
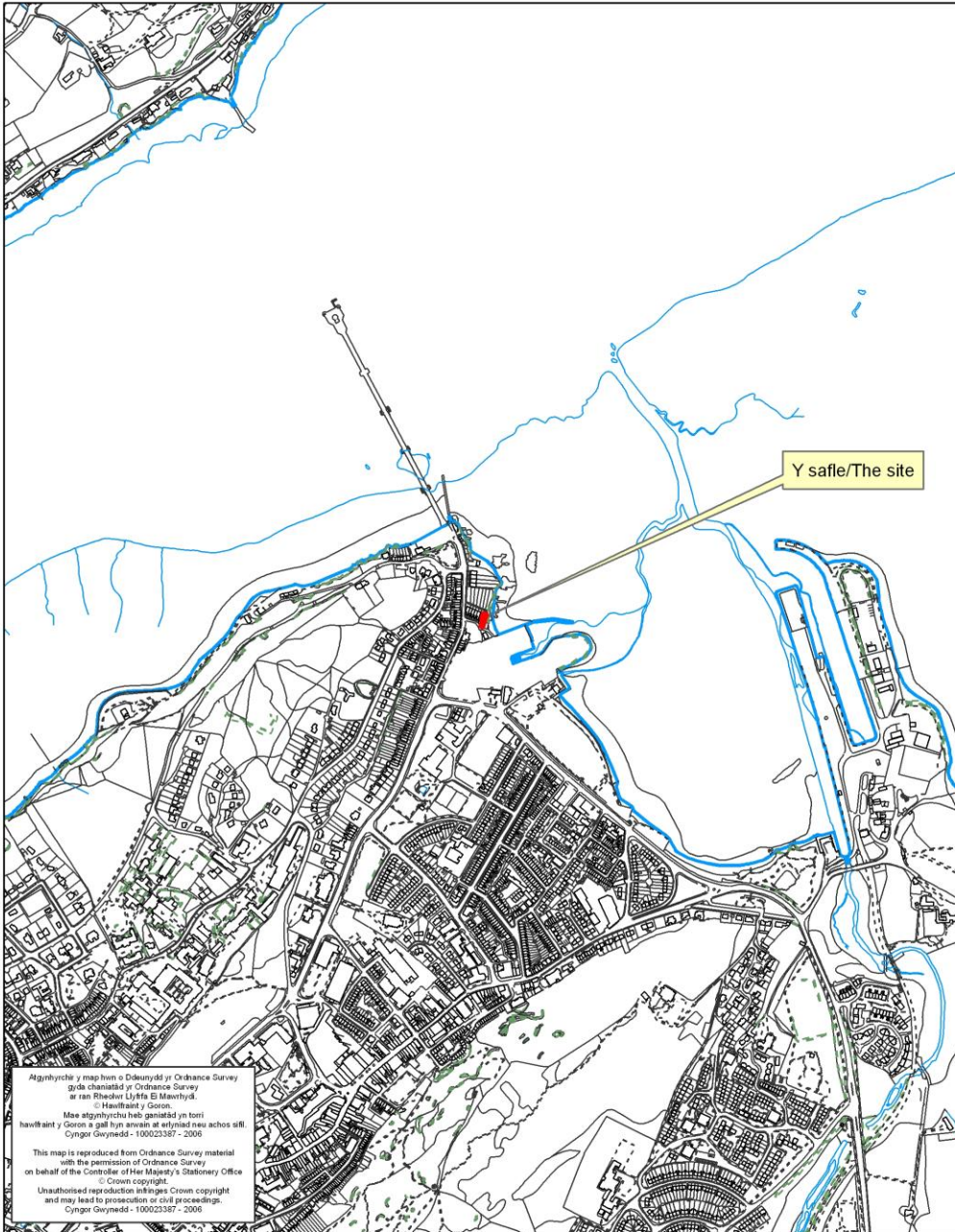


Rhif: 1

 Rhif y Cais / Application Number : C13/0156/11/LL
Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.
Location Plan for identification purposes only. Not to scale.



| | |
|---|----------------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO | DYDDIAD: 25/07/2016 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD | CAERNARFON |

Cais Rhif: C13/0156/11/LL
Dyddiad Cofrestru: 08/03/2013
Math y Cais: Llawn - Cynllunio
Cymuned: Bangor
Ward: Garth

Bwriad: DYMCHWEL ESTYNIAD CEFN PRESENNOL YNGHYD A CHODI ESTYNIAD RHANNOL DEULAWR A RHANNOL UNLLAWR AR GEFN YR EIDDO, YNGHYD A DARPARU DRYSAU FFRENIG A CHODI FFENS 1.8M NEWYDD GER Y HAWL DRAMWY
Lleoliad: 7, GLANDWR TERRACE, BANGOR, GWYNEDD, LL572SL

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATÁU GYDAG AMODAU

1. Disgrifiad:

1.1 Cyflwynwyd y cais yma yn wreiddiol i'r Pwyllgor Cynllunio ar y 29.04.2013 a penderfynwyd yn y Pwyllgor hwnnw i ohirio'r cais er mwyn i'r Pwyllgor gael ymweld a'r safle, ac er mwyn ymgynghori ymhellach gyda'r Uned Bioamrywiaeth ynglyn a'r angen i gyflwyno adroddiad ystlumod a'i peidio. Cynhaliwyd yr ymweliad safle ar y 13.06.2016.

Erbyn hyn, mae'r teras wedi ei rhestru (Gradd II) ac mae cynlluniau diwygiedig, ynghyd a chais adeilad rhestredig wedi ei gyflwyno o dan gyfeirnod C16/0440/11/CR.

1.2 Mae'r eiddo yn dŷ trillawr pen teras gyda rhan deulawr ar y cefn ynghyd ag adeilad allanol unllawr ynghlwm iddo. Bwriedir dymchwel rhan o'r adeilad cefn deulawr presennol ac ail-godi estyniad newydd a fydd o'r un hyd ond yn uwch o oddeutu 0.1m ac yn lletach o oddeutu 1.7m. Bwriedir hefyd dymchwel yr adeilad allanol unllawr presennol ac ail-godi estyniad newydd unllawr a fydd yn ffurfio rhan o'r ty ac yn mesur oddeutu 0.6m yn lletach ac 0.2m yn uwch na'r presennol, gyda ffenestr to cadwraethol. Mae'r adeilad allanol yma gyda tho 'lean to' ac yn ymestyn allan o linell adeiladu'r ty o oddeutu 1.3m, a bwriedir cadw'r elfen hyn yn yr estyniad newydd. Bwriedir gosod drysau llithro pren ar ochr llawr gwaelod yr estyniad unllawr newydd, a drws presn ar y pen i'r storfa. Byddai ffens bren 1.8m o uchder yn cael ei godi ar yr ochr yma o'r eiddo. Ar yr edrychiad gogledd-orllewinol o'r adeilad allanol, bwriedir creu agoriad newydd gyda ffenestr to cadwraethol. Byddai gorffeniad allanol yr estyniad o rendr calch a byddai ganddo do llechi a nwyddau dwr glaw o wneuthuriad haern bwrw. Nid oes unrhyw addasiadau mewnol yn ffurfio rhan o'r cais.

1.3 Saif y safle o fewn ffiniau datblygu Dinas Bangor gyda ffordd ddi-ddosbarth yn rhedeg gerllaw a ffordd fynedfa i'r tai gyda hawl tramwy cyhoeddus drosto yn arwain i ac heibio cefn y safle. Mae'r adeilad yn dy pen mewn rhesdai o 7 sydd i gyd yn rhestredig gardd II fel esiampl da o dai dosbarth canol y bedwaredd ganrif ar bymtheg.

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 Unedol.

| | |
|--|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO | DYDDIAD: 25/07/2016 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD | CAERNARFON |

2.2 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009:

POLISI B3 - DATBLYGIADAU SY’N EFFEITHIO AR OSODIAD ADEILAD RHESTREDIG

Sicrhau nad yw cynigion yn cael effaith ar osodiad Adeiladau Rhestredig oni bai eu bod yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sydd yn anelu i warchod cymeriad arbennig yr Adeilad Rhestredig a’r amgylchedd leol.

POLISI B22 - DYLUNIAD ADEILADAU - Hyrwyddo dyluniad adeiladau da drwy sicrhau fod cynigion yn cydymffurfio a chyfres o feini prawf sy’n anelu i ddiogelu nodweddion a chymeriad cydnabyddedig y dirwedd a’r amgylchedd lleol.

POLISI B23 - MWYNDERAU - Diogelu mwynderau’r gymdogaeth leol drwy sicrhau bod rhaid i gynigion gydymffurfio a chyfres o feini prawf sy’n anelu i warchod nodweddion cydnabyddedig mwynderau’r ardal leol.

POLISI B24 - GWNEUD NEWIDIADAU AC YMESTYN ADEILAD O FEWN FFINIAU DATBLYGU, PENTREFI GWLEDIG A CHEFN GWLAD - Sicrhau fod cynigion i wneud newidiadau neu ymestyn adeilad yn cydymffurfio a chyfres o feini prawf sy’n anelu i ddiogelu cymeriad a gwerth mwynderol yr ardal leol.

POLISI B25 - DEUNYDDIAU ADEILADU - Gwarchod cymeriad gweledol drwy sicrhau fod yn rhaid i ddeunyddiau adeiladau fod o safon uchel sy’n gweddu i gymeriad ac edrychiad yr ardal leol.

2.3 Polisiâu Cenedlaethol:

TAN 12 Dylunio

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 8) Tachwedd 2016

Cylchlythyr y Swyddfa Gymreig 61/96 “Cynllunio a’r Amgylchedd Hanesyddol: Adeiladau Hanesyddol ac Ardaloedd Cadwraeth”

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

C16/0440/11/CR Dymchwel estyniad cefn presennol ynghyd a chodi estyniad rhannol deulawr a rhannol unllawr ar gefn yr eiddo HEB EI BENDERFYNU ETO.

4. Ymgynghoriadau: (Sylwadau sydd wedi eu derbyn ar y cyllun diwygiedig yn unig.)

Cyngor Cymuned/Tref: Gwrthwynebiad gan y byddai’r bwriad yn newid edrychiad yr adeilad rhestredig felly yn cael effaith andwyol ar weddill yr eiddo o fewn y rhesdai rhestredig.

Asiantaeth yr Amgylchedd: Heb ymateb

Dwr Cymru: Heb ymateb

Bioamrywiaeth: Dim pryderon Bioamrywiaeth a dim sylwadau i’w gwneud.

| | |
|---|----------------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO | DYDDIAD: 25/07/2016 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD | CAERNARFON |

- Uned Llwybrau: Heb eu derbyn.
- Uned Drafnidiaeth : Dim gwrthwynebiad i'r bwriad. Argymhellaf dod a'r cais i sylw'r Uned Llwybrau fodd bynnag gan mae'r eiddo'n ochri a byway 29 yn hytrach nag briffordd.
- Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybuwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben a derbyniwyd sawl gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail yr isod:
- Estyniad yn fwy ac yn amharu ar hawl mynediad ogwmpas yr eiddo ac i lawr i'r traeth.
 - Ni ddylai ddymchwel adeilad rhestredig.
 - Nid yw'r cynllun yn cadw at gymeriad na graddfa'r adeilad hanesyddol yma.
 - Effaith ar awyrglych agored y rhan yma o'r teras
 - Ffens yn effeithio ar hawl mynediad.
 - Effaith ar gymeriad yr adeilad rhestredig a'r teras fel grwp.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae polisiâu cynllunio cyffredinol o fewn Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd yn cefnogi ceisiadau ar gyfer codi estyniadau ar dai preswyl, cyn belled eu bod yn cael eu hasesu'n briodol.
- 5.2 Mae polisi B24 o'r Cynllun Datblygu Unedol yn ymwneud â gwneud newidiadau i adeiladau. Mae'r bwriad yn cynnwys dymchwel yn rhannol yr estyniad unllawr a rhan o'r estyniad deulawr presennol ynghyd â chodi estyniad rhannol ddeulawr a rhannol unllawr gyda to pits ar ôl-troed ychydig yn fwy. Mae'r estyniad yn addas ac yn gweddu i'r safle a'r eiddo gwreiddiol. Mae'r estyniad oddeutu 1.7m yn fwy na'r presennol o ran lled (ar y mwyaf), ac mae'n fwy neu lai'n gyfystyr o ran hyd a dim mwy na 0.2m yn uwch o ran uchder. Ystyrir fod yr estyniad o faint a dyluniad addas ac yn cydweddu â'r safle yn yr achos yma. Ystyrir nad yw'r bwriad yn groes i ofynion polisi B24 uchod.

Mwynderau gweledol, cyffredinol a phreswyl

- 5.3 Mae'r adroddiad sydd yn ymwneud gyda'r cais rhestredig cysylltiedig yn rhoi ystyriaeth briodol i Bolisi B2 o GDUG a Chylchlythyr y Swyddfa Gymreig 61/96 "Cynllunio a'r Amgylchedd Hanesyddol: Adeiladau Hanesyddol ac Ardaloedd Cadwraeth" ac unrhyw effaith all y bwriad gael ar gymeriad yr adeilad rhestredig.

Yng nghyd destun y cais llawn hwn mae polisiâu B22, B23, a B25 o'r Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd yn ymwneud ag asesu dyluniad y bwriad, mwynderau a deunyddiau allanol.

- 5.4 Mae'r bwriad yn cynnwys rhannol dymchwel estyniad deulawr ac unllawr ar gefn yr eiddo, ynghyd â chodi estyniad rhannol ddeulawr a rhannol unllawr gyda to pits. Ystyrir fod maint a dyluniad yr estyniad yn addas ac yn cydweddu i'r safle. Ni ystyrir

| | |
|---|----------------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO | DYDDIAD: 25/07/2016 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD | CAERNARFON |

fod yr estyniad yn ormodol o ran maint, nac ei fod yn achosi effaith gormesol ar unrhyw eiddo cyfagos, mae'r estyniad oddeutu 1.7m yn fwy o ran lled a rei fwyaf na'r estyniad presennol, ac mae'n gyfystyr a'r presennol o ran hyd ac dim mwy na 0.2m yn uwch o ran uchder; ni ystyrir fod hyn yn ormodol.

- 5.5 Mae bwriad gosod ffenestri llawr cyntaf yn yr estyniad yn gwynebu tua cyfeiriad Porth Penrhyn. Mae'r ffenestri yma yn edrych dros cwrttil preswyl yr eiddo ei hun ynghyd a thir cyhoeddus (traeth a llwybr). Ni ystyrir y byddai'r ffenestri yma yn achosi unrhyw oredrych ar eiddo arall. Mae bwriad hefyd i godi ffens hyd at 1.8m o uchder sy'n ynghlwm i'r eiddo. Bwriedir gwneuthuro'r ffens yma o bren.
- 5.6 Mae bwriad gosod llechi ar do'r estyniad, a gorchuddio waliau'r estyniad gyda rendr i gydweddu a'r eiddo presennol.
- 5.7 O ganlyniad i'r uchod, mae'r bwriad yn addas ac yn cydweddu â'r annedd bresennol yn nhermau ei faint, dyluniad, a deunyddiau. Ni ystyrir felly fod y bwriad yn groes i ofynion polisiâu B22, B23 na B25 o'r Cynllun Datblygu Unedol sy'n ymwneud ag asesu dyluniad y bwriad, mwynderau a deunyddiau allanol.

Ni ystyrir ychwaith fod y bwriad yn groes i Bolisi B3 (os ytsyried fod y tai cyfagos yn rhestredig) gan na ystyrir y byddai'r bwriad yn cael effaith ar yr adeiladau rhestredig cyfochrog.

Ymateb i ymgynghoriad cyhoeddus

- 5.8 Yn dilyn cyfnod o ymgynghori cyhoeddus, derbyniwyd sawl gohebiaeth yn gwrthwynebu, ac yn nodi fod yr estyniad yn fwy na'r presennol ac yn amharu ar hawl mynediad sydd gan y cymdogion o gwmpas yr eiddo ac i lawr i'r traeth, na ddylai ddymchwel adeilad rhestredig, nad yw'r cynllun yn cadw at gymeriad na graddfa'r adeilad hanesyddol yma, fod y bwriad yn debygol o gael effaith ar awyrglych agored y rhan yma o'r teras, fod y ffens bwriedig yn effeithio ar hawl mynediad, ac effaith ar gymeriad yr adeilad rhestredig a'r teras fel grwp.
- 5.9 Ystyrir fod cynnwys yr adroddiad uchod a'r adroddiad ar y cais rhestredig yn delio gyda mwyafrif y gwrthwynebiadau uchod.
- 5.10 Er eglurdeb, mae'r llwybr sy'n rhedeg i lawr ochr yr eiddo sy'n destun y cais yma yn ymddangos o fewn perchnogaeth yr ymgeisydd; ac nid oes dadl yn erbyn hyn. Nid yw'r llwybr yma yn lwybr cyhoeddus, ac felly mae honiad o hawl mynediad ac unrhyw effaith arno yn fater sifil, ac nid yw'n fater i'r cais. Mae'n ymddangos o'r cynllun fod bwriad i godi ffens 1.2m o uchder ar hyd ffin y safle gyda wal ochr y traeth, ac mae honiadau y byddai'r ffens yma yn amharu ar fynediad i lawr y grisiau at y traeth. Nid oes angen caniatad cynllunio ar gyfer codi'r ffens yma, ac felly nid ydyw yn fater cynllunio. Mae hawl tramwy cyhoeddus yn rhedeg hebio cefn teras Glandwr a thua tai y Bae, ond mae'r llwybr yma wedi ei leoli tu allan i safle'r cais, ac nid yw'r bwriad ym amharu arno.

6. Casgliadau:

- 6.1 Ni ystyrir fod y bwriad yn groes i unrhyw bolisi perthnasol. Nid yw'r bwriad yn debygol o achosi effaith andwyol ar fwynderau'r ardal leol nac unrhyw eiddo cyfagos.

7. Argymhelliad:

| | |
|---|----------------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO | DYDDIAD: 25/07/2016 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD | CAERNARFON |

Caniatáu – amodau

1. 5 mlynedd
2. Sicrhau cwblhau'r datblygiad yn unol â'r cynlluniau a gyflwynwyd
3. Gorffeniad allanol yr estyniad a'r ffens i'w gytuno yn ysgrifenedig a'r ACLI
4. Llechi ar y to

Nodyn Dwr Cymru