbyniol ar y safle ond na fyddai cynllun tebyg i'r un a gyflwynwyd gyda'r cais hwn yn dderbyniol. Nid yw'r cais cynllunio sydd wedi ei gyflwyno wedi gwneud unrhyw ymdrech i oresgyn y problemau a nodwyd yn y cyngor cyn cyflwyno cais, yn wir fe gyflwynwyd yr un cynllun a chynghorwyd ei fod yn annerbyniol. Wedi pwyso a mesur y datblygiad arfaethedig ac ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol, gan gynnwys y sylwadau a dderbyniwyd yn ystod y broses ymgynghori, ni chredir y gellid cymeradwyr cynlluniau a gyflwynwyd gan y byddai'r datblygiad yn niweidiol i fwynderau cymdogion ac i olwg y stryd wedd leol.

7. Argymhelliad:

- 7.1 Gwrthod:

Rheswm :

1. Fe fyddai'r datblygiad arfaethedig yn niweidiol i fwynderau preswyl meddianwyr eiddo lleol oherwydd y byddai'n achosi effeithiau gor-edrych sylweddol i mewn i, neu tuag at, fannau preifat yr eiddo hynny ac y byddai hefyd yn creu strwythur gormesol ei natur i'r tai hynny. Ni chredir ychwaith fod y cynlluniau a chyflwynwyd yn arddangos dyluniad o ansawdd uchel sy'n rhoi ystyriaeth lawn i gyd-destun amgylchedd adeiledig y safle. Ni fyddai'r datblygiad yn ychwanegu at, a gwella, cymeriad ac ymddangosiad y safle na'r ardal yn gyffredinol ac felly fe gredir bod y cais yn groes i bolisiau PCYFF 2 a PCYFF 3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.