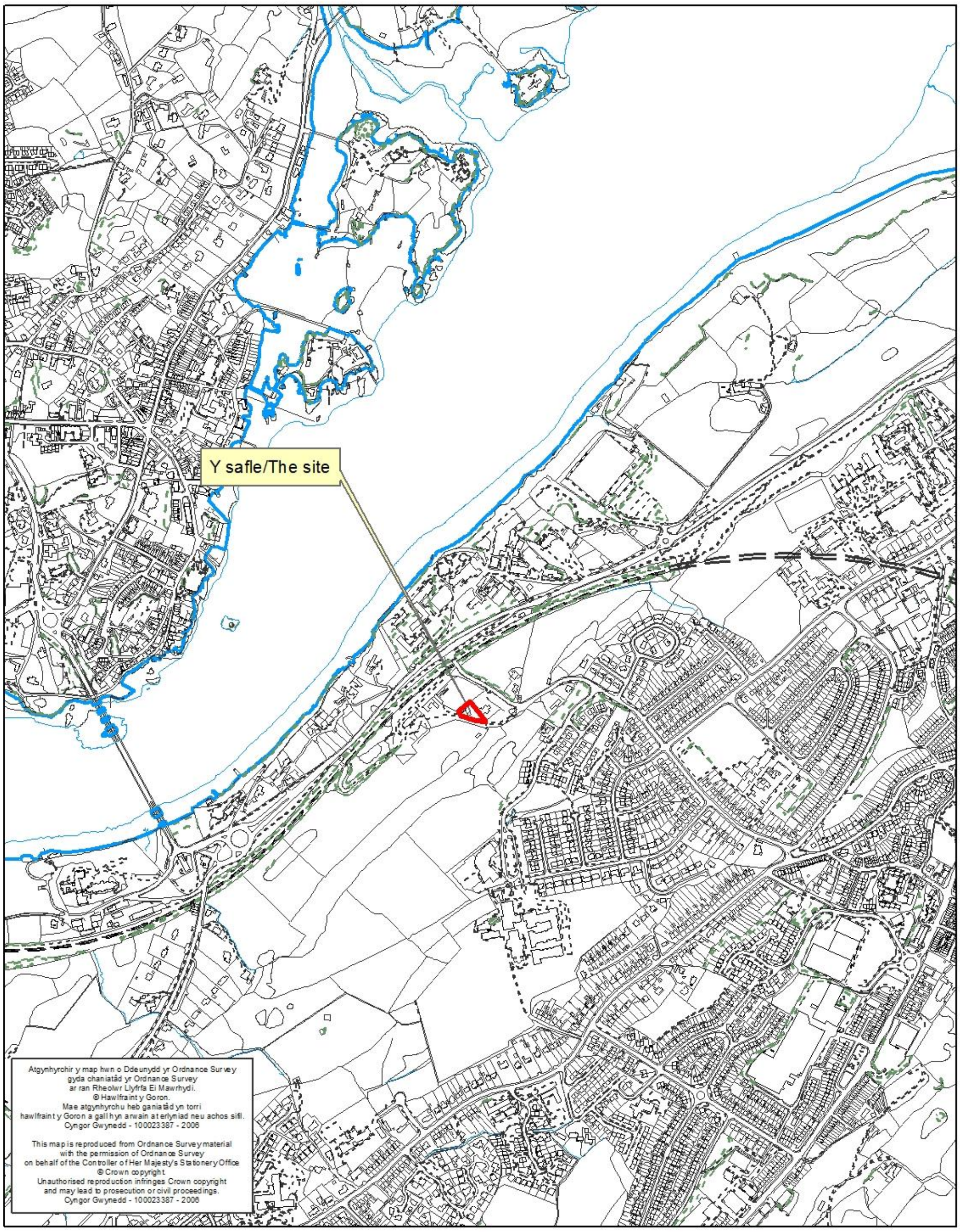
Rhif: **7**

Rhif y Cais / Application Number : C15/1281/11/LL

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



Cais Rhif: C15/1281/11/LL
Dyddiad Cofrestru: 03/12/2015
Math y Cais: Llawn - Cynllunio
Cymuned: Bangor
Ward: Glyder

Bwriad: CAIS I DDYMCHWEL TŶ PRESENNOL YNGHYD A CHODI TŶ NEWYDD YN EI LE (CYNLLUN DIWYGIEDIG) (AIL GYFLWYNIAD O GAIS C15/1027/11/LL)
Lleoliad: COACH HOUSE, BELMONT ROAD, BANGOR, LL572EZ

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATÁU GYDAG AMODAU

1. Disgrifiad:

1.1 Mae hwn yn ail-gyflwyniad o gais llawn a wrthodwyd y llynedd ar gyfer dymchwel byngalo gromen a modurdy presennol ac adeiladu tŷ newydd deulawr yn eu lle. Fe fyddai'r tŷ newydd o faint a swmp sylweddol mwy na'r adeilad presennol gyda lefel y to yn codi o 5.5m i 7.2m. Fe newidir prif gyfeiriadedd yr adeilad yn ogystal gan droi'r brif echel drwy oddeutu 45˚.

1.2 Y prif newidiadau rhwng y cynllun hwn a'r cynllun a wrthodwyd ydyw bod cyfeiriadedd yr adeilad wedi ei droi a hefyd y bwriedir gosod ffenestri afloyw mewn dwy o'r ffenestri llawr cyntaf sy'n wynebu eiddo "Ashbrook" drws nesaf.

1.3 Mae'r safle wedi ei leoli y tu allan i ffin ddatblygu Bangor mewn grŵp o dai a strwythurau, sy'n cynnwys dau strwythur rhestredig, sef tŷ Y Glyn (Gradd II), sydd 80m o'r safle, a'r Porth i gyn gardd Y Glyn (Gradd II), sydd 30m o'r safle. Saif y safle o fewn Ardal Gwarchod y Dirwedd.

1.4 Fe fyddai gan y tŷ newydd bum llofft, o'i gymharu â'r tair llofft bresennol, ac fe fyddai cynnydd sylweddol yn y gofod byw ar y llawr gwaelod. Bwriedir gorffen y waliau allanol gyda rendr wedi'i beintio a defnyddio llechi naturiol ar y to. Yn ogystal fe fyddai gofod storio yn yr atig.

1.5 Fe gyflwynwyd y dogfennau canlynol gyda'r cais :

- Datganiad Dyluniad a Mynediad
- Datganiad Cynllunio
- Manylion y gwaith trin carthion
- Adroddiad Rhywogaethau a'u Diogelir Dechreuol
- Adroddiad o ganlyniadau Arolwg Gweithgaredd Ystlumod
- Adroddiad strwythurol

1.6 Daw'r cais hwn gerbron y Pwyllgor ar gais yr 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 Unedol.

2.2 **Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009:**

POLISI STRATEGOL 6 - AILDDATBLYGU AC AILDDEFNYDDIO TIR A DDEFNYDDIWYD EISOES
Rhoddir blaenoriaeth uchel i wneud defnydd addas a phriodol o dir a ddefnyddiwyd o'r blaen.

POLISI B3 - DATBLYGIADAU SY'N EFFEITHIO AR OSODIAD ADEILAD RHESTREDIG
Sicrhau nad yw cynigion yn cael effaith ar osodiad Adeiladau Rhestredig oni bai eu bod yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sydd yn anelu i warchod cymeriad arbennig yr Adeilad Rhestredig a'r amgylchedd lleol.

POLISI B10 - DIOGELU A CHYFOETHOGI ARDALOEDD GWARCHOD Y DIRWEDD
Yn diogelu a chyfoethogi Ardaloedd Gwarchod y Tirlun drwy sicrhau fod yn rhaid i gynigion gydymffurfio â chyfres o feini prawf sydd yn anelu i osgoi niwed arwyddocaol i nodweddion cydnabyddedig.

POLISI B20 - RHYWOGAETHAU A'U CYNEFINOEDD SY'N BWYSIG YN RHYNGWLADOL A CHENEDLAETHOL
Gwrthod cynigion sy'n debygol o achosi aflonyddwch neu niwed annerbyniol i rywogaethau a warchodir a'u cynefinoedd oni bai y gellid cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i ddiogelu nodweddion cydnabyddedig y safle.

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 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 C3 - AIL-DDEFNYDDIO SAFLEOEDD A DDEFNYDDIWYD O'R BLAEN
Cymeradwyir cynigion sy'n rhoi blaenoriaeth i ailddefnyddio tir neu adeiladau a ddatblygwyd o'r blaen a leolir o fewn neu o gwmpas ffiniau datblygu cyn belled ag y bo'r safle neu'r adeilad a'r defnydd yn addas.

POLISI CH13 - DYMCHWEL AC AIL-ADEILADU TAI MEWN PENTREFI GWLEDIG AC YNG NGHEFN GWLAD
Caniatáu dymchwel tŷ neu dai sydd mewn cyflwr gwael mewn pentrefi gwledig ac yng nghefn gwald ac i ddatblygu unedau byw newydd yn eu lle os gellir cydymffurfio â meini prawf sy'n ymwneud ag ansawdd yr adeilad i'w ddymchwel, a lleoliad, dwysedd a dyluniad yr adeilad newydd.

POLISI CH18 - SEILWAITH SYDD AR GAEL
Gwrthodir cynigion datblygu os nad oes yna ddarpariaeth ddigonol o seilwaith sy'n angenrheidiol ar gyfer y datblygiad oni bai y gellir cydymffurfio gydag un o ddau faen prawf penodol sydd yn nodi bod trefniadau priodol yn cael eu gwneud er mwyn darparu cyflenwad

digonol neu fod y datblygiad yn digwydd fesul dipyn er mwyn cyd-fynd ag unrhyw gynllun arfaethedig i ddarparu seilwaith.

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 8, Ionawr 2016

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 C15/1027/11/LL - Cais i ddymchwel tŷ presennol ynghyd a chodi tŷ newydd yn ei le - Gwrthodwyd 26/11/15 - Rheswm : *"Byddai'r estyniad, oherwydd ei ddyluniad, yn niweidiol i fwynderau trigolion eiddo preifat cyfagos, yn enwedig oherwydd yr effeithiau gor-edrych a fyddai'n deillio ohono i ardd yr eiddo preifat gerllaw ag effaith hynny ar breifatrwydd yr eiddo hwnnw. Fe fyddai'r datblygiad felly'n groes i bolisi B23 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd".*

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Dim gwrthwynebiad ond yn datgan pryder ynghylch maint y datblygiad
Uned Drafnidiaeth:	Dim gwrthwynebiad
Uned Bioamrywiaeth:	Dim gwrthwynebiad Angen amod er sicrhau y dilynir argymhellion yr adroddiad ecolegol
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Dim gwrthwynebiad
Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd:	Sylwadau - Angen amodau ynghylch y gwaith dymchwel
Dŵr Cymru:	Sylwadau - canllawiau safonol ar gyfer y datblygwr

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Gwybyddwyd cymdogion a rhoddwyd rhybudd ar y safle. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben a derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu'r cais ar y seiliau isod :

- Bod maint ac uchder y tŷ newydd yn rhy fawr ac yn amharu ar fwynderau cymdogion
- Effeithiau ar oleuni / cysgodi
- Goredrych o'r ffenestri yn yr edrychiadau a'r ffenestri to
- Bod y dyluniad allan o gymeriad a'r ardal leol
- Pryderon ynghylch y ddarpariaeth barcio
- Pryder ynghylch y trefniant draenio dŵr o'r safle
- Pryder ynghylch defnyddio'r gofod to fel llawr ychwanegol

Derbyniwyd yn ogystal gwrthwynebiadau nad ydynt yn ystyriaethau cynllunio dilys o safbwynt y cais hwn :

- Bod cyfamod cyfreithiol yn bodoli gyda'r cymdogion i gytuno ar unrhyw gynlluniau cyn cyflwyno cais cynllunio.
- Bod sylfeini tŷ cyfagos wedi'u gostwng fel nad oedd yn amharu ar fwynderau cymdogion
- Pryder ynghylch diogelwch y wal gydrannol yn dilyn y broses dymchwel.
- Pryder ynghylch cerbydau yn niweidio tir preifat

5. Asesiad o’r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Y brif ystyriaeth polisi yn yr achos hwn yw Polisi CH13 sy’n ymwneud ag ystyried cynhigion i ddymchwel ac ailadeiladu tai mewn pentrefi gwledig ac yng nghefn gwlad. Rhoddir ystyriaeth i feini prawf y polisi hwnnw yn eu tro isod:

1. Nid oes unrhyw dystiolaeth i’r defnydd anheddol gael ei golli o’r eiddo.
2. Cyflwynwyd adroddiad strwythurol gan beiriannydd strwythurol cymwys sy’n dod i'r casgliad fod cyfran sylweddol o'r adeilad presennol o ansawdd isel a bod pryder ynghylch digonolrwydd y seiliau, gan argymell y byddai’n ddoeth dymchwel yr adeilad presennol a chodi adeilad newydd i safonau cyfoes yn ei le.
3. Fe fyddai lleoliad y tŷ newydd yn rhannol o fewn ôl-troed yr adeiladau presennol sydd ar y safle.
4. Fe fyddai defnydd y safle ar gyfer un tŷ annedd yn unig ac ni ystyrir y byddai cynnydd arwyddocaol yn nwysedd y datblygiad o ychwanegu dwy lofft. .
5. Tra y buasai’r adeilad newydd yn sylweddol fwy na'r tŷ gwreiddiol, gyda chynnydd o thua 50% yn yr arwynebedd llawr a 1.6m yn ei uchder, o ystyried maint a dyluniad tai eraill cyfagos, ni ystyrir y byddai'r tŷ newydd yn un anghymesur a'r adeilad gwreiddiol cyn belled a bo hynny'n niweidiol i gymeriad yr ardal leol.

5.2 Am y rhesymau uchod credir bod y cynnig yn gydnaws â pholisi CH13 ac felly'n dderbyniol mewn egwyddor.

5.3 Mae Polisi Strategol 6 y CDU yn gefnogol i ddatblygiadau sy’n gwneud defnydd priodol o dir a ddefnyddiwyd o’r blaen. Credir, o ystyried hanes y safle, bod

defnyddio'r safle hwn ar gyfer un tŷ annedd yn gwbl briodol mewn egwyddor ac yn cydymffurfio â'r polisi hwn. Yn ogystal mae Polisi C3 yn cymeradwyo cynlluniau i ail-ddefnyddio safleoedd a ddefnyddiwyd o'r blaen o fewn neu o gwmpas ffiniau datblygu cyn belled a bo'r safle'n addas ar gyfer y defnydd. O ystyried fod y safle hwn yn agos at y ffin ddatblygu a bod y defnydd yn un sydd eisoes yn gyfreithiol, fe ystyrir ei fod yn ddefnydd sy'n addas ar gyfer y safle ac felly bod y cynnig yn cydymffurfio gyda Pholisi C3 y CDU.

Dyluniad a mwynderau gweledol

5.4 Mae polisïau B22 a B25 CDUG yn berthnasol i'r cais hwn ac yn ymwneud gyda dyluniad, gorffeniadau, edrychiadau a mwynderau gweledol. Ystyrir y byddai'r dyluniad yn cynnig un tŷ modern wedi'i leoli ar safle sydd yn weddol guddiedig o'r rhan fwyaf o fannau cyhoeddus.

5.5 O safbwynt meini prawf Polisi B22 :

1. Am y rhesymau a amlinellir yn 5.1 uchod, fe gredir bod y cynnig yn parchu'i safle a'i gyffiniau a bod maint, ffurf a dwysedd y datblygiad yn addas ar gyfer y lleoliad.
2. Oherwydd natur eithaf cuddiedig y safle a maint a dyluniad tai eraill cyfagos, er bod peth pryder ynghylch ansawdd dyluniad y datblygiad, ni ystyrir y byddai'r datblygiad yn niweidiol i gymeriad y dirwedd yn gyffredinol na'r amgylchedd lleol. Ni ystyrir bod yr adeiladau presennol sydd ar y safle o unrhyw werth pensaernïol arbennig nac yn gwneud unrhyw gyfraniad arbennig at gymeriad yr ardal.
3. Gan fod y safle'n eithaf cuddiedig a bod datblygiadau a faint cyffelyb yn gyfagos ni ystyrir y byddai effaith andwyol annerbyniol ar olygfeydd amlwg.

5.6 Mae Polisi B25 yn annog defnyddio deunyddiau priodol ar gyfer lleoliad pob datblygiad, gan gynnwys defnyddio llechi Cymreig naturiol (neu rhai cyffelyb) ar doeau. Bwriedir defnyddio waliau o rendr wedi'i beintio gyda tho brig o lechi naturiol ac fe ystyrir bod y rhain yn adlewyrchu deunyddiau a gorffeniadau'r tŷ presennol ac felly yn briodol ar gyfer y lleoliad ac yn cwrdd â gofynion polisi B25.

5.7 Ar y cyfan, a chydag amodau i sicrhau edrychiad boddhaol y datblygiad, ni ystyrir y byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith niweidiol ar gymeriad nac edrychiad yr ardal, adeiladau rhestredig gerllaw ac ystyrir y byddai'n gweddu'n dderbyniol gyda'r dirwedd oddi amgylch. O ganlyniad fe ystyrir fod y bwriad yn unol gyda pholisïau B3, B22 a B25 y CDU. Yn ogystal, o ystyried natur ddatblygedig bresennol y safle ni ystyrir y byddai'r datblygiad ychwaith yn cael effaith niweidiol ar yr Ardal Gwarchod y Dirwedd ac felly fe ystyrir bod y cynllun yn dderbyniol dan bolisi B10 y CDU.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.8 Mae Polisi B23 yn gofyn ystyried effaith y bwriad ar fwynderau preswyl cyfagos. Dengys y cynlluniau y bwriedir cael tair ffenestr yn llawr cyntaf yr edrychiad gogleddol a fyddai â'r potensial i or-edrych gardd tŷ Ashbrook gerllaw, fodd bynnag fe fyddai gan ddau o'r ffenestri hyn wydr afloyw ac fe fyddai'r ffenestr llofft ym mhen gorllewinol y tŷ ac, oherwydd gogwydd yr adeilad a'i bellter o ardd Ashbrook (tua 25m), ni ystyrir y buasai'n achosi gor-edrych uniongyrchol annerbyniol o rannau

preifat o gwmpas tŷ’r cymdogion. Yn ogystal, ni fyddai ffenestr yn llawr cyntaf yr edrychiad dwyreiniol sy'n wynebu tuag Ashbrook.

5.9 Yn yr un modd, ni ystyrir y byddai'r ddwy ffenestr do sydd yn y llethr gogleddol yn creu problemau goredrych gan nad oes bwriad wedi ei ddatgan i ddefnyddio'r gofod to fel ystafell drigiannol. Fe gredir y byddai'n rhesymol gosod amod i atal unrhyw waith i ymestyn y to e.e. trwy osod ffenestr gromen, a fyddai'n angenrheidiol er galluogi defnyddio'r gofod to fel ystafell drigiannol. Trwy hynny fe ellid sicrhau rheolaeth dros unrhyw berygl gor-edrych yn y dyfodol.

5.10 Yn ogystal â'r uchod, datganwyd pryder ynghylch gor-edrych eiddo Cefn y Coed sydd i'r gorllewin o'r safle. Fodd bynnag o ystyried natur y tir yr effeithir arno, sef gardd goediog ar wahân i'r tŷ, gyda wal gerrig sydd wedi'i restru rhyngddi a'r tŷ, ni ystyrir y buasai'r effaith gor-edrych yn debygol o fod yn niweidiol i'r eiddo hwn gan y buasai ardal breifat yn parhau o gwmpas y tŷ.

5.11 Wrth edrych ar y gwrthwynebiadau eraill a godwyd, oherwydd cyfeiriadedd y tŷ arfaethedig, ni ystyrir y byddai gor-edrych uniongyrchol o ffenestri tŷ Ashbrook ac oherwydd pellter y tŷ o'r ffin, ni ystyrir y byddai effaith cysgodi niweidiol yn deillio ohono ac na fyddai colled goleuni annerbyniol i gwrtil Ashbrook.

5.12 Am y rhesymau uchod, ni ystyrir y buasai'r datblygiad yn cael effaith niweidiol arwyddocaol ar fwynderau cymdogion ac felly fe ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol dan bolisi B23 y Cynllun Datblygu Unedol.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.13 Mae sylwadau wedi eu derbyn yn codi amheuon ynghylch y ddarpariaeth barcio ond mae’r Swyddog Trafnidiaeth yn cadarnhau y byddai’r bwriad yn cwrdd â gofynion diogelwch ffyrdd ac mae'r ddarpariaeth barcio a throi yn dderbyniol. Mae'r cynnig felly'n gydnaws ag amcanion polisïau CH33 a CH36.

Bioamrywiaeth a choed

5.14 Fe gyflwynwyd Adroddiad Rhywogaethau a’u Diogelir Dechreuol gyda’r cais ac yn ddiweddarach derbyniwyd adroddiad o ganlyniadau Arolwg Gweithgaredd Ystlumod. Cynigir mesurau lliniaru sy’n dderbyniol i’r Uned Bioamrywiaeth ac felly, o osod amod priodol ar y caniatâd, fe ystyrir byddai’r cynnig yn cyd-fynd a pholisi B20.

Materion draenio

5.15 Fe godwyd pryderon gan wrthwynebydd ynghylch effaith y system draenio arfaethedig ar eiddo cyfagos ond fe ymgynghorwyd gyda Chyfoeth Naturiol Cymru, Dwr Cymru a'r Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd ac ni chodwyd unrhyw wrthwynebiadau i'r cynhigion gan unrhyw un o'r sefydliadau hyn ac felly mae'r cais yn gyson gyda pholisi CH18 y CDU.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

5.16 Fe godwyd sawl mater gan wrthwynebwyr nad ydynt yn ystyriaethau cynllunio dilys yn enwedig mewn perthynas â niwed posibl i eiddo preifat a ellid deillio o'r datblygiad sydd yn faterion sifil rhwng y perchnogion. Er nad yw materion sy’n

ymwneud a diogelwch y wal gydrannol yn fater cynllunio yn ei hun, mae effaith y datblygiad ar fwynderau preswyl a gweledol yn fater cynllunio dilys. Ystyrir felly ei fod yn rhesymol gosod amod yn gofyn am gytundeb ynghylch yr ymdriniaeth a fwriedir i ffiniau'r safle cyn i unrhyw ddatblygiad ddechrau ar y safle.

6. Casgliadau:

6.1 Wedi rhoi ystyriaeth lawn i'r holl faterion cynllunio perthnasol, fe gredir, i'r egwyddor o godi tŷ o faint a dyluniad cyffelyb i'r hyn a gynhigir yn y lleoliad hwn yn dderbyniol. Fe gredir hefyd bod y newidiadau a wnaethpwyd i ddyluniad a lleoliad y tŷ arfaethedig wedi goresgyn y gwrthwynebiadau a fu i'r cynllun blaenorol ac o'r herwydd fe ystyrir bod y cynnig diwygiedig yn dderbyniol dan bolisïau Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd ac y dylid caniatáu'r cais.

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatáu gydag amodau :

1. 5 mlynedd
2. Yn unol â'r cynlluniau
3. To llechi
4. Tynnu hawliau datblygiad a ganiateir yn ymwneud ag unrhyw newidiadau i'r to.
5. Amod i reoli'r gwaith dymchwel gan gynnwys cyflwyno cynllun rheoli dull dymchwel cyn dechrau ar y gwaith a chyfyngu'r oriau gweithio i 09:00- 18:00 Dydd Llun - Dydd Gwener, 09:00-13:00 Dydd Sadwrn, a dim o gwbl ar Ddydd Sul a Gŵyl Banc.
6. Rhaid i'r gwaith dymchwel digwydd dilyn yr argymhellion yn yr adroddiad ecolegol
7. Amod i gytuno'r ymdriniaeth o'r ffiniau

Nodiadau er gwybodaeth:

Sylwadau Dŵr Cymru
Gwybodaeth am y Ddeddf Waliau Cydrannol