

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/11/2022
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Rhif: 1

Cais Rhif: C22/0727/14/DT

**Dyddiad
Cofrestru: 11/08/2022**

Math y Cais: Deiliad Ty

Cymuned: Caernarfon

Ward: Menai

Bwriad: Estyniad deulawr i'r cefn ac ochr yr annedd.

Lleoliad: 9 Ffordd Menai, Caernarfon, Gwynedd, LL55 1LF

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/11/2022
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais llawn ar gyfer codi estyniad deulawr ar ddrychiad cefn tŷ deulawr. Byddai'r estyniad yn cynnwys ystafell wely a baddon ar lefel daear a chegin gyda balconi blaen ar lefel llawr cyntaf. Lleolir y tŷ ar safle wedi ei gloddio i mewn i lethr o fewn ystâd dai gyda'r ardd flaen yn llawer is na'r ardd gefn. Byddai'r estyniad yn llenwi cornel wag yng nghefn y tŷ gyda grisiau allanol ar hyd ochr deheuol yr estyniad yn ffurfio mynediad o'r ardd flaen i'r cefn; lleolir y grisiau hyn ar hyd terfyn yr eiddo gyda chymydog. Mae'n debygol mai rhan llawr cyntaf cefn yr estyniad yn unig fyddai yn weladwy o'r ffordd yr ystâd i'r dwyrain, a chip olwg yn unig o ddrychiad blaen yr estyniad o'r ffordd sirol i'r gorllewin.
- 1.2 Lleolir yr estyniad o fewn ystâd breswyl a ffin datblygu'r dref. Gwasanaethir yr eiddo gan ffordd ystâd a ddosbarthwyd yn ffordd sirol di ddosbarth i'r dwyrain a ffordd sirol dosbarth 1 i'r gorllewin.
- 1.3 Cyflwynir y cais i bwyllgor oherwydd bod tad yr ymgeisydd yn Gyngorydd Lleol.

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 mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017**
- PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
- TRA 2: Safonau parcio
- TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant
- PS 5: Datblygiad cynaliadwy
- PS 6: Lliniaru ac addasu i effeithiau newid hinsawdd
- PCYFF 2: Meini prawf datblygu
- PCYFF 3: Dylunio a siapio lle
- PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
- Polisi PS19: Gwarchod a lle bo'n berthnasol gwella'r amgylchedd naturiol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/11/2022
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Nodyn Cyngor Technegol – 12 Dylunio.

Nodyn Cyngor Technegol – 18 Trafnidiaeth.

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

Dim hanes cynllunio diweddar perthnasol i'r eiddo.

4. **Ymgynghoriadau:**

Cyngor Cymuned/Tref: Penderfynwyd nad oedd gwrthwynebiad, yn ddibynnol ar eu bod yn dilyn amodau Adran Briffyrdd Cyngor Gwynedd

Uned Drafnidiaeth: Nid oes gennym unrhyw wrthwynebiadau mewn egwyddor, ond cynigiwn y sylwadau canlynol. O'r cynlluniau a ddarparwyd mai'n ymddangos gall y bwriad cynnwys strwythur cynnal a all effeithio'r briffordd gyfochrog. Nid yw'n glir a yw'r strwythur yn bodoli neu'n rhan o'r cais ac felly byddaf yn gofyn i'r ymgeisydd ddarparu rhagor o fanylion er eglurhad. Os yw'r strwythur yn rhan o'r cais byddaf yn gofyn am amod bod yr ymgeisydd yn darparu dyluniad strwythurol er mwyn derbyn caniatâd mewn egwyddor cyn i unrhyw waith dechrau ar y safle. Gofynnwn hefyd i'r nodyn canlynol gael ei atodi i'r cais:

Bioamrywiaeth: Heb dderbyn.

Dŵr Cymru: Sylwadau arferol parthed lleoliad draeniau a dim arllwys dŵr wyneb i'r Garthffos Gyhoeddus.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos ac ni dderbyniwyd ymateb.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/11/2022
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad a mwynderau gweledol

- 5.1 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 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 meddal; 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.
- 5.2 Lleolir y tŷ ar safle wedi ei gloddio i mewn i lethr gyda'r ardd flaen yn llawer is na'r ardd gefn. Mae'r tŷ o ddrychiad deulawr o'r ardd flaen ac unllawr o'r ardd gefn a golyga hynny mai rhan llawr cyntaf yn unig fyddai yn weladwy o fannau cyhoeddus yng nghefn y safle. Mae'n debygol mai mymryn o'r estyniad a fyddai yn weladwy o fannau cyhoeddus o flaen yr eiddo. Teimlir byddai drychiad y bwriad yn dderbyniol ac ni fyddai yn groes i bolisi PCYFF 2 na PCYFF 3 o fewn CDLI.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.3 Hysbysebwyd y cais ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos ac ni dderbyniwyd ymateb. Lleolir yr estyniad deulawr yng nghefn y safle a gyda balconi llawr cyntaf yn edrych i gyfeiriad y gorllewin rhwng talcen tŷ'r ymgeisydd a chymydog. Er bod rhwng-weledd yn bodoli yma eisoes oherwydd presenoldeb ffenestri yn y waliau talcen, teimlir dylid gosod amod yn gorfodi codi sgrin preifatrwydd ar hyd ochr deheuol y balconi er amddiffyn mwynderau preswyl a preifatrwydd.
- 5.4 Lleolir safle y cais i'r gogledd o dy'r cymydog ac felly byddai yn annhebygol o amharu yn sylweddol ar oleuni haul. Mae'n annhebygol y byddai'r bwriad yn cael effaith negyddol sylweddol ar fwynderau trigolion cyfagos. Ystyrir felly fod y cais yn unol â pholisi PCYFF 2 o fewn CDLI.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.5 Mae'r bwriad yn golygu codi estyniad cefn a ni fyddai'n effeithio ar y modurdy presennol. Derbyniwyd sylwadau gan Uned Trafndiaeth yn datgan dim gwrthwynebiad mewn egwyddor ond o'r cynlluniau a ddarparwyd mai'n ymddangos gall y bwriad cynnwys strwythur cynnal sefydlogrwydd y briffordd gyfochrog. Nid yw'n glir o'r cynllun a yw'r strwythur yn bodoli neu'n rhan o'r cais ac felly bwriedir gofyn i'r ymgeisydd ddarparu rhagor o fanylion er eglurhad. Byddai angen gosod amod i orfodi cyflwyno manylion y wal gynnal cyn dechrau gwaith ar y safle. Yn yr amgylchiadau hynny, ni fyddai yn groes i amcanion Polisi TRA 2 na TRA 4 o fewn CDLI.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/11/2022
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Materion bioamrywiaeth

5.6 Mae polisi PS 19 yn diogelu cynefinoedd a rhywogaethau. Byddai'r bwriad yn cynnwys dymchwel porth bychan ond ni fwriedir torri mewn i'r prif do brig. Er ni dderbyniwyd ymateb gan yr uned bioamrywiaeth i'r cais, wrth asesu'r bwriad fe ystyrir bod y tebygolrwydd o effeithio rhywogaethau gwarchoddedig yn isel ac felly ni ystyrir fod yn angenrheidiol dderbyn adroddiad ecolegol. Mae deddfwriaeth sydd tu hwyt i gynllunio dal yn warchod rhywogaethau ac felly byddai nodyn ar unrhyw ganiatâd yn codi ymwybyddiaeth o'r angen i fod yn wyliadwrus wrth gwblhau'r gwaith yn ddigonol ac yn rhesymol yn yr achos yma. Ystyrir felly fod y bwriad yn unol â PS 19.

6. Casgliadau:

6.1 Wedi pwyso a mesur y bwriad yng nghyd-destun y polisiâu perthnasol ystyrir bod y bwriad yn dderbyniol oherwydd na fyddai yn cael effaith ar y strydlun, mwynderau trigolion cyfagos na diogelwch ffyrdd.

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatáu – amodau

1. 5 Mlynedd i ddechrau gwaith.
2. Unol a chynlluniau.
3. Gosod gwydr afloyw 1.8m mewn uchder ar hyd ochr deheuol y balconi bwriededig.
4. Cyflwyno manylion yn dangos y wal gynnal cyn dechrau gwaith ar y safle.
5. Gorffen gwaith ar y wal gynnal cyn dechrau gwaith ar yr estyniad.
6. Gorffeniad i gydweddu gyda'r tŷ presennol.

Nodyn Gwybodaeth:

Dwr Cymru

Rhywogaethau gwarchoddedig