Rhif: 7

Cais Rhif: **C16/1306/11/LL**

Dyddiad Cofrestru: **19/10/2016**

Math y Cais: **Llawn - Cynllunio**

Cymuned: **Bangor**

Ward: **Deiniol**

Bwriad: **NEWID DEFNYDD SWYDDFEYDD AR Y LLORIAU CYNTAF, AIL A TRYDYDD ER MWYN DARPARU 7 UNED BYW**

Lleoliad: **205-207 STRYD FAWR/HIGH STREET, BANGOR, GWYNEDD, LL57 1NY**

Crynodeb o'r Argymhelliad:	**CANIATAU GYDAG AMODAU**

1. Disgrifiad:

1.1 Mae’r bwriad yma i newid defnydd swyddfeydd sydd wedi eu lleoli ar y lloriau cyntaf, ail a trydydd er mwyn creu saith fflat hunangynhaliol. Mae’r bwriad yn golygu, gwneud newidiadau mewnol ar gyfer creu saith uned byw hunangynhaliol, chwe uned gydag un ystafell wely ar y llawr cyntaf a’r ail lawr ac un uned gyda 2 ystafell wely dros y trydydd llawr. Mae’r bwriad hefyd yn golygu creu ffenestri gromen to brig yn y to. Mae’r bwriad yn cadw’r defnydd fel siop ar y llawr gwaelod sy’n wynebu’r Stryd Fawr.

1.2 Mae’r adeilad wedi ei leoli ar ddiwedd teras sy’n ffurfio rhan o’r Stryd Fawr ym Mangor, ac mae’r edrychiad ochr yn wynebu llecyn eistedd o flaen y Gadeirlan. Golyga hyn fod yr adeilad yn nodweddiadol oherwydd ei leoliad a’i ffurf ‘ar gornel’ sy’n darparu blaen siop ar yr edrychiad blaen ac ochr. Mae’r eiddo wedi ei leoli o fewn Ardal Gadwraeth Bangor, ac mae teras o dai sydd wedi eu lleoli yn union tu cefn i’r adeilad yn rhestredig gradd II, ac mae’r Gadeirlan sydd wedi ei leoli nepell 20m i ffwrdd o’r safle wedi ei restru gradd I. Mae’r eiddo hefyd wedi ei leoli o fewn Canol Tref diffiniedig a Phrif Ardal Siopa ddynodedig Dinas Bangor.

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 B3 - DATBLYGIADAU SY’N EFFEITHIO AR OSODIAD ADEILAD RHESTREDIG
Sicrhau nad yw cynigion yn cael effaith ar osodiad Adeiladau Rhestredig oni bai eu bod yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sydd yn anelu i warchod cymeriad arbennig yr Adeilad Rhestredig a’r amgylchedd lleol.

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 B22 - DYLUNIAD ADEILADAU
Hyrwyddo dyluniad adeiladau da drwy sicrhau fod cynigion yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i ddiogelu nodweddion a chymeriad cydnabyddedig y dirwedd a'r amgylchedd lleol.

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 B24 - GWNEUD NEWIDIADAU AC YMESTYN ADEILAD O FEWN FFINIAU DATBLYGU, PENTREFI GWLEDIG A CHEFN GWLAD
Sicrhau fod cynigion i wneud newidiadau neu ymestyn adeilad yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i ddiogelu cymeriad a gwerth mwynderol yr ardal leol.

POLISI B25 - DEUNYDDIAU ADEILADU
Gwarchod cymeriad gweledol trwy sicrhau fod yn rhaid i ddeunyddiau adeiladu fod o safon uchel sy'n gweddu i gymeriad ac edrychiad yr ardal leol.

POLISI C1 - LLEOLI DATBLYGIAD NEWYDD
Tir o fewn ffiniau datblygu trefi a phentrefi a ffurf ddatblygedig pentrefi gwledig fydd y prif ffocws ar gyfer datblygiadau newydd. Gwrthodir adeiladau, adeiladweithiau a chyfleusterau atodol newydd yng nghefn gwlad ar wahân i ddatblygiad sy'n cael ei ganiatáu gan bolisi arall yn y Cynllun.

POLISI C4 - ADDASU ADEILADAU I'W HAIL-DDEFNYDDIO
Cymeradwyir cynigion i addasu adeiladau i'w hailddefnyddio yn lle eu dymchwel os gellir cydymffurfio gyda meini prawf penodol sy'n ymwneud ag addasrwydd yr adeilad, ystyriaethau gweledol, dyluniad ac effaith ar fywiogrwydd trefi a phentrefi cyfagos.

POLISI CH15 - TROSI LLORIAU UWCHBEN SIOPAU AC UNEDAU MASNACHOL YN FFLATIAU NEU'N UNEDAU PRESWYL
Caniatáu cynigion i drosi a defnyddio lloriau uwchlaw siopau ac unedau masnachol eraill ar gyfer defnydd preswyl (lle bo angen hawl cynllunio).

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.

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:**

Polisi Cynllunio Cymru 2016 (Fersiwn 9)
TAN 12: Dylunio
Cylchlythyr y Swyddfa Gymreig 61/96 "Cynllunio a'r Amgylchedd Hanesyddol: Adeiladau Hanesyddol ac Ardaloedd Cadwraeth"

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 C13/0912/11/LL - Cais ar gyfer newid defnydd llawr gwaelod a llawr is-waelod bresennol o siop (a1) i gaffi/bar (a3) ynghyd a gwneud newidiadau allanol. Gwrthod 17.10.2013

3.2 C07A/0646/11/LL Addasu'r llawr cyntaf, ail lawr a'r trydydd llawr i dri fflat - caniatáu 16.10.2007

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Heb eu derbyn

Uned Drafnidiaeth: Cadarnhaf nad oes gennyf wrthwynebiad i'r bwriad.

Mae'r adeilad mewn lleoliad canolog o fewn y ddinas, yn agos i nifer o gyfleusterau lleol ac o fewn pellter rhesymol i wasanaeth cludiant cyhoeddus rheolaidd ac i nifer o feysydd parcio. Tybir felly fod y bwriad ddim gwaith na'r defnydd presennol fel swyddfeydd ac yn annhebyg o gael effaith andwyol ar y rhwydwaith ffyrdd lleol.

Dŵr Cymru: Dim gwrthwynebiad, angen amod dwr wyneb.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae’r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben ac ni dderbyniwyd unrhyw ohebiaeth.

5. Asesiad o’r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae polisi C1 o’r Cynllun Datblygu Unedol yn cyfeirio at leoli datblygiadau newydd, ac mae’n datgan mai tir o fewn ffiniau datblygu trefi a phentrefi a ffurf ddatblygedig pentrefi gwledig fydd y prif ffocws ar gyfer datblygiadau newydd. Gwrthodir adeiladau, adeiladweithiau a chyfleusterau atodol newydd yng nghefn gwlad ar wahân i ddatblygiad sy’n cael ei ganiatáu gan bolisi arall yn y Cynllun. Yn yr achos yma, mae’r bwriad yn golygu trosi rhan o adeilad presennol sydd wedi ei leoli o fewn ffin datblygu canolfan ranbarthol dinas Bangor; ac felly mae’r bwriad yn cydymffurfio a’r polisi penodol yma.

5.2 Mae polisi C4 o’r Cynllun Datblygu Unedol yn ymwneud ag addasu adeiladau i’w hail-ddefnyddio; ac mae’n cymeradwyo cynigion i addasu adeiladau i’w hailddefnyddio yn lle eu dymchwel os gellir cydymffurfio gyda meini prawf penodol sy’n ymwneud ag addasrwydd yr adeilad, ystyriaethau gweledol, dyluniad ac effaith ar fywiogrwydd trefi a phentrefi cyfagos. Ystyrir fod yr adeilad presennol yn addas ar gyfer y defnydd bwriedig preswyl yma, a bod y newidiadau allanol yn dderbyniol. Ystyrir felly ei fod yn parhau i barchu strwythur, ffurf a chymeriad yr adeilad gwreiddiol a’r ardal o’i gwmpas ac yn cadw nodweddion cynhenid traddodiadol. Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio a holl ofynion polisi C4 uchod.

5.3 Mae polisi CH15 o'r Cynllun Datblygu Unedol yn ymwneud a throsi lloriau uwchben siopau ac unedau masnachol yn fflatiau, ac mae'n caniatáu cynigion i wneud hyn. Mae'r polisi yn cydnabod fod lloriau uwchben siopau yn gallu cynnig cyfle i ddarparu cartrefi ar gyfer rhai grwpiau o'r gymuned a hefyd yn fodd o sicrhau defnydd cymysg ac yn dod a bywiogrwydd i'r ardal. Roedd y lloriau uwchben y siop yn gweithredu fel swyddfeydd a storfeydd ac ystyrir fod y bwriad o drosi'r lloriau uwchben yn gwbl cydymffurfio a gofynion polisi CH15.

Mwynderau gweledol

5.4 Mae safle'r cais wedi ei leoli mewn lleoliad amlwg tu fewn i'r Ardal Gadwraeth a hefyd yn agos i nifer o adeiladau rhestredig yn cynnwys y Gadeirlan sydd yn adeilad Rhestredig Gradd I. Mae polisïau B3 a B4 yn gwarchod gosodiad adeiladu rhestredig ac ardaloedd cadwraeth. Hefyd mae adran 72 o Ddeddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990 yn gosod dyletswydd ar awdurdodau lleol i roi sylw arbennig i'r ffaith ei bod yn ddymunol cadw neu wella cymeriad neu olwg ardaloedd cadwraeth. Mae polisïau B22, B23, B24 a B25 hefyd yn berthnasol ac yn ymwneud a dyluniad, deunyddiau a gwarchod mwynderau gweledol.

5.5 Mae'r bwriad yn golygu gosod chwe ffenest gromen to brig newydd yn nho'r adeilad i adlewyrchu'r ffenest gromen bresennol sydd yn y to a hefyd ymgymryd â gwaith cynnal a chadw i'r adeilad. Roedd y cynlluniau gwreiddiol a dderbyniwyd hefyd yn ceisio'r hawl i dynnu simdde'r adeilad er mwyn hwyluso'r gwaith mewnol i ddarparu'r unedau byw. Derbyniwyd cynlluniau diwygiedig mewn ymateb i bryder swyddogion i agwedd hon o'r cais oherwydd mae'r polisïau yn gwarchod nodweddion traddodiadol mewn ardaloedd cadwraeth a hefyd mae nodweddion o'r fath yn cyfrannu mewn modd positif i gymeriad ardaloedd cadwraeth.

5.6 Mae safle'r cais eisoes yn segur ac mewn cyflwr gwael sydd ddim yn cyfrannu mewn modd positif i'r strydlun na'r ardal cadwraeth. Mae paragraff 22 o'r Cylchlythyr 61/96 yn cydnabod fod ail defnyddio lloriau uchaf sy'n wag yn arbennig at ddibenion preswyl, nid yn unig yn darparu incwm ychwanegol a sicrwydd i berchennog y siop, ond mae hefyd yn helpu i sicrhau bod adeiladau sydd yn aml yn bwysig i'r treflun yn cael eu cadw mewn cyflwr da.

5.7 O'r agwedd yma, ni ystyrir y byddai'r bwriad yn cael effaith ar nac ychwaith yn achosi niwed arwyddocaol i osodiad yr Ardal Gadwraeth na chymeriad pensaernïol neu hanesyddol adeiladau rhestredig. Ystyrir felly bod y bwriad yn cydymffurfio â Pholisïau B3, B4, B22, B23, B24 a B25 o'r CDUG.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.8 Mae polisi B23 o'r Cynllun Datblygu Unedol yn ymwneud a 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.

5.9 Fe fydd defnydd masnachol yr adeilad yn parhau trwy gadw'r siop ar y llawr gwaelod a darparu saith uned byw hunangynhaliol uwchben. Mae'r safle wedi ei leoli o fewn canol y ddinas gyda chymysgedd o siopa a defnyddiau A3 (bwyd a diod), hefyd mae yna fflatiau preswyl uwchben unedau busnes a hefyd tai preswyl yn agos i'r safle sydd yn nodweddiadol o ganol dinasoedd. Ni ystyrir y bydd y bwriad yn cael unrhyw effaith negyddol o safbwynt mwynderau cyffredinol a phreswyl oherwydd defnydd presennol y safle a'r ardal o'i amgylch. Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion polisi B23 uchod.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.10 Mae polisi CH33 o'r Cynllun Datblygu Unedol yn sicrhau diogelwch ar ffyrdd a strydoedd ac mae'n caniatáu 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. Nid yw'r bwriad yn darparu unrhyw lecynnau parcio fel rhan o'r datblygiad, ond serch hynny nid oedd gan yr Uned Drafnidiaeth unrhyw wrthwynebiad i'r bwriad oherwydd defnydd blaenorol y safle a'i leoliad canolog a'i agosatrwydd at feysydd parcio cyhoeddus. Ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda holl ofynion polisi CH33 o'r Cynllun Datblygu Unedol.

6. Casgliadau:

6.1 Mae'r safle yma wedi ei leoli o fewn ffiniau datblygu dinas Bangor fel y'i dynodwyd yn y CDUG ac mae polisi CH15 yn caniatáu ceisiadau i drosi lloriau uwchben siopau ac unedau masnachol yn fflatiau. Ni ystyrir bydd y newidiadau allanol yn niweidiol i'r adeilad presennol na gosodiad yr ardal gadwraeth nac ychwaith yr adeiladau rhestredig cyfagos. Ystyrir byddai sicrhau defnydd newydd i'r adeilad yn gallu cyfrannu mewn modd positif i edrychiad a chymeriad yr adeilad a'r ardal o'i gwmpas.

6.2 O ystyried yr uchod ac wedi rhoi ystyriaeth lawn i'r holl faterion cynllunio perthnasol a sylwadau a dderbyniwyd, fe gredir fod y bwriad yma yn dderbyniol a'i fod yn cydymffurfio gyda gofynion polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol.

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatau – amodau

1. Amser
2. Yn unol â'r cynlluniau
3. Deunyddiau