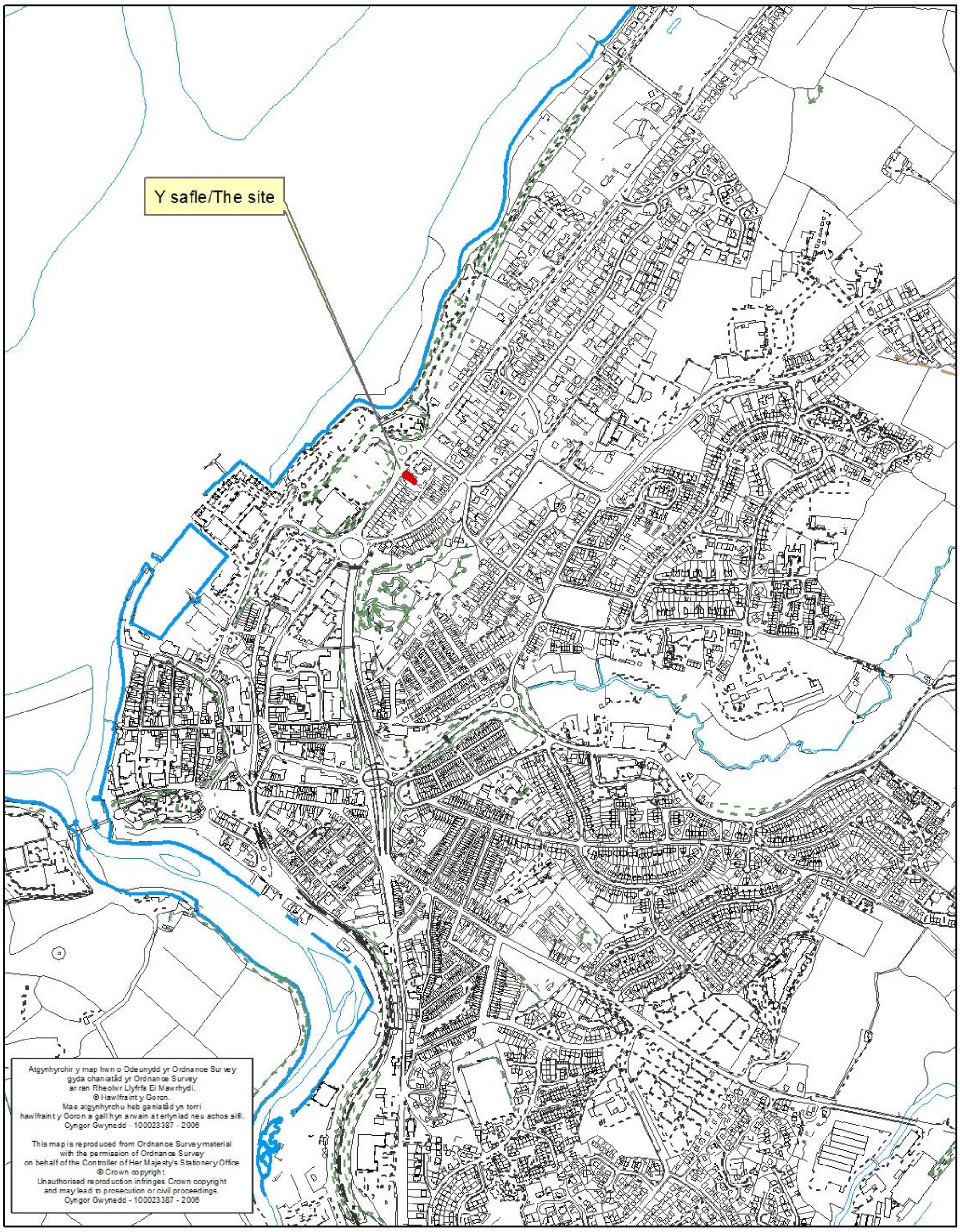
Rhif: **3**

Rhif y Cais / Application Number : C16/0712/14/LL

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



Cais Rhif: C16/0712/14/LL
Dyddiad Cofrestru: 15/08/2016
Math y Cais*:* Llawn - Cynllunio
Cymuned*:* Caernarfon
Ward: Menai (Caernarfon)

Bwriad: NEWID DEFNYDD O EIDDO AML-FEDDIANNAETH (14 LLOFT) I 6 UNED BRESWYL
Lleoliad: MENAI VIEW, NORTH ROAD, CAERNARFON, LL551BD

Crynodeb o'r Argymhelliad: DIRPRWYO'R HAWL I GANIATAU GYDAG AMODAU

1. Disgrifiad:

1.1 Cais llawn yw hwn ar gyfer newid defnydd adeilad o eiddo aml-feddiannaeth 14 llofft i 6 uned breswyl un-llofft hunan gynhaliol dros 4 llawr gyda'r lloriau wedi eu cysylltu gan risiau mewnol ynghyd a dihangfa dan yng nghefn yr adeilad. Ni fydd bwriad i ymgymryd ag unrhyw waith strwythurol sylweddol yn allanol nag yn fewnol ar wahan i gau rhai o'r agoriadau presennol a chodi paredau newydd o amgylch y grisiau. Bydd bwriad i gario allan gwaith cynnal a chadw yn allanol fel paentio ac adnewyddu'r simdde.

1.2 Lleolir yr adeilad gyferbyn ac encilfa'r gefn ffordd A.487 ac oddi fewn i ffin datblygu'r Canolfan Trefol fel y'i cynhwysir yng Nghynllun Datblygu Unedol Gwynedd. Mae wedi ei leoli mewn ardal sydd a chymeriad cymysg o ddeunyddiau iddo gan gynnwys gwesty, anheddau preswyl, archfarchnad, tafarn ynghyd a chyhoeddwyr ac argraffwyr llyfrau.

1.3 Mae'r adeilad yn adeilad go helaeth mewn teras o 3 adeilad cyffelyb ac yn 4 llawr o uchder a tho llechi traddodiadol iddo gyda cwrtil bach yn y cefn sy'n ffinio ag ardd y perchennog/ymgeisydd. Mae'r adeilad yn union i'r gogledd o safle'r cais (Garreg Wen) yn cynnwys 4 uned breswyl hunan gynhaliol tra bo'r adeilad yn union i'r de o'r safle (Bron Ala) yn un annedd breswyl o raddfa helaeth.

1.4 Cyflwynwyd y cais i Bwyllgor gan ei fod yn golygu darparu mwy na 5 uned breswyl.

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 cynaliadwy', 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 A2 - GWARCHOD GWEAD CYMDEITHASOL, IEITHYDDOL A DIWYLLIANNOL CYMUNEDAU
Diogelu cydlyniad cymdeithasol, ieithyddol neu ddiwylliannol cymunedau rhag niwed arwyddocaol oherwydd maint, graddfa, neu leoliad cynigion.

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 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 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.

Canllaw Cynllunio Atodol (CCA): Cynllunio a'r Iaith Gymraeg (2009).

Mae Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, sydd wrthi'n cael ei baratoi, yn destun Archwiliad Cyhoeddus ar hyn o bryd. Nid yw'n ystyriaeth cynllunio perthnasol ar hyn o bryd ar gyfer gwneud penderfyniadau am geisiadau cynllunio.

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Nodyn Cyngor Technegol 20: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg (2013).

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Cyflwynwyd ymholiad cyn cyflwyno cais ar gyfer y bwriad hwn a mynegwyd nad oedd gwrthwynebiad mewn egwyddor i newid defnydd o eiddo aml-feddiannaeth 14 llofft i 6 uned breswyl ar sail ei fod yn golygu lleihad yn nwysedd preswyl yr adeilad heb greu estyniadau na newidiadau i'r edrychiadau allanol. Fodd bynnag, nodwyd y byddai unrhyw gais cynllunio yn destun y broses ymgynghori statudol.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Cefnogi.
Uned Drafnidiaeth:.	Argymell cyfeirio'r cais i Lywodraeth Cymru (Uned Trafnidiaeth)
Llywodraeth Cymru (Adran yr Economi, Gwyddoniaeth a Thrafnidiaeth):	Dim cyfarwyddyd.
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Y datblygiad arfaethedig ddim yn effeithio ar fater a restrwyd ar eu rhestr wirio.

Dŵr Cymru: Dim gwrthwynebiad ond angen hysbysu'r ymgeisydd nad yw caniatad cynllunio yn golygu bydd haw l i gysylltu i'r system garthffos gyhoeddus heb yn gyntaf dderbyn caniatad Dwr Cymru.

Uned Gwarchod y Cyhoedd: Dim ymateb.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben ond ni dderbyniwyd unrhyw ymateb i'r bwriad yn dilyn y cyfnod ymgynghori statudol.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

.Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae'r egwyddor o drosi tai yn fflatiau, ystafelloedd byw a chysgu neu dai amlfeddiannaeth wedi ei selio ym Mholisi CH14 o GDUG. Mae'r polisi yn datgan caniateir i newid defnydd tai neu adeiladau preswyl eraill yn fflatiau,ystafelloedd byw a chysgu neu unedau aml-feddiannaeth os na fydd y datblygiad yn creu gor-ddarpariaeth 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 hwn, mae'r eiddo wedi ei leoli mewn ardal o ddefnyddiau tir/adeiladau amrywiol gan gynnwys archfarchnad, anheddau preswyl sengl, fflatiau, gwesty, cartref i'r henoed ac argraffwyr llyfrau. Mae'r eiddo yn cael ei ddefnyddio fel uned breswyl aml-feddiannaeth sy'n cynnwys 14 llofft (sy'n golygu oleiaf 14 deiliad a all fod yn breswyl yn yr eiddo yr un pryd) ac er bod yr eiddo yn adeilad o raddfa go fawr mae dwysedd defnydd preswyl uchel iddo o'i gymharu a defnyddiau preswyl yn nalgylch safle'r cais. Bydd y bwriad cyfredol yn golygu gostyngiad yn y dwysedd hwn gan greu 6 uned un-llofft a'r egwyddor y tu cefn i gyflwyno'r fath gais yw i ddiogelu mwynderau preswyl trigolion gyfagos (ar sail prysurdeb ag aflonyddwch swn) ynghyd a gwella'r rheolaeth dros y cyfleuster ei hun. Dywed yr eglurhad sydd ynghlwm a'r polisi yma bod datblygiadau o'r math hwn yn fodd i wneud defnydd llawn o adeiladau sylweddol eu maint gan leihau'r angen i adeiladu unedau byw o'r newydd. I'r perwyl hyn, felly, credir bod y bwriad yn dderbyniol mewn egwyddor.

Mwynderau gweledol

5.3 Mae'r eiddo wedi ei leoli mewn teras o 3 adeilad 4-llawr o ddyluniad Fictoraidd hwyr gyda'u prif edrychiadau yn wynebu'r gefn ffordd. Ni fydd bwriad i newid neu ychwanegu i'r strwythur presennol er bydd angen ymgymryd a gwaith cynnal a chadw. I'r perwyl hyn, felly, credir bod yn bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi B23 a CH14 o GDUG.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.4 Fel y cyfeirwyd ato uchod mae dwysedd uchel i ddefnydd preswyl yr eiddo'n bresennol ac mae ei ddefnydd fel uned aml-feddiannaeth wedi bod yn achysurol yn achosi aflonyddwch swn ar draul mwynderau preswyl trigolion lleol. Rhagwelir, felly, bydd lleihau ar niferoedd y deiliaid sy'n lletya yn yr eiddo yn welliant i'r sefyllfa sy'n bodoli'n bresennol ac i'r perwyl hyn, a chan ystryied y ffaith nad yw'r

cyhoedd wedi gwrthwynebu i’r bwriad yn dilyn y cyfnod hysbysu statudol, credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi B23 a CH14 o GDUG.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.5 Gan ystyried lleoliad a gosodiad yr eiddo gyferbyn a’r gefnffordd nid oes cyfleusterau parcio o fewn y safle ar gael i ddeiliaid yr eiddo. Er hyn, mae nifer helaeth o ddeiliaid anheddau cyfagos yn parcio ar y strydoedd sydd yn nalgylch safle’r cais. Rhaid ystyried hefyd bod y safle yn hygyrch i’r gwasanaeth cludiant cyhoeddus a’i fod yn rhwydd i gerdded neu feicio yn ôl ac ymlaen o’r safle ei hun ynghyd a’r ffaith bod lleihad yn nwysedd defnydd preswyl yr eiddo i’r hyn sy’n bodoli’n bresennol. Yn ychwanegol i hyn nodir nad oes gan Lywodraeth Cymru (Trafnidiaeth) unrhyw gyfarwyddyd i’w gynnig ar y cais hwn. Mae’r bwriad, felly, yn cydymffurfio gyda Pholisi CH36 o GDUG.

Materion ieithyddol a chymunedol

5.6 Mae Polisi A2 o GDUG yn datgan gwrthodir cynigion a fyddai oherwydd eu maint, eu graddfa neu eu lleoliad yn achosi niwed arwyddocaol i gydlyniad cymdeithasol, ieithyddol neu ddiwylliannol cymunedau. Dywed CCA: Cynllunio a’r Iaith Gymraeg bod angen edrych yn ofalus ar sut y bydd datblygiadau newydd yn effeithio ar y patrwm presennol o wead cymdeithas a'i bod hi’n ofynnol i ddatblygiadau gydymffurfio a gofynion polisïau ieithyddol a chymunedol. I’r perwyl hyn mae’r ymgeisydd wedi cyflwyno Datganiad Cymunedol ac Ieithyddol fel rhan o’r cais ei hun. Er nad yw sylwadau’r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd wedi eu derbyn wrth baratoi’r adroddiad hwn ni chredir fod y bwriad ei hun ar raddfa anaddas i’r gymuned leol ac na fyddai ychwaith yn achosi niwed arwyddocaol i gydlyniad cymdeithasol, diwylliannol na ieithyddol Caernarfon. I’r perwyl hyn, ac os yw’r Uned Polisi ar y Cyd yn fodlon gyda chynnwys y datganiad ni chredir bod y bwriad yn groes i Bolisi A2 o GDUG gan na ystyrir y bydd pwysau ar yr iaith nac effaith negyddol ar y gymuned. Mae hyn hefyd yn unol â Chanllawiau Cynllunio Atodol: Cynllunio a’r Iaith Gymraeg a NCT 20 Cynllunio a’r Iaith Gymraeg.

6. Casgliadau:

6.1 Gan ystyried yr asesiad uchod ac yn ddarostyngedig i dderbyn sylwadau ffafriol gan yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd i gynnwys y Datganiad Cymunedol a Ieithyddol credir bod y cais yn dderbyniol ar sail egwyddor, lleoliad, graddfa, dwysedd, diogelwch ffyrdd a mwynderau preswyl a chyffredinol trigolion lleol ac yn cydymffurfio gyda polisiau cynllunio lleol a chenedlaethol a nodir o fewn yr asesiad ac nad oes unrhyw faterion cynllunio perthnasol eraill sy’n datgan i’r gwrthwyneb

7. Argymhelliad:

7.1 Dirprwyo’r hawl i’r Uwch Reolwr Cynllunio ac Amgylchedd i ganiatáu’r cais yn ddarostyngedig i dderbyn sylwadau ffafriol gan Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd i gynnwys y Datganiad Cymunedol a Ieithyddol ac i amodau perthnasol sy’n ymwneud â:-

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