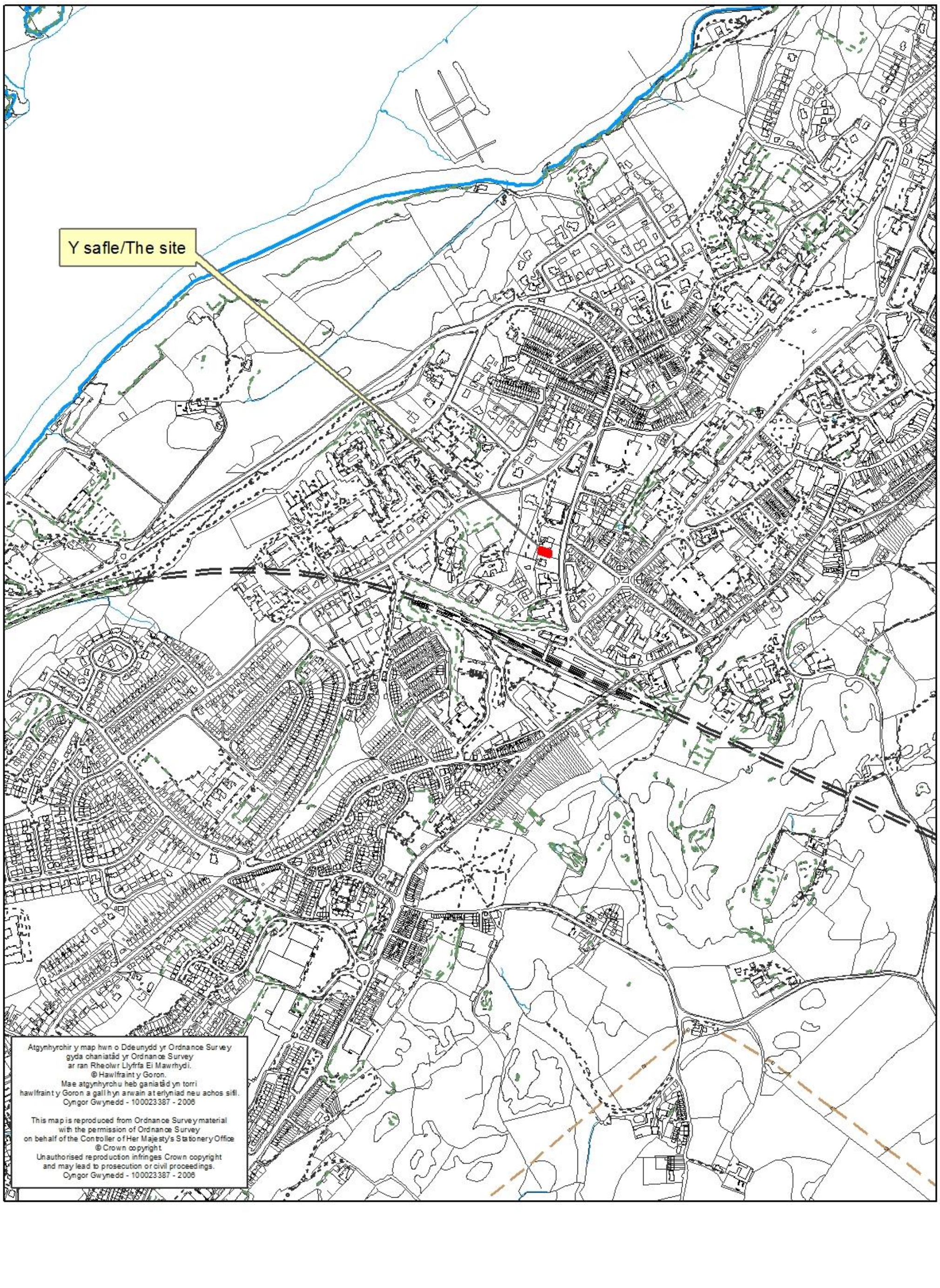
Rhif: **5**

Rhif y Cais / Application Number : C15/1217/11/LL

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



Cais Rhif:	C15/1217/11/LL
Dyddiad Cofrestru:	27/11/2015
Math y Cais:	Llawn - Cynllunio
Cymuned:	Bangor
Ward:	Menai (Bangor)
Bwriad:	NEWID DEFNYDD ADEILAD SWYDDFA BRESENNOL YN LLETY MYFYRWYR PEDAIR LLOFFT GAN GYNNWYS GOSOD TAIR FFENESTR YCHWANEGOL ACCOMMODATION INCLUDING INSTALLATION OF THREE ADDITIONAL WINDOWS
Lleoliad:	SHERWOOD, 4, FFORDD CAERGYBI, BANGOR, GWYNEDD, LL572DP

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATÁU GYDAG AMODAU

1. Disgrifiad:

1.1 Mae hwn yn gais llawn i newid defnydd swyddfeydd sydd ar hyn o bryd yn wag yn llety myfyrwyr pedair llofft. Mae'r adeilad sydd dan sylw yn adeilad concrid / bric wedi'i rendro gyda tho o shîtiau concrid. Mae'r adeilad wedi ei leoli o fewn cwrtil eiddo sylweddol a ddefnyddir eisoes fel llety myfyrwyr. Ni fwriedir gwneud unrhyw newidiadau allanol i'r adeilad ar wahân i osod tair ffenestr ychwanegol, un yn yr edrychiad blaen a dwy yn yr edrychiad ochr deheuol.

1.2 Lleolir y safle oddi ar Ffordd Caergybi mewn ardal defnydd cymysg o Ddinas Bangor nad ydyw wedi'i ddynodi at unrhyw ddiben arbennig yn y Cynllun Datblygu Unedol.

1.3 Daw'r cais hwn gerbron y Pwyllgor oherwydd y derbyniwyd tri neu ragor o sylwadau'n groes i argymhelliad y swyddog.

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 **Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009:**

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 CH3 - TAI NEWYDD AR SAFLEOEDD HEB EU DYNODI O FEWN FFINIAU DATBLYGU'R GANOLFAN IS-RANBARTHOL A'R CANOLFANNAU TREFOL
Caniatáu adeiladu tai ar safleoedd priodol sydd heb eu dynodi o fewn ffiniau datblygu'r Ganolfan Isranbarthol a'r Canolfannau Trefol.

POLISI CH30 - MYNEDIAD I BAWB
Gwrthod cynigion ar gyfer unedau preswyl/busnes/diwydiant neu adeiladau/cyfleusterau at ddefnydd cyhoeddus os na ellir dangos y rhoddwyd ystyriaeth lawn i ddarparu mynediad priodol i'r ystod ehangaf posib o unigolion.

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.

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.

2.3 **Polisïau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru : Argraffiad 8, Ionawr 2016

3. Hanes Cynllunio Perthnasol: - Dim

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Gwrthwynebu Nid yw'r adeilad yn addas ar gyfer datblygiad anheddol
Uned Drafnidiaeth:	Dim gwrthwynebiad
Swyddog Tân:	Heb eu derbyn
Dŵr Cymru:	Sylwadau - amod safonol ynghylch dŵr wyneb a chanllawiau ar gyfer y datblygwr

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben a derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu oherwydd ni ystyrir bod yr adeilad presennol yn addas ar gyfer defnydd anheddol.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae polisi C1 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd yn annog lleoli datblygiadau newydd o fewn ffiniau datblygu trefi a phentrefi a ffurf ddatblygedig pentrefi gwledig. Yn yr achos yma mae'r safle wedi ei leoli o fewn ffin ddatblygu dinas Bangor ac felly mae'r bwriad yn cydymffurfio ag egwyddor y polisi yma.

5.2 Mae polisi cynllunio C4 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd yn ymwneud ag asesu ceisiadau i addasu adeiladau i'w hail-ddefnyddio, ac yn cymeradwyo cynigion i addasu adeiladau i'w hailddefnyddio 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 yn addas ar gyfer y defnydd bwriedig yn nhermau ei faint a dyluniad. Fe fyddai mân newidiadau allanol sef gosod tair ffenestr ychwanegol ond ni fyddai newid arwyddocaol i olwg yr adeilad. Mae'r bwriad yn cynnwys newidiadau mewnol a fydd yn cynnwys gwaith i uwchraddio'r waliau allanol a'r to ynghyd a chodi waliau mewnol i rannu'r adeilad ar gyfer ei ddefnydd newydd gan gynnwys creu pedair llofft, lolfa, cegin ac ystafelloedd ymolchi. Fe fydd y gwaith hwn angen Caniatâd Rheolaeth Adeiladu ac fe asesir addasrwydd strwythurol yr adeilad a'r newidiadau a fwriedir fel rhan o'r broses honno. Nid yw polisi C4 CDU yn gofyn i adeilad sydd o fewn ffin ddatblygu fod yn strwythurol gadarn cyn ystyried ei drosi. O ystyried yr uchod, fe gredir fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisi C4 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd.

5.3 Mae polisi cynllunio CH3 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd yn gefnogol o ddatblygu unedau anheddol ar safleoedd sydd heb eu dynodi o fewn ffin ddatblygu Bangor. Yn yr achos hwn mae'r bwriad ar gyfer trosi adeilad presennol, a ddefnyddiwyd diwethaf ar gyfer swyddfeydd, yn llety myfyrwyr~~.~~ Ystyrir fod y safle yn addas ar gyfer y defnydd a'i fod wedi ei leoli mewn man cyfleus i wasanaethau canol y ddinas, ac yn agos at yr orsaf drenau a sawl arosfa bysiau. Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion y polisi CH3 uchod.

5.4 Wrth ystyried yr uchod fe gredir fod y cynnig yn cyd-fynd a'r prif bolisïau perthnasol yn y Cynllun Datblygu Unedol a bod y cynnig hwn yn dderbyniol mewn egwyddor o safbwynt cynllunio.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.5 Mae polisi B23 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd yn ymwneud ag asesu cynigion yn nhermau eu heffaith ar fwynderau'r ardal a'r gymdogaeth leol. Ni ystyrir fod gwahaniaeth arwyddocaol tebygol rhwng effeithiau mwynderol y defnydd awdurdodedig fel swyddfa a'r defnydd bwriedig fel llety myfyrwyr, yn enwedig wrth ystyried presenoldeb llety myfyrwyr presennol ar yr un safle. Mae darpariaeth parcio breifat a chyfleusterau storio biniau o fewn y safle ac ni ystyrir fod y bwriad yn debygol o achosi unrhyw effaith andwyol ychwanegol ar fwynderau'r ardal na'r gymdogaeth leol yn nhermau symudiadau na sŵn ac felly fe ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisi B23 uchod.

Effaith Gweledol

5.6 Mae polisïau B22, B24 a B25 CDUG yn berthnasol i’r cais hwn ac yn ymwneud gyda dyluniad, gorffeniadau, edrychiadau a mwynderau gweledol. Yr unig newidiadau i olwg yr adeilad fyddai gosod tair ffenestr ychwanegol, un yn yr edrychiad blaen yn wynebu'r briffordd a dau yn yr edrychiad ochr yn wynebu Lodwig Villa (ble mae 5 ffenestr bresennol). Ni ystyrir y buasai hyn yn creu newid arwyddocaol i edrychiad yr adeilad ac felly fe ystyrir na fyddai niwed i fwynderau gweledol y gymdogaeth ac felly fod y cynllun yn cydymffurfio gyda pholisïau B22, B24 a B25 y CDU.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.7 Mae Polisi CH30 o'r Cynllun Datblygu Unedol yn ymwneud a sicrhau mynediad i'r ystod ehangaf o unigolion i ddatblygiadau. O ystyried fod hwn yn ddatblygiad anheddol unllawr mewn safle canol dinas hygyrch fe gredir bod y cynllun yn gweddu gydag amcanion y polisi hwn.

5.8 Mae'r cynlluniau'n cynnwys defnyddio mynedfa gerbydol bresennol ynghyd a chlustnodi pedwar gofod parcio ar gyfer y datblygiad ac mae’r Uned Drafnidiaeth wedi cadarnhau fod y trefniant hwn yn dderbyniol Mae polisïau CH33 ac CH36 o’r Cynllun Datblygu Unedol yn ymwneud ag asesu cynigion yn nhermau diogelwch ffyrdd a strydoedd ynghyd a'r ddarpariaeth barcio breifat ac o ystyried sylwadau'r Uned Drafnidiaeth fe gredir bod y cynnig yn cydymffurfio gyda gofynion polisïau CH33 ac CH36 uchod.

Yr ymateb i’r ymgynghoriad cyhoeddus

5.9 Mae'r gwrthwynebiadau a dderbyniwyd i'r cais ar sail addasrwydd yr adeilad presennol ar gyfer defnydd anheddol ond o safbwynt ystyriaethau cynllunio mae maint, trefniant safle a lleoliad yr adeilad yn addas ac ni fyddai newid arwyddocaol yn natur edrychiad na defnydd y safle. Mater i'r ymgeisydd yw asesu addasrwydd strwythurol yr adeilad ar gyfer y defnydd bwriedig yn sgil y newidiadau a fwriedir a’r gallu i’r adeilad gydymffurfio gyda’r gyfundrefn rheolaeth adeiladu.

6. Casgliadau:

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

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatáu gydag amodau :

1. 5 mlynedd
2. Yn unol â'r cynlluniau
3. Amod Dŵr Cymru
4. Deunyddiau

Nodiadau er gwybodaeth:
Sylwadau Dŵr Cymru