

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 09/09/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Rhif: 2

Cais Rhif: C24/0306/14/AC

**Dyddiad
Cofrestru: 10/05/2024**

Math y Cais: Diwygio Amod

Cymuned: Caernarfon

Ward: Menai

**Bwriad: Diwygio amod 2 o ganiatad cynllunio
gwreiddiol C23/0122/14/DT er mwyn newid dyluniad y
bwriad**

**Lleoliad: Bron Y Gaer Ffordd Bethel, Caernarfon, Gwynedd, LL55
1DY**

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 09/09/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae'r cais yma ar gyfer diwygio amod 2 o ganiatâd Cynllunio gwreiddiol C23/0122/14/DT er mwyn newid dyluniad y bwriad. Bydd y dyluniad yn newid o estyniad deulawr i ochr yr eiddo ac estyniad unllawr i'r cefn yr eiddo i estyniad unllawr cefn yn unig. Bydd y newid yn golygu dyluniad o estyniad unllawr to fflat i gefn yr eiddo gyda ffenestri to, drysau plyg ar yr edrychiad gogleddol ac drws a ffenestr bychan i'r edrychiad dwyreiniol. Oherwydd maint yr estyniad cefn arfaethedig, bydd modd gweld darn ohono o flaen yr eiddo.
- 1.2 Ceir manau 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 lwyni, 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. 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**
 - 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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 09/09/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

2.4 Polisiau Cenedlaethol:

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 12 - Chwefror 2024)

NCT 12 Dylunio (2016)

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

C23/0122/14/DT Cais deiliad tŷ i ddymchwel estyniad cefn, lolfa haul ac adeilad allanol presennol a chodi estyniad deulawr ochr ac estyniad unllawr yng nghefn yr eiddo yn ei le.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Cefnogi'r cais. Mae'r Cyngor yn nodi bod hi'n bwysig bod unrhyw ddatblygiad newydd yng Nghaernarfon yn cydnabod pwysigrwydd enwau ac yn gydnaws a'r adeiladau eraill yn lleol – parthed y iaith Gymraeg (Unfrydol)

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daw'r cyfnod hysbysebu i ben a ni derbyniwyd llythyr gohebiaeth yn gwrthwynebu

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Dyma gais i newid amod 2 o ganiatâd cynllunio C23/0122/14/DT er mwyn newid y cynlluniau i'r datblygiad bwriedig. Mae egwyddor y bwriad yma eisoes wedi ei dderbyn a'i sefydlu trwy ganiatáu'r cais yn 2023.

5.2 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 CDLI ac felly mae'r cais yn gyson gyda pholisi PCYFF 1 y CDLI. 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.

Mwynderau gweledol

5.3 Wrth dderbyn bydd peth newid i orffeniad yr estyniad arfaethedig, ni chredir bydd y newid yn creu mwy o effaith na'r hyn a ganiatawyd eisoes ar y safle. Mae'r newid i'r cynlluniau sydd wedi

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 09/09/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

cael ei gyflwyno yn creu estyniad sylweddol llai na'r hyn a ganiatawyd eisoes ac yn ogystal nid oes agwedd ddeulawr bellach yn rhan o'r cais.

- 5.4 Mae'r adeilad dan sylw yn un o ddau tŷ pâr deulawr o ddyluniad traddodiadol. Mae'r anheddau yn y cyffiniau agos yn amrywio ar rhan ddyluniad a maint ac mae'r eiddo cyfagos hefyd yn cynnwys gwelliannau sy'n cynnwys estyniad deulawr. 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
- 5.5 Mae'r estyniad unllawr wedi ei leoli yng nghefn yr eiddo ond mae posib ei weld o flaen yr eiddo oherwydd bod ei led ychydig mwy na'r eiddo presennol. Er hyn, rhoddwyd caniatâd yn flaenorol i estyniad ochr deulawr a oedd yn weledol iawn o flaen yr eiddo felly credir bod llai o effaith gwahanol yn sgil y newid yn y cynlluniau i'r estyniad arfaethedig.
- 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 cyffredinol a phreswyl

- 5.7 Mae Polisi PCYFF 2 y CDLI yn annog gwrthod cynhigion bydd yn cael effaith niweidiol sylweddol ar fwynderau eiddo lleol. Ar rhan 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 unllawr yn cynnwys drws ochr a ffenestr a fydd yn gwasanaethu ystafell iwtiliti gan wynebu talcen ochr annedd cymdogion dres nesaf sef Pen Morfa. Mi fydd y drysau plyg yn edrych dros gyfeiriad y gogledd dros yr ardd cefn preifat gyda llystyfiant trwm o'i gwmpas 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 CDLI.

Materion Bioamrywiaeth

- 5.10 Fel rhan o'r cais cyflwynwyd Datganiad Strategaeth Gwyrdd. Daw'r Datganiad Strategaeth Gwyrdd i'r casgliad fod y cynnig yn osgoi unrhyw effaith andwyol ar gynefinoedd a rhywogaethau, oherwydd ei raddfa a'i natur sydd yn ymwneud gydag estyniad o'r maint yma. Penderfynwyd ei bod hi'n addas gosod blychau adar ar yr eiddo er mwyn gwella bioamrywiaeth y safle a bydd unrhyw olau allanol yn cael ei osod ar i lawr er mwyn leihau llygredd golau. Ystyrir fod y gwelliannau bioamrywiaeth a gynigir yn rhesymol o ystyried natur y datblygiad dan sylw a gellir rhoddi amod ar y caniatâd i sicrhau fod y gwelliannau bioamrywiaeth yn cael eu gweithredu.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 09/09/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Materion Ieithyddol

- 5.11 Yn unol â Deddf Cynllunio (Cymru) 2015 mae'n ddyletswydd wrth wneud penderfyniad ar gais cynllunio i roi ystyriaeth i'r iaith Gymraeg, lle mae'n berthnasol i'r cais hwnnw. Ategir hyn ymhellach gan bara 3.28 o Bolisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, 2021) ynghyd a Nodyn Cyngor Technegol 20. Mae'r Canllaw Cynllunio Atodol (CCA) 'Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy' (mabwysiedig Gorffennaf 2019) yn rhoi arweiniad pellach ar sut y disgwylir i ystyriaethau i'r iaith Gymraeg fod yn cael eu hymgorffori ym mhob datblygiad perthnasol.
- 5.12 Nodir fod yna rhai mathau penodol o ddatblygiadau ble fydd gofyn i'r bwriad fod yn cyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg neu Adroddiad ar Asesiad Effaith Iaith Gymraeg. Mae'r trothwyon o ran pryd y disgwylir cyflwyno Datganiad/Adroddiad wedi ei hamlygu ym Mholisi PS1 o'r CDLI ar y Cyd ynghyd a Diagram 5 o'r CCA. O safbwynt y mathau o ddatblygiadau dan sylw, nodir y canlynol: Nid yw'r bwriad arfaethedig yn cyrraedd y trothwyon ar gyfer cyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg neu Adroddiad ar Asesiad Effaith Iaith Gymraeg. Serch hynny mae Atodiad 5 y CCA yn nodi y dylai pob datblygiad tai, manwerthu, masnachol neu ddiwydiannol ble nad oes angen cyflwyno Datganiad/Asesiad iaith Gymraeg ddangos sut fo ystyriaeth wedi ei roi i'r iaith.
- 5.13 Mae'r bwriad gerbron ar gyfer cynnal gwaith o fewn safle preswyl sefydledig. Mae caniatâd cynllunio eisoes wedi ei roi yn y gorffennol am waith ynghlwm a'r defnydd preswyl, ac mae'r bwriad gerbron yn golygu cynnal gwaith ychydig yn wahanol. Ni ystyrir y byddai'r bwriad yn debygol o gael effaith andwyol ar yr Iaith yn sgil y bwriad ac felly ystyrir ei fod yn cydymffurfio gyda gofynion polisi PS1 o ran hynny.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.14 Wedi ymweld ar safle, mae yn amlwg bod digonedd o le o fewn cwrtel 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. Ar sail hyn mae'r cynnig yn dderbyniol dan bolisi TRA 2 y CDLI fel y mae'n ymwneud a safonau parcio.

6. Casgliadau:

- 6.1 Wedi asesu'r cais yn erbyn gofynion y polisiâu perthnasol ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o agwedd mwynderau gweledol, mwynderau cyffredinol a threfniant parcio. Ar sail yr uchod gellir caniatáu'r cais yn unol â'r amodau cynllunio isod.

7. Argymhelliad:

Caniatau – amodau

1. Yn unol gyda'r cynlluniau
2. Amser
3. Sicrhau gwelliannau bioamrywiaeth