

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 17/12/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Rhif: 1

Cais Rhif: C18/0874/11/LL

Dyddiad Cofrestru: 02/10/2018

Math y Cais: Llawn - Cynllunio

Cymuned: Bangor

Ward: Glyder

Bwriad: Newid defnydd ty (defnydd dosbarth C3) i dy mewn amlfeddianaeth (defnydd dosbarth C4)

Lleoliad: 49, Trem Elidir, Bangor, Gwynedd, LL572UE

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATAU GYDAG AMODAU

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 17/12/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae'r cais hwn ar gyfer newid defnydd tŷ presennol o dŷ annedd (Dosbarth Defnydd C3) i dŷ amlfeddiannaeth 5 llofft (Dosbarth Defnydd C4). Saif yr eiddo o fewn y ffin ddatblygu mewn ardal anheddol o Ganolfan Isranbarthol Bangor fel y'i diffinnir gan Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd ac Ynys Môn.
- 1.2 Mae'r eiddo o fewn Ward Glyder ac mae'n dŷ pen teras deulawr, gydag atig wedi ei drosi i ffurfio gofod byw ychwanegol. Mae'r tai ar hyd Trem Elidir wedi eu codi uwch lefel y ffordd gyda gerddi i'r blaen a chefn. Mae'r tai hyn yn ddibynnol i raddau helaeth ar barcio ar y ffordd. Nid oes bwriad gweithredu unrhyw newidiadau allanol i'r eiddo fel rhan o'r cais hwn.
- 1.3 Gohiriwyd y penderfyniad ar y cais hwn yng nghyfarfod y Pwyllgor Cynllunio ar 26 Tachwedd, 2018 er galluogi Pwyllgor Ymweld.

2. Polisiâu 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 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 lesiant o ganlyniad i'r argymhelliad arfaethedig.
- 2.3 **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn. (Gorffennaf 2017)**

TAI 1: TAI YN Y GANOLFAN ISRANBARTHOL A'R CANOLFANNAU GWASANAETH TREFOL

TAI 9: ISRANNU EIDDO PRESENNOL I FFLATIAU HUNANGYNHALIOL A THAI AMLFEDDIANNAETH

PCYFF 2: MEINI PRAWF DATBLYGU

PCYFF 3: DYLUNIO A SIAPIO LLE

2.4 Polisiâu Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 9, Tachwedd 2016.

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

Dim

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 17/12/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

4. Ymgynghoriadau

Cyngor Cymuned/Tref: Gwrthwynebiad gan y byddai'n or-ddatblygiad o dŷ tri-llofft mewn ardal anheddol. Mae canran uchel o dai amlfeddiannaeth yn yr ardal gyda llety myfyrwyr gwag mewn ardaloedd eraill. Pryder hefyd ynghylch parcio ar y ffordd.

Uned Trafnidiaeth : Dim gwrthwynebiad

Gwasanaeth
Bwrdeistrefol : Heb eu derbyn

Dwr Cymru : Amod safonol a chanllawiau ar gyfer yr ymgeisydd

Uned Tai : Heb eu derbyn

Ymgynghoriad
Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Derbyniwyd y sylwadau isod mewn ymateb i'r ymgynghoriad yn ymwneud ag ystyriaethau cynllunio materol :

- Nid oes angen am ragor o dai amlfeddiannaeth yn yr ardal
- Pryder am effeithiau mwynderol niweidiol i drigolion lleol
- Diffyg darpariaeth barcio'n lleol

Derbyniwyd yn ogystal y sylw isod nad ydyw'n ystyriaethau materol:

- Bod llefydd gwag mewn neuaddau preswyl ar gyfer myfyrwyr

5. Ystyriaethau Cynllunio Perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae Polisi TAI 1 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn datgan mai yng Nghanolfan Isranbarthol Bangor (a'r Canolfannau Gwasanaeth Trefol) y bydd tai i gwrdd â strategaeth y Cynllun yn cael eu sicrhau, gan gynnwys mewn safleoedd ar hap addas. Yn yr achos yma, wrth ystyried bod hwn yn gais ar gyfer defnydd anheddol o fewn ffin ddatblygu'r Ganolfan Isranbarthol, mae'r cynnig yn gyson gydag egwyddor y polisi.

5.2 Mae Polisi TAI 9 y CDLL yn gefnogol i'r egwyddor o drosi adeiladau presennol yn dai amlfeddiannaeth o fewn ffiniau datblygu yn ddarostyngedig i gwrdd â phedwar maen prawf. Fe drafodir y rhain yn eu tro isod :

1. Bod yr eiddo yn addas i'w drosi – mae'r eiddo presennol yn dŷ pedair llofft a bwriedir newid y lolfa i greu ystafell wely ychwanegol. Ni fyddai angen unrhyw estyniadau nag newidiadau allanol. Wrth ystyried maint yr adeilad a'i ddefnydd anheddol presennol ni chredir bod unrhyw reswm i greu nad ydyw'r adeilad yn addas i'w drosi ar gyfer darparu uned byw amgen i'w ddefnydd presennol .

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 17/12/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

2. Mae'r maen prawf hwn yn datgan na ddylai cyfran tai amfeddiannaeth mewn unrhyw ward etholiadol fod yn uwch na throthwy penodol ar gyfer y ward. Yn yr achos hwn mae'r adeilad o fewn ward Glyder a'r trothwy perthnasol yw 10%. Yn ôl ffigyrau diweddaraf yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd, mae 45 o dai yn ward Glyder, sef 6.2% o'r cyfanswm, yn dai amfeddiannaeth. Mae'r cais felly'n cwrdd gyda'r maen prawf yma.
3. Mae'r maen prawf hwn yn gofyn na fydd effaith andwyol i fwynderau preswyl eiddo cyfagos. Wrth ystyried bod hwn yn dŷ presennol ac nad oes unrhyw newid strwythurol bwriedig i'r eiddo, ni ystyrir bydd y datblygiad hwn yn arwyddocaol o safbwynt newid dwysedd defnydd y safle. Cydnabyddir nad oes modd rheoli pwy fydd yn byw yn yr eiddo a bod posibilrwydd mae llety ar gyfer myfyrwyr fydd yr eiddo. Yn ogystal, cydnabyddir bod ffordd o fyw myfyrwyr yn wahanol i deulu arferol a gall gorddarpariaeth o lety o'r fath achosi problemau i fwynderau cymdogaeth. Wedi dweud hynny, nid oes tystiolaeth bod gorddarpariaeth o unedau o'r fath yma'n lleol a dengys ffigyrau Uned Trethi'r Cyngor mai 2 allan o'r 13 tŷ sydd o fewn yr ardal côd post hon eisoes yn dai-amfeddiannaeth. Yn ogystal, fel y gwelir uchod, nid yw'r ddarpariaeth yn y ward dros y trothwy a roddir yn y CDLI. Ni ystyrir ychwaith bydd effaith mwynderol y datblygiad hwn ynddo'i hun yn sylweddol wahanol i'r hyn y gellid digwydd dan y defnydd cyfreithlon presennol ac felly ni ystyrir y byddai caniatáu un uned amfeddiannaeth ychwanegol yn y ward yn cael effaith niweidiol arwyddocaol ychwanegol ar fwynderau preswyl cymdogion agos.
4. Mae'r pedwerydd maen prawf yn gofyn sicrhau bod darpariaeth barcio briodol ar gyfer y datblygiad. Mae'r lleoliad yn ganolog o fewn dinas Bangor ac yn agos i nifer o golegau a chyfleusterau lleol ac yn hwylus ar gyfer beicio a cherdded neu i ddal cludiant cyhoeddus. Nid oedd gan yr Uned Trafnidiaeth unrhyw bryderon ynghylch y bwriad. Eto, wrth ystyried bod hwn yn dŷ presennol ac nad oes unrhyw newid strwythurol bwriedig i'r eiddo, ni ystyrir bydd y datblygiad hwn yn arwyddocaol o safbwynt newid dwysedd defnydd y safle.

Mwynderau gweledol, cyffredinol a phreswyl

- 5.3 Yn gyffredinol, mae polisiau PCYFF 2 a PCYFF 3 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn caniatáu cynigion ar gyfer datblygiadau newydd cyn belled na fyddent yn cael effaith niweidiol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol neu ar yr ardal yn gyffredinol. Yn ogystal gofynnir bod datblygiadau'n:
 - Ychwanegu at, a gwella, cymeriad ac ymddangosiad y safle
 - Parchu'r safle a'i gyffiniau o ran ei le yn y dirwedd leol.
- 5.4 Oherwydd ei safle mewn lleoliad anheddol presennol, ac mai defnydd anheddol o ddwysedd cyffelyb a gynhigir yma, ni ystyrir bydd y datblygiad hwn yn amharu ar fwynderau cymdogion na'r ardal yn gyffredinol. Mae gofod digonol ar gyfer cadw biniau / ailgylchu o fewn y cwrtil ac, o ganlyniad i'r uchod, fe gredir felly bod y datblygiad yn dderbyniol dan Bolisiau PCYFF 2 a PCYFF 3 y CDLI o safbwynt mwynderau.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.5 Nid oedd gan yr Uned Trafnidiaeth unrhyw wrthwynebiad i'r bwriad ac ni ystyrir y buasai'r sefyllfa drafnidiaeth a achosir gan y datblygiad hwn yn fwy niweidiol na'r hyn

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 17/12/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

a ellid ei achosi gan y tŷ presennol. Mae'r safle trefol yn gyfleus ar gyfer gwasanaethau cymunedol a chludiant cyhoeddus ac felly fe fyddai'r lleoliad yn addas iawn i'r rheini sydd heb gerbyd modur personol.

- 5.6 Nid yw safonau parcio CSS Cymru yn rhoi canllawiau penodol ar gyfer troi tai preswyl yn dai amlfeddiannaeth. Y sefyllfa agosaf gymharol yw'r category "Preswyl: Adeiladau newydd a throsiadau: Trosi tai yn 'Bedsits' neu fflatiau hunangynhaliol". Dan y category hwnnw, y ddarpariaeth ar gyfer safle ar gyrion dinas yw hyd at 1 llecyn parcio ar gyfer pob ystafell wely (gydag uchafswm o 3 llecyn parcio). Wedi dweud hynny nid yw'r sefyllfa hynny'n gwbl gyfatebol i sefyllfa'r cais hwn. Mae'r safle'n agos at nifer o gyfleusterau lleol gan gynnwys colegau a'r brifysgol, ac felly'n debygol o ddenu myfyrwyr yn hytrach na chyplau neu deuluoedd. O ganlyniad credir y byddai trosi'r eiddo yn dŷ amlfeddiannaeth yn annhebygol o arwain at gynnydd pwysau parcio a'i fod yn annhebygol bydd y sefyllfa'n sylweddol waeth na'r hyn y gall ddigwydd petai'r eiddo'n aros fel tŷ teuluol.
- 5.7 Canran isel o'r tai ar hyd Trem Elidir sydd â llecyn parcio o fewn y cwrtel ac ar gyfartaledd dim ond un llecyn sydd gan y rhain. Mae'r rhan helaeth o drigolion yn parcio ar y stryd gyfagos, ble mae modd parcio naill ochr o'r ffordd.
- 5.8 Nid oedd gan yr Uned Trafnidiaeth unrhyw wrthwynebiad o safbwynt parcio a diogelwch y briffordd ac o ystyried yr uchod fe gredir bod y cynnig yn unol â pholisïau TRA 2 a TRA 4 y CDLI.

6. Casgliadau:

Ystyrir fod y defnydd arfaethedig yn dderbyniol ac na fydd yn amharu ar gymeriad yr ardal nac yn achosi niwed mwynderol annerbyniol. Ystyriwyd pob mater cynllunio perthnasol wrth benderfynu ar y cais hwn ond nid yw wedi newid yr argymhelliad.

7. Argymhelliad:

Caniatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r amodau canlynol :

1. 5 mlynedd,
2. Datblygiad yn cydymffurfio gyda'r cynlluniau a gyflwynwyd

Nodyn – Dŵr Cymru