

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/03/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Rhif: 3

Cais Rhif: C18/1206/14/LL

**Dyddiad
Cofrestru:** 31/12/2018

Math y Cais: Llawn - Cynllunio

Cymuned: Caernarfon

Ward: Seiont

Bwriad: Cais ar gyfer dymchwel porth cefn presennol a chodi estyniad deulawr ar gefn yr eiddo

Lleoliad: 10, Cefn Hendre, Caernarfon, LL52LP

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/03/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae'r cais yn gais i godi estyniad deulawr ar gefn eiddo preswyl.
- 1.2 Mae'r eiddo yn un o 3 tŷ deulawr mewn rhes sydd yn rhan o stâd o dai preswyl ehangach sydd wedi ei leoli o fewn ffin datblygu Caernarfon.
- 1.3 Mae'r bwriad yn golygu ychwanegu at gefn yr eiddo er mwyn creu ystafell fyw/bwyta a chegin fwy ar y llawr daear a dwy ystafell wely ar y llawr cyntaf.
- 1.4 Yn allanol, mi fydd walïau'r estyniad wedi ei orffen gyda chladin coed a thô crib o lechen naturiol.
- 1.5 Mae'r cais wedi ei ddiwygio o'i gyflwyniad gwreiddiol trwy ddiwygio ffurf bwriedig y tô yn ogystal a lleihau mymryn ar llêd yr estyniad. Nodir yma fod y cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio oherwydd fod yr ymgeisydd yn Reolwr o fewn Adran yr Amgylchedd Cyngor Gwynedd a gyda chysylltiadau gwaith agos gyda'r Gwasanaeth Cynllunio.

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 chymau 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 2 – Meini prawf datblygu.

PCYFF 3 – Dylunio a siapiro lle

TRA 2 – Safonau parcio

TRA 4 – Rheoli ardrawiadau cludiant

AT 4 – Diogelu safleoedd archeolegol nad ydynt wedi'u dynodi a'u gosodiad

2.4 Polisiâu Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 10, Rhagfyr 2018)
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/03/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Nid yw'n ymddangos fod unrhyw hanes cynllunio yn ymwneud â'r eiddo yma.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Cefnogi
Uned Drafnidiaeth:	Dim gwrthwynebiad
Dŵr Cymru:	Cyngor safonol parthed materion draenio.
CADW:	Mae'r safle o fewn 7m i ffin heneb cofrestredig Segontium, er hynny, mae'r ardal y tu allan i amddiffynfeydd y gaer. Er bydd yr estyniad yn nês at ffin ardal wedi ei ddynodi ni fydd yn cael effaith sylweddol ar yr heneb.
Gwasanaeth Archaeoleg Gwynedd:	Mae'r safle yn gyfochrog a heneb gofrestredig, oherwydd y gwaith i greu sylfeini, mae potensial uchel i ddarganfod olion archaeoleg rhufeinig, awgrymir felly cynnwys amodau i gytuno ar raglen gwaith archaeoleg
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhodddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu gwreiddiol i ben ar 31.01.19 ag ni dderbyniwyd llythyr / gohebiaeth yn gwrthwynebu. Nid yw'r cyfnod ail-ymgynghori wedi gorffen ar adeg ysgrifennu'r adroddiad yma, cyfeirir at unrhyw sylwadau a dderbynir yn y ffurflen gwybodaeth ychwanegol.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Yn gyffredinol, mae polisïau PCYFF 2 a PCYFF 3 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn caniatáu cynigion ar gyfer estyniadau a newidiadau i dai presennol, 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 estyniadau i adeiladau presennol yn:

- Ychwanegu at, a gwella, cymeriad ac ymddangosiad y safle
- Parchu'r safle a'i gyffiniau o ran ei le yn y dirwedd leol.
- Bod y deunyddiau'n briodol

Gwelir fod yr eiddo yma o fewn ardal sydd yn bennaf yn cynnwys tai o edrychiadau tebyg. Er hynny, mae addasiadau ag estyniadau o amrywiol ffurf a maint eisoes wedi eu codi ar dai cyfagos. Mae'r bwriad yma yn golygu codi estyniad deulawr ar y cefn. Ni ystyrir y byddai'r estyniad yn niweidiol i edrychiad y safle nac yn amharu ar fwynderau gweledol yr ardal yn gyffredinol ac o'r herwydd ystyrir bod egwyddor y datblygiad yn dderbyniol ag yn unol â gofynion perthnasol polisïau PCYFF 2 a PCYFF 3 y Cynllun Datblygu Lleol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/03/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Mwynderau gweledol

- 5.2 Bwriedir adeiladu'r estyniad ar gefn yr eiddo presennol, ni fyddai'r estyniadau yn amharu yn sylweddol ar edrychiadau o flaen y safle. O gyfeiriad y cefn, credir y byddai yn ei ffurf diwygiedig yn ymdoddi yn well i'w safle ar sail ffurf y tô. Mi fyddai'n cyflwyno elfen newydd yn lleol o ran edrychiad allanol trwy ddefnyddio cladin pren, ond ni chredir y byddai yn annerbyniol yn yr achos yma. Ystyrir fod y bwriad o ran ei ddyluniad yn dderbyniol ac ni ystyrir y byddai'n cael effaith andwyol ar yr eiddo presennol nac ychwaith y byddai'n achosi niwed i fwynderau gweledol yr ardal. I'r perwyl hyn credir fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion perthnasol polisi PCYFF 3 CDLL.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.3 Mae ffurf y tir yn golygu fod y safle fymryn yn uwch nag eiddo cyfochrog. Er y byddai'r estyniad yn nês at ffin y safle na'r hyn sydd yno yn bresennol, ni chredir y byddai effaith gormodol o ganlyniad. Yr unig ffenestr a welir ar ochr yr estyniad yw ffenestr lefel uchel ar gyfer yr ystafell fyw, nid oes ffenestr i'w gynnwys ar yr ochr i'r ystafell wely ar y llawr cyntaf. Derbyniwyd cynlluniau diwygiedig sydd wedi gwella trefn y safle trwy ddiwygio ffurf y to a lleihau llêd yr estyniad sydd yn golygu y byddai ymhellach i ffwrdd o'r ffin o'r hyn a fwriadwyd yn wreiddiol. Oherwydd lleoliad yr estyniad ni chredir y byddai'n cysgodi'r eiddo cyfochrog o safbwynt llwybr yr haul ag ni chredir bellach y byddai'r hyn a fwriedir yn sylweddol annerbyniol o ran effaith ar yr eiddo cyfochrog. Ystyrir fod y bwriad yn ei ffurf diwygiedig yn dderbyniol o safbwynt Polisi PCYFF 2 CDLI.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.4 Mae'r bwriad yma yn golygu cynyddu nifer yr ystafelloedd gwely o 3 i 4. Er nad oes man parcio presennol yn uniongyrchol o fewn safle'r cais ei hun, mae manau wedi eu dynodi ar gyfer y rhes i flaen y tai eu hunain.

Nid oes gan yr Uned Drafnidiaeth wrthwynebiad i'r bwriad fel a gyflwynwyd ac felly ni chredir fod y bwriad yn annerbyniol o safbwynt gofynion polisiau TRA 2 a TRA 4.

Materion Archeolegol

- 5.5 Mae'r safle yma yn cefnu ar olion rhan o safle eang caer rufeinig Segontium. O ganlyniad, derbyniwyd sylw gan CADW a Gwasanaeth Archeolegol Gwynedd. Nid oes gwrthwynebiad i'r bwriad gan y cyrff yma ond awgrymir cynnwys amod safonol er mwyn sicrhau y cofnodir unrhyw fanylion yn ystod cyfnod cynnar y datblygiad.

Credir felly fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt gofynion polisi AT 4.

6. Casgliadau:

- 6.1 O ystyried yr uchod ag wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol gan gynnwys polisiau a chanllawiau lleol a chenedlaethol, ystyrir na fyddai'r bwriad yn cael effaith niweidiol andwyol ar yr ardal a thai cyfagos ac fod dyluniad diwygiedig y bwriad yn dderbyniol a'i fod trwy hynny, yn cydymffurfio gyda gofynion y polisiau perthnasol fel a nodir uchod.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/03/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatau – amodau

1. Cychwyn o fewn 5 mlynedd.
2. Unol gyda'r cynlluniau.
3. Llechi
4. Gorffeniadau'r waliau
5. Tynnu hawliau PD ffenestri
6. Amod archaeoleg
7. Nodyn Dŵr Cymru