

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 27/04/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	PWLLHELI

Cais Rhif: C15/0112/11/LL
Dyddiad Cofrestru: 11/02/2015
Math y Cais: Llawn - Cynllunio
Cymuned: Bangor
Ward: Dewi

Bwriad: CODI ESTYNIAD AR GEFN YR EIDDO
Lleoliad: 219, Ffordd Penrhos, Bangor, LL572DJ

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATÁU GYDAG AMODAU

1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae'r cais yn gais ar gyfer codi estyniad ar gefn yr eiddo.
- 1.2 Mae'r eiddo yn dy deulawr sy'n un o bar ac wedi ei leoli mewn rhes o dai amrywiol ar hyd Ffordd Penrhos, Bangor. Mae'r eiddo yn sefyll o fewn plot sylweddol sy'n ymestyn yn hir o gefn yr eiddo. Mae cefn yr eiddo yn wynebu'r gogledd. Mae'r ymgeisydd hefyd yn berchen a'r eiddo sy'n sownd i'r tŷ sy'n destun y cais yma (sef rhif 221 Ffordd Penrhos).
- 1.3 Mae'r eiddo wedi ei ymestyn yn sylweddol yn y gorffennol drwy amryw o geisiadau sy'n cael eu disgrifio yn yr hanes cynllunio isod. Mae'r eiddo wedi mwy na dyblu yn ei faint, ac mae'n cynnwys 4 ystafell wely. Bu'r caniatâd diweddaraf o dan gyfeirnod C10A/0064/11/LL ar gyfer codi estyniad unllawr ar ochr yr eiddo i greu modurdy ac ystafell iwtiliti. Derbyniwyd cynllun diwygiedig a gytunwyd fel man-newid yn ddiweddarach ar gyfer codi uchder y crib a bondo'r oddeutu 0.5m, ynghyd a darparu grisiau i gefn yr estyniad. Nid yw'r cynllun yma yn cynnwys yr ystafell iwtiliti, ond mae yn dangos llawr islawr o dan rhan o'r eiddo gwreiddiol sydd i'w ddefnyddio fel storfa.
- 1.4 Mae'r cynlluniau presennol o'r eiddo yn dangos ardal 'patio' ar gefn y modurdy a sonnir amdano uchod, sydd yn ychwanegol i'r cynlluniau a ganiatawyd o dan C10A/0064/11/LL. Yn dilyn achos Gorfodaeth yn ymwneud a'r iwtiliti, ac oedd yn golygu dymchwel yr iwtiliti a godwyd ar y pryd, mae nodyn ar y ffeil yn 2011 yn datgan nad oedd bwriad cymryd camau ymhellach parthed y rhan 'patio/plinth' yma oedd ar ôl.
- 1.5 Mae'r bwriad gerbron felly ar gyfer codi estyniad unllawr ar ben yr ardal 'patio' presennol. Mae'r estyniad yn mesur oddeutu 4.7m wrth 3m ac oddeutu 2.2m o uchder i'r bondo o lefel y 'patio' ac 3.6m i'r crib. Mae'r estyniad wedi ei leoli oddeutu 1.5m i ffwrdd o ffin gyda'r eiddo drws nesaf, ac mae'r estyniad yn mesur 3.7m o uchder i'r bondo o'r llawr ar ei uchaf (ar ei dalcen) a 5.2m o uchder i'r crib. Mae bwriad gorffen yr estyniad gyda tho llechi ar y to a'r waliau i gydweddu a'r annedd presennol. Mae'r bwriad hefyd yn cynnwys canopi bychan uwchben drws yr iwtiliti a drws cefn y modurdy.

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: 27/04/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	PWLLHELI

2.2 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009:

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 leol.

POLIS 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 7) 2014

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

- 3.1 C05A/0626/11/LL - ESTYNIAD - CANIATÁU 18.10.2005
- 3.2 C07A/0814/11/LL - DYMCHWEL GAREJ A CHODI ESTYNIAD TRI LAWR I'R OCHR A'R CEFN - CANIATÁU - 14.01.2008
- 3.3 C10A/0064/11/LL - ESTYNIAD UNLLAWR AR OCHR YR EIDDO I GREU MODURDY AG YSTAFELL AML BWRPAS - CANIATÁU - 22.03.2010

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Gwrthod - mae'r estyniad yn cyfrannu tuag at orddatblygiad o'r safle, ac oherwydd ei agosatrywydd i ffin y safle yn achosi effaith andwyol ar fwynderau'r eiddo drws nesaf.

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

- Buasai'r bwriad yn orddatblygiad o'r safle ac yn effeithio hawl i olau.
- Cyfeirio at lythyr yn datgan na ddylai gynnwys yr iwtiliti ac y dylai ddymchwel yr iwtiliti anawdurdodedig.
- Mae'r eiddo eisoes wedi ei estynnu fwy na 50% ac mae yna lawr is-lawr nad yw'n cael ei gynnwys ar gynlluniau sydd wedi eu caniatáu.

Mae'r ymgeisydd a'r asiant wedi cyflwyno gohebiaeth ar wahân sy'n cyfeirio at y gwrthwynebiadau uchod.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 27/04/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	PWLLHELI

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae polisiau 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 a gwneud newidiadau i adeiladau. Mae'r bwriad yn cynnwys codi estyniad ar gefn yr eiddo. Mae'r eiddo presennol wedi ei ymestyn yn sylweddol yn y gorffennol, ond er hynny mae'r eiddo yn parhau i gydweddu a maint ei safle, sy'n sylweddol. Mae'r estyniad gerbron i'w leoli ar 'patio/plinth' presennol ac felly nid oes ol-troed ychwanegol yn cael ei greu o fewn gardd yr eiddo. Ystyrir hefyd fod yr estyniad sydd gerbron yn cydweddu a'r eiddo a'i safle o ran dyluniad a graddfa, ac na fydd yn arwain at leihad annerbyniol mewn lle gwag amwynderol o fewn cwrtil tŷ'r cais. Ystyrir felly nad yw'r bwriad yn groes i ofynion polisi B24.

Mwynderau gweledol, cyffredinol a phreswyl

- 5.3 Mae polisiau 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 golygu codi estyniad unllawr ar ben 'patio/plinth' presennol ar gefn yr eiddo. Mae'r eiddo wedi ei ymestyn yn sylweddol i'r ochr ac i'r cefn yn barod ac i uchder deulawr oedd yn cydweddu a'r tŷ gwreiddiol. Mae'r estyniad modurdy ar ochr yr eiddo yn unllawr, gydag uchder crib to yn sylweddol is nag uchder crib yr eiddo gwreiddiol. Mae'r estyniad sy'n destun y cais yma o arwynebedd llawr bychan ac mae ei uchder yn sylweddol is nac uchder y modurdy (1.5m yn is). Mae lefelau tir/llawr y safle yn golygu fod yr eiddo yn ymddangos yn sylweddol uwch o'r cefn a'r ochr nac y mae o'r blaen.
- 5.5 Ystyrir, er bod yr eiddo wedi ei ymestyn yn y gorffennol, fod yr estyniad sydd gerbron yn parchu'r safle a'i gyffiniau o ran graddfa, maint, ffurf, dwysedd, lleoliad a chynllun. Ni ystyrir ei fod yn cael effaith andwyol annerbyniol ar ffurf a chymeriad y dirwedd na'r drefwedd, na golygfeydd amlwg sydd gan y cyhoedd i mewn i, allan o neu ar draws yr ardal. Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisi B22.
- 5.6 Roedd cynllun gwreiddiol a ganiatawyd o dan gyfeirnod C10A/0064/11/LL yn cynnwys ystafell iwtiliti ar gefn y modurdy yn yr un lleoliad a'r iwtiliti sy'n destun y cais, ond ei fod ar lefel is na'r bwriad gerbron gyda chyfanswm uchder i'r crib 2m yn is (uchder i'r crib o'r llawr yn 3.2m yn hytrach na'r 5.2m a gynigir erbyn hyn) ac 0.4m yn llai o ran lled ac 1.7m yn llai o ran hyd (2.6m wrth 3m yn hytrach na 3m wrth 4.7).
- 5.7 Cydnabyddir fod yr iwtiliti sydd yn destun y cais gerbron yn fwy na hynny oedd wedi ei ganiatáu'n wreiddiol o dan C10A/0064/11/LL, ond o ystyried presenoldeb y 'patio' presennol ar y safle, y posibilrwydd o ddefnyddio'r patio agored fel y mae, maint gerddi'r safle yma a'r safle drws nesaf, ynghyd a maint yr estyniad mewn cymhariaeth a'r estyniadau sydd eisoes wedi eu caniatáu a'u cwblhau ar y safle, ni ystyrir fod y datblygiad yn or-ddatblygiad o'r safle.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 27/04/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	PWLLHELI

- 5.8 Mae'r 'patio' presennol a'r estyniad bwriadedig i'w leoli oddeutu 1m i ffwrdd o ffin yr eiddo gyda drws nesaf, ac mae'r eiddo drws nesaf wedi ei ymestyn hyd at y ffin, gyda wal ffiniol o flociau wedi ei chodi rhwng congl y tŷ drws nesaf a sied/storfa sydd o fewn ardd yr eiddo. Buasai wal ochr yr estyniad bwriadedig yn wynebu'r bwlch sydd yn cael ei ddefnyddio fel patio'r ty drws nesaf ac sydd wedi ei leoli rhwng diwedd yr eiddo a'r sied/storfa. Nid oes bwriad gosod ffenestr ar yr edrychiad yma. Mae gerddi hir agored sy'n mesur oddeutu 30-40m y tu cefn i'r eiddo drws nesaf a'r eiddo sy'n destun y cais. Mae cefnau'r tai ynghyd a'r gerddi yn wynebu'r gogledd.
- 5.9 O asesu'r safle a'r sefyllfa yn ei gyfanrwydd, er cydnabyddir y bydd yr estyniad yn cael effaith ar ardal union tu cefn i'r eiddo drws nesaf sy'n cael defnydd fel patio, ni ystyrir fod yr effaith yma yn sylweddol nac yn andwyol. Mae hawl gosod ffens neu wal hyd at 2m o uchder rhwng dau eiddo i leihau unrhyw effaith posib, ac er y cydnabyddir y buasai'r estyniad yn uwch na'r ffin wedyn, buasai wedi ei gamu yn ol o'r ffin. Ni ystyrir y bydd colled sylweddol mewn golau dydd na haul, oherwydd bod cefnau'r tai yn wynebu'r gogledd.
- 5.10 Ni ystyrir felly y byddai'r datblygiad yn achosi effaith andwyol ar fwynderau'r trigolion drws nesaf, nac yn amharu'n sylweddol ar olau i'w eiddo. Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisi B23 uchod.
- 5.11 Mae bwriad gorffen yr estyniad i gydweddu a'r eiddo presennol gyda llechi ar y to, ac ystyrir fod hynny yn cydymffurfio a gofynion Polisi B25 uchod.

Yr ymateb i ymgynghoriad cyhoeddus

- 5.12 Yn dilyn cyfnod o ymgynghoriad cyhoeddus, derbyniwyd sylwadau oedd yn cyfeirio at orddatblygiad o'r safle, effaith ar fwynderau o safbwynt colli golau'r haul/golau dydd, a chyfeiriad at y llawr is-lawr. Ystyrir fod y materion hynny wedi eu trafod uchod.
- 5.13 Mae'r eiddo sy'n destun y cais yma wedi bod yn destun achos Gorfodaeth mewn cysylltiad â datblygu'r safle yn unol â chynlluniau a ganiatawyd drwy C10A/0064/11/LL. Ymddengys fod yr estyniad modurdy ac iwtiliti a ganiateir yn wreiddiol wedi ei godi yn fwy ac yn uwch na'r caniatâd, a bod yna lawr is-lawr rhan o'r estyniad blaenorol. Fel y sonnir ar ddechrau'r adroddiad, derbyniwyd cynllun diwygiedig a ganiatawyd fel man-newid i'r cais oedd yn cynnwys codi uchder y modurdy ochr ynghyd a darparu'r llawr is-lawr, ond nid oedd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn fodlon caniatáu'r estyniad iwtiliti fel man newid. O ganlyniad i hynny bu dymchwel yr iwtiliti.
- 5.14 O ystyried y bwriad gerbron yn erbyn y polisiau cynlluniau perthnasol, ac o'i gymharu â'r iwtiliti gwreiddiol oedd wedi ei ganiatáu o dan C10A/0064/11/LL, ynghyd ac asesu effaith y bwriad ar drigolion drws nesaf, ni ystyrir fod y bwriad yn achosi effaith sylweddol ar eu mwynderau na'r golau i'w eiddo, nac fod yr estyniad yn orddatblygiad o'r safle i raddfa a fyddai'n cyfiawnhau gwrthod y cais gerbron.

6. Casgliadau:

- 6.1 Ar sail yr asesiad uchod felly, ni ystyrir fod y bwriad yn groes i unrhyw bolisi perthnasol. Nid yw'r bwriad yn debygol o gael effaith andwyol ar fwynderau'r ardal leol nac unrhyw eiddo cyfagos.

7. Argymhelliad: Caniatau – amodau –

1. 5 mlynedd
2. Sicrhau cwblhau'r datblygiad yn unol â'r cynlluniau a gyflwynwyd
3. Gorffeniad allanol i gydweddu â'r eiddo presennol.
4. To llechi

Nodyn Dwr Cymru



Rhif y Cais / Application Number : C15/0112/11/LL

Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.
Location Plan for identification purposes only. Not to scale.



Y safle/The site

Atgynhyrchir y map hwn o Ddeunydd yr Ordnance Survey gyda chaniatâd yr Ordnance Survey ar ran Rheolwr Llyfrfa E1 Mawrhydi.
© Hawffraint y Goron.
Mae atgynhyrchu heb ganiatâd yn torri hawffraint y Goron a gall hyn arwain at erlyniad neu achos sifil.
Cyngor Gwynedd - 100023387 - 2008

This map is reproduced from Ordnance Survey material with the permission of Ordnance Survey on behalf of the Controller of Her Majesty's Stationery Office.
© Crown copyright.
Unauthorised reproduction infringes Crown copyright and may lead to prosecution or civil proceedings.
Cyngor Gwynedd - 100023387 - 2008



All electrical work to comply with Part P and designed, installed and inspected by competent person who will provide test certificate to BS7671 on completion. All lighting to be energy efficient CFL's

Extend existing central heating system to provide radiators fitted with TRV's in new utility room. All pipework in areas other than within rooms to be insulated in accordance with BS5422 1977. All work to be carried out by registered heating engineer who will provide a commissioning certificate on completion of the work.

Drainage: to be 100mm diameter Hepsleve complying with BS8301 1985 laid to fall 1:40 with flexible joints and bedded in pea gravel

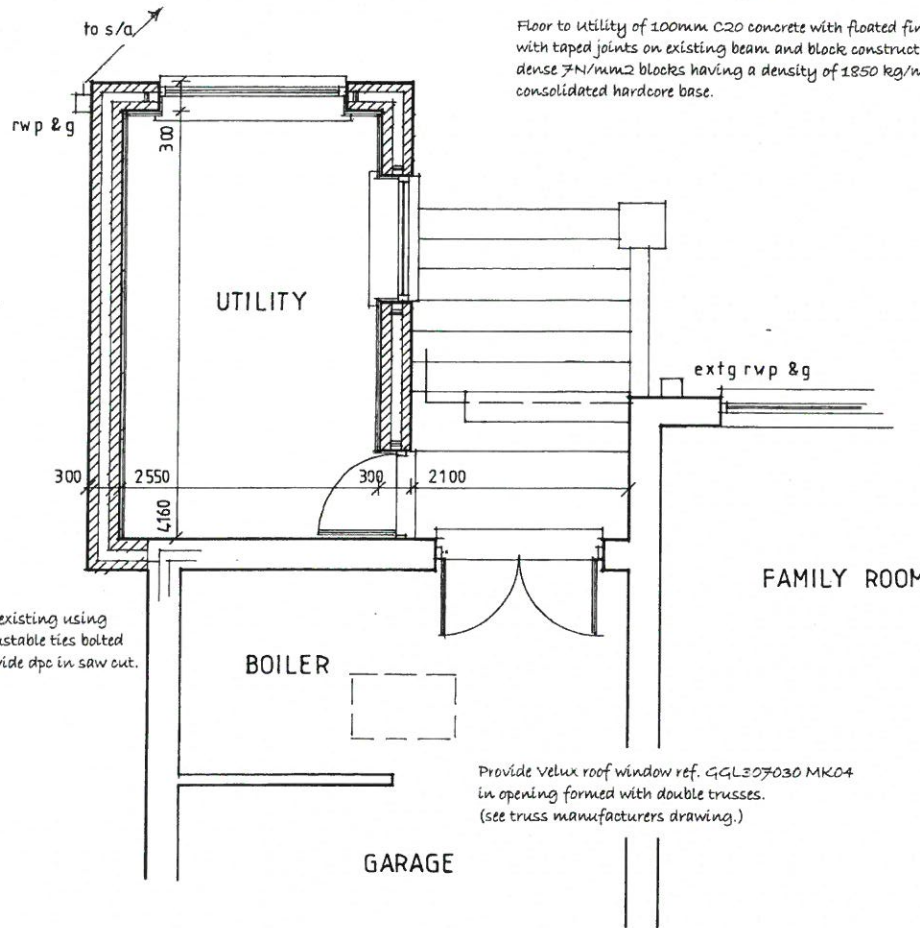
External walls to extension of 100mm GPl thermal block outer skin finished externally as specified on elevations drawing, 100mm cavity and 50mm Kingspan TW50 partial fill cavity insulation, stainless steel 225mm HRT1 wall ties with retaining clips at 750mm horizontal and 450mm vertical centres and at every block course surrounding openings in external walls. 100mm Celcon Solar blocks inner skin finished internally with 37.5mm insulated dry lining boards and skim.

Floor to utility of 100mm C20 concrete with floated finish on 100mm Kingspan ThermoFloor TF70 with taped joints on existing beam and block construction with infill blocks of 440 x 215 x 100 solid dense 7N/mm² blocks having a density of 1850 kg/m³. Oversite concrete to be 100mm thick on consolidated hardcore base.



LOCATION PLAN 1:1250

To utility provide wall mounted extract fan capable of extracting 30 L/s.

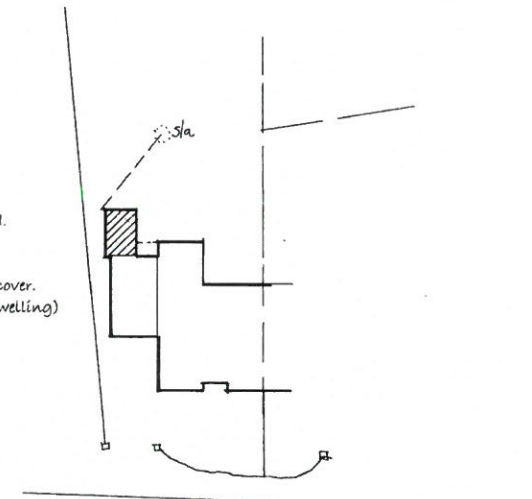


New extension secured to existing using Furfix stainless steel adjustable ties bolted to wall. Provide 150mm wide dpc in saw cut.

Provide Velux roof window ref. GGL307030 MK04 in opening formed with double trusses. (see truss manufacturers drawing.)

Proposed extension shown hatched.

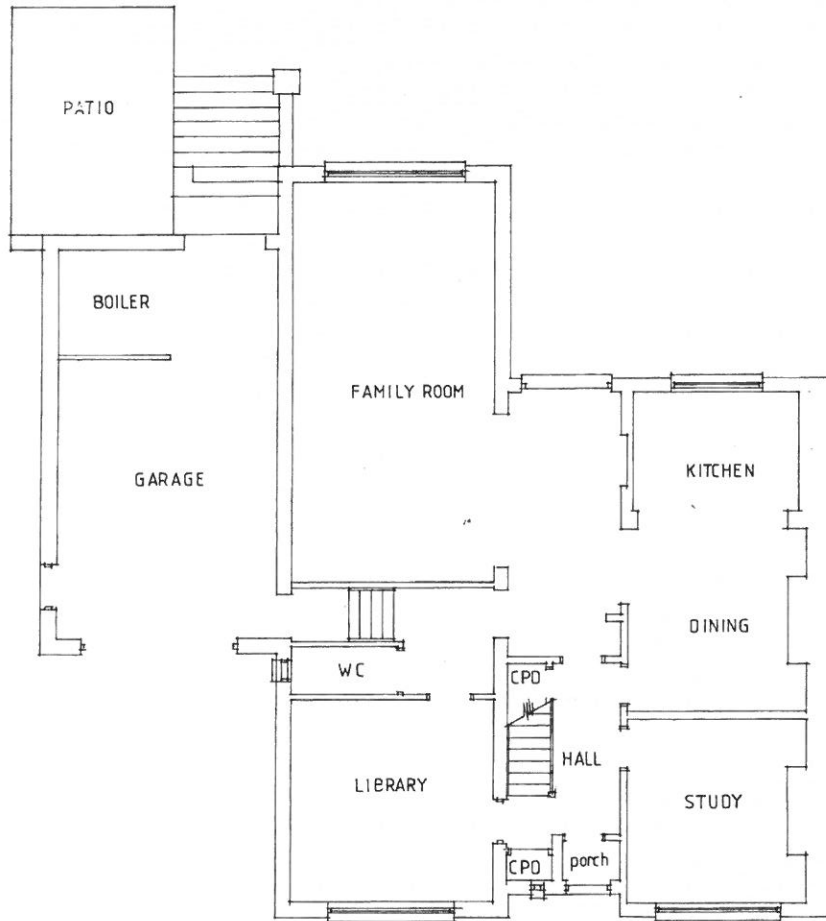
soak away: 2m³ of clean 50mm hardcore with polythene and soil cover. (positioned min. 5 metres from dwelling)



SITE PLAN 1:500

PART G. F. PLAN 1:50

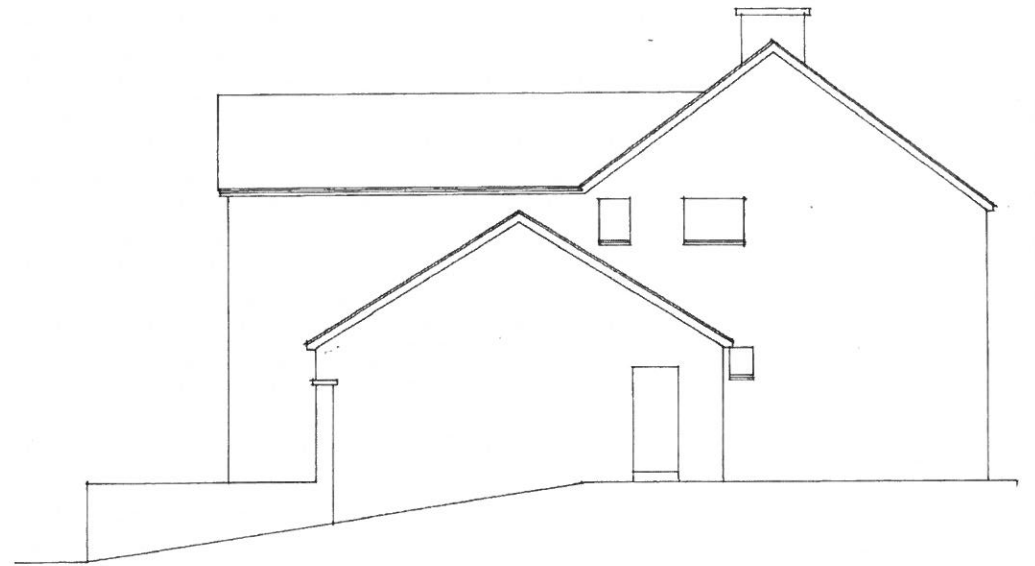
CYNGOR GWYNEDD
 CYF... ED
 1 1 CHW 2015
 G... AET...
 D | Pm G...



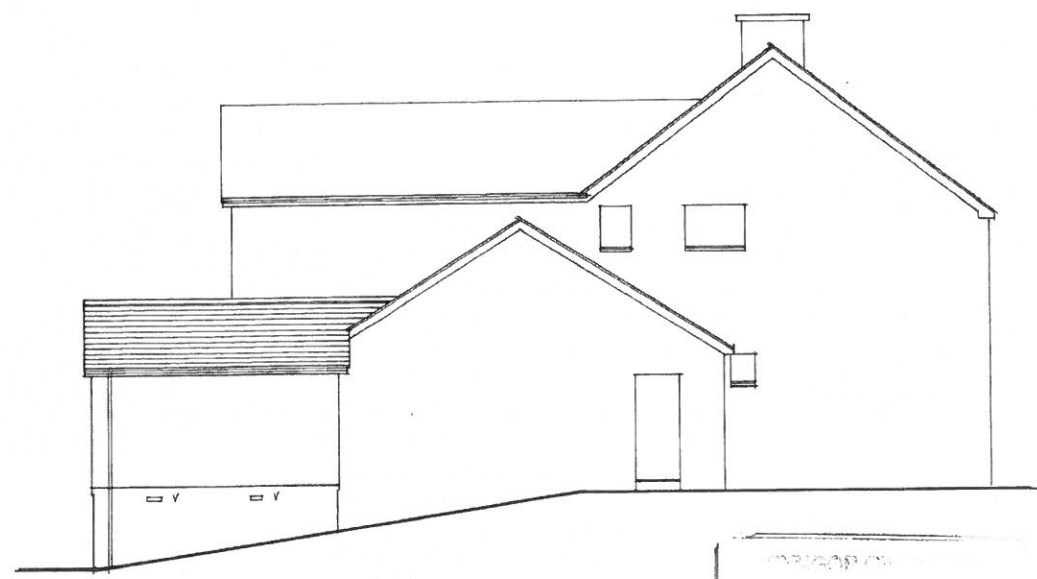
EXISTING GROUND FLOOR PLAN 1:100



EXISTING REAR ELEVATION



EXISTING SIDE ELEVATION 1:100

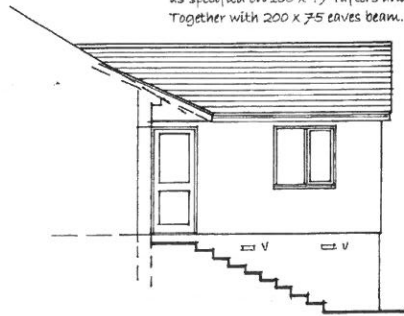


REAR

FINISHES:

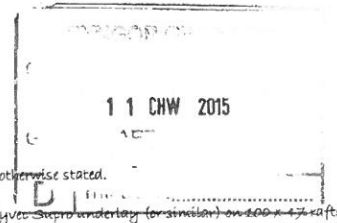
- Roof.** Welsh slates with matching interlocking ridge tiles. All tiles to be mechanically fixed in accord with BS5534 valleys formed with code 5 lead work on 25mm boards.
- Walls.** Roughcast render to match existing.
- Windows.** Double glazed PVC-U with 24mm units. U value- 1.60 W/M2 deg Kc
- Roofline** Swish celuka fascias, barge and soffites. 100 hr pvc-u gutters and 65mm diam. rw pipes.
- Glazing.** All glazing to doors and all windows with a cill height less than 200mm above fl. and windows within 300mm of doors to be glazed with kite marked safety glass complying with BS6206.

Form canopy over extg doors of finishes as specified on 100 x 47 rafters and ties together with 200 x 75 eaves beam.



SIDE

Provide 225 x 65 permanent vents at 1500mm centres to give adequate cross ventilation to under floor areas.



All structural timbers to be C16 grade preservative treated unless otherwise stated.
 Roof of welsh slates on 50 x 25 s/w tanalised battens on Klobber Tyvek Super underlay (or similar) on 100 x 47 rafters and 145 x 47 ceiling joists at 400mm centres. Rafters and ceiling joists to be connected at wall plate level using 38mm diam double sided toothed connectors and M10 grade bolts. Roof pitch to be 35 deg.

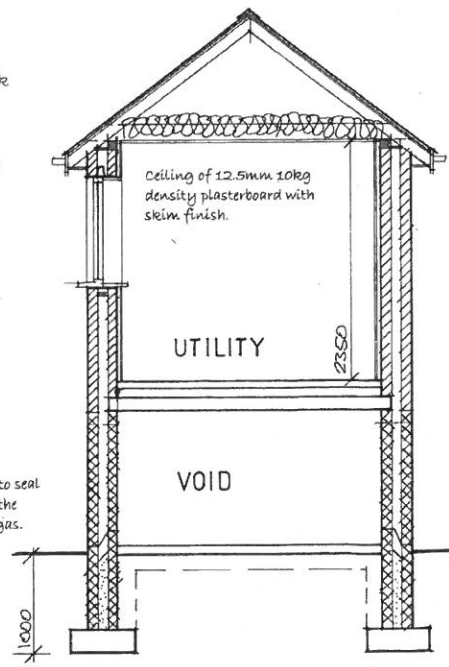
Provide 300mm crown insulation laid in 2 no. layers in opposite directions to roof space. Cavity to be closed at roof lo. el. 100 x 75 wall plates. Roof to be secured to external walls at 1500 centres using 32 x 5 ms straps 900mm long.
 Swish Celuka fascias, soffites and barge boards. 100mm rest pvc gutters and 65mm sq. rw pipes.
 IG pressed steel lintols ref. L1/HD100 above all openings in external walls. Ensure 150mm end bearings and stepped DPC over.

Double glazed PVC-U windows (24mm units) with energy efficient glass giving a u value of 1.60 w/m2k. Windows to be fitted with high level trickle vents giving area of 4000mm2. All openings in external walls to be surrounded with Thermabate 90 proprietary finned cavity closers to avoid cold bridging.

External walls to extension of 100mm GFI thermal block outer skin finished externally as specified on elevations drawing. 100mm cavity and 50mm Kingspan TW50 partial fill cavity insulation, stainless steel 225mm HRTI wall ties with retaining clips at 750mm horizontal and 450mm vertical centres and at every block course surrounding openings in external walls. 100mm Celcon Solar blocks inner skin finished internally with 37.5mm insulated dry lining boards and skim.

Floor to Utility of 100mm C20 concrete with floated finish on 100mm Kingspan Thermafloor TF70 with taped joints on existing beam and block construction with infill blocks of 440 x 215 x 100 solid dense 7N/mm2 blocks having a density of 1850 kg/m3. Oversite concrete to be 100mm thick on consolidated hardcore base.
 DPC under floor beams together with 225 x 65 permanent vents at 1500mm centres to give adequate cross ventilation to under floor areas.

300mm cavity brickwork / solid blockwork below DPC level. Cavity to be filled to within 225mm of dpc with lean mix concrete.
 600 x 250mm concrete footings C20 concrete, ST2 in accordance with BS 8500-2. Depth taken down to load bearing strata.



Provide stepped dpc to seal cavity and prevent the filtration of radon gas.

PART SIDE

PROPOSED ELEVATIONS 1:100