Rhif Cais: C20/0575/17/DT

Dyddiad Cofrestru: 23-07-2020

Math o Gais: Cais Deiliaid Tŷ

Lleoliad: Tŷ Mawr, Bethesda Bach, Caernarfon, Gwynedd, LL54 5SF

Cymuned: Llandwrog

Ward: Groeslon

Bwriad:

Estyniad deulawr cefn gyda balconi llawr cyntaf.

Crynodeb o'r Argymhelliad: Gwrthod.

---

1. Disgrifiad:

Cais llawn ar gyfer codi estyniad deulawr cefn to fflat gyda balconi ar y llawr cyntaf. Byddai'r estyniad yn cynnwys cegin ac ystafell aml bwrpas ar lefel llawr daear ac ystafell wely gyda balconi ar y llawr cyntaf. Lleolir y balconi ar ddrychiad de gorllewinol yr estyniad sy'n wynebu tŷ ar stad o dai preswyl dros y ffordd sirol. Gosodir y prif ffenestri yn y drychiad de gorllewinol (ochr) a gogledd gorllewinol (cefn) gyda ffenestr ar gyfer ystafell amlbwrpas yn y drychiad gogledd dwyreiniol.(drychiad ochr sy'n wynebu cymydog).

Saif y tŷ o fewn pentref clystyrau. Gwasanaethir y safle gan ffordd sirol di ddosbarth i'r ochr a ffordd sirol dosbarth 1 i'r blaen.

2. Polisiau Perthnasol:

2.1 Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a 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 1: Ffiniau Datblygu

PCYFF 2: Meini prawf datblygu

PCYFF 3 : Dylunio a siapio lle

TRA 2: Safonau parcio

TRA 4 : Rheoli ardrawiadau cludiant

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 10 - Rhagfyr 2018)

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

Dim hanes cynllunio diwedar perthnasol i'r safle.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Dim ymateb.
Uned Drafnidiaeth:	Dim gwrthwynebiad

Ymgynghoriad Cyhoeddus:

Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Derbyniwyd gohebiaeth yn mynegi sylwadau am leoliad y balconi.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Mwynderau gweledol

Mae Polisi PCYFF3 yn datgan caniateir cynigion, gan gynnwys estyniadau a newidiadau i adeiladau a strwythurau presennol os ydynt yn cydymffurfio a nifer o feini prawf sy'n cynnwys bod y cynnig yn ychwanegu neu yn gwella cymeriad y safle, yr adeilad neu'r ardal o ran y gosodiad, yr ymddangosiad, y raddfa, yr uchder, y mas a'r driniaeth i'r drychiadau; ei fod yn parchu cyd-destun y safle a'i le yn y dirwedd leol; ei fod yn defnyddio deunyddiau sy'n briodol i'r hyn sydd o'u hamgylch ac yn ymgorffori tirlunio meddal; ei fod yn gwella rhwydwaith cludiant a chyfathrebu diogel ac integredig; eu bod yn cyfyngu rhediad dwr a pherygl risg llifogydd ac atal llygredd; ei fod yn cyflawni dyluniad cynhwysol ac sy'n galluogi mynediad i bawb a'i fod yn helpu creu amgylcheddau iach a bywiog gan ystyried iechyd a lles defnyddwyr y dyfodol.

Mae'r bwriad yn golygu codi estyniad deulawr to fflat ar ddrychiad cefn y tŷ. Byddai arwynebedd llawr yr estyniad deulawr yn mesur 7 medr o hyd ac 4.5 medr o led ac er y byddai yn gosod ei hun fel nodwedd amlwg ar y drychiad cefn a fyddai yn weladwy o'r ffordd sirol ochr, mae'n annhebygol y byddai yn amlwg o'r ffordd sirol union o flaen y tŷ. Fodd bynnag, mae mwyafrif o ddatblygiadau'r pentref wedi eu codi gyda thoeau brig llechi ac o'r herwydd mae'n debygol y byddai'r bwriad (estyniad to fflat) fel y cyflwynir yn creu datblygiad a fyddai yn edrych yn estronol o fewn yr ardal leol. Sylweddolir nad yw'r eiddo o fewn ardal tirwedd arbennig, ac nad yw'r eiddo o werth pensaernïol / mwynderol a fyddai yn teilyngu gwarchodaeth. Er hynny mae'r ty yn gosod ei hun fel strwythur o ddyluniad traddodiadol mewn man amlwg yn y pentref. Noder bod polisi PCYFF 3 yn cefnogi cynigion os ydynt yn ychwanegu at ac yn gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle, yr adeilad neu'r ardal a'u bod yn parchu cyd-destun y safle. Er nad oes gwrthwynebiad i ymestyn y ty, ystyrir nad yw dyluniad yr estyniad cefn to fflat yn gweddu gydag edrychiad a chymeriad yr eiddo ac nid yw'r cydymffurfio gyda maen prawf 1 a 2 polisi PCYFF 3 CDLl.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

Hysbysebwyd y cais ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Lleolir yr estyniad ar gefn y ty gyda phrif ffenestri a balconi yn wynebu cefn a ffordd sirol di ddosbarth ochr. Noder y lleolir 2 ffenestr llawr daear ar y drychiad gogledd dwyreiniol sy'n wynebu cymydog.

Byddai'r estyniad yn ymestyn yua 4.5 medr allan o wal y ty i'r ardd gefn, golyga hynny y byddai yn cysgodi rhywfaint a'r ffenestr yn drychiad unllawr ochr ty'r cymydog, Er hynny, mae'n annhebygol y byddai yn amharu yn sylweddol ar lolfa haul drychiad talcen y prif dy a leolir ymhellach draw.

Parthed y drychiadau eraill, mae drychiad cefn yn wynebu cae ac felly nid oes pryderon yma. Byddai'r ffenestri patio (llawr daear a cyntaf) ar y drychiad de gorllewinol (ochr) yn wynebu ty dros y ffordd sirol, byddai tua 22 medr rhwng ffenestri patio'r estyniad a ty hwnnw. Yn yr un modd, byddai'r balconi yn wynebu cae tu cefn i'r safle a'r tai dros y ffordd. Ni ystyrir y byddai'r bwriad yn cael effaith negyddol sylweddol ar y ty gerllaw.

Noder bod y Cyngor wedi derbyn gohebiaeth yn cyfeirio ar leoliad y balconi, teimlir nad oes pryderon sylweddol parthed effaith y bwriad ar gymdogion cyfagos. Yn yr amgylchiadau hynny ni ystyrir y byddai'r bwriad yn cael effaith negyddol sylweddol ar fwynderau trigolion lleol ac nid yw'n groes i bolisi PCYFF 2 o fewn CDLl.

Materion trafnidiaeth a mynediad

Mae'r bwriad yn golygu codi estyniad cefn i dy. Ni fyddai yn cael effaith ar le parcio'r safle. Derbyniwyd sylwadau gan yr Uned Trafnidiaeth yn datgan dim gwrthwynebiad.. Mae'r bwriad yn unol â pholisi TRA 2 a TRA 4 o fewn CDLl.

6. Casgliadau:

Wedi pwyso a mesur y bwriad yng nghyd-destun y polisïau perthnasol Ni ystyrir bod y bwriad yn dderbyniol i'w ganiatáu oherwydd dyluniad yr estyniad.

7. Argymhelliad: Gwrthod.

1 - Mae'r bwriad yn golygu codi estyniad cefn to fflat o ddyluniad nad yw'n cydweddu a chymeriad ac edrychiad yr eiddo ac felly nid yw'n ychwanegu at nac yn gwella ymddangosiad y safle na'r ardal. Nid yw'r bwriad yn cyfarfod gofynion PCYFF 3 o fewn Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn

The proposal involves the construction of a flat roof rear extension of design that is not in keeping with the character and appearance of the property and therefore does not add to or enhance the appearance of the site. The proposal therefore contrary to the requirements of Policy PCYFF 3 of the Anglesey and Gwynedd Joint Local Development Plan.

Nodiadau / ***Notes***