

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/06/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

**Rhif: 3**

**Cais Rhif: C18/0312/25/LL**

**Dyddiad 18/04/2018**

**Cofrestru:**

**Math y Cais: Llawn - Cynllunio**

**Cymuned: Pentir**

**Ward: Pentir**

**Bwriad: Codi anecs un lloft un llawr**

**Lleoliad: 2, Maes Mawr, Penrhosgarnedd, Bangor LL57 2LR**

**Crynodeb o'r  
Argymhelliad: CANIATÁU GYDAG AMODAU**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/06/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

## 1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais llawn yw hwn i godi anecs un llawr yng ngardd gefn yr eiddo a adnabyddir fel 2 Maes Mawr, Penrhosgarnedd. Yn fewnol, bydd yr anecs yn darparu cegin/ystafell fyw ac ystafell fwyta o fewn yr un gofod (21m<sup>2</sup>), ystafell ymolchi (3.42m<sup>2</sup>) ynghyd ac ystafell wely (8.7m<sup>2</sup>) gyda chyfanswm o 33.12m<sup>2</sup> o arwynebedd llawr newydd. Yn allanol, bydd yr adeilad o wneuthuriad rhannol to llechi a rhannol to gwastad, waliau o ro chwipio i weddu gyda'r brif dŷ ynghyd ac agoriadau UPV-c gwyn eto i gyd-weddu gyda'r brif dŷ. Bydd uchder yr adeilad yn amrywio o 2.5m (to gwastad) i 3.9m (to llechi). Bwriedir i aelodau o deulu a ffrindiau'r ymgeisydd ddefnyddio'r anecs i bwrpas gwyliau.
- 1.2 Bwriedir defnyddio'r llecyn parcio presennol ar gyfer yr anecs gyda 2 lecyn parcio eisoes yn nhu blaen y prif dŷ ynghyd â chyd-ddefnyddio'r llecyn ail-gylchu sydd yng nghefn y modurdy presennol. Mae'r ardd gefn wedi ei sgrinio gan gloddiau/gwyros trwchus gyda choeden aeddfed ger yr agoriad presennol ynghyd a ffens bren sy'n gwahanu'r safle gydag eiddo rhif 1 Maes Mawr. Lleolir yr agoriad cefn oddi ar *cul-de-sac* sydd hefyd yn cael ei ddefnyddio at ddibenion parcio gan breswylwyr lleol ac ymwelwyr. Saif 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). I'r gogledd o'r safle lleolir gerddi cefn anheddau Stad Ffordd Gwyndy, i'r dwyrain lleolir y *cul-de-sac* ac anheddau preswyl pellach draw, i'r de lleolir anheddau Stad Maes Mawr ac i'r gorllewin lleolir gerddi cefn anheddau preswyl Stad Maes Mawr.

## 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 TRA2 – safonau parcio.
- Polisi TRA4 – rheoli ardrawiadau cludiant.
- Polisi PCYFF1 – ffiniau datblygu.
- Polisi PCYFF2 – meini prawf datblygu.
- Polisi PCYFF3 – dylunio a siapio lle.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/06/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

#### 2.4 Polisiau Cenedlaethol:

Nodyn Cyngor Technegol 12 Dylunio (2016).

### 3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

- 3.1 Cais rhif C17/0694/25/LL - Adeiladu tŷ un llawr gyda pharcio yn nhu blaen rhif 2 Maes Mawr wedi ei wrthod ym Medi, 2017 ar sail tanseilio mwynderau preswyl preswylwyr cyfagos gan greu strwythur gormesol ynghyd â thanseilio mwynderau gweledol y strydlyn a'r ffurf ddatblygedig ac awyrgylch y rhan yma o'r anheddle.
- 3.2 Cais rhif C17/1248/25/LL - Adeiladu tŷ un llawr gyda mynediad ar wahân a pharcio wedi ei wrthod yn Chwefror, 2018 ar sail tanseilio mwynderau preswyl preswylwyr cyfagos ynghyd â thanseilio mwynderau gweledol y strydlyn a'r ffurf ddatblygedig ac awyrgylch y rhan yma o'r anheddle.
- 3.3 Cyflwynwyd ymholiad o dan gyfeirnod C16/1134/25/YM ar gyfer codi anecs ar safle'r cais cyfredol hwn. Cadarnhawyd mewn ymateb bod y fath strwythur o ran ei faint (a oedd yn fwy o ran arwynebedd allanol na'r cynllun diweddaraf hwn), defnydd, dwysedd a'i leoliad ger y tŷ yn dderbyniol a phe bai cais yn cael ei gyflwyno am anecs byddai angen cynnwys amod yn sicrhau bod yr anecs ei hun yn israddol i ddefnydd eiddo'r ymgeisydd a ddim i'w ddefnyddio fel annedd ar wahân.

### 4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Argymell gwrthod ar sail dwysedd yr adeiladau mewn stad o dai wrth ddatblygu anheddau mewn gerddi.
Uned Drafnidiaeth:	Dim gwrthwynebiad i'r bwriad.
Cyfoeth Naturiol Cymru:	O'r wybodaeth a gyflwynwyd nid yw CNC o'r farn bod y datblygiad yn effeithio ar fater a restrwyd ar Restr Wirio Cyfoeth Naturiol Cymru ac Ymgynghoriadau Cynllunio (2015).
Dŵr Cymru:	Angen i'r ymgeisydd gysylltu â Dŵr Cymru ynglŷn â statws y garthffos gyhoeddus.
Uned Gwarchod y Cyhoedd:	Dim ymateb.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/06/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

Ymgynghoriad  
Cyhoeddus:

Rhodddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos.

Mae'r cyfnod hysbysebu eisoes wedi dod i ben a derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Byddai'r bwriad yn gwaethygu'r problemau parcio enfawr sydd yn nalgylch safle'r cais ac yn amharu'n andwyol ar y gallu i droi cyfeiriad cerbydau o fewn y *cul-de-sac* ei hun.
- Nid yw'r bwriad yn parchu cymeriad nac yn diogelu nodweddion yr ardal adeiledig leol a buasai codi tŷ yng nghefn yr eiddo yn tanseilio patrwm datblygu'r ardal leol.
- Byddai codi adeilad o'r fath yn amharu'n andwyol ar fwynderau gweledol ar sail mwynhau gerddi mwynderol preifat.
- Byddai codi adeilad o'r fath yn creu strwythur gormesol ac yn amharu'n andwyol ar gerddi cefn anheddau cyfagos yn groes i ofynion Polisi PCYFF3 o'r CDLL.
- Colli gwagle amwynder ar draul gofynion Polisi PCYFF2 o'r CDLL.
- Byddai creu anecs yn gyfystyr a gor-ddatblygiad o ardd cefn rhif 2 Maes Mawr.
- Byddai creu anecs yn gyfystyr a chodi tŷ newydd ar sail ei effaith ar fwynderau preswyl a diogelwch ffyrdd.
- Nid yw dyluniad a graddfa'r anecs yn adlewyrchu graddfa a dyluniad y tai sydd o'i amgylch.
- Gallai caniatáu'r cais hwn osod cynsail peryg ar gyfer ceisiadau cyffelyb yn y dyfodol ar draul cymeriad yr ardal.
- Dylid gwrthod y cais presennol yn unol â'r rhesymau gwrthodwyd y cais blaenorol gan ei fod, mewn gwirionedd, ar gyfer yr un fath o ddatblygiad (tŷ newydd ar wahân).

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

### Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'r egwyddor o leoli datblygiadau newydd wedi ei selio ym Mholisi PCYFF1 o'r CDLL sy'n datgan caniateir cynigion y tu fewn i ffiniau datblygu yn unol â pholisïau a chynigion eraill y Cynllun Datblygu, polisïau cenedlaethol ac ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill. I'r perwyl hyn, felly, credir bod y cais diweddaraf hwn o ddarparu anecs go fechan ei faint a'i raddfa o fewn cwrtil preswyl 2 Maes Mawr yn dderbyniol mewn egwyddor gan ystyried yr asesiad isod.

### Mwynderau gweledol

- 5.2 Mae Polisi PCYFF3 yn datgan gwrthodir cynigion os nad ydynt yn dderbyniol ar sail gosodiad, ymddangosiad, graddfa, uchder, mas, parchu cyd-destun y safle a'r driniaeth

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/06/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

i'r drychiadau. Dywed eglurhad y polisi arbennig hwn rhaid i osodiad a dyluniad datblygiadau newydd fod wedi'u selio ar ddealltwriaeth drylwyr o'r safle ei hun a'i gefndir ehangach. Mae safle'r cais wedi ei leoli y tu cefn i eiddo'r ymgeisydd ar lecyn o lawnt weddol guddiedig ar wahan i'r olygfa drwy'r agoriad presennol o'r dwyrain. Gan ystyried bod maint a graddfa'r anecs arfaethedig yn llai na'r hyn a wrthodwyd yn y ceisiadau blaenorol ynghyd â'r cynllun a gyflwynwyd gyda'r ymholiad cyn cyflwyno cais (rhif C16/1134/25/LL - gweler uchod) credir na fydd mwyach yn creu strwythur anghydnaws yn y strydlun gan ystyried ei ddyluniad a'i uchder a'r ffaith bod amrywiaeth o dai un llawr a deulawr eisoes yn bodoli yn nalgylch safle'r cais.

- 5.3 Er gwrthodwyd y ceisiadau blaenorol ar sail nad yw safle'r cais yn addas ar gyfer codi tŷ ychwanegol arno ystyrir bod y cais diweddaraf hwn ar gyfer defnydd anecs yn unig ynghyd â'i fod o raddfa a maint llai na'r cynigion blaenorol yn dderbyniol erbyn hyn parthed ei ad-drawiad ar y treflun lleol. Rhaid ystyried hefyd ei bod hi'n bosibl o dan hawliau datblygiadau a ganiateir i osod carafân/siale mewn gardd o faint sylweddol mwy (i fyny i 136m<sup>2</sup>) na maint yr anecs sy'n destun y cais hwn a byddai gosod y fath strwythur yng nghefn gardd yr ymgeisydd yn debygol o gael ad-drawiad sylweddol mwy ar fwynderau gweledol y treflun. O'r safbwynt yma credir bod y bwriad cyfredol yn dderbyniol ac yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi PCYFF3 o'r CDLL ar sail lleoliad, dyluniad, graddfa, dwysedd a gosodiad.

#### **Mwynderau cyffredinol a phreswyl**

- 5.4 Mae Polisi PCYFF2 yn datgan gwrthwynebir cynigion os ydynt yn cael effaith andwyol sylweddol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol, defnyddiau tir neu eiddo arall neu nodweddion yr ardal leol oherwydd mwy o weithgareddau, aflonyddwch, sŵn, a.y.b. Fel y cyfeiriwyd ato eisoes mae gwrthwynebiadau wedi eu derbyn gan breswylwyr cyfagos sy'n gwrthwynebu'r cais diweddaraf hwn ar gyfer anecs ar sail y byddai ei ganiatáu yn parhau i amharu'n andwyol ar fwynderau preswyl a chyffredinol deiliaid cyfagos ar sail sŵn ac aflonyddwch. Fodd bynnag, credir gan ystyried dyluniad, llystyfiant o amgylch y ffiniau a maint/graddfa'r anecs arfaethedig ynghyd â'i osodiad yng nghefn yr ardd ni fydd yn cael effaith andwyol sylweddol ar fwynderau preswylwyr cyfagos. Gwrthwynebwyd y ceisiadau blaenorol ar sail byddai gosod uned breswyl newydd ar wahan i'r tŷ presennol yn dwysau defnydd preswyl ar y safle. Fodd bynnag, mae'r cais cyfredol hwn yn darparu anecs sy'n gyfystyr ac ymestyn cyfleusterau'r eiddo presennol yn hytrach na chreu uned breswyl ychwanegol. Credir hefyd na fydd y bwriad yn golygu gor-erdych a cholli preifatrwydd i'r anheddau cyfagos (gan gynnwys 1 Maes Mawr) gan ystyried gosodiad a dyluniad yr agoriadau ar edrychiadau allanol yr adeilad ynghyd â bod ymylon safle'r cais gyda gerddi anheddau cyfagos wedi eu sgrinio gan ffensys a choed/gwyros trwchus.
- 5.5 Credir na fyddai unrhyw wahaniaeth sylweddol, os o gwbl, ar raddfa a natur effaith yr anecs ar fwynderau preswyl deiliaid cyfagos pe tai'r bwriad yn golygu creu anecs ar ffurf estyniad a fyddai'n ynghlwm i dŷ'r ymgeisydd. Ni fydd y bwriad yn cynnwys cwrtil/llecyn amwynder ar wahan nag ychwaith llecyn ail-gylchu ar wahan a bwriedir rhannu'r cyfleusterau hyn gyda'r ymgeisydd fel y'i cadarnheir yn y cais diweddaraf hwn. I'r perwyl hyn, felly, credir bod y bwriad diweddaraf hwn yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi PCYFF2 o'r CDLL ar sail ei effaith ar fwynderau preswyl a chyffredinol preswylwyr cyfagos.

#### **Materion trafnidiaeth a mynediad**

- 5.6 Mae'r bwriad yn cynnwys defnyddio'r fynedfa bresennol yng nghefn yr eiddo er mwyn gwasanaethu'r anecs newydd ynghyd â chadw 2 lecyn parcio yn nhu blaen y safle ar

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/06/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

gyfer defnydd preswylwyr 2 Maes Mawr. Mae'r rhan cefn o'r eiddo yn cael ei ddefnyddio ar gyfer llecyn parcio gan yr ymgeisydd gyda'r fynedfa iddo wedi ei leoli ar ddiwedd *cul-de-sac* sy'n cysylltu gyda ffordd sirol ddi-ddosbarth a adnabyddir fel Rhos Uchaf. Fel y cyfeiriwyd ato uchod, mae nifer o wrthwynebwyr yn pryderu byddai caniatáu'r cais hwn yn ychwanegu'n sylweddol at broblemau parcio/trafnidiaeth sydd eisoes yn bodoli yn yr ardal yn enwedig yn ystod oriau gwaith. Fodd bynnag, rhaid ystyried y ffaith mai achlysurol yw'r broblem hon ac nid yw'n broblem sydd yn unigryw i'r stad arbennig yma ond yn broblem ehangach a chyffredinol yn nalgylch safle'r cais. Mewn ymateb i'r ymgynghoriaeth statudol mae'r Uned Drafnidiaeth wedi datgan nad oes ganddynt wrthwynebiad i'r bwriad ar sail diogelwch ffyrdd yn ddarostyngedig i'r ymgeisydd dderbyn trwydded ôl-weithredol ar gyfer creu'r fynedfa yng nghefn yr eiddo. Er gwaethaf pryderon y gwrthwynebwyr parthed problemau parcio/trafnidiaeth credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail diogelwch ffyrdd a darpariaeth parcio ac, felly, yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi TRA2 a TRA4 o'r CDLL.

### Ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

5.7 Yn dilyn y cyfnod ymgynghori cyhoeddus derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu'r cais gyda'r prif faterion a godwyd gan y gwrthwynebwyr yn cynnwys:-

- Aflonyddwch sŵn ar sail symudiadau/gweithgareddau cerbydau a phobl - er yn cydnabod byddai rhywfaint o gynnydd mewn aflonyddwch sŵn yn anorfod pe caniateir y cais hwn ni chredir byddai'r cynnydd yn sylweddol mwy, os o gwbl, pe tai'r bwriad ar gyfer creu anecs drwy ymestyn y tŷ presennol ar gyfer creu anecs neu drwy i deulu a ffrindiau'r ymgeisydd aros yn nhŷ'r ymgeisydd ei hun. Rhaid ystyried hefyd bod y safle wedi ei leoli oddi fewn i ardal breswyl sefydledig ble mae elfen o darddiad sŵn eisoes yn bodoli o weithgareddau preswyl dyddiol yn nalgylch safle'r cais.
- Gor-ddatblygiad - er bod gwrthwynebiadau wedi eu derbyn sy'n ymwneud â'r bwriad yn lleihau llecyn amwynder i ddeiliaid presennol 2 Maes Mawr gan amharu ar gymeriad ffurf ddatblygedig y rhan yma o'r ddinas. Mae'r cynlluniau diweddaraf wedi eu diwygio fel na fydd y cwrtil/gardd gefn wedi ei rannu i fyny i ddau lecyn amwynder ar wahan gan olygu bydd y gwagle gwyrdd a fydd rhwng y tŷ presennol a'r anecs yn cael ei rannu. Gan ystyried arwynebedd y safle yn ei gyfanrwydd credir na fydd yn rhy annhebyg i faint o gerddi tai cyfagos sydd hefyd yn cynnwys amrywiaeth o strwythurau is-atodol a gellir cymharu graddfa a manit yr anecs i strwythur modurdy dwbl nodweddiadol.
- Mwynderau gweledol - dywed bod y bwriad yn parhau i fod yn ddatblygiad cefnwlad (*backland*) ac yn amharu ar fwynderau gweledol a chymeriad yr ardal leol. Mae'r cynllun diweddaraf hwn wedi cael ei leihau ar sail arwynebedd llawr ac ar sail ei uchder ac er bod ganddo elfen o do gwastad fel rhan o'r dyluniad gan ystyried ei leoliad weddol guddiedig ynghyd â'i ddyluniad, deunyddiau, gosodiad a graddfa credir na fydd yn creu strwythur gormesol nac ad-drawiadol ar fwynderau gweledol. Fel y cyfeiriwyd ato uchod, mae hawliau datblygiadau a ganiateir yn caniatáu i berson osod siale neu garafan go helaeth o fewn cwrtil/gardd tŷ ac fe all y fath strwythur o fewn cyd-destun y safle arbennig hwn creu strwythur llawer mwy niweidiol ar fwynderau gweledol nag adeilad anecs o wneuthuriad parhaol sy'n cyd-weddu â'r prif dŷ ar sail edrychiadau.

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 04/06/2018</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	<b>PWLLHELI</b>

- Diogelwch ffyrdd a gofynion parcio - er yn cydnabod bod problemau parcio/trafnidiaeth sydd yn nalgylch safle'r cais gan ystyried graddfa a natur y bwriad credir na fydd creu anecs o'r maint a'r raddfa a fwriedir sydd yn ddefnydd is-atodol i ddefnydd y prif dŷ yn mynd i waethygu'r sefyllfa bresennol yn sylweddol, os o gwbl, o safbwynt cynnydd mewn trafndiaeth ynghyd â diffygion parcio. Mae'r ymgeisydd eisoes gyda llecyn parcio o fewn yr ardd gefn ynghyd â 2 lecyn pario yn nhu blaen y tŷ ac nid oes gan yr Uned Drafnidiaeth unrhyw wrthwynebiad i'r ddarpariaeth yma nac ychwaith ar effaith y bwriad ar lif trafndiaeth leol.

## **6. Casgliadau:**

- 6.1 Gan ystyried yr asesiad uchod ac wedi ystyried yr holl faterion perthnasol yn ogystal â'r holl wrthwynebiadau a sylwadau a dderbyniwyd ar y cais ystyrir bod y bwriad diweddaraf yma yn dderbyniol a'i fod yn bodloni'r polisïau perthnasol fel y nodir uchod.

## **7. Argymhelliad:**

- 7.1 Caniatáu - amodau:-

1. 5 mlynedd.
2. Yn unol â'r cynlluniau.
3. Llechi naturiol.
4. Cyfyngu defnydd yr anecs i ddefnydd atodol i ddefnydd preswyl y prif dŷ.
5. Tynnu hawliau datblygiad a ganiateir parthed ffenestri ac esytynadau newydd.
6. Tynnu hawliau datblygiad a ganiateir parthed codi ffensys/waliau.