Rhif: 9

Cais Rhif:	**C16/1675/11/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**21/12/2016**
Math y Cais:	**Llawn - Cynllunio**
Cymuned:	**Bangor**
Ward:	**Menai (Bangor)**
Bwriad:	**Newid defnydd ty presennol (dosbarth defnydd C3) yn lety gwely a brecwast/gwesty (dosbarth defnydd C1)**
Lleoliad:	**Coed Menai, Menai Avenue, BANGOR, LL57 2HH**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	CANIATÁU GYDAG AMODAU

1. Disgrifiad:

1.1 Mae’r cais hwn ar gyfer newid defnydd tŷ preswyl 8 llofft (Dosbarth Defnydd C3) yn llety gwely a brecwast 10 llofft (Dosbarth Defnydd C1). Fe wrthodwyd caniatâd cynllunio i drosi'r adeilad yn dŷ amlfeddiannaeth yn 2016 oherwydd y byddai'n creu gorddarpariaeth o lety amlfeddiannaeth yn yr ardal ac y byddai'n niweidiol i fwynderau trigolion lleol (C16/1015/11/LL).

1.2 Mae’r safle wedi ei leoli o fewn ffin ddatblygu Dinas Bangor, ac o fewn rhan o’r Ardal Gadwraeth a’i nodweddir gan dai sylweddol mewn gerddi aeddfed. Mae’r tŷ dan sylw yn dŷ pâr gyda thŷ sydd wedi’i rannu’n dri fflat preswyl ynghlwm iddo. I’r ochr arall saif tŷ sylweddol ar wahân sydd mewn defnydd yn rhannol fel tŷ amlfeddiannaeth ac yn rhannol fel fflat. Mae’r adeilad gerllaw safle’r Ffriddoedd lle mae cyfran sylweddol o neuaddau preswyl myfyrwyr Prifysgol Bangor wedi eu lleoli.

1.3 Defnydd presennol yr adeilad yw fel tŷ preswyl a dengys y cynlluniau llawr y bwriedir ailwampio’r gofod mewnol gan greu llofft ychwanegol ar y llawr cyntaf a throsi adeilad allanol yn yr ardd gefn i greu llofft arall. Bwriedir hefyd uwchraddio'r ystafelloedd presennol trwy ddarparu cyfleusterau "en suite" ym mhob un. Ni fwriedir unrhyw newidiadau allanol ar wahân i greu man cadw biniau a chlirio tyfiant er creu 6 lle parcio ychwanegol o flaen yr adeilad. Mae 6 lle parcio eisoes i ochr yr adeilad.

1.4 Darparwyd gwybodaeth bellach gan yr ymgeiswyr yn egluro natur y busnes a fwriedir ei gynnal. Mae hyn yn cynnwys :

- Bydd y gwasanaethau a ddarperir i'r gwesteion yn cynnwys brecwast, glanhau ystafelloedd a gwasanaethau golchi dillad.
- Bydd ystafelloedd gwasanaethol gan gynnwys swyddfa, desg croeso, cegin ac iwtiliti ond ni fydd staff yn byw ar y safle er y bydd staff ar alw yn ystod oriau'r nos
- Bydd y datblygiad yn cynnal 2 swydd llawn amser

1.5 Fe ddaw'r cais hwn gerbron y Pwyllgor oherwydd y derbyniwyd tair neu ragor gohebiaeth yn groes i argymhelliad y Swyddog.

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 Yn sgil Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 mae'n ofynnol i'r Cyngor ymgymryd â datblygu cynaliadwy yn ogystal â chymryd pob cam rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r amcanion datblygu cynaliadwy (neu lesiant). 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, ac 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. Ystyrir na fyddai unrhyw effaith sylweddol nac annerbyniol ar gyflawni’r amcanion llesiant o ganlyniad i'r argymhelliad arfaethedig.

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 B23 - MWYNDERAU - Diogelu 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 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 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.

POLISI D14 - LLETY GWYLIAU GWASANAETHOL
Caniatáu cynigion newydd, neu addasu adeiladau presennol neu ymestyn sefydliadau llety gwyliau gwasanaethol presennol os yw dyluniad, gosodiad a gwedd y datblygiad o safon uchel ac os gellir cydymffurfio â'r meini prawf yn ymwneud gyda lleoliad a graddfa'r datblygiad.

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 STRATEGOL PS 11: YR ECONOMI YMWELWYR

POLISI TWR 2: LLETY GWYLIAU

POLISI PS17: DIOGELU A NEU WELLA ASEDAU TREFTADAETH

POLISI AT 1: ARDALOEDD CADWRAETH, SAFLEOEDD TREFTADAETH Y BYD A THIRWEDDAU, PARCIAU A
GERDDI HANESYDDOL COFRESTREDIG

POLISI TRA 2: SAFONAU PARCIO

2.5 **Polisïau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru : Argraffiad 9, Tachwedd 2016

Nodyn Cyngor Technegol 13 - Twristiaeth (1997)

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

C16/1015/11/LL : NEWID DEFNYDD O DY ANNEDD 8 LLOFFT I DY AML-FEDDIANNAETH 11 LLOFFT AR GYFER MYFYRWYR - Gwrthodwyd 05/10/16

C06A/0856/11/CT : GWAITH ARFAETHEDIG I DDWY GOEDEN O FEWN ARDAL CADWRAETH - Caniatawyd 12/02/07

C02A/0323/11/LL : NEWID DEFNYDD O DŶ PRESWYL I FOD YN RHANNOL DDEFNYDD PRESWYL A RHANNOL DEFNYDD DOSBARTH D1 CLINIC FFISOTHERAPI AC ANAFIADAU CHWARAEON) : Caniatawyd 03/07/02

3/11/1239A : CODI GAREJ : Caniatawyd 14/03/91

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Dim gwrthwynebiad
Uned Trafnidiaeth:	Dim gwrthwynebiad
Dwr Cymru :	Sylwadau ar gyfer y datblygwr
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben a derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu am y rhesymau cynllunio dilys isod : • Fe fyddai'r datblygiad yn rhoi gormod o straen ar y system ddraenio • Fe fyddai creu'r lle parcio'n niweidiol i'r Ardal Gadwraeth • Pryder ynghylch peryglon trafnidiaeth oddi wrth gerbydau'n mynd i mewn ac allan o'r safle ar droad garw • Bydd datblygiad masnachol yn newid cymeriad preswyl Rhodfa Menai ac yn niweidiol i gymeriad yr Ardal Gadwraeth • Bydd y datblygiad yn niweidiol i fwynderau preswyl cymdogion • Pryder ynghylch sŵn Derbyniwyd yn ogystal y sylwadau isod nad ydynt yn ystyriaethau cynllunio ar gyfer y cais hwn : • Fe ddylid naill ai defnyddio'r eiddo fel tŷ teuluol neu ei rannu'n 2 neu 3 fflat • Mae'r eiddo yn addas ar gyfer ei ddefnydd presennol ac nid oes angen newid ei ddefnydd • Colled golau i eiddo drws nesaf os cynyddir uchder yr adeilad allanol • Pryder bydd trosi'r adeilad allanol yn creu cynsail ar gyfer gosod datblygiadau anheddol mewn gerddi

5. Asesiad o’r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Y prif Bolisi wrth ystyried y cais hwn yw polisi D14 y CDU sy'n cymeradwyo cynigion i addasu adeiladau presennol yn llety gwyliau gwasanaethol o safon uchel ar yr amod, yn achos datblygiad o fewn ffin ddatblygu, bod y datblygiad yn addas o ystyried y safle, y lleoliad a'r anheddiad dan sylw.

5.2 Mae'r safle hwn o fewn ffin ddatblygu dinas Bangor ac, er bod Rhodfa Menai yn anheddol yn bennaf, saif y safle gerllaw safle'r Ffriddoedd, sydd â llawer o gyfleusterau'r Brifysgol megis neuaddau preswyl a chyfleusterau cymdeithasol a hamdden ac mae felly cryn weithgarwch yn yr ardal. Yn ogystal, mae sawl adeilad ar y stryd yn cael eu defnyddio at ddibenion nad ydynt yn anheddol gan gynnwys Caplaniaeth y Brifysgol a Meddygfa Bodnant. O ystyried natur y safle a'r ardal o gwmpas fe gredir bod egwyddor y datblygiad yn cwrdd gyda gofynion Polisi D14 y CDU.

5.3 Mae’n ofynnol gwneud penderfyniadau am geisiadau cynllunio yn unol â’r cynllun datblygu a fabwysiadwyd, oni bai bod ystyriaethau perthnasol eraill yn nodi fel arall. Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd (2001 - 2016) yw’r ‘Cynllun Datblygu’ ar hyn o bryd a bydd Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLl ar y Cyd) yn disodli’r CDU fel y ‘cynllun datblygu’ ar ôl iddo gael ei fabwysiadu. Y gobaith yw y bydd y CDLl ar y Cyd yn cael ei fabwysiadu yn ystod Gorffennaf 2017.

5.4 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 - gweler paragraff 3.1.3 Polisi Cynllunio Cymru sy’n 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...”.

5.5 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.

5.6 Mae paragraff 2.14.1 Polisi 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.”

5.7 Yn yr achos hwn, mae'r Polisïau CDLl a'u rhestrir yn 2.4 uchod yn berthnasol ac maent, ar y cyfan, yn gyson gyda pholisïau’r Cynllun Datblygu Unedol, fodd bynnag mae peth anghysondeb rhwng Polisi D14 y CDU a Pholisi TWR 2 y CDLl ar y Cyd ac fe drafodir yr anghyshondeb hwnnw isod.

5.8 Mae Polisi'r CDLl TWR 2 : Llety Gwyliau yn datgan y caniateir cynhigion i drosi adeiladau yn llety gwyliau newydd â gwasanaeth cyn belled â'u bod yn cwrdd â

chyfres o feini prawf. Tra bod y cynnig hwn yn cwrdd gyda'r mwyafrif o'r meini prawf hynny mae dau faen prawf lle mae anghysondeb sef :

5.9 *Maen Prawf 6 : Na fydd y bwriad yn arwain at golled yn y stoc tai parhaol*
Fe fyddai'r datblygiad yn golygu colli un tŷ o'r stoc tai, er ni chredir y byddai unrhyw wrthwynebiad i droi'r adeilad yn ei ôl yn dŷ petai'r fenter ddim yn llwyddo ac felly ni fyddai'r golled o angenrhaid yn un parhaol. O edrych ar adeiladau eraill yn yr ardal hon, mae sawl un o'r tai sylweddol wedi eu newid o fod yn un tŷ sylweddol, naill ai trwy eu rhannu'n fflatiau neu trwy eu trosi at ddefnyddiau amgen. Ymddengys felly nad ydyw tai o'r maint hwn yn a lleoliad hwn yn cwrdd gyda gofynion y farchnad dai gyfoes. Fe nodir hefyd bod llawer o dai o faint cyffelyb ym Mangor Uchaf sydd wedi eu trosi yn dai amlfeddiannaeth gan awgrymu eto nad oes galw cyfredol am dai preswyl o'r fath hon yn yr ardal. Yn ogystal ni ystyrir y buasai colli un tŷ o'r stoc dai yn cael effaith arwyddocaol ar y cyflenwad tai sydd ar gael yn y ddinas.

5.10 *Man Prawf 7 : Nad yw'r datblygiad yn cael ei leoli mewn ardal sy'n breswyl yn bennaf, neu'n peri niwed sylweddol i gymeriad preswyl yr ardal*
Er yn derbyn bod hon yn ardal breswyl yn bennaf, wrth edrych a natur a lleoliad Coed Menai, gan gymryd i ystyriaeth agosatrwydd adeiladau safle'r Ffriddoedd a'r deunyddiau amgen sydd eisoes ar Rhodfa Menai, ni ystyrir y buasai newid defnydd yr eiddo hwn at ddiben sy'n debyg i ddefnydd preswyl arferol mewn llawer ffordd, yn cael effaith niweidiol arwyddocaol ar gymeriad yr ardal.

5.11 Datgan y Polisi Cenedlaethol priodol, sef NCT 13 : Twristiaeth :
"Gall datblygu gwestai greu manteision i'r gymuned leol a chynnal amwynderau a gweithgareddau i drigolion ac ymwelwyr. Dylai datblygiadau o'r fath fod yn gydnaws â'r dibenion cyfagos...."
Mae'r polisi hwn yn adlewyrchu polisi'r CDU, hynny yw, y dylid cefnogi'r ddarpariaeth o lety gwasanaethol os mae'r defnydd hwnnw yn gweddu gyda'r ardal leol. Nid oes ddarpariaeth helaeth o lety ymwelwyr gwasanaethol ym Mangor ac fe ystyrir fod potensial i'r datblygiad hwn gyfrannu tuag at y nod o sicrhau buddion economaidd lleol oddi wrth ymwelwyr â'r ddinas heb fod yn niweidiol i fwynderau trigolion.

5.12 Ar y cyfan, ni ystyrir bod yr anghysondebau sydd rhwng polisïau'r cynllun allddyfodol a'r cynllun datblygu mabwysiedig o safbwynt effeithiau posibl y datblygiad arfaethedig, yn ddigonol i gyfiawnhau mynd yn erbyn polisi'r Cynllun Datblygu Unedol na pholisi cenedlaethol sydd, yn eithaf ddiamwys, yn gefnogol i egwyddor y math hwn o ddatblygiad.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.13 Mae polisi B23 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd yn ymwneud â gwarchod mwynderau. Mae'n bwysig ystyried yr effeithiau mwynderol posibl o'u cymharu â'r defnydd cyfreithiol presennol fel tŷ 8 llofft. Wrth dderbyn y gall fod peth cynnydd yn nifer y bobl a ddefnyddiai'r adeilad, wrth ystyried natur defnydd gwesty gyda'r prif weithgarwch am gyfnodau byr o'r dydd yn unig, fe all y tebygolrwydd o ymyrraeth i drigolion cyfagos leihau o'r fath hon o ddefnydd. Mae'n annhebygol bydd gwesteion yn aros ar y safle yn ystod y dydd ac nid ydynt yn debygol o ddefnyddio mannau allanol am gyfnodau eang. Fe fyddai gweithgarwch staff megis glanhau a choginio, cyffelyb i'r hyn a ddisgwylir mewn eiddo preswyl.

5.14 Mae peth pryder bod bwriad trosi adeilad allanol yn llofft ychwanegol fodd bynnag mae'n bwysig cofio nad oes dim yn atal defnyddio'r adeilad hwn at ddibenion preswyl ar hyn o bryd a gellid ei drosi'n llofft ychwanegol mewn perthynas â defnydd anheddol y tŷ presennol heb yr angen am ganiatâd cynllunio. Mae'n fwriad gwella strwythur yr adeilad gan osod waliau a tho mwy cadarn. Fe ystyrir bydd hyn, os unrhywbeth, yn lleihau'r potensial ar gyfer sŵn ac ymyrraeth gall ddeillio o'r adeilad o'i gymharu â'r sefyllfa bresennol.

5.15 O ystyried i hwn fod yn dŷ 8 llofft presennol, ni chredir y buasai ychwanegu dwy lofft yn newid y potential i greu ymyrraeth mewn ffordd arwyddocaol. Yn wir mae'n debygol y byddai'r ffaith bod bwriad cael rheolaeth 24 awr ar y cyfleuster yn golygu y bydd gweithdrefn mewn lle i ddelio gyda phroblemau megis sŵn mewn ffordd uniongyrchol.

5.16 O ystyried yr uchod, ni ystyrir bydd y datblygiad yn achosi niwed arwyddocaol ychwanegol i fwynderau trigolion lleol ac felly fe ystyrir fod y bwriad yn gyson gyda gofynion polisi B23 uchod.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.17 Mae polisi CH36 o’r Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd yn ymwneud â chyfleusterau parcio ceir preifat. Mae peth ddarpariaeth parcio breifat ar y safle eisoes a bwriedir creu mannau parcio ychwanegol o flaen y tŷ gan gynnig cyfanswm o 12 lle parcio. Yn ogystal mae’r eiddo wedi ei leoli o fewn pellter cerdded rhwydd i Fangor Uchaf ac mae'r orsaf drenau’n eithaf cyfleus. Mae'r lleoliad felly'n un da ar gyfer defnyddio dulliau amgen o drafnidiaeth. Nid yw’r Uned Trafnidiaeth wedi codi unrhyw wrthwynebiad i’r cynnig ac felly ni ystyrir fod y bwriad yn groes i Bolisïau CH33 ac CH36.

Yr effaith ar yr Ardal Gadwraeth

5.18 Nid oes unrhyw newidiadau bwriedig i olwg allanol yr adeilad ac, er y datganwyd peth pryder gan wrthwynebwyr y bydd y datblygiad yn arwain at ddirywiad yn ansawdd yr Ardal Gadwraeth, ni ystyrir y buasai’r datblygiad yn debygol o gael effaith weledol mor arwyddocaol fel y byddai’n niweidiol i nodweddion pwysig yr ardal ddynodedig. Mae bwriad clirio peth dyfiant er mwyn creu mannau parcio i flaen yr adeilad fodd bynnag nid oes unrhyw fwriad i dorri coed aeddfed ac, oherwydd y dynodiad Ardal Gadwraeth, bydd rheolaeth dros unrhyw fwriad i dorri coed yn y dyfodol. Fe ystyrir felly bod yn cynnig yn gyson gyda gofynion Polisi B4 y CDU sy’n annog gwrthod cynigion nad ydynt yn cynnal ansawdd Ardal Gadwraeth.

Yr ymateb i’r ymgynghoriad cyhoeddus

5.19 Derbyniwyd sylwadau ynghylch y cais hwn gyda’r pryderon perthnasol pennaf yn ymwneud a materion priffyrdd ac effeithiau mwynderol posibl. Fe ystyrir bod y drafodaeth uchod yn rhoi sylw priodol i’r materion hyn.

6. Casgliadau:

6.1 Ystyrir fod y bwriad i drosi'r tŷ 8 llofft hwn yn llety gwely a brecwast 10 llofft yn dderbyniol o safbwynt y polisïau perthnasol a nodir uchod ac ni ystyrir y byddai’n cael effaith niweidiol andwyol ar fwynderau’r preswyl yr ardal nag ar ansawdd yr Ardal Gadwraeth. Yn ogystal, ystyrir bod lleoliad a ffurf y datblygiad yn dderbyniol

ac yn cydweddu a chyd-destun ei leoliad. Wedi rhoi ystyriaeth lawn i'r holl faterion cynllunio perthnasol a'r gwrthwynebiadau a dderbyniwyd, fe ystyrir y datblygiad yn un addas a derbyniol ar gyfer y safle a'i fod yn cydymffurfio gyda'r polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol a nodir.

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatáu – amodau

1. 5 mlynedd
2. Gwaith yn unol â'r cynlluniau
3. Cytuno ar ddeunyddiau ar gyfer yr adeilad allanol
4. Angen arwyneb mandyllog ar gyfer yr ardal barcio er sicrhau na fydd newid mewn llif dŵr wyneb
5. Rhaid darparu'r holl barcio cyn dechrau'r defnydd busnes.