

Rhif: 8



Rhif y Cais / Application Number : C16/0518/11/LL

Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.
Location Plan for identification purposes only. Not to scale.



PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 25/07/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

Cais Rhif: C16/0518/11/LL
Dyddiad Cofrestru: 11/05/2016
Math y Cais: Llawn - Cynllunio
Cymuned: Bangor
Ward: Garth

Bwriad: NEWID DEFNYDD Tŷ ANNEDD YN DY AMLFEDDIANNAETH (HMO) AR GYFER
HYD AT 5 O BOBL
Lleoliad: 56, UPPER GARTH ROAD, BANGOR, LL572SS

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATÁU GYDAG AMODAU

1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae hwn yn gais llawn ar gyfer newid tŷ annedd presennol (dosbarth defnydd C3) yn dŷ amlfeddiannaeth ar gyfer hyd at 5 o bobl (dosbarth defnydd C4).
- 1.2 Mae'r eiddo yn dŷ par sydd wedi ei leoli ar Ffordd Garth Uchaf, Bangor mewn ardal sy'n breswyl yn bennaf. Mae'r tŷ yn un deulawr gyda chwrttil bychan i'r blaen a gardd ychydig mwy yn y cefn. Ni chynhigir unrhyw newid i'r trefniadau barcio presennol. Nid yw'r bwriad yn cynnwys unrhyw newidiadau allanol i'r adeilad.
- 1.3 Defnydd cyfreithlon presennol yr eiddo yw fel annedd preswyl preifat ac mae ganddo 5 ystafell wely ar y llawr cyntaf. Mae bwriad i gadw'r ystafelloedd gwely fel ag y maent a'r unig newidiadau mewnol fyddai ail drefnu'r cyfleusterau cegin / ystafell ymolchi ar y llawr gwaelod.
- 1.4 Daw'r cais hwn gerbron y Pwyllgor ar gais yr aelod lleol.
- 1.5 Er eglurhad, fe gyflwynwyd diwygiadau diweddar i'r Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987 (fel y'i diwygiwyd) sy'n cyflwyno dosbarth defnydd newydd, C4, sef Tai Amlfeddiannaeth (3-6 o bobl). Â siarad yn fras, mae dosbarth C4 yn golygu tai neu fflatiau a rennir rhwng tri a chwech o unigolion sydd heb gysylltiad na pherthynas â'i gilydd, gan rannu'r amwynderau sylfaenol. Yn wahanol i dai amlfeddiannaeth mawr (rhagor na 6 o bobl) nid oes angen caniatâd cynllunio i newid tai amlfeddiannaeth sydd mewn defnydd C4 yn ôl yn dai annedd arferol (dosbarth defnydd C3). Un effaith ymarferol o'r newid hwn yw i greu cysondeb rhwng y systemau cynllunio a'r system trwyddedu fel bod angen caniatâd cynllunio ar unrhyw eiddo newydd sy'n ceisio am drwydded HMO (yn y gorffennol bu peth amwysedd os oedd angen caniatâd am dai amlfeddiannaeth bychain).

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 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).

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 25/07/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

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 Unedol Gwynedd 2009:

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 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 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.

2.4 Polisiâu Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru : Argraffiad 8, Ionawr 2016

3. Hanes Cynllunio Perthnasol: - Dim

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Heb eu derbyn

Uned Trafnidiaeth: Ni fuasai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar unrhyw ffordd, neu ffordd arfaethedig.

Gwarchod y Cyhoedd: Heb eu derbyn

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 :

- Mae diffyg gwybodaeth ynghylch parcio yn y cais
- Pryder bod problemau parcio eisoes ar y stryd hon
- Bod gorddarpariaeth o dai amlfeddiannaeth yn ward Garth
- Bydd y datblygiad yn niweidiol i fwynderau cymdogion

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 25/07/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

Yn ogystal fe dderbyniwyd y sylwadau isod nad ydynt yn ystyriaethau cynllunio cyfredol dilys :

- Mae llawer o lefydd gwag eisoes mewn tai amlfeddiannaeth eraill ym Mangor
- Bod llai o drethi'n cael eu casglu o lety myfyrwyr
- Bod rhwydwaith "The National HMO Lobby" yn awgrymu bod crynhoad o ragor na 10% o unedau preswyl amlfeddiannaeth mewn ardal yn niweidiol i natur y gymuned
- Bod y crynhoad o lety "HMO" yn ward y Garth eisoes yn uwch na'r trothwy o 10% a osodir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd
- Dylid ystyried gosod y tŷ ar rent i deulu lleol

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

5.1 Egwyddor y datblygiad

5.1.1 Mae polisi CH14 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd yn ymwneud a throsi tai neu adeiladau preswyl eraill yn fflatiau, ystafelloedd byw a chysgu neu'n dai amlfeddiannaeth, sy'n cael ei gefnogi ar yr amod 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.

5.1.2 Yn yr achos yma, mae'r safle o fewn ward Garth ac fe ddengys y dystiolaeth a gasglwyd fel gwybodaeth gefndirol i'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, sef Papur Testun 16 : Llety Myfyrwyr, bod 42 o'r 326 uned breswyl yn y ward yn unedau amlfeddiannaeth, sef cyfartaledd o 12.9%. Wrth edrych ar y sefyllfa yn y rhan benodol hon o Ffordd Garth Uchaf, sef y rhes o dai lle lleolir safle'r cais a'r tai sydd gyferbyn, o'r 22 o dai sydd yn y rhan hon o'r stryd dau sydd yn dŷ amlfeddianaeth ar hyn o bryd sef 9.1%. Wedi'r datblygiad (pe bai yn cael ei ganiatáu) fe fyddai 13.6% o'r unedau byw hyn yn unedau amlfeddianaeth.

5.1.3 Nid yw polisi CH14 y CDU yn gosod unrhyw lefel penodol o beth yw gorddarpariaeth mewn ardal er y mae'n nodi na ddylai effaith cronnus datblygiadau o'r fath gael effaith negyddol ar gymeriad cymdeithasol ac amgylcheddol y stryd neu'r ardal.

5.1.4 O ystyried bod hwn yn dŷ pum llofft a fyddai ar hyn o bryd yn gallu cael ei ddefnyddio gan bump (neu ragor) o oedolion o fewn yr un teulu, ni ystyrir bydd y newid a fwriedir yn arwyddocaol o safbwynt newid dwysedd defnydd y safle. Wrth gydnabod nad oes modd rheoli pwy fydd yn byw yn yr eiddo, mae posibilrwydd mae llety ar gyfer myfyrwyr fydd yr eiddo a chydabyddir bod ffordd o fyw myfyrwyr yn wahanol i deulu arferol a gall gôr ddarpariaeth o lety o'r fath achosi problemau i fwynderau cymdogaeth. Wedi dweud hynny, o safbwynt y safle penodol hwn, mae'r tŷ sydd ynghlwm a'r eiddo, rhif 54, ei hun yn dŷ amlfeddianaeth ac felly ni ystyrir y bydd niwed mwynderol arwyddocaol i'r eiddo hwnnw o safbwynt sŵn ac ymyrraeth gyffredinol. O safbwynt trafnidiaeth a pharcio, wrth gydnabod bod posibilrwydd i'r preswylwyr ddod a cherbydau preifat i'r safle, mae'r eiddo yn hygyrch iawn i gyfleusterau'r Brifysgol ac i ganol y ddinas ac yn addas iawn i'r rheini nad ydynt hefo ceir personol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 25/07/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

5.1.5 Wrth 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. Ni ystyrir ychwaith y byddai caniatáu un uned aml-feddianaeth ychwanegol yn yr ardal yn cael effaith niweidiol ychwanegol arwyddocaol ar gymeriad cymdeithasol yr ardal leol.

5.1.6 O ystyried yr uchod, fe gredir fod y bwriad yn dderbyniol dan bolisi CH14 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd ac na fyddai'r datblygiad yn arwain at orddarpariaeth o lety o'r fath yn y gymdogaeth. Fe ystyrir felly fod y datblygiad yn dderbyniol mewn egwyddor.

5.2 Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.2.1 O ystyried y drafodaeth uchod ni ystyrir bydd effaith mwynderol y datblygiad yn sylweddol wahanol i'r hyn y gellid digwydd dan y defnydd cyfreithlon presennol ac felly ni ystyrir y byddai caniatáu un uned aml-feddianaeth ychwanegol yn yr ardal yn cael effaith niweidiol arwyddocaol ychwanegol ar fwynderau cyffredinol na phreswyl yr ardal leol. O'r herwydd fe ystyrir bod y datblygiad yn gyson gyda pholisi B23 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd sy'n ymwneud a gwarchod mwynderau.

5.3 Materion trafnidiaeth a mynediad

5.3.1 Mae polisi CH36 o'r Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd yn ymwneud a chyfleusterau parcio ceir preifat. Nid oes darpariaeth parcio breifat newydd yn rhan o'r bwriad gerbron ond, gan na fyddai cynnydd yn nwysedd defnydd y safle, ni ddisgwylir newid arwyddocaol o safbwynt y galw am barcio a phroblemau trafnidiaeth. Mae'r eiddo wedi ei leoli o fewn pellter cerdded rhwydd i'r Brifysgol ac i ganol y Ddinas ac felly mae'n lleoliad 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 Bolisi CH36.

5.4 Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

5.4.1 Derbyniwyd sawl sylw ynghylch y cais hwn gyda'r pryderon perthnasol pennaf yn ymwneud a pharcio ac effeithiau mwynderol. Fe ystyrir bod y drafodaeth uchod yn rhoi sylw priodol i'r materion hyn. Fe wnaethpwyd pwyntiau eraill yn ymwneud a chynnwys y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ond, gan nad yw hon yn ddogfen fabwysiedig, bach iawn yw'r pwysau y gellid ei roi ar ei bolisiau ar hyn o bryd. Yn yr un modd, nid yw datganiadau gan sefydliadau preifat yn arweiniad polisi cynllunio dilys.

5.4.2 Rhoddwyd ystyriaeth lawn i bob mater arall a godwyd yn ystod y broses ymgynghori ond nid ydyw hyn wedi newid yr argymhelliad.

6. Casgliadau:

6.1 O ystyried yr uchod ac wedi ystyried yr holl faterion perthnasol gan gynnwys polisiau a chanllawiau lleol a chenedlaethol ag ymatebion i'r ymgynghoriad cyhoeddus, fe gredir bod y cais yma i newid defnydd yr adeilad fel y disgrifiwyd yn dderbyniol ac yn bodloni gofynion y polisiau fel y nodwyd uchod.

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatáu gydag amodau :

1. 5 mlynedd
2. Yn unol â'r cynlluniau