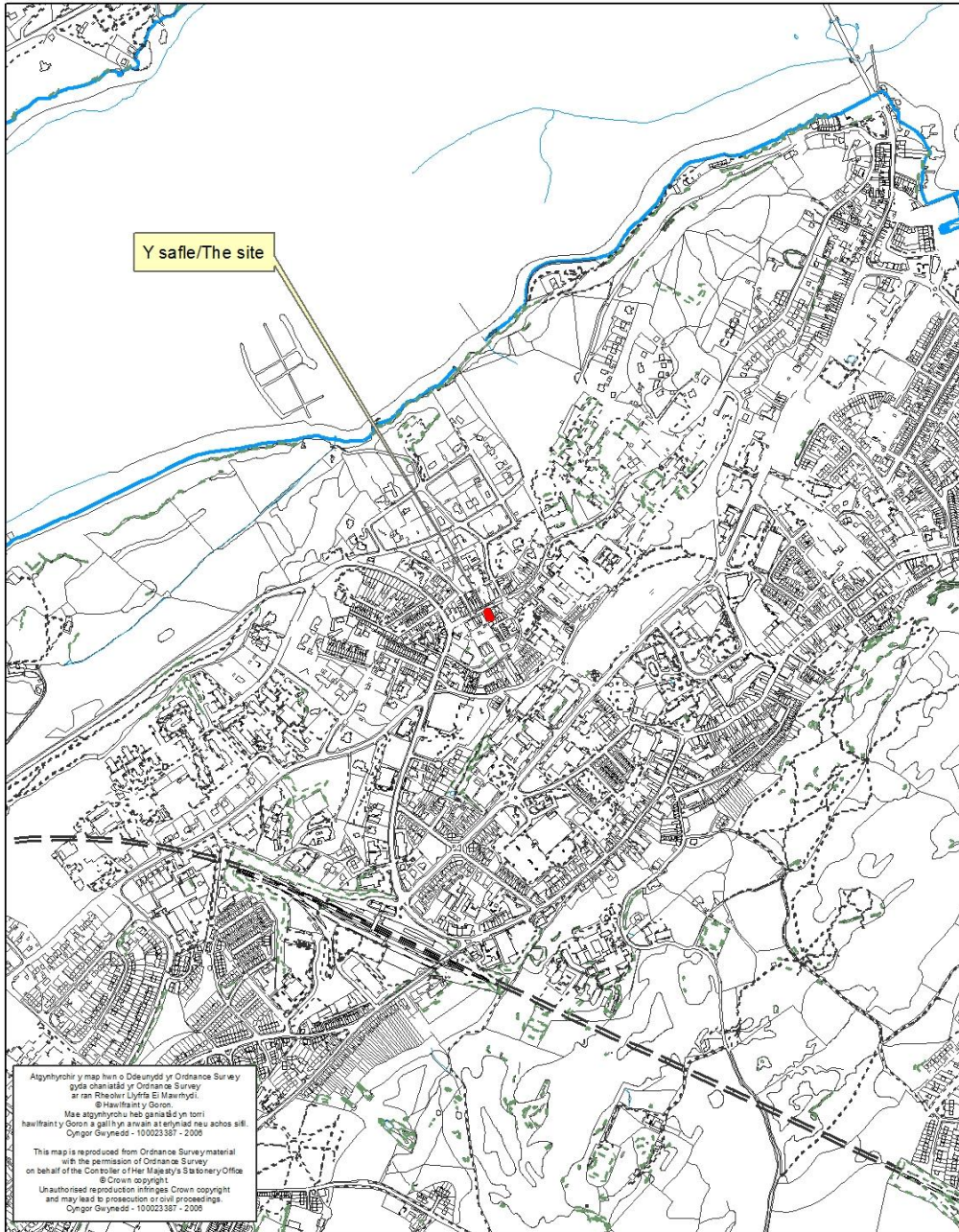


Rhif: 6



Rhif y Cais / Application Number : C16/0669/11/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: 26/09/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	PWLLHELI

Cais Rhif: C16/0669/11/LL
Dyddiad Cofrestru: 24/06/2016
Math y Cais: Llawn - Cynllunio
Cymuned: Bangor
Ward: Menai (Bangor)

Bwriad: NEWID DEFNYDD TY 7 LLOFT I TY AML-FEDDIANAETH 7 LLOFT
Lleoliad: 17, Ffordd Y Coleg, Bangor, LL572AN

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATÁU GYDAG AMODAU

1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae'r cais hwn ar gyfer newid defnydd tŷ preswyl 7 llofft yn dŷ aml feddiannaeth 7 ystafell wely.
- 1.2 Mae'r safle wedi ei leoli o fewn ffin ddatblygu Dinas Bangor, ac o fewn ardal breswyl a'i nodweddir gan ei ganran uchel o lety myfyrwyr. Mae prif gampws y Brifysgol wedi ei leoli gerllaw, ynghyd a chyfleusterau siopa, bwytai ayyb ar Ffordd Caergybi. Mae'r eiddo yn dŷ canol teras trillawr gyda chwrttil bychan i'r blaen a chefn.
- 1.3 Mae'r ffurflen gais yn crybwyll mai defnydd presennol yr adeilad yw fel tŷ preswyl a dengys y cynlluniau llawr na fydd newid yn nhrefniant mewnol yr adeilad. Nid oes bwriad ychwaith i wneud newidiadau allanol i'r adeilad.
- 1.4 Daw'r cais hwn gerbron y Pwyllgor ar gais yr Aelod Lleol.

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). 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 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.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/09/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	PWLLHELI

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 Polisiau Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru : Argraffiad 8, Ionawr 2016

3. Hanes Cynllunio Perthnasol: - Dim

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Gwrthwynebu - mae gormod o dai amlfeddiannaeth eisoes yn yr ardal hon

Uned Trafnidiaeth: Dim gwrthwynebiad

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 :

- Bod gorddarpariaeth o dai amlfeddiannaeth ar Ffordd y Coleg
- Bydd y datblygiad yn niweidiol i fwynderau'r ardal trwy greu problemau parcio a gwastraff

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 Menai 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 239 o'r 728 uned breswyl yn y ward yn unedau amlfeddiannaeth, sef cyfartaledd o 33%. Wrth edrych ar y sefyllfa yn y rhan benodol hon o Fangor Uchaf, sef y rhes o dai lle lleolir safle'r cais ar Ffordd y Coleg, y tai gyferbyn a'r tai sy'n cefnu ar y safle ar y Gilgaint a Sgwâr y Fron, o'r 35 tŷ sydd yn y rhan hon o'r ddinas mae 24 eisoes yn dai amlfeddiannaeth sef 69%. Wedi'r

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/09/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	PWLLHELI

datblygiad (pe bai yn cael ei ganiatáu) fe fyddai 71% 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 cronus 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 saith llofft a fyddai ar hyn o bryd yn gallu cael ei ddefnyddio gan saith (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 ddau dŷ sydd ynghlwm a'r eiddo, rhifau 15 a 19, ei hunain yn dai amlfeddianaeth ac felly ni ystyrir y bydd niwed mwynderol arwyddocaol i'r eiddo hynny o safbwynt sŵn ac ymyrraeth gyffredinol. O safbwynt trafndiaeth a pharcio, wrth gydnabod fod posibilrwydd i'r preswylwyr fod a cherbydau preifat, mae'r eiddo yn hygyrch iawn i'r Brifysgol ac i gyfleusterau Bangor Uchaf ac yn addas iawn i'r rheini nad ydynt hefo ceir personol.
- 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 amlfeddiannaeth ychwanegol mewn ardal sydd a'r mwyafrif o dai eisoes yn dai amlfeddiannaeth, yn cael effaith niweidiol ychwanegol arwyddocaol ar gymeriad cymdeithasol yr ardal leol.
- 5.1.6 O ystyried yr uchod, fe greidir fod y bwriad yn dderbyniol dan bolisi CH14 ac 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 amlfeddiannaeth 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 trafndiaeth 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 parcio a phroblemau trafndiaeth. Mae'r eiddo wedi ei leoli o fewn pellter cerdded rhwydd i'r Brifysgol ac i gyfleusterau Bangor Uchaf ac felly mae'n lleoliad da ar gyfer defnyddio dulliau amgen o drafndiaeth. Nid yw'r Uned Trafndiaeth wedi codi unrhyw wrthwynebiad i'r cynnig ac felly ni ystyrir fod y bwriad yn groes i Bolisi CH36.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/09/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	PWLLHELI

5.4 Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

5.4.1 Derbyniwyd sylwadau ynghylch y cais hwn gyda'r pryderon perthnasol pennaf yn ymwneud a gorddarpariaeth, parcio ac effeithiau mwynderol. Fe ystyrir bod yr asesiad uchod yn rhoi sylw priodol i'r materion hyn.

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