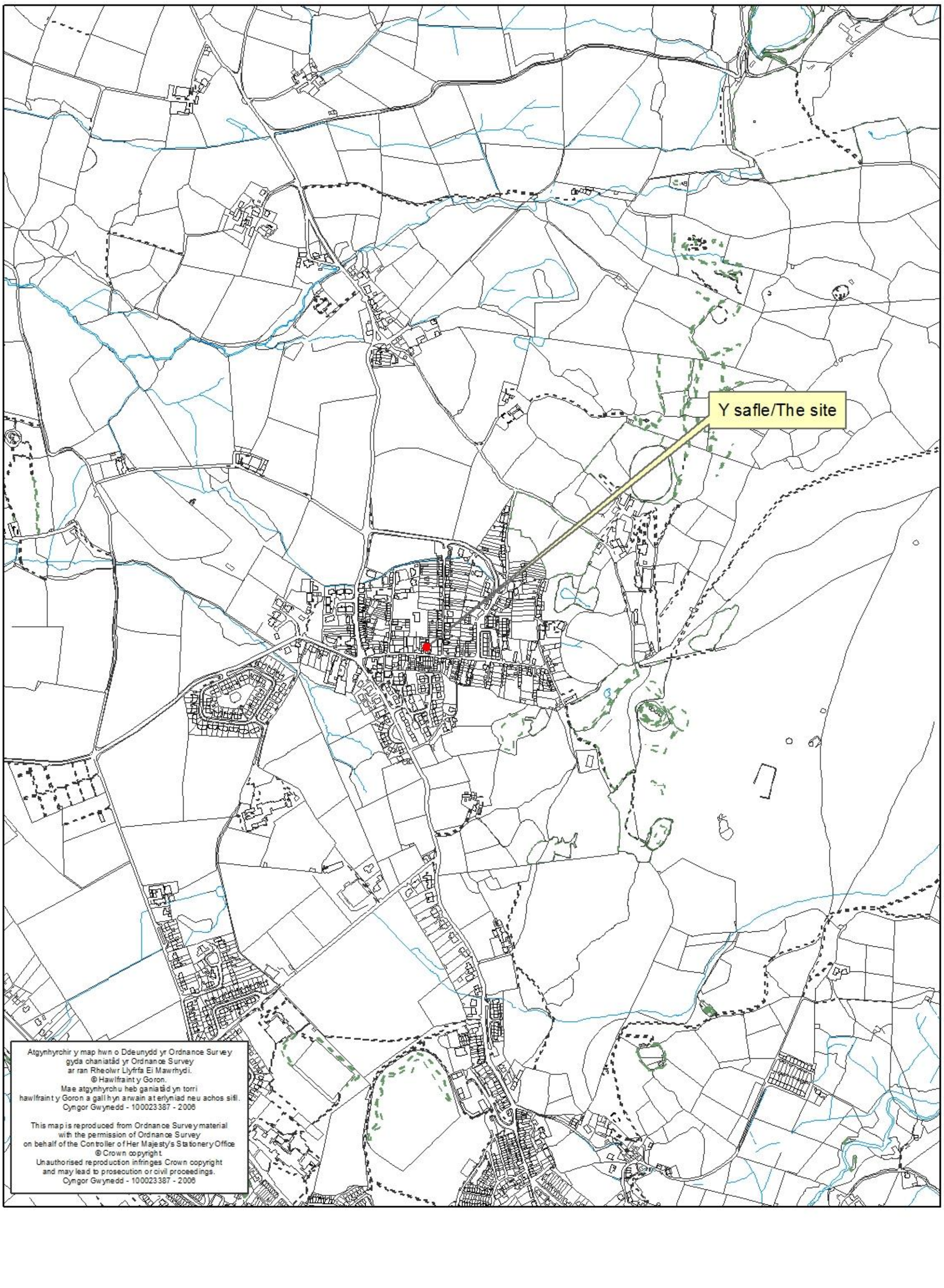
Rhif: **1**

Rhif y Cais / Application Number : C13-0953-13-LL

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



Cais Rhif: C13/0953/13/LL
Dyddiad Cofrestru: 21/10/2013
Math y Cais: Llawn - Cynllunio
Cymuned: Bethesda
Ward: Gerlan

Bwriad: CODI ESTYNIAD LLAWR CYNTAF
Lleoliad: TY BACH, SALEM PLACE, LLANLLECHID, BANGOR, LL573ES

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATÁU GYDAG AMODAU

1. Disgrifiad:

1.1 Mae'r cais yn gais ar gyfer codi estyniad llawr cyntaf uwchben arwynebedd y llawr gwaelod i gyd.

1.2 Mae'r safle wedi ei leoli o fewn pentref Rachub, ac yn union tu cefn i ac ynghlwm i eiddo arall a adnabyddir fel rhif 6 Stryd Fawr. Mae'r eiddo presennol yn unllawr gyda tho fflat ac mae'n cynnwys cegin, lolfa ac ystafell wely o fewn yr un ystafell gydag ystafell gawod wedi ei rannu i ffwrdd. Mae caniatâd wedi ei roi i'r eiddo presennol drwy dystysgrif cyfreithloni defnydd o dan gyfeirnod C14/0467/13/TC.

1.3 Mae'r bwriad gerbron ar gyfer codi estyniad llawr cyntaf uwchben y llawr gwaelod i gyd. Mae arwynebedd llawr yr eiddo unllawr presennol yn mesur 9.5m wrth 10m ac mae'r bwriad yn golygu codi to pits fyddai'n codi i uchder o 6.5m i'r crib (sy'n cydweddu a'r eiddo drws nesaf). Byddai'r estyniad yn darparu un ystafell wely ac ystafell ymolchi yn ogystal â grisiau mewnol. Mae bwriad gorffen yr estyniad i gydweddu gyda'r eiddo presennol ynghyd a darparu llechi ar y to.

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 a chyfres o feini prawf sy'n anelu i ddiogelu nodweddion a chymeriad cydnabyddedig y dirwedd a'r amgylchedd lleol.

POLIS B23 – MWYNDERAU – Dioglu 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 Polisïau Cenedlaethol:

TAN 12: Dylunio
Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 7) 2014

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

C14/0467/13/TC Cais tystysgrif cyfreithloni defnydd fel uned hunan gynhaliol CANIATÁU 15-Mai-2015

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned: Dim ymateb

Dwr Cymru: Dim ymateb

Cyfoeth Naturiol Cymru: Dim gwrthwynebiad - awgrymu cysylltu gyda Uned Bioamrywiaeth y Cyngor

Bioamrywiaeth: Dim sylwadau i'w cynnig

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben a derbyniwyd 3 o sylwadau yn gwrthwynebu ar sail yr isod:

Materion cynllunio perthnasol

- Nid oes gan yr eiddo presennol ganiatâd cynllunio fel eiddo ar ben ei hun - estyniad ydyw i rif 6 Stryd Fawr.

Materion nad ydynt yn berthnasol o gynllunio

- Mae drws wedi ei symud er mwyn creu uned byw ar wahan yn barod, ac mae'r drws yma ar y ffin gyda eiddo drws nesaf sy'n golygu ei fod yn trespasu.
- Materion wal gydrannol
- Materion lleoliad a chyfeiriad, mynediad a thir preifat.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae polisïau 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 CDU yn ymwneud â gwneud newidiadau i adeiladau. Mae'r bwriad ar gyfer codi estyniad llawr cyntaf ar eiddo preswyl presennol. Mae'r eiddo presennol yn fychan iawn, ac er y byddai'r estyniad yn dyblu ei arwynebedd llawr, ystyrir fod maint, ffurf a dyluniad y bwriad yn cydweddu gyda'r tai sydd o gwmpas. Ystyrir felly fod y bwriad yn unol gyda gofynion Polisi B24 sy'n ymwneud gyda newidiadau ac estyniadau i adeiladau .

Mwynderau gweledol, cyffredinol a phreswyl

5.3 Mae polisïau B22, B23, a B25 o’r CDU yn ymwneud gyda asesu dyluniad y bwriad, mwynderau a deunyddiau allanol.

5.4 Mae’r eiddo wedi ei leoli union tu cefn i rif 6 Stryd Fawr, Llanllechid, ac mae ynghlwm yn ffisegol i rif 6 ac i rif 1 Bro Salem. Mae’r eiddo yn wynebu iard fewnol sydd tu cefn i’r Stryd Fawr. Mae cais tystysgrif cyfreithloni defnydd wedi ei ganiatáu ar gyfer defnydd o’r eiddo presennol sy’n destun y cais fel uned byw hunangynhaliol ac felly, yn nhermau cynllunio, mae gan yr eiddo ddefnydd preswyl cyfreithlon. Fel a nodwyd yn y disgrifiad i’r cais, mae’r bwriad yn golygu codi estyniad llawr cyntaf uwchben holl arwynebedd llawr presennol yr eiddo ac er fod y bwriad yn golygu dyblu arwynebedd llawr yr eiddo, ni ystyrir ei fod yn ormodol o ran maint na ffurf. Nid yw uchder y bwriad yn gormesu’r eiddo eraill yn yr ardal – gan fod yr eiddo eraill i gyd yn ddeulawr yn barod.

5.5 Mae bwriad darparu un ffenestr ychwanegol ar y llawr cyntaf sy’n wynebu’r iard fewnol sydd yn cael ei or-edrych gan yr holl dai sy’n gyfagos beth bynnag.

5.6 Ystyrir fod y bwriad yn addas o ran maint, dyluniad a deunyddiau allanol. Ni ystyrir byddai’r bwriad yn debygol o gael effaith andwyol sylweddol ar fwynderau unrhyw drigolion na eiddo gerllaw yn fwy na’r eiddo presennol. Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio â gofynion polisiau B22, B23 a B25 o’r CDU.

Yr ymateb i’r ymgynghoriad cyhoeddus

5.7 Mae gwrthwynebiadau wedi eu cyflwyno sy’n cyfeirio at ddiffyg hanes cynllunio'r eiddo, materion mynediad a threspasu presennol, materion wal gydrannol ynghyd a safon y waliau presennol. Fel y sonnir uchod, mae hawl tystysgrif cyfreithloni defnydd eisioes wedi ei ganiatáu ar gyfer uned byw yma. Er bod y gwrthwynebwyr yn cyfeirio at y materion yma ac yn nodi fod y bwriad yn cael effaith ar eu mwynderau (trafodir y mater mwynderau uchod) nid ydynt yn faterion all gael eu rheoli drwy’r drefn gynllunio gan eu bod yn faterion sifil neu yn faterion sy’n cael eu rheoli drwy ddeddfwriaeth arall e.e. deddf wal gydrannol a rheolaeth adeiladu. O ganlyniad, ni ystyrir fod yr ymateb sydd wedi ei dderbyn i’r cyfnod ymgynghori cyhoeddus yn newid yr argymhelliad.

6. Casgliadau:

6.1 Ni ystyrir fod y bwriad yn groes i unrhyw bolisi perthnasol a nodir yn yr asesiad uchod. Yn ychwanegol, ac o ystyried y sefyllfa bresennol, nid yw’r bwriad yn debygol o gael effaith andwyol sylweddol ar fwynderau’r ardal leol nac unrhyw eiddo cyfagos.

7. Argymhelliad:

Caniatáu – amodau

1. 5 mlynedd
2. Sicrhau cwblhau’r datblygiad yn unol â’r cynlluniau a gyflwynwyd
3. Deunyddiau allanol I gydweddu a’r eiddo presennol
4. Tynnu hawliau dirwrwyedig a ganiateir

Nodyn wal gydrannol
Nodyn Dwr Cymru