**Rhif: 1**

| | |
|---|---|
| **Cais Rhif:** | **C24/0916/11/DT** |
| **Dyddiad Cofrestru:** | **29/11/2024** |
| **Math y Cais:** | **Deiliad Ty** |
| **Cymuned:** | **Bangor** |
| **Ward:** | **Glyder** |
| **Bwriad:** | **Estyniad deulawr yng nghefn yr eiddo** |
| **Lleoliad:** | **14 Rhodfa Belmont, Bangor, Gwynedd, LL57 2HT** |
| **Crynodeb o'r Argymhelliad:** | **CANIATÁU GYDAG AMODAU** |

**1. Disgrifiad:**

1.1 Gohiriwyd y cais yn pwyllgor 13eg Ionawr 2025 i'r pwyllgor cynllunio cynnal ymweliad safle.

1.2 Cais yw hwn ar gyfer dymchwel ystafell amlbwrpas bresennol yng nghefn yr eiddo a chodi estyniad deulawr to fflat. Byddai'r estyniad deulawr newydd yn ymestyn oddeutu 2.9m allan o gefn y tŷ, ac yn oddeutu 6.2m o led tua'r dwyrain at wal derfyn yr eiddo sy'n ffinio gydag eiddo rhif 16. Byddai'n mesur oddeutu 5m o uchder i frig y to fflat. Byddai'r estyniad deulawr newydd yn ffurfio cegin/ystafell fwyta ar y llawr daear ac yn ymestyn dwy ystafell wely ar y llawr cyntaf, a byddai 2 ddrws patio ar ddrychiad cefn yr estyniad deulawr yn agor allan ar y lefel daear, a dwy ffenestr ar lefel y llawr cyntaf.

1.3 Mae'r safle o fewn cwrtil "14 Rhodfa Belmont" sy'n eiddo par mewn ardal anheddol o fewn ffin ddatblygu Canolfan Isranbarthol Bangor fel y'i diffinnir gan Gynllun Datblygu Lleol ar y cyd Gwynedd a Môn.

1.4 Gellir gweld fod y cynlluniau bwriededig hefyd yn dangos estyniad talcen ar ochr y to, porth ar ddrychiad blaen yr eiddo, a ffenestr gromen ar y drychiad cefn. Mae caniatâd wedi ei rhoi yn flaenorol ar gyfer estyniad talcen ar ochr y to o dan gyfeirnod C24/0041/11/DT, a'r porth o dan gyfeirnod C23/0919/11/DT.

1.5 Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol eisoes wedi cadarnhau fod y ffenestr gromen cefn yn ddatblygiad a ganiateir ac felly ni fyddwn yn rhoi ystyriaeth i hwn yn rhan o'r asesiad.

1.6 Derbyniwyd cynllun lleoliad diwygiedig gan fod y llinell goch o amgylch yr eiddo anghywir ar y cynllun gwreiddiol. Ail ymgynghorwyd efo cymdogion a'r ymgynghorwyr statudol yn dilyn derbyn y cynllun, a byddwn yn diweddaru'r Pwyllgor Cynllunio os derbyniwyd sylwadau pellach.

1.7 Cyflwynir y cais hwn i'r Pwyllgor Cynllunio ar alw'r aelod lleol.

**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 1 : Yr Iaith Gymraeg a’r diwylliant Cymreig

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 12 - Chwefror 2024)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

**3. Hanes Cynllunio Perthnasol:**

3.1 Cyfeirnod y cais / apêl. Cyfeiriad y cais. Disgrifiad o’r bwriad. Penderfyniad a dyddiad.

C23/0919/11/DT - Codi Porth ar y drychiad blaen ac adeiladu ffenestr gromen ar drychiad ochr. Caniatáu a gwrthod 08/01/2024

C24/0041/11/DT - Ail gyflwyniad o gais a wrthodwyd yn rhannol dan gyfeirnod C23/0919/11/DT am ychwanegiad i’r tŷ yn cynnwys adeiladu talcen newydd i’r to heb ffenestr a ffenestr gromen ar y drychiad cefn. Caniatawyd gyda amodau 19/03/2024

**4. Ymgynghoriadau:**

| | |
|---|---|
| Cyngor Cymuned/Tref: | Heb eu derbyn. |
| Bioamrywiaeth: | Heb eu derbyn. |
| Dŵr Cymru: | Gofyn am amod er atal llif ychwanegol o ddŵr wyneb i’r system garthffosiaeth a chanllawiau ar gyfer yr ymgeisydd.<br>Gweler llythyr Dŵr Cymru dyddiedig 12/11/24 |
| Uned Draenio Tir : | Heb eu derbyn. |
| Ymgynghoriad Cyhoeddus: | Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben a derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu’r datblygiad arfaethedig ar y seiliau cynllunio materol |

isod :

- Pryder am golled golau ac y byddai hyn yn amharu yn ddifrifol ar ffordd o fyw'r preswylydd presennol ac yn debygol o gael effaith andwyol difrifol ar eiddo rhif 16 yn y dyfodol.

- Pryder nad yw’r estyniad deulawr a fyddai’n gorchuddio lled llawn cefn y tŷ yn cyd-fynd gyda’r eiddo cyfagos nac ychwaith y stryd. Byddai’r estyniad bwriededig yn ymwthio allan bron i hanner metr heibio llinell gefn presennol y tŷ.

- Mae draen yn rhedeg rhwng y ddau dy ac mae pryder am orlif dwr .

- Pryder am broblem gorlif dŵr ehangach ar y stryd yn gyffredinol.

- Mae’r aelod lleol wedi cynnig sylwadau yn nodi pryderon ynglŷn â cholled golau yng ngardd yr eiddo drws nesaf, fod maint yr estyniad allan o gymeriad y stryd, a phryder am ddŵr o ganlyniad i’r draen sydd rhwng y ddau eiddo.

**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 Isranbarthol Bangor fel y’i diffinnir gan y CDLl ac felly mae’r cais yn gyson gyda Pholisi PCYFF 1 y CDLl.

5.2 Yn gyffredinol, mae polisïau PCYFF 2 a PCYFF 3 yn caniatáu cynigion ar gyfer estyniadau ac addasiadau i dai presennol cyn belled na fyddant yn cael effaith niweidiol ar fwynderau gweledol ac yn parchu a gwella ymddangosiad y safle a'r ardal yn gyffredinol. Yn ogystal, gofynnir fod estyniadau i adeiladau presennol yn:

-ychwanegu at, a gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle

-parchu'r safle a'i gyffiniau o ran ei le yn y dirwedd leol

5.3 Mae’r bwriad hwn yn cynnwys codi estyniad deulawr yng nghefn yr eiddo sy’n ymestyn oddeutu 0.5m ymhellach allan o wal gefn y tŷ na’r ystafell aml bwrpas presennol sy’n golygu ei fod 2.9m o hyd, ac mae’n ymestyn ar draws cefn yr eiddo sy’n 6.2m o led. Byddai uchder yr estyniad deulawr arfaethedig oddeutu 3m yn uwch na’r rhan unllawr presennol ac felly yn 5m o uchder. O ganlyniad, mae’r estyniad deulawr hwn yn weddol swmpus ei faint, ond er hynny, ni ystyrir y

byddai yn cael effaith weledol sylweddol ac nid yw'n anarferol gweld y math yma o estyniadau ar gefnau tai. Ni ystyrir y byddai'r bwriad yma yn groes i amcanion polisi PCYFF 2 a 3 o fewn y CDLL ac felly mae'r egwyddor yn dderbyniol.

**Mwynderau gweledol**

5.4 Er i'r estyniad cefn fod yn ddeulawr, wrth ystyried natur ddatblygedig yr ardal a maint yr ardd lle bydd yr estyniad yn cael ei godi, ni chredir y byddai'n elfen ddominyddol yn y drefwedd ac ni fyddai'n achosi effaith niweidiol arwyddocaol ar edrychiad y safle na'r ardal o gwmpas. Er bod yr estyniad yn ymestyn ar draws lled cefn yr eiddo yn gyfan gwbl, mae hyd yr estyniad yn fyr ac ni fydd yn weladwy o fannau cyhoeddus ac mae o ddyluniad a maint arferol ar gyfer y math yma o ddatblygiad.

5.5 Wrth ystyried graddfa a dyluniad y datblygiad arfaethedig a'i gyd-destun adeiledig, gan dderbyn bydd yn ychwanegu at swmp yr eiddo, ni ystyrir fod yr estyniad yma yn afresymol i'r lleoliad. Bwriedir gorffen waliau'r estyniad mewn rendr er mwyn cyd fynd a'r tŷ presennol. Ystyrir y byddai hyn yn gweddu gyda'r eiddo ynghyd a'r datblygiadau eraill sydd o gwmpas.

5.6 Wrth ystyried deunyddiau a dyluniad y datblygiad arfaethedig a'i gyd-destun adeiledig, ac wedi asesu'r cynnig yn llawn o ran ei effaith weledol, credir fod y bwriad yn dderbyniol a thrwy hynny yn unol â gofynion perthnasol polisi PCYFF 3.

**Mwynderau cyffredinol a phreswyl**

5.7 Mae'r eiddo wedi ei leoli o fewn rhes o dai pâr, ac felly mae yna elfennau naturiol o oredrych o gefnau'r tai tuag at y gerddi cefn. Mae'r ffiniau rhwng y tai yn y rhes yma yn isel.

5.8 Datganwyd pryder gan gymydog i'r gorllewin, ag adnabyddir fel 16 Rhodfa Belmont, am golled golau a chysgodi, ac y byddai hyn yn amharu yn ddifrifol ar ffordd o fyw'r preswylydd presennol, ac yn debygol o gael effaith andwyol difrifol ar yr eiddo yn y dyfodol. Yn yr achos hwn, cydnabyddir y byddai ychydig o effaith cysgodi ar yr eiddo cyfagos gan y byddai lled yr estyniad arfaethedig yn ymestyn tuag at ffin yr eiddo efo rhif 16. Mae'r haul yn codi i gyfeiriad dwyreiniol ac yn machlud i gyfeiriad gorllewinol, ac oherwydd gogwydd y tai par a lleoliad yr estyniad yn y cefn, golygai hyn bod y ddau dŷ yn derbyn golau haul naturiol drwy'r dydd i flaen yr eiddo, ac erbyn y nos mae'r haul yn machlud tu cefn i'r ddau eiddo. Golygai hyn bod cefn yr eiddo o dan sylw ac yr eiddo drws nesaf yn derbyn cysgod naturiol yn y cefn am y rhan fwyaf o'r diwrnod. O ganlyniad i hyd yr estyniad ni ystyrir felly bod y cysgodi a'r golled golau sylweddol i eiddo drws nesaf yn yr achos yma.

5.9 Derbyniwyd hefyd bryder am faint yr estyniad, ac na fyddai'n cyd-fynd gyda'r eiddo cyfagos a'r stryd gan fyddai'n ymestyn ar draws lled llawn cefn y tŷ. O ganlyniad i faint yr ardd yn y cefn, a'r ffaith bod gardd 14 Rhodfa Belmont, a'r eiddo cyfagos yn mynd i fyny ar lethr, ni ystyrir y byddai'r estyniad hwn yn ormesol. Gan ystyried mai dim ond 0.5m yn hirach na'r rhan unllawr cefn presennol y byddai'r estyniad yn ymestyn allan, a bod uchder rhesymol i'r estyniad, ni chredir bydd niwed arwyddocaol i fwynderau cymdogion yn deillio o'r materion hyn.

5.10 Derbyniwyd pryder gan yr aelod lleol a'r cymydog am y draen sydd wedi ei leoli rhwng y ddau eiddo. Ymgynghorwyd efo Dŵr Cymru a'r Uned Draenio Tir ac nid oes problem wedi cael ei amlygu. Nid oes tystiolaeth y byddai'r datblygiad yn cael effaith ar y draen a nodir fod unrhyw anghytundebau rhwng cymdogion ynglŷn â systemau draenio sy'n cael eu rhannu yn fater sifil ac felly yn fater y tu allan i'r cais cynllunio hwn.

5.11 Ar sail yr asesiad uchod felly ystyrir fod y cynnig yn dderbyniol dan ofynion polisi PCYFF 2 y CDLl sy'n ymwneud ag amddiffyn mwynderau preifat a chyffredinol.

**Materion trafnidiaeth a mynediad**

5.12 Nid yw'r estyniad arfaethedig hwn yn cynyddu nifer ystafelloedd gwely'r eiddo, ac felly nid oes effaith ychwanegol ar y trefniant parcio na diogelwch ffyrdd. Ni ystyrir y byddai unrhyw niwed ychwanegol i hwylusa'r briffordd yn deillio o'r datblygiad hwn. Felly, mae'r cynnig fel y mae yn dderbyniol dan bolisïau TRA 2 a TRA 4 y CDLl.

**Materion bioamrywiaeth**

5.13 Ar 07 Chwefror 2024, cyhoeddodd Llywodraeth Cymru ddiweddariad i Bennod 6 Polisi Cynllunio Cymru (PCC), sy'n ymdrin â seilwaith gwyrdd, budd net i fioamrywiaeth, yr amddiffyniad a roddir i Safleoedd o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig a choed a choetiroedd. Fe gyflwynwyd datganiad seilwaith gwyrdd fel rhan o'r cais. Er bod y datganiad yn nodi ni fydd colled i fioamrywiaeth yn sgil y datblygiad, nid oes cynigion yn cael ei wneud er mwyn gwella bioamrywiaeth megis gosod blychau adar/ ystlumod. I'r perwyl hyn, mae'n ystyried yn briodol felly i osod amod ar y caniatâd i weithredu ar fesurau Bioamrywiaeth ac i'r perwyl hyn ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion y PCC.

**Hanes cynllunio perthnasol**

5.14 Fel y nodir yn y disgrifiad, mae'r cynlluniau bwriededig ar gyfer y cais hwn yn dangos elfennau ychwanegol i estyniad deulawr yn unig. Mae'r elfennau hyn yn cynnwys estyniad talcen ar ochr y to, porth ar ddrychiad blaen yr eiddo, a ffenestr gromen ar y drychiad cefn. Gan fod caniatâd Cynllunio blaenorol wedi eu rhoi i'r porth a'r estyniad talcen ar ochr y to, a bod y ffenestr gromen cefn yn ddatblygiad a ganiateir, nid ydym wedi ystyried yr elfennau ychwanegol yn rhan o asesiad y cais hwn.

**Materion Ieithyddol**

5.15 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.

5.16 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 CDLl ar y Cyd ynghyd a Diagram 5 o'r CCA. O safbwynt y mathau o ddatblygiadau dan sylw, nid yw'r bwriad arfaethedig hwn 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'r iaith.

5.17 Mae'r bwriad gerbron ar gyfer ymestyn tŷ preswyl presennol. Mae caniatâd cynllunio eisoes wedi ei roi ar gyfer estyniad talcen ar ochr y to, a phorth ar ddrychiad blaen yr eiddo. Ni ystyrir y

byddai’r estyniad bwriededig yn debygol o gael effaith andwyol ar yr Iaith ac felly ystyrir ei fod yn cydymffurfio gyda gofynion polisi PS1 o ran hyn.

**Materion isadeiledd**

5.18 Mae gwrthwynebiad wedi ei dderbyn ynghylch problemau gorlif dŵr ehangach ar y stryd yn gyffredinol, ac effaith y datblygiad ar ddraeniau'r ardal. Ymgynghorwyd efo Dŵr Cymru a’r Uned Draenio Tir ar y cais hwn. Derbyniwyd sylwadau gan Dŵr Cymru yn gofyn am amod er mwyn atal llif ychwanegol o ddŵr wyneb i’r system garthffosiaeth. Nodir nad yw hyn yn fater sy’n gallu cael ei reoli drwy’r drefn cynllunio, ond byddwn yn tynnu sylw’r ymgeisydd i’r sylwadau a gofynion Dwr Cymru sy’n golygu na fydd dwr wyneb ychwanegol yn llifo i’r system garthffosiaeth bresennol. Nid oes ymateb wedi ei dderbyn gan yr Uned Draenio Tir ar adeg ysgrifennu’r adroddiad, ond ni ystyrir y byddai’r bwriad o ran ei hun cael effaith sylweddol ar y sefyllfa bresennol. Er hyn gellir gosod amod yn sicrhau na fydd dwr wyneb yn rhedeg i’r briffordd.

**6. Casgliadau:**

6.1 Wedi asesu’r cais yn erbyn gofynion y polisïau perthnasol ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol. Ar sail yr uchod gellir caniatáu’r cais yn unol â’r amodau cynllunio isod.

**7. Argymhelliad: Caniatáu gydag amodau**

7.1 Dirprwyo’r hawl i’r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu’r cais yn ddarostyngedig i amodau

1. Cychwyn o fewn 5 mlynedd
2. Unol a’r cynlluniau
3. Deunyddiau i weddu
4. Gwelliannau Bioamrywiaeth
5. Sicrhau nad oes dwr wyneb yn rhedeg i’r briffordd.

Nodyn : Dŵr Cymru