

Rhif Cais: C20/0026/23/DT

Dyddiad Cofrestru:

Math o Gais: Householder Planning

Lleoliad: 2, Tai Craig Y Don, Cwm Y Glo, Caernarfon, Gwynedd, LL55 4DL

Cymuned: Llanrug

Ward: Cwm y Glo

Bwriad: Codi estyniad deulawr i ochr yr eiddo / Erection of a two storey extension to the side of dwelling

Crynodeb o'r Argymhelliad: Caniatáu Gydag Amodau / Approve Subject to Conditions



1. Disgrifiad:

Cais deiliad tŷ ar gyfer codi estyniad deulawr i dalcen yr eiddo presennol. Mae'r safle yn dŷ preswyl cyntaf yn rhes 'Tai Craig y Don' ym mhentref Cwm y Glo. Bwriedir codi estyniad deulawr gyda tho llechi brig i'r talcen de ddwyrain o'r tŷ presennol. Bydd yr estyniad yn cynnwys amryw o ffenestri ar llawr daear a chyntaf pob edrychiad, gyda drws math Ffrengig yn cael ei osod ar lawr daear yr edrychiad cefn. Bwriedir defnyddio rendr sment gwyn yn orffeniad allanol yr estyniad a llechi naturiol ar gyfer to brig (sy'n cydfynd a'r tŷ presennol). Drwy godi'r estyniad yma, galluogi'r creu dwy ystafell wely ychwanegol ar y llawr cyntaf ac ail drefnu'r gosodiad llawr daear er mwyn creu cegin newydd a trosi'r hen gegin i ystafell amlbwrpas.

2. Polisiau 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

PCYFF 2: Meini prawf datblygu

PCYFF 3 : Dylunio a siapio lle

TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant

2.4 Polisiau Cenedlaethol:

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

Polisi Cynllunio Cymru, Rhifyn 10, Tachwedd 2018

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

Dim hanes perthnasol.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Dim ymateb.

Ymateb wedi ei dderbyn ar 16/01/2020:

Uned Drafnidiaeth: Cyfeiriaf at y cais uchod a cadarnhaf nad oes gennyf wrthwynebiad i'r bwriad. Er mae'r estyniad wedi ei leoli'r agosach at y ffordd cyfagos ac yn agos i'r cyffordd nid yw'n amharu ar y

Aelod Lleol: Heiniâu gwleddeddd presenol ac felly nid oes gwrthwynebiad i'r bwriad.
Dim ymateb.

Ymateb wedi ei dderbyn ar 17/01/2020:

We refer to your planning consultation relating to the above site, and we can provide the following comments in respect to the proposed development.

ASSET PROTECTION

The proposed development site is crossed by a 150mm diameter foul gravity sewer with its approximate position being marked on the attached Statutory Public Sewer Record. Under Section 159 of the Water Industry Act 1991, Dwr Cymru Welsh Water has rights of access to its apparatus at all times, and as such would require an easement of 3m either side of the centreline of this pipe. Should the proposed extension be located within the protection zone of the sewer crossing, there would be a requirement to either apply for permission to build over or near to the public sewer or apply for permission to divert the public sewer, which can be applied for under Section 185 of the Water Industry Act 1991.

SEWERAGE

We would request that if you are minded to grant Planning Consent for the above development and if SAB consent is not required that the Condition and Advisory Notes provided below are included within the consent to ensure no detriment to existing residents or the environment and to Dwr Cymru Welsh Water's assets. Conditions No surface water from any increase in the roof area of the building /or impermeable surfaces within its curtilage shall be allowed to drain directly or indirectly to the public sewerage system.

Dŵr Cymru:

Reason: To prevent hydraulic overloading of the public sewerage system, to protect the health and safety of existing residents and ensure no pollution of or detriment to the environment
Advisory Notes The applicant may need to apply to Dwr Cymru / Welsh Water for any connection to the public sewer under S106 of the Water industry Act 1991. If the connection to the public sewer network is either via a lateral drain (i.e. a drain which extends beyond the connecting property boundary) or via a new sewer (i.e. serves more than one property), it is now a mandatory requirement to first enter into a Section 104 Adoption Agreement (Water Industry Act 1991). The design of the sewers and lateral drains must also conform to the Welsh Ministers Standards for Gravity Foul Sewers and Lateral Drains, and conform with the publication "Sewers for Adoption"- 7th Edition. Further information can be obtained via the Developer Services pages of www.dwrcymru.com. The applicant is also advised that some public sewers and lateral drains may not be recorded on our maps of public sewers because they were originally privately owned and were transferred into public ownership by nature of the Water Industry (Schemes for Adoption of Private Sewers) Regulations 2011. The presence of such assets may affect the proposal. In order to assist us in dealing with the proposal the applicant may contact Dwr Cymru Welsh Water. Under the Water Industry Act 1991 Dwr Cymru Welsh Water has rights of access to its apparatus at all times. Our response is based on the information provided by your application. Should the proposal alter during the course of the application process we kindly request that we are re-consulted and reserve the right to make new representation.

If you have any queries please contact the undersigned on 0800 917 2652 or via email at developer.services@dwrcymru.com Please quote our reference number in all communications and correspondence.

Uned Bioamrywiaeth: Dim ymateb.

Ymgynghoriad

Dim ymateb.

cyhoeddus:

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

5.1 Mwynderau gwledol

Mae polisi PCYFF 3 yn ystyriaeth ar gyfer rhan yma o'r bwriad. Y bwriad yw codi estyniad deulawr i dalcen tŷ pen rhes

'Tai Craig y Don' ym mhentref Cwm y Glo. Bydd yr estyniad yn cael ei godi i dalcen de ddwyrain y tŷ presennol, a bwriedir gosod ffenestri yn lawr cyntaf a daear pob edrychiad. Bwriedir defnyddio rendr sment gwyn yn orffeniad allanol yr estyniad a llechi naturiol ar gyfer to brig (sy'n cydfynd a'r tŷ presennol). Er fod y safle yn weledol o leoedd cyhoeddus, ystyrir fod y dyluniad yn cydweddu'n effeithiol gyda dyluniad y tŷ presennol a ni fydd unrhyw amhariaeth ar fwynderau gweledol yr ardal ehangach.

Ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda polisi PCYFF 3 o'r CDLI.

5.2 Mwynderau cyffredinol a phreswyl

Polisi PCYFF 2 yw ystyriaeth agwedd yma'r bwriad. Mae'r estyniad arfaethedig wedi ei leoli ar ben dalcen tŷ teras, sy'n safle agored/gweledol o leoedd cyhoeddus. Bwriedir gosod ffenestri yn lawr cyntaf a daear pob edrychiad o'r estyniad a bydd rhain yn gor-edrych ffordd di-ddosbarth gyhoeddus (Allt Goch) a parc chwarae Cwm y Glo. Mae rhes o dai wedi eu lleoli gyferbyn a'r safle, ond ystyrir fod pellter digonol rhwng y tai yma ac y ffenestri a bwriedri eu gosod yn yr estyniad.

Oherwydd y rhesymau a drafodwyd uchod, ni fydd unrhyw effeithiau negyddol ar fwynderau preswyl yr ardal ehangach drwy ganiatau y bwriad ac ystyrir fod y datblygiad yn cydymffurfio gyda polisi PCYFF 2 o'r CDLI.

5.3 Materion trafndiaeth a mynediad

Gan fod yr estyniad arfaethedig wedi ei leoli yn agos at gyffordd ffordd gyhoeddus fe ymgynghorwyd gyda Swyddog Trafnidiaeth y Cyngor. Derbynwyd ohebiaeth a datganwyd nad oedd gan y Swyddog Trafnidiaeth unrhyw wrthwynebiad i'r bwriad a'r sail diogelwch ffyrdd a gellir ystyried fod y bwriad yn cydymffurfio gyda polisi TRA 4 o'r CDLI.

6. Casgliadau:

Yn dilyn y drafodaeth uchod ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda'r holl bolisiau ac ystyriaethau perthnasol.

7. Argymhelliad: Caniatau Gydag Amodau / Approve Subject to Conditions

7.1 Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r amodau isod.

5 mlynedd / 5 years:

Rhaid cychwyn ar y datblygiad y cyfeirir ato yn y caniatâd hwn dim hwyrach na PHUM mlynedd o ddyddiad y caniatâd.

The development to which this permission relates shall be begun not later than FIVE years from the date of this permission.

Cydymffurfio a'r dogfennau/Conform with documents:

Cwblheir y datblygiad a ganiateir drwy hyn yn llwyr unol â'r manylion a ddangosir ar gynllun(iau) rhif PYE-A1-04, PYE-A4-05 a PYE-A4-01 a gyflwynwyd i'r Awdurdod Cynllunio Lleol, ac a gynhwysir yn y ffurflen gais ac mewn unrhyw ddogfennau eraill gyda'r cais, os nad oes amod(au) sy'n ei diwygio wedi ei gynnwys ar y dyfarniad cynllunio hwn.

The development hereby permitted shall be carried out in strict conformity with the details shown on the plan(s) numbered PYE-A1-04, PYE-A4-05 and PYE-A4-01 submitted to the Local Planning Authority, and contained in the form of application and in any other documents accompanying such application unless condition(s) to amend them is/are included on this planning decision notice.

Lliw a gwaed / Colour and texture:

Rhaid i orffeniad allanol a tho'r estyniad bwriedig gydweddu â'r ty presennol mewn lliw a gwaed.

The external finish and roof of the extension shall match that of the existing house in both colour and texture.