Rhif: 4

Cais Rhif:	**C23/0122/14/DT**
Dyddiad Cofrestru:	**17/02/2023**
Math y Cais:	**Deiliad Ty**
Cymuned:	**Caernarfon**
Ward:	**Menai**
Bwriad:	**Cais deiliad tŷ i ddymchwel estyniad cefn, lolfa haul ac adeilad allanol presennol a codi estyniad deulawr ochr ac estyniad unllawr yng nghefn yr eiddo yn ei le.**
Lleoliad:	**Bron Y Gaer Ffordd Bethel, Caernarfon, Gwynedd, LL55 1DY**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**CANIATÁU GYDAG AMODAU**

1. Disgrifiad:

1.1 Cais deiliaid tŷ yw hwn i adeiladu estyniad deulawr ochr ac estyniad unllawr ar gefn yr eiddo. Bydd gwaith dymchwel yr adeilad allanol sydd yn bresennol yn yr ardd cefn ynghyd â dymchwel yr estyniadau unllawr cefn presennol a'i disodli gyda estyniad ochr deulawr a fydd yn mesur 2m wrth 5m ac 7m i'r crib ac estyniad unllawr yn y cefn yn mesur 4.7m wrth 8m ac 2.7m ar ei phwynt uchaf. Ar y llawr gwaelod mae'r bwriad cynnwys cegin ac ystafell fwyta sy'n agor yn fewnol i'r ystafell fyw gyda ystafell iwtiliti wedi lleoli ar ochr yr eiddo tra bydd yr estyniad deulawr ar y llawr cyntaf yn darparu ystafell wely ychwanegol. Bydd drysau plyg wedi ei osod ar y drychiad cefn gan agor allan ar ardd gefn yr eiddo. Bydd yr estyniad cefn yn cynnwys to fflat gyda ffenestri i'r nenfwd tra bod talcendo yr estyniad deulawr yn clymu mewn i do ochr yr eid. Yn allanol, bydd yr estyniad deulawr o wneuthuriad to llechi, cladin o bren i'r edrychiad blaen a waliau o rendr wedi eu paentio i gyd-weddu a'r tŷ presennol ynghyd a chymysgedd o ffenestri/drysau UPV-c lliw llwyd tywyll.

1.2 Ceir mannau parcio yn nhu blaen y tŷ gyda mynedfa oddi ar y ffordd sirol dosbarth II cyfagos (Ffordd Bethel). Mae gan yr eiddo gwrtil go helaeth gyda gardd fawr yng nghefn yr eiddo ei hun wedi ei sgrinio gan llwyni, coed a chloddiau sefydledig. Mae'r eiddo wedi ei leoli oddi fewn i ffin datblygu'r dref ac oddi fewn i ardal sefydledig breswyl ar gyrion gogleddol Caernarfon.

1.3 Mae'r cais hwn wedi ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio gan fod yr ymgeisydd yng nghyflogedig i'r Adran Cynllunio Cyngor Gwynedd.

2. Polisïau 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**

PCYFF 1: Ffiniau datblygu
PCYFF 2: Meini prawf datblygu
PCYFF 3 : Dylunio a siapio lle
PS 5: Datblygu cynaliadwy
TRA 2: Safonau parcio
TRA 4 : Rheoli ardrawiadau cludiant

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11 - Chwefror 2021)

NCT 12 Dylunio (2016)

Canllaw Dylunio Gwynedd (2003)

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Nid oes hanes cynllunio yn berthnasol i'r safle hwn.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Penderfynwyd bod dim gwrthwynebiad (unfrydol)
Cynghorydd lleol:	Dim gwrthwynebiad i'r cais ddilyn y drefn ddiprwyedig. Mae'n ymddangos yn dderbyniol i mi.
Uned Trafnidiaeth:	Cyfeiriaf at y cais uchod a dymunaf ddatgan na fwriadaf roi argymhelliad gan y tybir na fuasai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar unrhyw ffordd, neu ffordd arfaethedig.
Dwr Cymru	Amod safonol draenio dwr wyneb.
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daw'r cyfnod hysbysebu i ben ar 21/03/2023 ac ni dderbyniwyd unrhyw gwrthwynebiad i'r cais.

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'r safle o fewn ffin ddatblygu Canolfan Gwasanaeth Trefol Caernarfon fel y'i diffinnir gan y CDLl ac felly mae'r cais yn gyson gyda pholisi PCYFF 1 y CDLl. Mae Polisi PCYFF 3 hefyd yn caniatáu'r egwyddor o newidiadau i eiddo presennol. Mae'r egwyddor o godi estyniad ar y safle hwn felly yn dderbyniol yn ddarostyngedig i gyfres o feini prawf a'u trafodir mewn mwy o fanylder isod.

Lleoliad, Dyluniad ac Effaith Gweledol

5.2 Y prif bolisi sy'n ymwneud a'r agwedd hon yw Polisi PCYFF 3 y CDLL sy'n datgan bod disgwyl i bob cynnig arddangos dyluniad o ansawdd uchel sy'n rhoi llawn ystyriaeth i gyd-destun yr amgylchedd adeiledig o gwmpas.

5.3 Mae’r adeilad dan sylw yn un o ddau dŷ pâr deulawr o ddyluniad traddodiadol. Mae’r anheddau yn y cyffiniau agos yn amrywio o ran dyluniad a maint ac mae’r eiddo cyfagos hefyd yn cynnwys gwelliannau sy’n cynnwys estyniad deulawr tebyg i’r cais hwn. Wrth ystyried natur y tai ar hyd Ffordd Bethel, Caernarfon, ni chredir y byddai’r datblygiad hwn yn creu nodwedd anaddas o fewn ei gyd-destun trefol. Credir felly bod y dyluniad yn gweddu’n briodol gyda’i leoliad.

5.4 Mae’r estyniad unllawr wedi ei leoli yng nghefn yr eiddo tra bod yr estyniad ochr deulawr wedi ei osod yn ôl sydd yn anweladwy o’r mannau cyhoeddus i’r dwyrain i raddau yn nhu blaen y safle. Mae ei ddyluniad yn dilyn ffurf a dyluniad y tŷ presennol sydd a chymeriad pensaernïol iddo yn enwedig yr edrychiad blaen. Ni fydd ei uchder yn ymestyn yn uwch nag uchder y tŷ presennol ac er bod yr estyniad yn estyniad go fawr credir ei fod yn parchu cymeriad y tŷ presennol heb greu ad-drawiad annerbyniol ar fwynderau gweledol.

5.5 Cyflwynir cynlluniau edrychiadau allanol yn gymysgedd o rendr gwyn a chladin ar gyfer waliau’r eiddo gyda llechi ar y to. Credir byddai’r nodweddion hyn yn gweddu gyda gweddill y tŷ ac yn briodol ar gyfer y lleoliad.

5.6 Wrth ystyried yr uchod, fe gredir felly bod y cynllun a gyflwynwyd, oherwydd ei raddfa, deunyddiau a dyluniad, yn gweddu’n briodol gyda'r eiddo presennol ac felly yn cydymffurfio gydag anghenion polisi PCYFF 3.

Mwynderau preswyl

5.7 Mae Polisi PCYFF 2 y CDLl yn annog gwrthod cynhigion bydd yn cael effaith niweidiol sylweddol ar fwynderau eiddo lleol. Mewn perthynas yr estyniad cefn, mae dau annedd wedi eu lleoli naill a’i bob ochr i safle’r cais (Y Glog a Pen Morfa) gyda’r ddau dy a ffenestri yn wynebu cefn safle’r cais. Mae llwyni/coed a chloddiau yn sgrinio cefn y safle o gefnau’r anheddau cyfagos ynghyd a thir yr ysgol gynradd sydd union wrth gefn y safle. Mae’r estyniad unllawr cefn (sy’n cynnwys ffenestri to a drysau plyg sy’n agor yn uniongyrchol at ofod preifat ardd cefn yr eiddo) wedi ei ddylunio er mwyn lleihau unrhyw ad-drawiad ar fwynderau’r trigolion lleol ar sail gor-edrych a cholli preifatrwydd.

5.8 Bydd yr estyniad deulawr yn cynnwys drws ochr a ffenestr o wydr afloyw a fydd yn gwasanaethu ystafell iwtiliti ar y llawr cyntaf gan wynebu talcen ochr annedd cymdogion dres nesaf sef Pen Morfa. Mi fydd ffenestri y llofft newydd ar y llawr cyntaf yn edrych allan i gyfeiriad y gogledd dros yr ardd cefn ac i gyfeiriad yr ysgol gynradd. Credir na fydd y bwriad yn creu cynnydd mewn aflonyddwch gan fod defnydd y safle eisoes yn ddefnydd preswyl. Noder hefyd nad oes unrhyw wrthwynebiad wedi ei dderbyn gan gymdogion cyfagos wrth baratoi’r adroddiad hwn.

5.9 Yn seiliedig ar yr asesiad uchod, ni chredir y byddai niwed arwyddocaol ychwanegol i fwynderau cymdogion, na’r ardal yn gyffredinol, yn deillio o’r datblygiad hwn ac felly mae’r cynnig yn dderbyniol dan bolisi PCYFF 2 y CDLl.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.10 Wedi ymweld ar safle, mae yn amlwg bod digonedd o le o fewn cwrtil blaen yr eiddo i wasanaethu'r eiddo pe byddai'r estyniad yn cael ei ganiatáu. Ni ddylai'r bwriad ychwanegu at y nifer o geir sy'n parcio at flaen yr eiddo ac o ganlyniad ni ragwelir bydd y bwriad yn achosi effaith mwynderol annerbyniol ar fwynderau preswyl cymdogion.

5.11 Ar sail hyn mae'r cynnig yn dderbyniol dan bolisi TRA 2 y CDLl fel y mae'n ymwneud a safonau parcio.

6. Casgliadau:

6.1 Rhoddwyd ystyriaeth lawn i'r sylwadau a dderbyniwyd ac wedi asesu'r cais yn erbyn gofynion y polisïau perthnasol ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o agwedd mwynderau gweledol, mwynderau cyffredinol a threfniant parcio.

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatáu – amodau:

1. Cychwyn o fewn 5 mlynedd.
2. Unol a'r cynlluniau
3. Llechi to
4. Deunyddiau i weddu.
5. Amod draenio dwr wyneb.