

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/05/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Rhif: 5

Cais Rhif: C19/0328/11/LL

**Dyddiad
Cofrestru: 09/04/2019**

Math y Cais: Llawn - Cynllunio

Cymuned: Bangor

Ward: Glyder

**Bwriad: Estyniadau yn y cefn ac yn nhu blaen yr eiddo / Extension
at the rear and at the front of the property**

Lleoliad: 33, Bryn Eithinog, Bangor, LL57 2LA

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/05/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais deiliaid tŷ yw hwn ar gyfer ymestyn y tŷ deulawr presennol yn y cefn ac yn y blaen. Bydd yr estyniad cefn yn estyniad deulawr a bydd yr estyniad blaen yn cael ei godi uwchben y modurdy presennol. Bydd edrychiadau allanol yr estyniadau yn cydweddu gyda'r edrychiadau presennol y tŷ deulawr.
- 1.2 Mae'r safle yn cael ei wasanaethu gan fynedfa ddwbl oddi ar ffordd sirol ddi-ddosbarth cyfagos (Bryn Eithinog) gyda llecynnau parcio ar gyfer o leiaf 3 cerbyd o fewn y cwrtil blaen. Saif y safle oddi fewn i ardal breswyl sefydledig sy'n cynnwys nifer helaeth ac amrywiol o anheddau preswyl ar sail graddfa, dyluniad, maint ac edrychiadau gyda nifer ohonynt eisoes wedi cael eu hymestyn a'u newid yn y gorffennol. Lleolir yr eiddo oddi fewn i ffin datblygu Bangor fel y'i cynhwysir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, 2017 (CDLL) ac ar gyrion de-gorllewinol y ddinas.
- 1.3 Cyflwynwyd y cais i Bwyllgor ar gais yr Aelod 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 chymau 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:-**

Polisi TRA2 – safonau parcio.

Polisi TRA4 – rheoli ardrawiadau cludiant.

Polisi PCYFF2 - meini prawf datblygu.

Polisi PCYFF3 – dylunio a siapio lle.

2.4 Polisiâu Cenedlaethol:

Nodyn Cyngor Technegol 12 Dylunio (2016).

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad10 (2018).

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/05/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- 3.1 Cais rhif C18/0337/11/AM – adeiladu tŷ wedi ei wrthod yng Ngorffennaf, 2017 ar sail gor-ddatblygiad a chreu strwythur gormesol a niweidiol i fwynderau trigolion eiddo cyfagos.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Dim gwrthwynebiad.
Cymuned/Tref:

Uned Drafnidiaeth: Dim gwrthwynebiad gan fod y datblygiad yn annhebyg o arwain at lif traffig arwyddocaol nag ychwaith at unrhyw broblemau parcio ychwanegol yng nghyffiniau'r cais.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu eisoes wedi dod i ben a derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Colli golau drwy greu strwythurau gormesol.
- Colli preifatrwydd a gor-edrych i eiddo a adnabyddir fel 31 Bryn Eithinog.
- Creu trafnidiaeth ychwanegol.
- Amharu ar gymeriad yr ardal.

Yn ogystal â'r gwrthwynebiadau uchod derbyniwyd gwrthwynebiadau nad oedd yn wrthwynebiadau cynllunio dilys oedd yn cynnwys:

- Posibilrwydd bydd yr eiddo yn cael ei droi i dy amlfeddiannaeth.
- Mae'r tŷ yn cael ei osod i fyfyrwyr.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae Polisi PCYFF2 o'r CDLL yn datgan gwrthodir cynigion os byddent yn cael effaith sylweddol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol, defnyddiau tir neu eiddo arall neu nodweddion yr ardal leol oherwydd mwy o weithgareddau, aflonyddwch, dirgryniad, sŵn, llwch, mygdarth, sbwriel, dreiniau, llygredd golau neu ffurfiau eraill o lygredd neu aflonyddwch. Mae Polisi PCYFF3 yn datgan caniateir cynigion, gan gynnwys estyniadau a newidiadau i adeiladau a strwythurau presennol os ydynt yn cydymffurfio â 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 dŵr a pherygl risg llyfogydd 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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/05/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

gan ystyried iechyd a lles defnyddwyr y dyfodol. I'r perwyl hyn, ystyrir bod y bwriad i ymestyn yr eiddo preswyl yn dderbyniol mewn egwyddor.

Mwynderau gweledol

- 5.2 Mae'r safle wedi ei leoli ar lecyn cornel ac yn weladwy o'r manau tramwy cyhoeddus a gerddi preifat cyfagos. Mae'r anheddau presennol sydd o amgylch y safle o edrychiadau gwahanol sy'n amrywio o rendr wedi ei baentio, gwaith bric/cerrig glan traddodiadol a gro chwipio o wahanol liwiau. Mae'r rhan helaeth ohonynt o ddyluniadau cyfoes gyda nifer wedi cael eu hymestyn a'u newid yn y gorffennol. Mae'r bwriad dan sylw yn golygu codi estyniad deulawr to llechi yn y cefn gyda'r crib wedi ei osod 500mm is law'r brif do ynghyd â tho gwastad 2.7m o uchder uwchben yr estyniad i'r gegin ac o edrychiad fydd yn adlewyrchu edrychiadau presennol y tŷ (h.y. ffenestri gwyn UPV-c a waliau o rendr garw wedi eu paentio). Bydd yn ymestyn allan 2.7m i'r ardd gefn gyda hyd o 7m. Bydd yr estyniad blaen wedi ei leoli uwchben y modurdy rhannol to gwastad presennol ac wedi ei osod 1.2m yn is na chrib y brif do ac ar ffurf gebl sydd yn welliant ar sail mwynderau gweledol i edrychiad y to gwastad presennol. Er yr estyniadau hyn, mae eu graddfa a'u gosodiad yn golygu mai canran fechan iawn o'r cwrtil preswyl presennol fydd yn cael ei golli ac felly yn sicrhau fod digon o le mwynderol i gael o fewn y cwrtil. Gan ystyried gosodiad, ffurf, deunyddiau, graddfa a dyluniad yr estyniadau hyn credir na fyddent yn creu strwythurau anghydnaws na gormesol yn y rhan yma o'r stryd. I'r perwyl hyn, ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi PCYFF3 o'r CDLL.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.3 Mae anheddau preswyl a'u gerddi preifat wedi eu lleoli i'r gorllewin (31 Bryn Eithinog) ac i'r gogledd (26 Lon y Bryn) sydd union gyferbyn a safle'r cais gyda'r anheddau i'r dwyrain ac i'r de wedi eu lleoli ymhellach i ffwrdd ac wedi eu gwahanu o'r safle gan ffyrdd sirol di-ddosbarth. Fel y cyfeirir ato uchod derbyniwyd gwrthwynebiad gan breswylwr rhif 31 Bryn Eithinog ar sail:-
- Colli golau drwy greu strwythurau gormesol.
 - Colli preifatrwydd a gor-edrych i eiddo a adnabyddir fel 31 Bryn Eithinog.
 - Creu trafndiaeth ychwanegol.
 - Amharu ar gymeriad yr ardal.
- 5.4 Colli preifatrwydd a gor-edrych - mae'r estyniadau wedi eu dylunio er mwyn osgoi unrhyw or-edrych uniongyrchol i mewn i eiddo cyfagos (31 Bryn Eithinog a 26 Lon y Bryn yn y cyswllt hwn). Ni leolir unrhyw ffenestr ar y llawr cyntaf o fewn yr estyniadau i wynebu ochr na chefn rhif 31 Bryn Eithinog er bydd ffenestr ar lawr cyntaf yr estyniad blaen yn wynebu'r de. Bydd ffenestri newydd wedi eu lleoli ar y llawr gwaelod yn wynebu rhif 26 Lon y Bryn a thua'r dwyrain ond byddent ar lefel llygaid yn unig ac nid oes gan rif 26 unrhyw agoriadau yn wynebu cefn safle'r cais. I'r perwyl hyn, felly, credir na fydd y bwriad fel y'i cyflwynwyd yn golygu gor-edrych a cholli preifatrwydd i breswylwyr cyfagos.
- 5.5 Creu trafndiaeth ychwanegol - mae'r eiddo eisoes yn dŷ 4 llofft ac nid oes bwriad i ymestyn niferoedd y llofftydd o fewn y tŷ ond, yn hytrach, i wella cyfleusterau ar gyfer 2 o'r llofftydd drwy greu ystafelloedd *en-suite*. I'r perwyl hyn, ni ragwelir bydd cynnydd yn nhafndiaeth i mewn ac allan o'r safle ei hun pe caniateir y cais hwn ac yn ychwanegol i hyn, ceir llecynnau parcio oddi fewn i'r safle i o leiaf 3 cerbyd gyda'r rhodfa wreiddiol wedi ei hymestyn yn y gorffennol er mwyn creu'r llecynnau parcio hyn. I'r perwyl hyn, felly, a chan ystyried nad oes gan yr Uned Drafndiaeth bryderon

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/05/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

ynglŷn â diogelwch ffyrdd na gofynion parcio credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi TRA2 a TRA4 o'r CDLL.

- 5.6 Amharu ar gymeriad yr ardal - fel y cyfeiriwyd ato uchod, mae'r ardal gyfagos yn cynnwys casgliad amrywiol o wahanol fathau o anheddau preswyl ar sail edrychiadau, graddfa, ffurf a dyluniadau gyda nifer ohonynt eisoes wedi eu hymestyn a'u newid yn y gorffennol. Gan ystyried yr asesiad hwn credir na fydd yr estyniadau yn creu strwythurau gormesol nac anghydnaws yn y rhan yma o'r strydlyn ac, felly, ni fyddent yn amharu ar gymeriad yr ardal gyfagos. Credir, felly, i'r bwriad gydymffurfio gyda gofynion Polisi PCYFF2 o'r CDLL.

Ymateb i'r cyfnod ymgynghori

- 5.7 Fel rhan o'r cyfnod ymgynghori cyflwynwyd sylwadau nad ydynt yn faterol i gynllunio :-

- Posibilrwydd bydd y tŷ yn cael ei droi i dŷ amlfeddiannaeth - cyflwynwyd y cais ar sail codi estyniadau i dŷ breswyl Defnydd Dosbarth C3 yn hytrach nag ar gyfer tŷ amlfeddiannaeth Defnydd Dosbarth C4. Ar ôl derbyn y pryder hwn cysylltwyd gydag asiant yr ymgeisydd a chadarnhaodd yn ysgrifenedig nad oedd y bwriad yn ymwneud gyda newid defnydd o dŷ (C3) i dŷ amlfeddiannaeth (C4). Rhaid ystyried pob cais yn seiliedig ar y wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais ac nid ar unrhyw ragdybiaeth neu bryder am be all ddigwydd yn y dyfodol. Pe bai cwyn yn cael ei dderbyn yn y dyfodol ynglŷn â newid i ddefnydd cyfreithiol y tŷ bydd hyn, yn ei dro, yn fater i'r Uned Gorfodaeth ymchwilio i mewn iddo.
- Mae'r tŷ yn cael ei osod i fyfyrwyr - o'r wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais nid oes unrhyw dystiolaeth wedi ei gyflwyno sy'n dangos bod y tŷ yn cael ei ddefnyddio fel tŷ amlfeddiannaeth.

6. Casgliadau

- 6.1 Gan ystyried yr asesiad uchod ac wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol gan gynnwys polisïau a chanllawiau cynllunio lleol a chenedlaethol a'r sylwadau a dderbyniwyd gan gynnwys yr ohebiaeth yn gwrthwynebu ystyrir bod y cais yma yn dderbyniol ar sail egwyddor, dyluniad, lleoliad, gosodiad, defnydd, deunyddiau, mwynderau preswyl, mwynderau gweledol ac yn cydymffurfio gyda gofynion polisïau a chanllawiau cynllunio lleol a chenedlaethol perthnasol.

7. Argymhelliad:

- 7.1 Caniatáu - amodau:-

1. 5 mlynedd.
2. Yn unol â'r cynlluniau.
3. Llechi naturiol.