Rhif: 4

Cais Rhif:	**C16/1472/44/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**18/11/2016**
Math y Cais:	**Llawn - Cynllunio**
Cymuned:	**Porthmadog**
Ward:	**Dwyrain Porthmadog**
Bwriad:	**Cais llawn i newid defnydd ty preswyl presennol i dy mewn aml ddeiliadaeth**
Lleoliad:	**1 Llys y Porth, Porthmadog, GwyneddLL49 9NG**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	CANIATAU GYDAG AMODAU

1. Disgrifiad:

1.1 Mae'r cais yn gais llawn i newid defnydd tŷ preswyl presennol i dŷ mewn aml ddeiliadaeth.

1.2 Mae'r eiddo yn adeilad tri llawr sydd wedi ei leoli o fewn ffîn datblygu tref Porthmadog mewn lleoliad amlwg yn agos i'r Stryd Fawr a priffordd yr A487 sydd yn arwain i mewn ac allan o'r dref. Mae'r adeilad o fewn ardal sydd wedi ei dynodi yn rhan o ardal gadwraeth Porthmadog ac o fewn ardal Tirlun o Ddiddordeb Hanesyddol Arbennig Aberglaslyn. Yn ôl y wybodaeth a gyflwynwyd, mae'n bresennol yn gweithredu fel tŷ preswyl 5 ystafell wely.

1.3 Er eglurdeb, dyma amlinelliad o osodiad mewnol presennol ac arfaethedig yr adeilad:

- Llawr daear – lolfa, cegin, toiled
- Llawr 1af – 2 ystafell wely, 2 ystafell ymolchi
- Llawr 2ail – 3 ystafell wely, toiled

1.4 Nid yw'r bwriad, yn ôl y cynlluniau a gyflwynwyd, yn newid gosodiad mewnol presennol yr adeilad nag ychwaith yn bwriadu cynnal unrhyw newidiadau allanol i'r adeilad. Nid yw felly yn ychwanegu at nifer yr ystafelloedd fel ac y mae yn bresennol gan gynnwys yr ystafelloedd gwely.

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 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 Unedol Gwynedd 2009:**

POLISI B4 - DATBLYGIADAU O FEWN NEU SY'N EFFEITHIO AR OSODIAD ARDALOEDD CADWRAETH - Sicrhau nad yw cynigion o fewn neu sy'n effeithio ar osodiad ardaloedd cadwraeth yn cael eu caniatáu oni bai eu bod yn anelu i gynnal neu gyfoethogi cymeriad neu olwg yr ardal gadwraeth a'i gosodiad.

POLISI B12 - GWARCHOD TIRWEDDAU, PARCIAU A GERDDI HANESYDDOL - Gwarchod tirweddau, parciau a gerddi ddiddordeb hanesyddol arbennig yng Nghymru rhag datblygiadau a fyddai'n achosi niwed arwyddocaol i'w cymeriad, eu hedrychiad neu eu gosodiad.

POLISI B23 – MWYNDERAU - Diogelu mwynderau'r gymdogaeth leol drwy sicrhau bod rhaid i gynigion gydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i warchod nodweddion cydnabyddedig a mwynderau'r ardal leol.

POLISI C1 - LLEOLI DATBLYGIAD NEWYDD - Tir o fewn ffiniau datblygu trefi a phentrefi a ffurf ddatblygedig pentrefi gwledig fydd y prif ffocws ar gyfer datblygiadau newydd. Gwrthodir adeiladau, adeiladweithiau a chyfleusterau atodol newydd yng nghefn gwlad ar wahân i ddatblygiad sy'n cael ei ganiatáu gan bolisi arall yn y Cynllun.

POLISI C4 - ADDASU ADEILADAU I'W HAIL-DDEFNYDDIO - Cymeradwyir cynigion i addasu adeiladau i'w hailddefnyddio yn lle eu dymchwel os gellir cydymffurfio gyda meini prawf penodol sy'n ymwneud ag addasrwydd yr adeilad, ystyriaethau gweledol, dyluniad ac effaith ar fywiogrwydd trefi a phentrefi cyfagos.

POLISI CH14 - TROI TAI YN FFLATIAU, YSTAFELLOEDD BYW-A-CHYSGU NEU DAI AML FEDDIANNAETH - Caniatáu newid defnydd tai/adeiladau preswyl yn fflatiau, ystafelloedd byw a chysgu neu unedau amlfeddiannaeth ar yr amod nad yw'n cael effaith negyddol ar gymeriad cymdeithasol ac amgylcheddol yr ardal.

POLISI CH33 - DIOGELWCH AR FFYRDD A STRYDOEDD - Caniateir cynigion datblygu os gellir cydymffurfio gyda meini prawf penodol sydd yn ymwneud a'r fynedfa gerbydau, safon y rhwydwaith ffyrdd presennol a mesurau tawelu traffig.

POLISI CH36 - CYFLEUSTERAU PARCIO CEIR PREIFAT - Gwrthodir cynigion am ddatblygiadau newydd, ehangu datblygiadau presennol neu newid defnydd os na ddarperir lle i barcio cerbydau oddi ar y stryd yn unol â chanllawiau parcio cyfredol y Cyngor, gan roi ystyriaeth i hygyrchedd gwasanaeth cludiant cyhoeddus, y gallu i gerdded a beicio o safle a phellter y safle at faes parcio cyhoeddus.

2.4 **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn. (Fersiwn Cyfansawdd yn cynnwys Newidiadau Materion sy'n Codi, Ionawr 2017)**

POLISI PCYFF 1: Meini prawf datblygu

POLISI PCYFF 2: Dylunio a siapio lle

POLISI AT 1: Ardaloedd cadwraeth, safleoedd treftadaeth y byd, tirweddau a parciau a gerddi hanesyddol cofrestredig

POLISI TAI 2: Isrannu eiddo presennol i fflatiau hunangynhaliol a thai aml feddiannaeth

POLISI TRA 2: Safonau parcio

2.5 **Polisïau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru argraffiad 9, 2016

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Cais C15/0391/44/RC – diddymu cytundeb 106 sy'n cyfyngu'r defnydd i angen lleol yn unig – caniatawyd 01.06.15

Cais C12/0525/44/RC – cais i godi cytundeb 106 angen lleol – tynnwyd y cais yn ôl cyn ei benderfynu yn ffurfiol – 21.06.12

Cais C07D/0023/44/LL – addasu ac estynu adeilad presennol yn 3 uned preswyl – caniatawyd 24.06.08

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Gwrthwynebu – caniatawyd y datblygiad yn wreiddiol gyda amod 106 fel tŷ i bobl lleol, nid yw'r sefyllfa wedi newid o ran prinder tai fforddiadwy, pryder y byddai yn creu problemau cymdeithasol

Uned Drafnidiaeth: Dim gwrthwynebiad ond yn cadarnhau fod y ddarpariaeth parcio a ddangosir ar y cynlluniau yn fannau parcio cyhoeddus ar ffordd fabwysiedig ac nid yn ddarpariaeth preifat i'r eiddo hwn.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Dim sylw

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben a derbyniwyd nifer o ohebiaeth ag un petisiwn yn gwrthwynebu ar sail:

- Problemau parcio presennol/diffyg darpariaeth parcio
- Defnydd eisoes wedi cychwyn
- Effaith niweidiol ar fwynderau preswyl cymdogion cyfagos
- Defnydd bwriedig allan o gymeriad ag ddim yn gweddu gyda defnydd preswyl sefydledig
- Prinder tai lleol
- Diogelwch ffordd
- Gwybodaeth gamarweiniol
- Diffyg hysbysebu cais/perchnogion tai haf ddim yn gallu ymateb
- Edrychiad annerbyniol presennol mewn lleoliad amlwg a phwysig
- Dim galw am y math yma o ddefnydd

Yn ogystal â'r gwrthwynebiadau uchod derbyniwyd gwrthwynebiadau nad oedd yn wrthwynebiadau cynllunio dilys oedd yn cynnwys:

- Cyfamod caeth ar yr adeilad
- Achosion o ymddygiad gwrthgymdeithasol gan drigolion presennol
- Peryg o ddefnydd gan unigolion annymunol/ceiswyr lloches

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae polisi CH14 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd (CDUG) yn ymwneud yn benodol gyda trosi tai yn fflatiau, ystafelloedd byw a chysgu neu dai aml

feddiannaeth; mae'n caniatáu cynigion i newid defnydd tai i'r perwyl hyn os na fydd y datblygiad yn creu gorddarpariaeth o'r math hwn o lety mewn stryd neu ardal benodol ble mae'r effaith gronnus yn cael effaith negyddol ar gymeriad cymdeithasol ac amgylcheddol y stryd neu'r ardal, neu'n debygol o wneud hynny.

5.2 Yn yr achos yma, ac fel sydd yn cael ei gadarnhau yn y sylwadau a dderbyniwyd gan gymdogion, ni chredir fod adeilad arall yn y cyffiniau cyfagos yn cael ei ddefnyddio fel tŷ mewn aml ddeiliadaeth ac felly ni chredir y byddai yn arwain at effaith gronnol annerbyniol o fewn yr ardal benodol yma. Credir felly fod y bwriad yn dderbyniol mewn egwyddor ac yn cydymffurfio gyda gofynion polisi CH14.

5.3 Nid yw'n fwriad i gynnal newidiadau allanol neu fewnol i'r adeilad hwn ar gyfer y defnydd bwriedig ac ni welir o'r cynlluniau y bydd unrhyw gynnydd yn nifer yr ystafelloedd gwely na'r adnoddau eraill o ganlyniad i'r newid. Mae'n ymddangos felly nad oes newid gwirioneddol i'r adeilad ar wahân i newid ei ddefnydd o dy preswyl i dy mewn amlddeiliadaeth. Oherwydd newid diweddar i ddeddfwriaeth berthnasol yng Nghymru, mae dosbarth defnydd newydd (C4) wedi ei gynnwys ar gyfer Tai Mewn Aml Ddeiliadaeth (TAD) gyda hyd at 6 o bobl yn byw ynddyn nhw. Golygai hyn fod unrhyw gynnig fyddai'n creu TAD newydd ar gyfer rhwng 3 a 6 o unigolion nad ydynt yn perthyn i'w gilydd ond sydd yn rhannu cyfleusterau sylfaenol fel cegin neu ystafell ymolchi, angen caniatâd cynllunio ffurfiol. Fel y nodwyd ar y pryd gan Lywodraeth Cymru *"Mae TAD yn gwneud cyfraniad pwysig at y sector rhentu preifat drwy ddiwallu anghenion grwpiau penodol o bobl am dai a rhoi llety i unigolion nad ydynt yn gallu fforddio prynu eiddo neu rentu llety mwy o faint".*

5.4 Mae polisi C4 CDUG yn caniatáu cynlluniau i addasu adeiladau i'w hail-ddefnyddio yn ddarostyngedig i gydymffurfio â meini prawf sy'n cynnwys sicrhau fod yr adeilad yn barhaol ac yn strwythurol gadarn a'i fod yn bosib ei addasu heb waith ailadeiladu sylweddol; fod yr adeilad yn addas ar gyfer y defnydd arfaethedig; fod y dyluniad yn parchu strwythur, ffurf a chymeriad yr adeilad gwreiddiol a'r ardal o'i gwmpas; sicrhau na fydd unrhyw adeiladau neu waith allanol ychwanegol yn achosi niwed arwyddocaol i ansawdd gweledol a chymeriad yr ardal o'i gwmpas; ac na fydd y datblygiad yn arwain at wasgaru gweithgareddau ar raddfa a fyddai'n niweidio bywiogrwydd trefi a phentrefi.

5.5 Nid yw'r bwriad yma yn golygu gwneud newidiadau allanol ac mae'n amlwg yn strwythurol gadarn. Nid oes bwriad i wneud newidiadau i'r gosodiad mewnol ychwaith ac felly mae'n ymddangos fod yr eiddo yn gwbl addas i'w drosi ar gyfer y bwriad. Ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion polisi C4 sy'n ymwneud gydag ail-ddefnyddio adeiladau.

5.6 Ar sail yr uchod felly, credir fod y bwriad yn dderbyniol mewn egwyddor yn ddarostyngedig i ystyriaeth lawn o'r holl faterion cynllunio perthnasol eraill gan gynnwys polisïau a sylwadau a dderbyniwyd.

5.7 Mae'n ofynnol gwneud penderfyniadau ar geisiadau cynllunio yn unol â'r cynllun datblygu mabwysiedig, oni bai fod ystyriaethau perthnasol yn nodi fel arall. Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd (2001 - 2016) yw'r 'Cynllun Datblygu' ar hyn o bryd ag fe fydd Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLl ar y Cyd) yn disodli'r Cynllun Unedol fel y 'cynllun datblygu' ar ôl iddo gael ei fabwysiadu yn ffurfiol. Mae'n debygol y bydd y CDLl ar y Cyd yn cael ei fabwysiadu yn ystod Gorffennaf 2017.

5.8 Wrth ddelio gydag unrhyw gais cynllunio, y prawf statudol ddylai fod yr ystyriaeth gyntaf ar bob achlysur, h.y. mae'n ofynnol gwneud penderfyniadau am geisiadau cynllunio yn unol â'r cynllun datblygu, oni bai bod ystyriaethau perthnasol eraill yn nodi fel arall. Mae'r CDLl ar y Cyd yn ystyriaeth cynllunio berthnasol rŵan ar gyfer diben rheoli datblygu. Mae paragraff 3.1.3 o Bolisi Cynllunio Cymru yn datgan:

"Gallai ystyriaethau perthnasol gynnwys yr amgylchiadau presennol, polisïau mewn cynllun datblygu sydd wrthi'n cael ei baratoi a pholisïau cynllunio Llywodraeth Cymru. Dylai pob cais gael ei ystyried mewn perthynas â pholisïau cyfredol...".

5.9 Er bod nifer o bolisïau wedi cael eu trafod yn fanwl yn ystod Gwrandawiadau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, ni fyddwn yn gwybod gyda sicrwydd beth fydd cynnwys y Cynllun tan fydd yr Arolygydd yn cyflwyno ei adroddiad rhwymol.

5.10 Mae paragraff 2.14.1 o Bolisi Cynllunio Cymru yn datgan:

"...wrth ystyried faint o bwys i'w osod ar bolisïau penodol mewn CDLl sydd ar y gweill sy'n berthnasol i gynnig neilltuol, bydd angen i awdurdodau cynllunio lleol ystyried yn ofalus y dystiolaeth waelodol a'r cefndir i'r polisïau. Gall polisi cynllunio cenedlaethol hefyd fod yn ystyriaeth berthnasol yn yr amgylchiadau hyn."

5.11 Yn yr achos hwn, mae polisïau'r CDLl ar y Cyd fel y nodir yn 2.4 uchod yn berthnasol a gan fod y polisïau hyn yn gyson gyda pholisïau'r Cynllun Datblygu Unedol a'r Cyngor Cenedlaethol perthnasol a geir yn PCC a NCT 6, fe ystyrir bod yr asesiad uchod ac argymhelliad yr adroddiad hwn yn gyson gyda'r polisi allddyfodol.

Mwynderau gweledol

5.12 Fel sydd eisoes wedi ei gadarnhau uchod, nid yw'r cais yn golygu y bydd newidiadau strwythurol mewnol neu allanol yn cael ei wneud i'r adeilad yma. Mae lleoliad yr adeilad mewn man amlwg yn agos i'r stryd fawr a stesion Rheilffordd Ucheldir Cymru gerllaw. Mae cyfeiriad yn y sylwadau a dderbyniwyd fod cyflwr presennol yr adeilad yn wael ond credir mai materion cynnal a chadw yw hyn yn bennaf yn hytrach na rhai strwythurol ac felly nad yw yn fater sydd yn berthnasol i'r cais hwn.

5.13 Gan mai newid defnydd yr adeilad o dŷ i dŷ mewn aml ddeiliadaeth yn unig yw'r cynnig yma heb unrhyw newidiadau allanol, ni chredir y byddai effaith annerbyniol ar fwynderau gweledol yr ardal, oherwydd hynny, ni chredir y byddai'r bwriad yn annerbyniol o safbwynt gofynion perthnasol polisïau B4, B12 a B23 CDUG.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.14 Mae polisi B23 CDUG yn sicrhau diogelu mwynderau'r gymdogaeth leol trwy sicrhau bod rhaid i gynigion gydymffurfio gyda chyfres o feini prawf sy'n anelu i warchod nodweddion cydnabyddedig gan gynnwys mwynderau'r ardal leol.

5.15 Fel sydd wedi ei nodi uchod, mae gwrthwynebiadau wedi eu derbyn i'r cais hwn o ganlyniad i'r ymgynghoriad cyhoeddus. Mae pryder wedi ei amlygu o safbwynt effaith niweidiol y defnydd arfaethedig (a honnir sydd eisoes wedi ei ddechrau) ar fwynderau preswyl cyfagos o'i gymharu gyda defnydd cyfreithiol presennol y safle.

5.16 Gwelir mai tŷ 5 ystafell wely sydd yma ar hyn o bryd, fe allai'r eiddo gael ei ddefnyddio gan 5 (neu fwy) o oedolion o fewn yr un teulu, ac felly ni chredir y byddai'r newid fel a fwriedir yn arwyddocaol o safbwynt unrhyw effaith ar ddwysedd defnydd y safle. Cydnabyddir nad oes modd rheoli pwy fyddai'n trigo yn yr adeilad, ond ni chredir fod modd gwneud hynny ar hyn o bryd ychwaith. Yn yr un modd, cydnabyddir nad oes darpariaeth parcio ynghlwm a'r adeilad presennol a'i ddefnydd arfaethedig ond nid yw hyn yn wahanol i ddefnydd yr eiddo fel eiddo preswyl a chredir fod y safle mewn lleoliad hygyrch i ganol y dref a chysylltiadau presennol.

5.17 O ystyried defnydd cyfreithlon presennol yr eiddo a'r effeithiau mwynderol a fyddai'n gallu codi o'r defnydd hwnnw, ni ystyrir bydd newid arwyddocaol i fwynderau'r gymdogaeth o ganiatáu'r datblygiad sydd dan sylw. Oherwydd hynny, ni chredir fod y bwriad yn annerbyniol o safbwynt gofynion perthnasol polisi B23.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.18 Nodir mewn nifer o sylwadau a dderbyniwyd fod pryderon am sefyllfa parcio presennol yr ardal gyfagos ac y byddai'r bwriad yma yn ychwanegu at y problemau hyn. Mewn ymgynghoriad gyda'r Uned Drafnidiaeth, cadarnhawyd nad oedd gwrthwynebiad i'r bwriad ond nid oes gan yr eiddo lecynnau parcio preifat er gwaethaf honiad yn y wybodaeth a gyflwynwyd fod llecynnau parcio i 4 cerbyd ynghlwm.

5.19 Llecynnau parcio cyhoeddus yw'r mannau hyn yn ogystal â ffordd fabwysiedig ac felly ni ellir eu hawlio fel darpariaeth preifat. Er gwaethaf yr awgrymiad yn y cais fod llecynnau parcio ynghlwm a chadarnhad gan yr Uned Drafnidiaeth mai safleoedd cyhoeddus ydynt mewn gwirionedd, ni chredir fod yr anghysondeb yma yn newid yr argymhelliad gan fod yr Uned Drafnidiaeth yn cadarnhau nad oes gwrthwynebiad i'r bwriad.

5.20 Er y cydnabyddir mai darpariaeth parcio cyhoeddus sydd gerllaw a bod nifer o dai yr ardal gyfagos yn gwneud defnydd o'r mannau cyfyngedig hyn, nid yw'r bwriad yn annerbyniol o safbwynt yr agwedd yma gan nad yw'n golygu newid dwysedd defnydd o'r hyn all ddigwydd yn bresennol. Credir felly fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt gofynion polisiau CH33 a CH36.

Hanes cynllunio perthnasol

5.21 Fe welir o'r hanes cynllunio fod cytundeb 106 wedi ei lunio ar adeg caniatáu'r cais gwreiddiol i greu 3 tŷ gan gyfyngu'r defnydd i angen lleol yn unig. Maes o law, diddymwyd y cytundeb yma trwy gyflwyno a chymeradwyo cais ffurfiol ar y sail bod yr amgylchiadau cynllunio wedi newid ers y caniatâd gwreiddiol ac yn benodol nad oedd bellach yn briodol cyfyngu tai i ddefnydd 'lleol' yn unig.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

5.22 Fel sydd eisioes wedi eu nodi, derbyniwyd sylwadau gan gymdogion lleol ynghyd a phetisiwn yn gwrthwynebu'r bwriad. Mae nifer o faterion wedi eu codi rhai yn berthnasol i faterion cynllunio ag eraill nad yw yn berthnasol megis cyfamod preifat ar yr eiddo (sydd ddim yn fater all ei reoli drwy'r drefn cynllunio). Yn ogystal, mae cyfeiriad at ddiffyg hysbysebu'r cais gan fod nifer o dai haf gerllaw ac na fyddai'n bosib i berchnogion y tai hyn wybod am y cais gan fod eu tai yn ddiddefnydd ar hyn o bryd. Credir fod ymgynghoriad llawn wedi ei gynnal yn lleol i'r cais hwn trwy

lythyru tai/adeiladau sydd yn gyfochrog a thrwy osod hysbyseb cyhoeddus mewn man amlwg ger yr eiddo a bod hyn yn unol â gofynion statudol hysbysebu cais cynllunio.

Credir fod ystyriaeth lawn wedi ei roi i'r holl faterion cynllunio perthnasol a godwyd yn yr asesiad uchod ac nad oes unrhyw fater sy'n gorbwyso'r ystyriaethau polisi perthnasol.

6. Casgliadau:

6.1 O ystyried yr uchod ac wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol gan gynnwys polisiau a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn ogystal a sylwadau a dderbyniwyd, credir fod y bwriad yma i drosi ty preswyl presennol i dŷ mewn aml ddeiliadaeth yn dderbyniol a'i fod yn cydymffurfio gyda gofynion y polisiau perthnasol fel a nodir uchod.

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatau – amodau

1. Amser
2. Cydymffurfio gyda cynlluniau