

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 23/03/2020
ADRODDIAD PENNAETH CYNORTHWYOL ADRAN AMGYLCHEDD	CAERNARFON

Rhif: 4

Cais Rhif: C20/0083/11/DT

Dyddiad 05/02/20

Cofrestru:

Math y Cais: Deilaid Tai

Cymuned: Bangor

Ward: Glyder

Bwriad: Cais ar gyfer codi estyniad deulawr blaen a cefn ac ychwanegu ffenestri yn y to (dyluniad diwygiedig i'r hyn a wrthodwyd o dan cais C19/1135/11/LL)

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

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATAU GYDAG AMODAU

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 23/03/2020
ADRODDIAD PENNAETH CYNORTHWYOL ADRAN AMGYLCHEDD	CAERNARFON

1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae hwn yn cais diwygiedig i'r hyn a wrthodwyd o dan gais cynllunio cyfeirnod C19/1135/11/LL ar gyfer creu ystafell wely ychwanegol o fewn gwagle'r to drwy godi estyniad ffenestr gromen. Bwriedir codi estyniad uwchben y modurdy presennol ar du blaen yr eiddo, a chodi estyniad unllawr i gefn yr eiddo. Bydd yr estyniad uwchben y modurdy wedi ei leoli ar yr edrychiad blaen ac yn cynnwys to brig a ffenestr ar y llawr cyntaf. Mae'r estyniad cefn yn un unllawr to brig, ac yn cynnwys drws newydd a ffenestri ar yr edrychiad cefn ac ochr sy'n gwynebu'r briffordd. Drwy godi'r estyniad cefn bydd dwy ffenestr ar lawr cyntaf yr edrychiad cefn yn cael eu dileu. Yn ychwanegol i'r estyniadau hyn, mae'r cynlluniau yn dangos y bydd ffenestri yn cael eu gosod yn y to (ar y ddwy ochr). Drwy wneud hyn mae'r ymgeisydd yn bwriadu trosi'r atig i greu llofft ychwanegol, ac mae'n rhaid nodi nad oes angen caniatad cynllunio ar gyfer creu'r ystafell wely ychwanegol yn yr atig na gosod ffenestri yn y to.
- 1.2 Mae'r safle yn cael ei wasanaethu gan fynedfa ddwbl oddi ar ffordd sirol di-ddosbarth cyfagos (Bryn Eithinog) gyda llecynnau parcio ar gyfer o leiaf 3 cerbyd o fewn y cwrtill blaen. Saif y safle oddi fewn i ardal breswyl sefydledig sy'n cynnwys nifer helaeth ac amrywiol o anheddau preswyl ar sail graddfa, dyluniad, maint ac edrychiadau gyda nifer ohonynt eisoes wedi cael eu hymestyn a'u newid yn y gorffennol. Lleolir yr eiddo oddi fewn i ffin datblygu Bangor fel y'i cynhwysir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 (CDLL) ac ar gyrion de-gorllewinol y Ddinas.
- 1.3 Mae'r Aelod Lleol wedi galw'r cais i'r Pwyllgor.

2. Polisiau 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 (Gorffennaf 2017)

PCYFF2: Meini prawf datblygu
 PCYFF 3: Dylunio a siapio lle
 TRA 2: Safonau Parcio
 TRA 4: Rheoli Ardrowiadau Cludiant

2.4 Polisiau Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru, Rhifyn 10, Tachwedd 2018
 Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 23/03/2020
ADRODDIAD PENNAETH CYNORTHWYOL ADRAN AMGYLCHEDD	CAERNARFON

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

- C19/1135/11/DT 'Creu ystafell wely ychwanegol o fewn gwagle'r to (cynllun diwygiedig i ganiatad rhif C19/0764/11/LL) - Gwrthodwyd yn ddirprwyedig ar 21/01/2020
- C19/0764/11/LL 'Estyniad (cynllun diwygiedig i'r hyn a ganiatawyd o dan gais rhif C19/0328/11/LL) - Caniatawyd yn ddirprwyedig gyda amodau ar 12/08/2019.
- C19/0328/11/LL 'Estyniadau yn y cefn ac yn nhu blaen yr eiddo - Caniatawyd gan y Pwyllgor gyda amodau ar 02/04/2019.
- C18/0337/11/AM 'Adeiladu ty - Gwrthodwyd yn ddirprwyedig ar 18/04/2018.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Dim ymateb wedi ei dderbyn.

Uned Drafnidiaeth: **Ymateb wedi ei dderbyn ar 26/02/2020:**

Cadarnhaf nad oes gennyf wrthwynebiad i'r cais uchod.

Mae'r bwriad yn cynyddu'r nifer o ystafelloedd wely o 4 i 5 ond yn cadw'r modurdy integredig i'w bwrpas gwreiddiol. Yn ychwanegol i'r modurdy mae'r cwrttil yn cynnwys parcio ar gyfer o leiaf 2 cerbyd arall, ac felly yn cydymffurfio gyda'r gofynion parcio arferol sel i ddarparu 3 llecyn ar gyfer tai (newydd) gyda 4 ystafell wely neu fwy.

Yr unig argymhelliad gallaf gynnig mewn perthynas a materion trafndiaeth yw i gynnwys nodyn safonol parthed ymestyn y cwrw smwt o flaen yr adwy. Mae'r ymgeisydd neu cyn berchennog wedi lledu'r adwy ond heb ymestyn y cwrw smwt i gydfynd.

Dŵr Cymru:

Ymateb wedi ei dderbyn ar 06/02/2020:

Carwn eich hysbysu bod carthffos gyhoeddus yn croesi safle'r cais. Rydym yn wedi atodi copi o gofnod y garthffos gyhoeddus sydd yn dangos lleoliad yr asedau hyn. Gofynnwn felly i amod gael ei osod ar unrhyw ganiatâd cynllunio yr ydych yn bwriadu ei gymeradwyo: Caiff safle'r datblygiad arfaethedig ei groesi gan garthffos gyhoeddus ac fe ddangosir ei safle yn fras ar y cynllun cofnod atodol. Ni chaniateir unrhyw ddatblygiad (yn cynnwys codi neu ostwng lefel y ddaear) oddi fewn i'r parth diogelwch gaiff ei fesur bob ochr i'r linell ganol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 23/03/2020
ADRODDIAD PENNAETH CYNORTHWYOL ADRAN AMGYLCHEDD	CAERNARFON

Ymgynghoriad
Cyhoeddus: Hysbysebwyd a cais ar y safle ac fe wybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben ac ni dderbynwyd ymateb.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Mwynderau gweledol

- 5.1 Polisi PCYFF 3 o'r Cynllun Datblygu yw'r ystyriaeth wrth asesu dyluniad, deunyddiau ac effeithiau gweledol unrhyw ddatblygiad. Mae'r polisi yn datgan y caniateir cynigion, gan gynnwys estyniadau a newidiadau i adeiladau a strwythurau presennol os ydynt yn cydymffurfio â nifer o feini prawf.
- 5.2 Mae'r safle wedi ei leoli mewn llecyn cornel ac yn weladwy o erddi preifat cyfagos a'r briffordd gyhoeddus. Ceir dyluniadau ac estyniadau amrywiol i eiddo preswyl eraill yn yr ardal yma.
- 5.3 Bydd yr estyniad blaen yn cael ei osod uwchben y modurdy presennol ac yn cynnwys to brig sy'n 4.5m o uchder ac 1.5m is law lefel y prif do gyda ffenestr yn cael ei osod ar y llawr cyntaf. Yn y talcen cefn, bydd yr estyniad yn ymestyn allan hyd at 4m ac ar led o 7m. Bydd to'r estyniad cefn yn codi at uchder o 5.5m at y brig sy'n 3m yn is na brig y prif do. Bwriedir cynnwys ffenestri ar yr edrychiadau sy'n wynebu'r ffordd gyhoeddus ac eiddo 26, Lôn y Bryn a drwy wneud yr estyniad cefn, bydd ffenestri yn y llawr cyntaf yn cael eu dileu. Golygai'r estyniadau yma fod y swmp yn cael ei dorri drwy gamu i lawr yn uchder to'r eiddo wrth edrych o'r ochrau.
- 5.4 Ystyrir fod yr estyniadau yn dderbyniol ar sail eu graddfa, gosodiad a dyluniad ac ni chredir y byddent yn arwain at greu strwythurau anghydnaws yn y rhan yma o'r strydlun. I'r perwyl hwn, gellir ystyried fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion meini prawf polisi PCYFF 3 o'r CDLL.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.5 Mae Polisi PCYFF2 o'r CDLL yn datgan gwrthodir cynigion os byddent 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.
- 5.6 Nid oes unrhyw ffenestri ychwanegol yn cael eu gosod yn ochr yr estyniad blaen ac felly ni fydd unrhyw golled o breifatrwydd na chreu gor-edrych yn codi o'r rhan yma o'r datblygiad. Yn yr estyniad cefn, bydd ffenestri yn cael eu gosod ar y llawr daear a bydd dwy ffenestr ar y llawr cyntaf yn cael eu colli. Oherwydd y pellteroedd rhwng yr agoriadau bwriedig a'u gosodiad o'u cymharu gydag eiddo preswyl eraill ni ystyrir y bydd unrhyw or-edrych na cholli preifatrwydd annerbyniol yn digwydd i breswylwyr cyfagos.
- 5.7 Er nad yw'r gwaith ar gyfer creu ystafell wely ychwanegol ar yr ail lawr angen caniatad cynllunio, ystyrir na fyddai cynnyddu'r niferoedd o'r ystafelloedd o 4 i 5 yn arwain at gynydd sylweddol nac annerbyniol mewn aflonyddwch a ellir effeithio ar fwynderau preswylwyr yr ardal.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 23/03/2020
ADRODDIAD PENNAETH CYNORTHWYOL ADRAN AMGYLCHEDD	CAERNARFON

Hanes cynllunio perthnasol

- 5.8 Rhaid nodi fod y safle wedi bod yn destun nifer o geisiadau diweddar am estyniadau. Caniatwyd estyniadau i gefn a thu blaen yr eiddo o dan geisiadau cyfeirnod C19/0328/11/LL a C19/0764/11/LL, ac mae'r cynlluniau a ganiatawyd yn rhai tebyg i'r cais gerbron. O dan geisiadau C19/0328/11/LL a C19/0764/11/LL fe ganiatawyd estyniad blaen uwchben y modurdy sydd yr un maint a'r estyniad blaen yn y cais gerbron. Mewn perthynas â'r estyniad cefn, caniatwyd estyniad deulawr llawer uwch o dan geisiadau C19/0328/11/LL a C19/0764/11/LL. O dan y caniatadau hyn, mae caniatad ar gyfer estyniad cefn sy'n 8.5 medr o uchder.
- 5.9 Drwy'r caniatadau sydd eisoes wedi eu rhoi, mae'r estyniad uwchben y modurdy yn galluogi ymestyn maint un o'r ystafelloedd gwely tra bod yr estyniad cefn yn creu ystafell newid ac en suite newydd.
- 5.10 O ystyried y cais gerbron, mae'r estyniad blaen yn union yr un mesuriadau (uchder, hyd a lled) a'r hyn a ganiatawyd eisoes. Mae'r estyniad cefn yn mesur yr un arwynebedd llawr a'r hyn a ganiatawyd eisoes ond gydag uchder sylweddol is. Uchder yr estyniad cefn gerbron yw 5.5m tra bod y caniatad cynt yn golygu codi estyniad cefn o 8.5m mewn uchder. Yn hytrach na chreu ystafell newid ac en suite ar y llawr cyntaf (fel a ganiatawyd eisoes) ond estyniad unllawr sydd yn cael ei gynnig yma.
- 5.11 I grynhoi, fel rhan o'r cais gerbron, yr unig newidiadau i'r hyn a ganiatawyd eisoes ac sydd angen caniatad cynllunio ffurfiol yw lleihau uchder yr estyniad cefn.
- 5.12 O ganlyniad i hyn, mae'r bwriad yn golygu creu estyniad cefn sy'n llai swmpus ac uchder ac sydd felly yn welliant o safbwynt ei effaith weledol ar y strydlyn.
- 5.13 Rhaid ystyried fod caniatadau byw eisoes yn bodoli ar gyfer estyniadau deulawr sy'n sylweddol fwy na'r bwriad sydd gerbron a felly byddai'n anodd iawn cyfiawnhau gwrthod y cais hwn.

Materion Gorfodaeth

- 5.14 Mae wedi dod i'r amlwg fod yr eiddo yma yn gweithredu fel Tŷ Mewn Aml Feddiannaeth (HMO) ar hyn o bryd ac mae'r mater wedi ei basio ymlaen ar gyfer ymchwiliad gan swyddogion Tîm Gorfodaeth Cynllunio y Cyngor. Nid yw hyn yn atal gallu penderfynu ar y cais am estyniadau llai na'r hyn sydd eisoes wedi'u caniatáu.

Materion Trafnidiaeth

- 5.15 Derbyniwyd ohebiaeth gan yr Aelod Lleol yn datgan pryder am yr ystafell wely ychwanegol yn yr eiddo yma yn arwain at gynydd mewn cerbydau modur a drwy hynny yn effeithio ar safonau parcio a diogelwch ffyrdd cyhoeddus. Nid yw'r estyniadau sy'n destyn y cais yn arwain at ystafelloedd ychwanegol (fel eglurwyd eisoes, nid oes angen caniatad cynllunio ar gyfer trosi'r atig i ystafell wely). Er hynny, ymgynghorwyd gyda'r Uned Drafnidiaeth a derbyniwyd ymateb yn datgan na fyddai'r bwriad yn cael effaith andwyol ar safonau parcio na diogelwch ffyrdd cyhoeddus. Mae'r eiddo presennol yn cydymffurfio gyda'r gofynion parcio arferol ar gyfer tai gyda 4 ystafell wely neu fwy drwy ddarparu 2 llecyn parcio a modurdy.
- 5.16 Er mwyn lleddfu unrhyw bryderon ynglŷn â safonau parcio a diogelwch ffyrdd, bwriedir gosod amod sy'n sicrhau fod y llecynau parcio a modurdy presennol ar gael ar gyfer defnydd parcio cerbydau bob amser.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 23/03/2020
ADRODDIAD PENNAETH CYNORTHWYOL ADRAN AMGYLCHEDD	CAERNARFON

- 5.17 Oherwydd y rhesymau yma, gellir ystyried na fydd y bwriad yn cael ardrawiad annerbyniol ar ddiogelwch ffyrdd nac yn cael effaith andwyol ar allu'r safle i gwrdd gyda safonau parcio perthnasol ac felly ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion TRA 2 a TRA 4 o'r CDLI.

6. Casgliad

- 6.1 Yn dilyn y drafodaeth uchod a gan ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol gan gynnwys polisiau a chanllawiau lleol a chenedlaethol a'r hanes cynllunio cysylltiedig, ystyrir fod y cais yma yn dderbyniol ar sail egwyddor, dyluniad, graddfa, deunyddiau ffurf adeiladu lleol, gosodiad, materion priffyrdd a mwynderau preswyl a'i fod felly yn cydymffurfio gyda gofynion polisiau a chanllawiau lleol a chenedlaethol perthnasol.

7. Argymhelliad:

- 7.1 Dirprwyo'r hawl i Bennaeth Cynorthwyol Adran Amgylchedd i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r amodau isod:
1. 5 mlynedd.
 2. Yn unol gyda chynlluniau.
 3. Dŵr Cymru.
 4. Llechi.
 5. Deunyddiau.
 6. Diddymu hawliau Datblygiad Caniataedig Cyffredinol ar gyfer unrhyw ffenestri/ffenestri gromen newydd.
 7. Rhaid i'r modurdy / lleoedd parcio ceir fod ar gael ar gyfer parcio cerbydau modur bob amser.