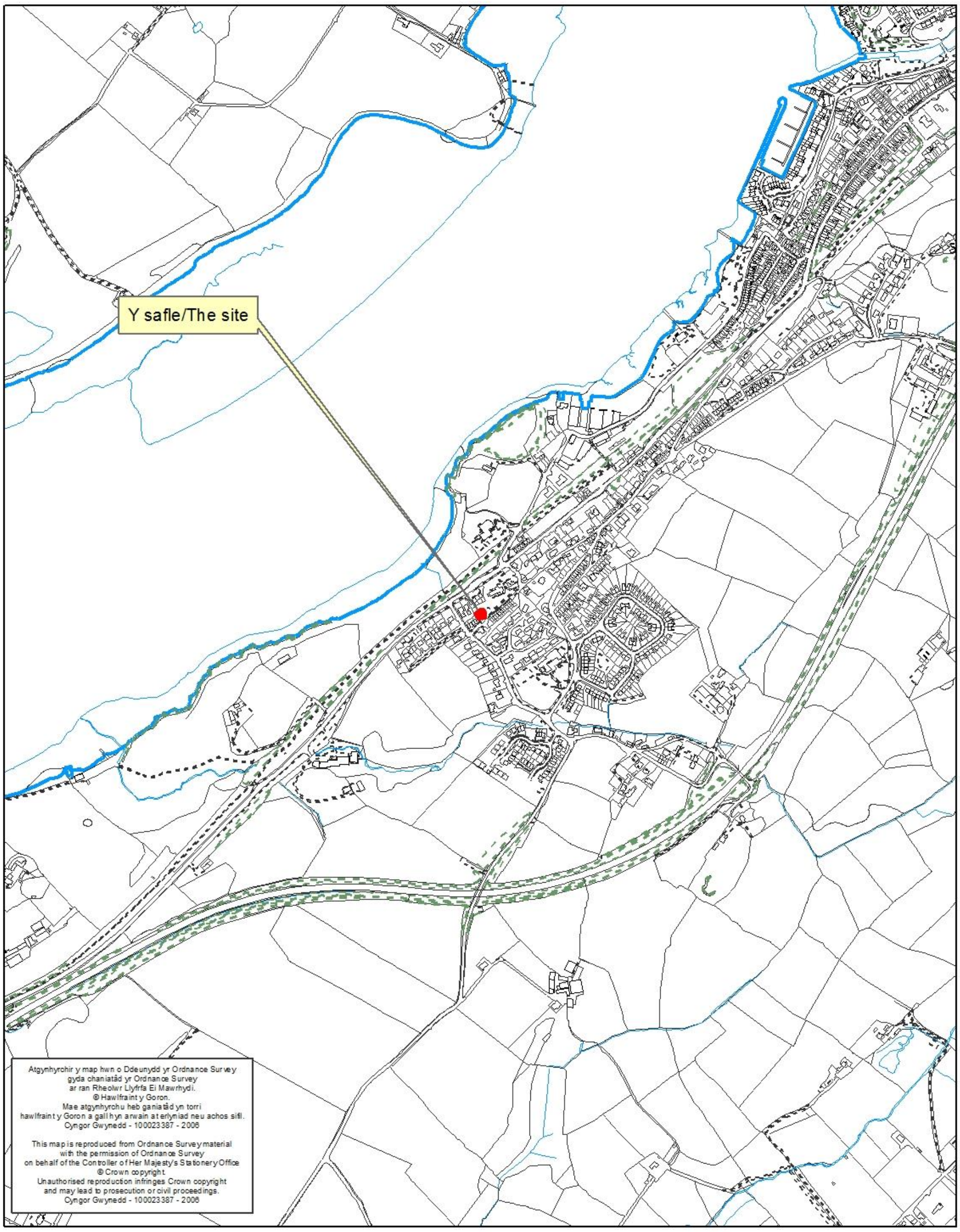
Rhif: **8**

Rhif y Cais / Application Number : C15-0760-20-LL

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



Cais Rhif:	C15/0760/20/LL
Dyddiad Cofrestru:	27/07/2015
Math y Cais:	Llawn - Cynllunio
Cymuned:	Y Felinheli
Ward:	Y Felinheli
Bwriad:	CODI ESTYNIADAU I GREU FFLAT HUNAN GYNHALIOL YCHWANEGOL
Lleoliad:	LAURENCE HOUSE, STAD TAFARNGRISIAU, Y FELINHELI, GWYNEDD, LL56 4SQ

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATÁU GYDAG AMODAU

1. Disgrifiad:

1.1 Mae'r cais hwn ar gyfer codi estyniad i greu fflat hunan gynhaliol ychwanegol.

1.2 Mae safle'r cais wedi ei leoli o fewn ffiniau datblygu Felinheli. Mae'r adeilad yn bedwar llawr ac yn sylweddol mewn maint. Mae eisoes wedi ei rannu i 4 o fflatiau. Mae cwrtil sylweddol i'r adeilad gyda llecynnau parcio a dreif yn arwain ato o Ffordd Brynffynnon.

1.3 Mae'r bwriad yn golygu codi estyniadau i'r adeilad er mwyn galluogi darparu fflat ychwanegol yn yr adeilad. Mae bwriad codi estyniad ar edrychiad ochr yr adeilad (y prif edrychiad sy'n wynebu'r dreif) sy'n mesur 4m wrth 5m a 3m o uchder i'r bondo a 4.5m o uchder i'r crib. Byddai'r estyniad yma yn darparu ystafell wely i'r fflat llawr gwaelod presennol, ac yn galluogi i ran o'r llawr gwaelod yma ffurfio fflat ar wahân. Byddai'r estyniad cefn (sydd ar ochr y prif edrychiad) yn mesur oddeutu 10m wrth 7m ar ei fwyaf, ac yn mesur rhwng 2.8m a 3.5m o uchder. Byddai'n darparu ystafell wely, ystafell fyw a chegin er mwyn creu fflat ychwanegol, ac mae bwriad darparu ystafell ymolchi ac ystafell wely i'r fflat yma o fewn yr adeilad presennol. Mae'r estyniad ochr i'w orffen gyda charreg naturiol a tho brig llechi, ac mae'r estyniad cefn i'w orffen mewn rendr wedi ei beintio.

1.4 Mae'r cynllun bloc yn dangos 8 llecyn parcio ar gyfer cyfanswm o 4 fflat 2 ystafell wely ac un fflat 1 ystafell wely.

1.5 Mae cynlluniau diwygiedig wedi eu cyflwyno yn dangos grisiau mewnol ar y cynlluniau bwriadedig ynghyd a newidiadau i leoliad y llecynnau parcio sy'n golygu nad oes angen tyrchu i mewn i arglawdd ar ochr y safle sydd ar y ffin gyda Thai Tafarn y Grisiau.

1.6 Mae datganiad Dylunio a Mynediad wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais.

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 Unedol.

2.2 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009:

POLISI B22 - DYLUNIAD ADEILADAU
Hyrwyddo dyluniad adeiladau da drwy sicrhau fod cynigion yn cydymffurfio â 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 â chyfres o feini prawf sy'n anelu i warchod nodweddion cydnabyddedig a 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 â chyfres o feini prawf sy'n anelu i ddiogelu cymeriad a gwerth mwynderol yr ardal leol.

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

POLISI C1 - LLEOLI DATBLYGIAD NEWYDD
Tir o fewn ffiniau datblygu trefi a phentrefi a ffurf ddatblygedig pentrefi gwledig fydd y prif ffocws ar gyfer datblygiadau newydd. Gwrthodir adeiladau, adeiladweithiau a chyfleusterau atodol newydd yng nghefn gwlad ar wahân i ddatblygiad sy'n cael ei ganiatáu gan bolisi arall yn y Cynllun.

POLISI CH4 - TAI NEWYDD AR SAFLEOEDD SYDD HEB EU DYNODI O FEWN FFINIAU DATBLYGU CANOLFANNAU LLEOL A PHENTREFI
Caniatáu cynigion i adeiladu tai newydd ar safleoedd sydd heb eu dynodi o fewn ffiniau Canolfannau Lleol a Phentrefi os gellir cydymffurfio â meini prawf syn anelu i sicrhau elfen fforddiadwy o fewn y datblygiad.

POLISI CH33 - DIOGELWCH AR FFYRDD A STRYDOEDD
Caniateir cynigion datblygu os gellir cydymffurfio gyda meini prawf penodol sydd yn ymwneud a'r fynedfa gerbydau, safon y rhwydwaith ffyrdd presennol a mesurau tawelu traffig.

POLISI CH36 - CYFLEUSTERAU PARCIO CEIR PREIFAT
Gwrthodir cynigion am ddatblygiadau newydd, ehangu datblygiadau presennol neu newid defnydd os na ddarperir lle i barcio cerbydau oddi ar y stryd yn unol â chanllawiau parcio cyfredol y Cyngor, gan roi ystyriaeth i hygyrchedd gwasanaeth cludiant cyhoeddus, y gallu i gerdded a beicio o safle a phellter y safle at faes parcio cyhoeddus.

2.3 Polisïau Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru Argraffiad 7 (2014)

NCT 12 Dylunio

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 C06A/0722/20/LL Newid defnydd y llawr isaf i uned breswyl CANIATAU 07-Tach-2006

3.2 P3/20/1B Codi 4 tŷ a newidiadau i'r fynedfa bresennol (caniatau materion a gadwyd yn ôl o dan caniatad amlinellol cyf: 3/20/1b). CANIATÁU 04-Ion-1995

3.3 3/20/1B Codi 6 tŷ. CANIATÁU 02-Maw-1994

3.4 3/20/1C Trosi i 3 fflat. CANIATÁU 02-Tach-1994

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Heb ymateb

Uned Drafnidiaeth: Dim gwrthwynebiad.

Uned Bioamrywiaeth: Dim sylwadau i'w cynnig

Dŵr Cymru: Heb ymateb

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

Materion cynllunio perthnasol

- Effaith ar olau haul.
- Materion parcio a diogelwch ffyrdd
- Effaith tynnu arglawdd ar sylfeini tai gerllaw
- Barn Cadw.
- Mynediad i'r fflat islawr

Materion nad ydynt yn faterol I gynllunio

- Angen am fflat ychwanegol

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae'r bwriad yn golygu codi estyniadau sy'n galluogi darparu 1 fflat ychwanegol ar y safle. Mae'r safle wedi ei leoli o fewn ffin ddatblygu pentref Felinheli, ac o fewn safle ac ardal breswyl. Mae'r bwriad yn cynnig 1 uned byw ychwanegol yn unig, ac felly ni ellir ystyried gofyn am ganran fforddiadwy. Ar sail hyn, ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisi CH4 a C1 o'r CDU, ac nad oes angen gofyn am elfen fforddiadwy yn yr achos yma.

Mwynderau gweledol

5.2 Mae'r bwriad yn golygu codi estyniad unllawr to pits ar ochr yr adeilad, ynghyd a estyniad unllawr to fflat ar gefn yr eiddo. Mae blaen a phrif edrychiad yr adeilad presennol yn wynebu'r môr a cefnau tai o'i flaen, ac felly ni fydd yr estyniad cefn i'w weld o'r cyfeiriad yma o gwbl. Er hyn, mae'r dreif sy'n arwain at y safle a'r maes parcio union tu allan i'r estyniad ochr a cefn ac mae tai wedi eu lleoli tu cefn i'r datblygiad sy'n wynebu cefn yr adeilad. Bydd yr estyniadau i gyd yn weladwy o un cyfeiriad neu'r llall felly. Mae'r estyniad ochr - sy'n fwy gweladwy o'r blaen a'r ochr i'w orffen gyda charreg naturiol a tho brig llechi sy'n cydweddu gyda'r adeilad gwreiddiol. Mae'r estyniad yma yn gymharol fychan o'i gymharu â'r adeilad

presennol ac mae'n cydweddu gyda'r adeilad a'r ardal o ran maint, dyluniad, graddfa a deunyddiau.

5.3 Mae'r estyniad cefn yn weladwy o'r edrychiad ochr ac mewn rhannau o'r edrychiad cefn, er bod yna wal ffin uchel rhwng y rhan yma o'r safle a'r tai tu cefn. Byddai'r estyniad yma'n weladwy o'r dreif tua'r adeilad a'r maes parcio. Er bod yr estyniad yma o ddyluniad modern gyda tho fflat a gorffeniad rendr wedi ei beintio, mae ei leoliad yng nghefn yr adeilad yn eithaf cuddiedig ac mae'r to fflat yn golygu fod ei raddfa a'i edrychiad yn llai ac felly yn cydweddu i'r rhan yma o'r safle sy'n ffurfio iard allanol wedi ei amgylchynu a wal ffiniol uchel ar hyn o bryd.

5.4 Ystyrir yn yr achos yma felly, fod yr estyniadau yn addas ac yn cydweddu i'w lleoliad a'r ardal o gwmpas a bod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisïau B22, B24 a B25 o'r CDU.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.5 Mae'r estyniadau bwriadedig yn unllawr ac i'w lleoli ar lefel llawr gwaelod yr adeilad (sef lefel y maes parcio). Mae rhannau i gefn a blaen yr adeilad sy'n is ac mae llawr islawr i'r adeilad sydd yn weladwy yn bennaf o'r edrychiad blaen. Mae'r estyniad cefn wedi ei leoli mewn rhan o'r safle sydd wedi ei amgylchynu â wal ffiniol uchel, ac felly mae'r estyniad yma yn annhebygol o gael unrhyw effaith ar unrhyw eiddo cyfagos o ran maint, uchder na goredrych. Mae ffenestri'r estyniad llawr gwaelod yma yn wynebu'r maes parcio a'r wal ffiniol uchel.

5.6 Mae'r estyniad ochr yn unllawr gyda tho pits ac mae wedi ei leoli ar lefel llawr y maes parcio. Mae ffenestr ystafell wely wedi ei leoli ar edrychiad blaen yr eiddo ac yn wynebu cefnau tai Gwêl y Fenai sydd wedi eu lleoli ar y briffordd oddi tan y safle yma. Er hyn, mae'r ffenestr wedi ei leoli 12-13m i ffwrdd o'r ffin gyda chwrtil y tai islawr, ac mae'r estyniad a'r ffenestr wedi ei gamu'n ôl o'r edrychiad blaen ble mae nifer o ffenestri presennol sy'n edrych dros y tai yma, ac sydd oddeutu 2m yn agosach atynt. Mae ffenestr ystafell ymolchi ynghyd a drws ar yr edrychiad sy'n wynebu'r maes parcio a thai Tafarn y Grisiau. Mae ffin y safle gyda'r llwybr o flaen y tai yma oddeutu 12m i ffwrdd o'r estyniad yma, ac mae'r tai ar lefel uwch na lefel y maes parcio a'r estyniad bwriadedig. Mae trigolion y tai yma wedi gwrthwynebu'r bwriad ar sail colli golau, ond oherwydd lefelau tir, pellter yr estyniad o'r tai a'r ffaith fod yr estyniad yn unllawr; ystyrir nad yw'r effaith ar dai Tafarn y Grisiau yn sylweddol o gwbl.

5.7 Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion polisi B23 o'r CDU.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.8 Mae'r bwriad yn ymwneud gyda ffurfioli'r maes parcio i ddarparu cyfanswm o 8 llecyn parcio. Mae mynedfa bresennol i'r safle oddi ar Ffordd Brynffynnon ac i lawr dreif oddeutu 60m o hyd i'r safle.

5.9 Mae'r Uned Drafnidiaeth wedi cadarnhau nad oes gwrthwynebiad i'r bwriad, ac er bod gwrthwynebiadau yn nodi nad yw'r nifer o lecynnau parcio yn ddigonol ac nad yw'r safle digon mawr i ffitio'r nifer hynny o gerbydau, ystyrir fod y ddarpariaeth parcio yn ddigonol o ran nifer i wasanaethu'r safle (8 llecyn i 4 fflat 2 ystafell wely ac un fflat 1 ystafell wely), ac o faint safonol (2.4m wrth 4.8m). Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion polisïau CH33 a CH36 o'r CDU.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

5.10 Yn dilyn cyfnod o ymgynghori cyhoeddus, derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu'r bwriad. Mae materion effaith ar olau haul a materion parcio a diogelwch ffyrdd wedi eu hasesu uchod.

5.11 Mae'r gwrthwynebiadau yn cyfeirio at angen am fflat arall ar y safle oherwydd bod y fflatiau eraill yn wag, tra nad yw'r ffaith fod y fflatiau yn wag yn profi nad oes angen yn yr ardal (gall fod rhesymau eraill pam nad oes tenantiaid ynddynt), fe ystyrir yn nhermau cynllunio fod y safle yn addas ar gyfer darparu uned ychwanegol.

5.12 Mae drws mynediad i'r fflat islawr yn parhau i fod yn yr un lleoliad ar flaen yr adeilad, ac nid yw'r cais yn cynnig newid hynny.

5.13 Mae'r cynllun gwreiddiol yn dangos tynnu arglawdd er mwyn darparu mwy o lecynnau parcio ar y ffin rhwng y safle a thai Tafarn y Grisiau ac bellach mae hwn wedi ei newid, ac mae'r cynllun diwygiedig yn cadarnhau bod modd lleoli 8 llecyn parcio safonol o fewn y safle presennol heb dynnu'r arglawdd yma, ac felly ni fydd effaith ar y llwybr o flaen y tai, na'r tai eu hunain.

5.14 Nid yw'r adeilad wedi ei restru ac felly nid yw angen caniatâd gan CADW yn yr achos yma.

5.15 Ni ystyrir felly fod y gwrthwynebiadau yn ddigonol ar gyfer newid argymhelliad y cais.

6. Casgliadau:

6.1 Ar sail yr asesiad uchod ni ystyrir fod y bwriad yn groes i'r polisïau perthnasol a nodir uchod ac nad oes unrhyw ystyriaeth gynllunio faterol sy'n datgan fel arall.

7. Argymhelliad:

Caniatáu – amodau

1. 5 mlynedd
2. Cwblhau yn unol â'r cynlluniau
3. Cytuno deunyddiau allanol
4. Llechi ar y to crib
5. Rhaid cwblhau'r llecynnau parcio cyn meddiannu'r uned byw ychwanegol a ganiateir drwy hyn

Nodyn Dwr Cymru, Wal Gydrannol