Rhif: 1

Cais Rhif:	**C23/0179/11/DT**
Dyddiad Cofrestru:	**27/02/2023**
Math y Cais:	**Deiliad Ty**
Cymuned:	**Bangor**
Ward:	**Glyder**
Bwriad:	**Estyniad a newidiadau i eiddo, ynghyd â throsi gofod y to yn ystafell wely ac ystafell ymolchi ac anecs yng nghefn yr annedd.**
Lleoliad:	**33 Bryn Eithinog, Bangor, Gwynedd, LL57 2LA**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**CANIATÁU GYDAG AMODAU**

1. Disgrifiad:

1.1 Mae’r cais hwn ar gyfer ymgymryd â newidiadau i dŷ deulawr presennol. Fe fyddai'r gwaith yn cynnwys :

- codi estyniad llawr cyntaf ar ben modurdy unllawr presennol sydd ar flaen yr eiddo
- codi estyniad unllawr blaen gyda tho unllethr wrth ochr y modurdy presennol
- Trosi gofod to'r tŷ presennol yn ofod byw ychwanegol, a
- Chodi estyniad deulawr cefn i weithredu fel "anecs" i'r prif dŷ.

1.2 Mae’r safle o fewn cwrtil tŷ “33 Bryn Eithinog” sy’n eiddo ar wahân mewn ardal anheddol o fewn ffin ddatblygu Canolfan Isranbarthol Bangor fel y’i diffinnir gan Gynllun Datblygu Lleol ar y cyd Gwynedd a Môn. Saif mewn stad dai a’i gwasanaethir gan ffyrdd di-ddosbarth yn arwain o Ffordd Belmont ger Ysgol Tryfan.

1.3 Fe fyddai'r estyniad blaen yn ymestyn y llawr cyntaf 2.3m yn ei flaen dros y modurdy presennol. Fe fyddai'r estyniad deulawr cefn yn ymestyn 6.6m tua'r dwyrain ac fe fyddai'n 6.6m at frig y to.

1.4 Yn y pendraw, fe fyddai'r eiddo yn cynyddu o dŷ pedair llofft, i dŷ gydag anecs a fyddai â chyfanswm o chwe llofft.

1.5 Mae hwn yn gynllun diwygiedig i un a wrthodwyd yn flaenorol gan i'r Pwyllgor ystyried y byddai'r bwriad yn gyfystyr a gor-ddatblygiad o'r eiddo ac, oherwydd graddfa, gosodiad ac uchder yr estyniadau, y byddent yn creu elfen ormesol a fyddai'n dominyddu eiddo preifat cyfagos (cais cynllunio C22/0608/11/LL.)

1.6 Y prif newidiadau i'r cynlluniau sydd wedi eu cynnwys yn y cais hwn yw:

- Lleihau lled llawr gwaelod yr anecs gan ei dynnu 1.4m yn ôl o'r ffin gyda Rhif 31 (tua'r gogledd)
- Cael gwared o ffenestri cromen o'r edrychiad deheuol a gosod ffenestri to yn eu lle
- Gosod ffenestr do ychwanegol yn llethr cefn (gogleddol) to'r anecs

1.7 Cyflwynir y cais hwn i Bwyllgor 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 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**

TRA 2 - Safonau parcio

TRA 4 – Rheoli ardrawiadau cludiant

PCYFF 1 - Ffiniau datblygu

PCYFF 2 – Meini prawf datblygu

PCYFF 3 – Dylunio a siapio lle

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 11, Chwefror 2021

Nodyn Cyngor Technegol 12 : Dylunio

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

C22/0608/11/LL : Estyniad a newidiadau i flaen yr eiddo, ynghyd â throsi'r gofod to yn ystafell wely ac ystafell ymolchi ac anecs dwy ystafell wely yng nghefn yr annedd i ddarparu llety ychwanegol. - Gwrthodwyd 26/09/22

C20/0083/11/DT - Cais ar gyfer codi estyniad deulawr blaen a chefn ac ychwanegu ffenestri yn y to (dyluniad diwygiedig i'r hyn a wrthodwyd o dan gais C19/1135/11/LL) - Caniatawyd 06/07/20

C19/1135/11/DT Creu ystafell wely ychwanegol o fewn gwagle'r to (cynllun diwygiedig i ganiatâd rhif C19/0764/11/LL) - Gwrthodwyd - 21/01/2020.

C19/0764/11/LL Estyniad (cynllun diwygiedig i'r hyn a ganiatawyd o dan gais rhif C19/0328/11/LL) - Caniatawyd 12/08/2019.

C19/0328/11/LL Estyniadau yn y cefn ac yn nhu blaen yr eiddo - Caniatawyd 02/04/2019.

C18/0337/11/AM Adeiladu tŷ - Gwrthodwyd 18/04/2018.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Heb eu derbyn
Uned Drafnidiaeth:	Dim sylwadau i'w cynnig gan y tybir na fuasai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar unrhyw ffordd
Dŵr Cymru:	Gofyn am amod er atal llif ychwanegol o ddŵr wyneb i'r system garthffosiaeth a chanllawiau ar gyfer yr ymgeisydd

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 :

- Fe fyddai niwed i breifatrwydd cymdogion
- Fe fyddai'r estyniad yn cysgodi eiddo cymdogion
- Mae hwn yn gor-ddatblygiad o'r safle
- Pryder ynghylch y cynnydd mewn trafnidiaeth a allasai ddeillio o'r cynnydd preswylwyr yn yr eiddo
- Fe all y datblygiad niweidio’r system ddraenio leol
- Fe fyddai'r anecs gyfystyr a thŷ ar wahân
- Nid yw'r dyluniad yn gweddu gyda thai eraill yn yr ardal

Derbyniwyd yn ogystal sylwadau nad ydynt yn ystyriaethau cynllunio materol megis :

- Pryder bod yr annedd yn cael ei ddefnyddio fel tŷ amlfeddiannaeth (HMO)
- Fe fyddai niwed i olygfeydd o eiddo preifat
- Fe fyddai'r gwaith adeiladu'n niweidio mwynderau cymdogion
- Bod yr wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais yn anghywir a chamarweiniol

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. Mae Polisi PCYFF 3 hefyd yn caniatáu’r egwyddor o newidiadau i eiddo presennol yn ddarostyngedig i gyfres o feini prawf a’u trafodir mewn mwy o fanylder isod. Ar y cyfan felly mae’r cais hwn yn gyson gydag egwyddor y Cynllun Datblygu mabwysiedig.

5.2 Mae'r estyniadau blaen eisoes wedi eu cymeradwyo fel rhan o'r cynlluniau a dderbyniodd caniatâd drwy gais cynllunio C20/0083/11/DT ac nid oes angen caniatâd cynllunio ar gyfer newid y gofod to yn ofod trigiannol nac i osod ffenestri to yn y tŷ presennol (dim ond iddynt beidio ymwthio mwy na 15cm uwch wyneb y to). Felly, ar wahân i'w cyfraniad tuag at effaith cronnus y

datblygiadau ar y safle, ni roddir ystyriaeth fanwl i'r elfennau hyn yn yr adroddiad hwn er iddynt gael eu cynnwys yn y cynlluniau a gyflwynwyd.

Defnydd Anecs

5.3 Dylid nodi bod gan y term “anecs” ystyr benodol yng nghyd-destun cynllunio ac i gael ei ystyried yn “anecs” mae'n hanfodol y byddai'r adeilad yn is-wasanaethol i'r prif dŷ ac na fyddai'n cael ei ddefnyddio fel annedd ar wahân. Dylai gael ei gysylltu i'r prif annedd trwy ddefnydd bob dydd, fel arfer byddai hyn yn golygu defnydd llety byw lled-annibynnol, ond cysylltiedig, gan aelodau o'r un teulu. Yn yr achos hwn, yng ngoleuni lleoliad yr adeilad yn gysylltiedig i'r prif dŷ mewn man lle nad oes mynediad annibynnol i'r stryd, fe gredir, er i'r cynlluniau ddangos y byddai'r anecs yn cynnwys ystafell ymolchi a chegin ar wahân, ei fod yn rhesymol ystyried y strwythur newydd fel anecs israddol i'r prif annedd. Fe ddylid nodi mai anecs a geisir amdano yn y cais, ac fe gredir, trwy ddefnyddio amod cynllunio wedi'i eirio'n briodol, y gellid rheoli’r defnydd o’r strwythur newydd mewn modd priodol.

Mwynderau gweledol

5.4 Y prif bolisi sy'n ymwneud a'r agwedd hon yw Polisi PCYFF 3 y CDLL sy'n datgan bod disgwyl i bob cynnig arddangos dyluniad o ansawdd uchel sy'n rhoi llawn ystyriaeth i gyd-destun yr amgylchedd adeiledig o gwmpas. Mae hefyd yn pwysleisio y caniateir cynlluniau ar gyfer datblygiadau newydd dim ond os gellir cydymffurfio gyda chyfres o feini prawf. Fe drafodir y cais hwn yng nghyd-destun y meini prawf perthnasol isod:

1. Er i’r estyniad cefn (anecs) fod yn adeilad deulawr, 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. Fe gredir y byddai'r toeau brig a waliau rendr a fwriedir eu gosod ar yr estyniadau yn gweddu gyda'r datblygiadau eraill sydd o gwmpas..

2. Wrth ystyried graddfa weddol fechan yr estyniadau o safbwynt eu cyd-destun adeiledig, fe gredir y byddai’r estyniadau newydd yn parchu cymeriad y safle ac yn gweddu gyda’r ardal o gwmpas.

3. Fe ellid gosod amod er sicrhau priodolwyd y deunyddiau allanol ar gyfer eu lleoliad.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.5 Datganwyd pryder gan gymdogion oherwydd y posibilrwydd o or-edrych o’u heiddo o’r estyniadau newydd, fodd bynnag fe nodir mai dim ond un ffenestr llawr cyntaf newydd a'i dangosir yn edrychiad gogleddol yr eiddo ac fe fyddai honno'n gwasanaethu ystafell ymolchi newydd yn y tŷ gwreiddiol. Gan i'r ffenestr honno fod yn edrychiad ochr y tŷ, yn unol â'r Gorchymyn Datblygiad a Ganiateir Cyffredinol, fe fydd yn ofynnol fod y ffenestr dan sylw yn cael ei chadw’n afloyw yn barhaol. Fe fyddai dwy ffenestr do yn yr estyniad newydd a fyddai'n gwasanaethu ystafell ymolchi a gofod uwchben grisiau ond wrth ystyried lleoliad a defnydd y gofodau hyn ni chredir bod angen amod i reoli natur y ffenestri hynny.

5.6 Roedd pryder yn ogystal y byddai'r estyniadau newydd yn achosi niwed annerbyniol o safbwynt cysgodi eiddo cymdogion ac y byddent yn ddominyddol dros eu heiddo. Wrth ystyried maint y safle, y pellter sydd rhwng y tai cyfagos ac uchder gweddol fychan yr estyniadau, ni chredir bydd niwed arwyddocaol i fwynderau cymdogion yn deillio o'r materion hyn.

5.7 Ar y cyfan felly fe gredir bod y cynnig yn dderbyniol dan ofynion polisi PCYFF 2 y CDLl fel y mae'n ymwneud ag amddiffyn mwynderau preifat a chyffredinol.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.8 Mynegwyd pryder y byddai cynnydd mewn defnydd o’r fynedfa i'r safle a'r diffyg mewn darpariaeth barcio yn arwain at gynyddu problemau trafnidiaeth yr ardal. Wrth gydnabod y pryderon hyn, ni chredir y byddai cynyddu'r nifer o lofftydd o bedair i chwech yn debygol o gael effaith arwyddocaol ar y llif trafnidiaeth yn enwedig wrth ystyried bod y safle mewn lleoliad trefol gyda mynediad rhwydd at ddulliau amgen o drafnidiaeth. Ni ddatganodd yr Uned Drafnidiaeth unrhyw bryderon ynghylch y bwriad ac, ar y cyfan, ni chredir y byddai unrhyw niwed arwyddocaol ychwanegol i hwylustra'r briffordd yn deillio o’r datblygiad hwn ac felly mae’r cynnig fel y mae yn dderbyniol dan bolisïau TRA 2 a TRA 4 y CDLl.

Materion eraill

5.9 Fe godwyd sawl pwynt gan wrthwynebwyr yn ymwneud a materion sydd, er yn bryderon dilys, ddim yn ystyriaethau cynllunio materol ar gyfer y cais dan sylw. Mae’n ofynnol ymdrin â phob cais ar ei haeddiant ei hun ac felly gan mai cais am anecs anheddol at ddefnydd preswylwyr y tŷ, ynghyd a newidiadau eraill i'r eiddo anheddol, sydd dan sylw yma, ni ellid ystyried materion ynghylch datblygiadau eraill yr honnir y gall ddigwydd ar y safle e.e. tŷ amlfeddiannaeth. Yn yr un modd, o safbwynt cynllunio, mae'r eiddo dan sylw yn eiddo anheddol yn nosbarth defnydd C3 ac felly mae’n rhaid trin unrhyw gais fel sy’n briodol i eiddo o’r fath. Mae’n arferol gosod amod ar unrhyw ganiatâd cynllunio er sicrhau mai dim ond at ddefnydd atodol i’r prif dŷ y defnyddir anecs ac nid at unrhyw ddiben arall. Fe fyddai angen caniatâd cynllunio ychwanegol ar gyfer unrhyw newid defnydd materol o’r anecs neu'r tŷ yn gyffredinol.

5.10 Fe nododd wrthwynebydd bryderon ynghylch effaith y datblygiad ar ddraeniau'r ardal ac fe nododd Dŵr Cymru y gall fod eu hasedau yn croesi'r safle gan bwysleisio na fyddai rhoi caniatâd cynllunio'n goresgyn yr angen i gael caniatâd ar wahân ganddynt hwythau am unrhyw waith sy'n effeithio ar y garthffos gyhoeddus neu'r cyflenwad dŵr.

6. Casgliadau:

6.1 Wedi asesu’r cais yn erbyn gofynion y polisïau perthnasol ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o agwedd mwynderau gweledol, mwynderau preifat a mwynderau cyffredinol. Ar sail yr uchod gellir caniatáu’r cais yn unol â’r amodau cynllunio isod.

Argymhelliad:

7.1 Caniatáu – amodau

1. Cychwyn o fewn 5 mlynedd.
2. Unol a’r cynlluniau
3. Deunyddiau a lliwiau i’w cytuno
4. Defnydd anecs yn atodol i’r tŷ yn unig
5. Amod Dŵr Cymru

Nodyn : Dŵr Cymru

SUDs