

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 29/04/2018
ADRODDIAD UWCH-REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Rhif: 6

Rhif y Cais: C19/0224/11/LL

**Dyddiad
Cofrestru: 08/03/2019**

Math y Cais: Llawn - Cynllunio

Cymuned: Bangor

Ward: Glyder

Bwriad: Cais ôl-weithredol am gael dymchwel cegin ac ystafell wydr is-safonol y tu ôl i'r eiddo, ac adeiladu estyniad un llawr ar gefn yr adeilad.

Lleoliad: 23 Ffordd Belmont, Bangor, LL57 2HY

**Crynodeb o'r
Argymhelliad: GWRTHOD**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 29/04/2018
ADRODDIAD UWCH-REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

1. Disgrifiad:

- 1.1 Dyma gais ôl-weithredol am gael adeiladu estyniad un llawr i gefn yr eiddo a gaiff ei adnabod fel 23 Ffordd Belmont, Bangor. Mae'r gegin ac ystafell wydr is-safonol y cyfeiriwyd ato o fewn y cais wedi cael ei ddymchwel, ac mae estyniad un llawr gyda rhan o'i do yn fflat a rhan o'i do yn do brig wedi ei adeiladu i led llawn yr annedd bresennol. Mae'r estyniad yn darparu gofod cegin a bwyta.
- 1.2 Mae'r annedd yn eiddo lled ar wahân sydd wedi'i leoli mewn ardal breswyl sefydledig o fewn ffin ddatblygu'r Ddinas. Mae'r eiddo y mae safle'r cais wedi'i gysylltu ag o ar lefel ychydig yn is. Mae eiddo agos a chyfagos yn debyg iawn o ran eu siâp a'u cynllun. Mae'r eiddo wedi ei leoli â'i wyneb at briffordd gyhoeddus dosbarth III (Ffordd Belmont).
- 1.3 Mae'r estyniad wedi cael ei adeiladu ar ffurf estyniad un llawr i gefn yr adeilad, gan ddarparu ardal cegin a bwyta gyda ffenestri ar y naill ochr ac ar y cefn. Yn ogystal, mae drysau patio yn arwain allan i'r ardd gefn, a dwy ffenestr Velux. Gorffeniad yr estyniad fydd rendrad cerrig chwipio i gydweddu â'r gorffeniad presennol. Mae'r estyniad yn mesur oddeutu 4.1 metr o ran ei hyd, 6.3 metr o ran ei led, ac mae ganddo uchder o 4.2 metr ar ei uchaf.
- 1.4 Cyflwynwyd y cais yn dilyn camau gweithredu gan yr Uned Gorfodi Cynllunio wedi cwyn ynghylch y datblygiad. Caiff y cais ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio gan fod yr ymgeisydd yn perthyn i Aelod Lleol Ward Dewi Bangor.

2. Polisiâu Perthnasol:

- 2.1 Mae Adran 38(6) Deddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a pharagraff 2.1.2 Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dylid penderfynu ar geisiadau cynllunio yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai bod ystyriaethau perthnasol yn nodi fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys y Polisi Cynllunio Cenedlaethol a'r Cynllun Datblygu Lleol.
- 2.2 Mae Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn rhoi dyletswydd ar y Cyngor i ymgymryd â chamau rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r saith nod llesiant sydd yn y Ddeddf. Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu cynaliadwy', fel sydd wedi'i nodi 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 ac Ynys Môn 2011-2026 a fabwysiadwyd ar 31 Gorffennaf 2017:-**

Polisi PCYFF2 - meini prawf datblygu
Polisi PCYFF3 - dylunio a siapio lle.

Canllaw Dylunio Gwynedd (2003)

2.4 Polisiâu Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru (PCC), Argraffiad 10 (2018).
NCT 12: Dylunio (2016).

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 29/04/2018
ADRODDIAD UWCH-REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Nid oes unrhyw hanes cynllunio ffurfiol i'r safle ar wahân i'r ffaith fod y cais wedi ei gyflwyno o ganlyniad i ymchwiliad gofodaeth.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Tref/
Cymuned: Heb eu derbyn

Yr Uned
Drafnidiaeth: Dim gwrthwynebiad

Ymgynghoriad
Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a rhoddwyd gwybod i breswylwyr cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysu eisoes wedi dod i ben a derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail y canlynol:

- Effaith y datblygiad ar y mwynderau gweledol ar sail y ffaith fod maint, graddfa a lleoliad y datblygiad yn ormesol
- Colli golau o ganlyniad i uchder yr estyniad.
- Y ffenestr ar ochr yr eiddo yn edrych dros eiddo cymdogol gan amharu ar eu mwynhad
- Colli golau
- Ni fyddai gwydr cymylog yn datrys yr amhariad cyffredinol ar Rif 25.
- Byddai ffenestr yn rhwystro preswylwyr Rhif 25 rhag adeiladu eu hestyniad eu hunain
- Mae'r ffenestr ochr yn ymyrryd ar breifatrwydd ac yn niwsans
- Cwblhawyd gwaith ar landeri Rhif 25, sef eu tynnu a rhoi rhai newydd yn eu lle a'u cysylltu â rhai Rhif 25 heb ganiatâd.
- Dymchwel y wal derfyn

5. Asesu'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1. Mae'r cynnig yn gais ôl-weithredol am gael cadw estyniad un llawr ar gefn yr eiddo er mwyn darparu gofod cegin a bwyta yn lle'r ystafell wydr flaenorol. Oherwydd y gwahaniaeth yn lefelau'r tir, mae'r estyniad yn mesur oddeutu 4.2 metr mewn uchder ar ei bwynt uchaf sy'n ffinio â'r eiddo cymdogol, ac oddeutu 3.5 metr mewn uchder ar ei ochr arall; gyda'i led terfynol yn oddeutu 6.3 metr. Cynigir wynebu'r estyniad â rendrad cerrig chwipio i gydweddu â'r gorffeniad presennol. Mae dwy ffenestr velux yng ngoleddf y to, drysau dwbl a ffenestr i'r ardd gefn, a ffenestri ar ddwy ochr yr estyniad.

5.2 Ystyrir fod maint a lleoliad yr estyniad ei hun yn dderbyniol mewn egwyddor, ac mae'n ymdebygu i estyniadau tebyg yn y cyffiniau ac ar eiddo o fath tebyg. Fodd bynnag, mae'n rhaid hefyd asesu'r datblygiad yng nghyd-destun polisiâu perthnasol eraill, ac

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 29/04/2018
ADRODDIAD UWCH-REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

mae hyn yn golygu bod angen asesu'r ffenestr sydd wedi ei gosod yn ochr yr estyniad sy'n ffurfio'r wal derfyn â 25 Ffordd Belmont ac sy'n edrych allan dros ardd gefn yr eiddo hwn. Mae'r ffenestr yn mesur 1.5 metr wrth 1.3m o ran ei maint. Mae wedi ei lleoli oddeutu 1.7 metr uwch lefel y tir a cheir asesiad llawn isod.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.3 Fel rheol, mae polisiâu PCYFF 2 a PCYFF 3 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn cymeradwyo cynigion am ddatblygiadau newydd cyn belled nad ydynt yn cael effaith negyddol ar iechedd, diogelwch neu fwynderau preswylwyr eiddo lleol. Disgwylir hefyd i ddatblygiadau arddangos dyluniad o safon uchel sy'n cyfrannu ac yn ychwanegu at gymeriad ac ymddangosiad y safle, gan barchu'r safle a'r hyn sydd o'i chwmpas yn nhermau ei lleoliad yn y tirlun lleol.
- 5.4 Wrth ddelio â cheisiadau am estyniadau i dai, y nod yw i sicrhau bod yr estyniad yn cydweddu â'r eiddo presennol a'r ardal o'i gwmpas, ac i leihau unrhyw effeithiau negyddol ar gymdogion. Mae'r estyniad wedi ei lleoli ar gefn yr eiddo ac yn cymryd lle estyniad un llawr ac ystafell wydr. Mae cynllun a graddfa'r estyniad yn ymdebygu'n fawr i estyniadau eraill, ac mae'r estyniadau hyn yn cynnwys estyniadau â thoeau brig yn ogystal â rhai â thoeau gwastad.
- 5.5 Mae preswylwyr Rhif 25 wedi gwrthwynebu'r cais oherwydd pryderon yn ymwneud â cholli goleuni a goredrych ar eu heiddo o ganlyniad i'r ffenestr ochr yn yr estyniad. Mae'r estyniad yn ymestyn allan oddeutu 4 metr ac i uchder o 4.2 metr. Mae'r Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (GDPO) yn caniatáu i estyniad i gefn eiddo ymestyn y tu hwnt i wal gefn y tŷ annedd gwreiddiol o 4 metr ac i uchder o 3 metr os yw'r to'n wastad, ac fe ellid adeiladu estyniad o'r fath heb fod angen caniatâd cynllunio ffurfiol. Mae'r estyniad felly yn uwch nac estyniad a fyddai'n cael ei ganiatáu o dan ddarpariaethau'r GDPO. Yn y cyd-destun hwn, ystyrir fod i'r estyniad ddyfnder rhesymol na fyddai ynddo'i hun yn debygol o fod gyfystyr â gor-ddatblygiad nac yn cynnig unrhyw effeithiau annerbyniol ar fwynderau eiddo cyfagos. Fodd bynnag, mae uchder yr estyniad yn fwy na'r hyn a ganiateir o dan y GDPO ac mae'n rhaid ystyried effaith yr uchder hwnnw yn nhermau unrhyw effeithiau negyddol ar eiddo cymdogol. Mae cefn yr eiddo yn wynebu'r de-orllewin, ac mae'r estyniad wedi ei lleoli i'r de-ddwyrain o Rif 25. Tra y gallai peth cysgodi ddigwydd, ystyrir – oherwydd dyfnder yr estyniad a llwybr yr haul mewn perthynas â lleoliad yr estyniad – mai am gyfnod cyfyngedig fyddai hyn ac na fydd mwynderau preswylwyr Rhif 25 yn cael eu heffeithio'n sylweddol yn nhermau cysgodi. Ni fyddai ardaloedd eraill yn yr ardd yn cael eu heffeithio ac ni fyddai effaith ar yr olygfa gyffredinol.
- 5.6 Mae gan eiddo cymdogol hefyd hawl i breifatrwydd. Mae hyn yn elfen bwysig yn ansawdd yr amgylchedd preswyl, ac yn ystyriaeth bwysig lle bo estyniad neu newid yn cael ei gynnig yn agos at eiddo presennol. Yn y cyd-destun hwn, mae'n hanfodol fod graddfa a dyluniad (gan gynnwys ffenestri, drysau, balconïau newydd ayyb) yn cael eu hasesu'n llawn yn nhermau eu heffaith neu eu heffaith bosib ar fwynderau eiddo cyfagos. Fel y nodwyd uchod, mae gan yr estyniad ffenestr ochr sydd wedi ei gosod yn y wal sy'n ffinio â'r eiddo nesaf ac sy'n edrych yn uniongyrchol dros yr ardd/iard gefn a oedd – cyn adeiladu'r estyniad – yn darparu gofod preifat yn syth y tu ôl i 25 Ffordd Belmont. Mae ffenestr ochr yr estyniad – sydd yn mesur 1.5 metr wrth 1.3m – wedi ei gosod o fewn prif ystafell ac wedi ei lleoli oddeutu 1.7 metr uwchlaw lefel y tir o'i fesur o ardd Rhif 25. Ystyrir fod y ffenestr hon yn goredrych yn uniongyrchol i'r ardd gymdogol a bod ei lleoliad yn cynnig golygfa ymwithiol, uniongyrchol a pharhaus o'r estyniad ei hun; sydd ag effaith ddifrifol a negyddol ar breifatrwydd 25 Ffordd Belmont ac a allai hefyd achosi aflonyddu cyffredinol ar breswylwyr Rhif 25. Ar ben hynny,

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 29/04/2018
ADRODDIAD UWCH-REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

oherwydd y ffaith fod uchder y ffenestr yn 1.7m ar ei phwynt isaf ac yn 3m ar ei huchaf, ni ellid cau'r ffenestr y tu ôl i ffens pe codid ffens o dan yr hawliau datblygu a ganiateir, sef uchder o 2 fetr.

- 5.7 Mae'r pryderon hyn ynglŷn â'r ffenestr ochr wedi cael eu trafod â'r ymgeisydd cyn ac ers cyflwyno'r cais. Mae'r ymgeisydd wedi cynnig datrysiad er mwyn dod â'r pryderon ynghylch goredrych i ben – sef gosod gwydr cymylog a bleind parhaol. Mae swyddogion o'r farn nad yw defnyddio gwydr cymylog yn cael ei ystyried yn ddatrysiad boddhaol ar gyfer y ffenestr dan sylw gan y byddai canfyddiad o oredrych yr un fath ac y gallai ei phresenoldeb gynyddu lefelau sŵn a tharfu cyffredinol ar breswylwyr yr eiddo cyfagos. At hynny, ni ystyrir y byddai'n briodol gosod amod cynllunio er mwyn mynnu bod ffenestr gael ei chuddio â gwydr cymylog a bleind gan nad yw'n debygol o fod yn bosib gorfodi'r amod hwnnw, ac ni ystyrir y byddai'n goresgyn yr effeithiau annerbyniol a nodir uchod.
- 5.9 Mae'r cais felly yn groes i Faen Prawf 7 polisi PCYFF 2 sy'n datgan y caiff cynigion eu gwrthod os byddant yn cael effaith andwyol annerbyniol ar iechyd neu ddiogelwch neu fwynderau preswylwyr eiddo lleol. Ystyrir hefyd bod y cais yn groes i Faen Prawf 1 polisi PCYFF 3 sy'n nodi y disgwylir i bob cynnig arddangos dyluniad o safon uchel, a'i fod yn ychwanegu at ac yn gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle, yr adeilad neu'r ardal o ran y gosodiad, yr ymddangosiad, y raddfa, yr uchder, y màs a'r driniaeth i'r drychiadau; ni ystyrir bod gosod ffenestr ar y terfyn ag eiddo cymdogol yn arddangos dyluniad o safon uchel.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

- 5.10 Ystyrir bod yr asesiad uchod wedi rhoi sylw dyladwy ac ystyriaeth lawn i'r holl wrthwynebiadau cynllunio perthnasol a dderbyniwyd mewn ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus. Caiff materion a godwyd gan gymdogion mewn perthynas â'r landeri eu hanfon ymlaen i'r Adran Rheoliadau Adeiladu, ac ystyrir y materion eraill a godwyd yn faterion sifil.

6. Casgliadau:

- 6.1 Wedi ystyried yr asesiad uchod a'r holl faterion cynllunio materol perthnasol, canllawiau a pholisïau cenedlaethol yn ogystal â'r gwrthwynebiadau a'r sylwadau a dderbyniwyd, ystyrir fod y cynnig yn un annerbyniol ar sail y ffaith fod y ffenestr ochr yn effeithio'n andwyol ar breifatrwydd a mwynderau preswyl yr eiddo cymdogol.

Mae'r sefyllfa gynllunio wedi cael ei hesbonio'n llawn i'r ymgeisydd ar sawl achlysur, yn yr un modd â chanlyniadau peidio â chael gwared ar y ffenestr a blocio'r agoriad yn barhaol. O ganlyniad i nifer o drafodaethau a gafwyd â'r ymgeisydd eisoes, mae'n glir bod yr ymgeisydd yn amharod i flocio'r ffenestr dan sylw ac o ganlyniad ymddengys nad oes gobaith y byddai'r ymgeisydd yn cyflawni'r gwaith pe caniateid y cais gydag amod i flocio'r ffenestr yn barhaol. Mae swyddogion o'r farn felly nad oes unrhyw ddewis ond gwrthod y cais ar y sail a nodwyd uchod.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 29/04/2018
ADRODDIAD UWCH-REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

7. Argymhelliad:

7.1 Gwrthod – rhesymau:

1. Ystyrir nad yw'r ffenestr ochr yn yr estyniad sy'n wynebu iard/gar-dd gefn 25 Ffordd Belmont yn dangos dyluniad o ansawdd uchel, a'i bod yn creu nodwedd ymwithgar sy'n cael effaith andwyol annerbyniol ar fwynderau preswyl yr eiddo hwnnw ar sail colli preifatrwydd, ac sydd â'r potensial i achosi tarfu annerbyniol. Mae'r datblygiad felly yn groes i Faen Prawf 7 polisi PCYFF 2 a Maen Prawf 1 polisi PCYFF 3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd, ac i ganllawiau perthnasol sydd wedi eu cynnwys yng Nghanllawiau Dylunio Gwynedd a NCT12: Dylunio.