Rhif: 5

Cais Rhif:	**C17/0084/11/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**25/01/2017**
Math y Cais:	**Llawn - Cynllunio**
Cymuned:	**Bangor**
Ward:	**Marchog**
Bwriad:	**Dymchwel clwb cymdeithasol presennol a chodi adeilad tri llawr gyda siop (yn cynnwys caffi, arwyddion ffasgia a pheiriant talu arian) ar y llawr gwaelod a 10 fflat un llofft ar y lloriau uwch ynghyd a dau gynhwysydd storio (ail gyflwynioad o gais C16/0157/11/LL)**
Lleoliad:	**Maesgeirchen Social Club, 90, Penrhyn Avenue, Bangor, Gwynedd, LL57 1LT**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	CANIATÁU GYDAG AMODAU

1. Disgrifiad:

1.1 Mae hwn yn ail-gyflwyniad o gais llawn ar gyfer dymchwel adeilad presennol Clwb Cymdeithasol Maesgeirchen a chodi adeilad tri llawr yn ei le. Fe dynnwyd y cais blaenorol (C16/0157/11/LL) yn ei ôl cyn derbyn penderfyniad. Fe fyddai'r datblygiad yn cynnwys yr elfennau canlynol :

- Siop ar y llawr gwaelod yn cynnwys 200m^2 o arwynebedd llawr mân werthu "nwyddau cyfleuster" (convenience goods), cownter caffi ac ardal eistedd, ynghyd ag ardal storfa / swyddfa / ffreutur ar gyfer staff - bwriedir agor y siop 24 awr y diwrnod, 7 diwrnod yr wythnos
- 10 fflat un llofft ar y lloriau uwch (5 ar bob llawr). Byddai pob fflat yn cynnwys ystafell wely, ystafell fyw / fwyta, cegin, ystafell ymolchi a chyntedd ac fe fyddai ganddynt arwynebedd llawr o thua 45m^2 pob un.
- Y tu allan fe fyddai 7 gofod parcio wedi'u neilltuo, gan gynnwys 2 ofod ar gyfer gyrwyr anabl, ynghyd a mannau ar wahân i gadw gwastraff masnachol a phreswyl

1.2 Fe fyddai'r adeilad newydd yn 9.8m o uchder ac fe fyddai ei ôl troed yr un fath a'r adeilad presennol. Fe fyddai ganddo waliau bric coch tra byddai ymylon llethrog o lechi i'r to fflat.

1.3 Fe gyflwynwyd yr wybodaeth ychwanegol isod fel rhan o'r cais

- Datganiad Dyluniad a Mynediad
- Datganiad Cymunedol ac Ieithyddol
- Datganiad Dull Dymchwel
- Adroddiad Mân Werthu
- Asesiad Marchnad Dai
- Datganiad anghenion "Secured by Design" gan Heddlu Gogledd Cymru

1.4 Mae’r safle wedi ei leoli y tu mewn i ffin ddatblygu Canolfan Isranbarthol Bangor fel y'i diffinnir gan Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd. Mae'r safle mewn ardal anheddol yn bennaf, sy'n cynnwys amrywiaeth o fusnesau megis siopau a busnesau gwasanaeth. Mae'r lleoliad y tu allan i'r ardal a ddynodwyd fel Canol Tref Bangor a hefyd saif tu allan i Brif Ardal Siopa'r ddinas.

1.5 Mae lleoliad y safle yn weddol ynysig o ddatblygiadau eraill o fewn Stad Maesgeirchen gyda dau Lecyn Chwarae i'w Gwarchod dynodedig gerllaw, un i'r gogledd a'r llall i'r de, llethr coediog i'r gorllewin sy'n codi at stryd Tan y Coed ac, i'r dwyrain, mae Rhodfa Penrhyn gyda thai unllawr Llys Dylan gyferbyn.

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 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 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 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 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 B33 - DATBLYGIADAU SY'N CREU LLYGREDD NEU BOENDOD
Diogelu amwynderau dynol, ansawdd iechyd a'r amgylchedd naturiol neu adeiledig rhag lefelau uchel o lygredd.

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 C2 - MABWYSIADU'R DULL DILYNIANNOL
Gwrthodir cynigion sy'n cael eu defnyddio gan nifer fawr o bobl ar safleoedd na chawsant eu dynodi yn y Cynllun ar gyfer y defnyddiau penodol hynny os nad ydynt wedi eu lleoli o fewn y Ganolfan Isranbarthol neu'r Canolfannau Trefol a gellir dangos tystiolaeth eglur sy'n dangos fod y prawf dilyniannol wedi ei ddefnyddio wrth ddewis pa safle i'w ddatblygu.

POLISI C3 - AIL-DDEFNYDDIO SAFLEOEDD A DDEFNYDDIWYD O'R BLAEN
Cymeradwyir cynigion sy'n rhoi blaenoriaeth i ailddefnyddio tir neu adeiladau a ddatblygwyd o'r blaen a leolir o fewn neu o gwmpas ffiniau datblygu cyn belled ag y bo'r safle neu'r adeilad a'r defnydd yn addas.

POLISI CH3 - TAI NEWYDD AR SAFLEOEDD HEB EU DYNODI O FEWN FFINIAU DATBLYGU'R GANOLFAN ISRANBARTHOL 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 CH6 - TAI FFORDDIADWY AR BOB SAFLE A DDYNODWYD YN ARDAL Y CYNLLUN AC AR SAFLEOEDD A DDAW AR GAEL SYDD HEB EU DYNODI O

FEWN FFINIAU DATBLYGU'R GANOLFAN ISRANBARTHOL A'R CANOLFANNAU TREFOL
Caniatáu cynigion i ddatblygu tai ar safleoedd wedi eu dynodi ar gyfer tai neu ar safleoedd ar hap ar gyfer 5 uned neu fwy o fewn ffiniau datblygu'r ganolfan isranbarthol a'r canolfannau trefol sy'n darparu elfen briodol o dai fforddiadwy.

POLISI CH32 - GWELLA HYGYRCHEDD GYDA CHLUDIANT CYHOEDDUS
Gwrthodir cynigion fydd yn debygol o arwain at gynnydd sylweddol yn nifer y teithiau mewn moduron preifat os nad oes gwasanaeth cludiant cyhoeddus digonol yn ei le neu y bydd datblygiad yn cael ei wasanaethu'n effeithiol gan gludiant cyhoeddus yn y dyfodol ac y rhoddwyd ystyriaeth i hyrwyddo defnydd o'r gwasanaeth cludiant cyhoeddus yng nghynllun a dyluniad y datblygiad.

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 CH35 - CYFLEUSTERAU PARCIO CYHOEDDUS
Caniateir cynigion sy'n darparu cyfleusterau parcio cyhoeddus sy'n diwallu diffyg amlwg yn y ddarpariaeth bresennol os gellir cydymffurfio a chyfres o feini prawf sydd yn ymwneud gydag ystyriaethau gweledol, amgylcheddol, parcio a phriffyrdd, ynghyd a graddfa a dyluniad y datblygiad a'i effaith ar ddefnyddiau cyfagos.

POLISI CH38 - DIOGELU CYFLEUSTERAU PRESENNOL
Gwrthodir cynigion i newid defnydd adeiladau a ddefnyddir i ddarparu cyfleuster addysgol, iechyd neu gymunedol at bwrpasau eraill os na ellir cydymffurfio a chyfres o feini prawf penodol sydd yn ymwneud â'r galw am y gwasanaeth presennol gan y gymuned leol, argaeledd cyfleusterau tebyg o fewn taith resymol, pa mor hyfyw yw'r gwasanaeth presennol ynghyd ag ystyriaethau amgylcheddol a mwynderol.

POLISI D27 - SIOPAU MANWERTHU NWYDDAU CYMHARIAETH A CHYFLEUSTER TU ALLAN I GANOL TREFI DIFFINIEDIG
Caniatáu cynigion ar gyfer siopau manwerthu newydd sy'n gwerthu nwyddau cymhariaeth a/neu gyfleuster, neu, estyniadau i rai presennol ar safleoedd o fewn neu'n agos i Ganolfannau Gwasanaeth ond tu allan i ganol trefi diffiniedig, os gellir cydymffurfio gyda meini prawf yn ymwneud a sefydlu angen, y prawf dilyniannol, effaith ar hyfywedd, bywiogrwydd ac atyniad canol tref, materion traffig a pharcio ac argaeledd cyfleusterau .

Canllaw Cynllunio Atodol - Cynllunio a'r Iaith Gymraeg

2.4 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn. (Fersiwn Cyfansawdd yn cynnwys Newidiadau Materion sy'n Codi, Ionawr 2017)

PCYFF 1: MEINI PRAWF DATBLYGU

PCYFF 2: DYLUNIO A SIAPIO LLE

PS12: CANOL TREFI A MANWERTHU

PS 15: STRATEGAETH ANEDDLEOEDD

TAI 9: TROTHWY TAI FFORDDIADWY A'U DOSBARTHIAD

TAI 14: TAI YN Y GANOLFAN ISRANBARTHOL A'R CANOLFANNAU GWASANAETH TREFOL

TRA 2: SAFONAU PARCIO

MAN 3: MANWERTHU TU ALLAN I GANOL TREFI DIFFINIEDIG ODDI MEWN I FFINIAU DATBLYGU

2.5 Polisïau Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru – (Argraffiad 9, Tachwedd 2016)
Nodyn Cyngor Technegol 4 : Datblygiadau Manwerthu a Masnachol (2016)
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2009)
Nodyn Cyngor Technegol 20 : Cynllunio a'r Iaith Gymraeg (2013)

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.11.309 : Clwb cymdeithasol trwyddedig, ystafell gymuned a maes parcio - Caniatawyd : 05/08/77

3.11.309A : Ail-drefnu adeiladau dros dro - Caniatawyd : Rhagfyr 1985

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned:	Gwrthwynebu - • Adeilad yn rhy fawr ac yn debygol o ddominyddu'r tai o amgylch • Mae'n debygol bydd sŵn ac ymyrraeth i'r fflatiau henoed sydd gyferbyn • Dangosodd arolwg cymunedol diweddar nad oes galw am siop o'r fath ar y stad • Mae'r safle wedi ei ddynodi ar gyfer mwynderau trigolion ac nid ar gyfer defnydd preswyl neu fasnachol
Uned Trafnidiaeth:	Dim gwrthwynebiad - cynnig amodau ynghylch y trefniant parcio a mynediad
Iechyd yr Amgylchedd / Gwarchod y Cyhoedd:	<u>Sylwadau</u> Gall fod angen system echdynnu aer ar gyfer cegin y caffi ac os oes, bydd angen rhagor o fanylion ynghylch y system gan gynnwys asesiad sŵn. Pwysleisio pwysigrwydd cael trefniadau priodol ar gyfer cadw a chasglu sbwriel masnachol Angen amod i reoli amseroedd gweithredu'r gwaith dymchwel
Cyfoeth Naturiol Cymru	Gofyn i'r Cyngor asesu os oes angen adroddiad ystlumod
Dŵr Cymru:	Cynnig amodau safonol ynghylch dwr wyneb ac amddiffyn y garthffos gyhoeddus
Uned Bioamrywiaeth	Dim gwrthwynebiad - awgrymu amodau er mwyn gwella cyfleoedd ar gyfer bywyd gwyllt

Uned Strategol Tai	Mae'r datblygiad yn cyfarch angen lleol cydnabyddedig
Heddlu Gogledd Cymru	Heb eu derbyn
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybudd ar y safle ac yn y wasg a gwybyddwyd cymdogion. Mae'r gwrthwynebiadau isod wedi eu derbyn yn ymwneud a materion cynllunio perthnasol :

- Pryder ynghylch yr effaith ar ddiogelwch y ffordd, yn enwedig wrth ystyried agosatrwydd llefydd chwarae plant
- Pryder ynghylch sŵn ac ymyrraeth yn enwedig wrth ystyried bod cartrefi'r henoed yn union dros y ffordd
- Fe fyddai'r adeilad yn rhy fawr ac ni fyddai'n gweddu gyda'r adeiladau eraill yn y cyffiniau
- Effaith ar fwynderau'r tai yn y cefn gan gynnwys niwed i breifatrwydd trigolion a rhwystro goleuni a golygfeydd
- Mae'r parcio a'i dangosir yn annigonol
- Fe fyddai'r datblygiad cyfystyr â gor-ddatblygiad o'r safle

Derbyniwyd yn ogystal y sylwadau isod nad ydynt yn ystyriaethau cynllunio materol :

- Mae digon o siopau eisoes ym Maesgeirchen
- Pryder ynghylch cystadleuaeth gyda'r siopau presennol
- Pryder ynghylch pwy fydd trigolion y fflatiau yn enwedig wrth ystyried agosatrwydd llefydd chwarae plant
- Ni fyddai'r fflatiau yn addas i deuluoedd lleol
- Pryder ynghylch pwy sydd biau'r tir a'u hawl i'w werthu
- Dim angen am siop gwerthu alcohol 24 awr ym Maesgeirchen
- Dim angen peiriant codi arian arall ar y stad
- Ni ddylid gosod y fflatiau i fyfyrwyr
- Mae angen cadw'r safle ar gyfer clwb cymdeithasol / defnydd er budd y gymuned
- Dim angen am gaffi newydd ym Maesgeirchen
- Cwestiynu gosodiad yr ymgeisydd bod angen am siop newydd ym Maesgeirchen
- Nid oedd arolwg diweddar gan Bartneriaeth Maesgeirchen yn adnabod siop 24 awr fel cyfleuster a oedd unrhyw ofyn amdano ar y stad.

- Fe fyddai'r safle'n fwy addas ar gyfer tai
- Ni fydd unrhyw reolaeth dros bwy sy'n byw yn yr eiddo
- Nid yw camerâu cylch cyfyng yn ddigonol i atal troseddu yn yr ardal o gwmpas

5. Asesiad o’r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae’r safle wedi ei leoli y tu fewn i ffin ddatblygu Bangor ac mae Polisi C1 y Cynllun Datblygu Unedol yn datgan mae tir o fewn ffiniau datblygu trefi a phentrefi a ffurf ddatblygedig pentrefi gwledig fydd y prif ffocws ar gyfer datblygiadau.

5.2 Mae Polisi C3 yn cymeradwyo datblygiadau sy'n ail-ddefnyddio tir neu adeiladau a ddatblygwyd o'r blaen a leolir o fewn ffin datblygu, cyn belled ag y bo'r safle neu'r adeilad a'r defnydd yn addas.

5.3 Mae Polisi CH38 y CDU yn ceisio diogelu cyfleusterau cymunedol presennol trwy osod pedwar maen prawf cyn y dylid newid defnydd safle :

1. Yn gyntaf, gofynnir bod tystiolaeth glir nad oes galw sylweddol am y cyfleuster presennol : bu i'r drysau gau ar y cyfleuster presennol ym mis Awst 2015 wedi sawl blwyddyn o drafferthion ariannol a newidiadau i'r gyfundrefn reolaethol. Petai'r galw digonol i gadw'r clwb cymdeithasol yn agored fe fyddai'r cyfleuster wedi bod yn hyfyw ac ni fyddai'r adeilad yn wag.
2. Bod cyfleusterau tebyg arall o fewn taith resymol o'r datblygiad newydd : tra nad oes yr union fath hwn o gyfleuster ar gael o fewn Maesgeirchen mae'n bwysig nodi bod bwriad darparu elfen caffi o fewn yr adeilad newydd ac fe ellid dadlau y buasai cyfleuster o'r fath yn fwy hygyrch i'r cyhoedd yn gyffredinol na chlwb gydag aelodaeth gyfyngedig. O safbwynt cyfleusterau megis bar ac ystafelloedd ar gyfer digwyddiadau, nid oes prinder o'r rhain yn ninas Bangor a thra byddai angen peth teithio ychwanegol ni ystyrir y byddai hyn yn afresymol ar gyfer gwasanaethau o'r fath.
3. Nad yw'r cyfleuster presennol yn hyfyw - gweler pwynt 1 uchod
4. Na fydd y newid yn achosi niwed arwyddocaol i'r amgylchedd neu fwynderau - gweler y drafodaeth isod ynghylch yr effeithiau ar fwynderau'r ardal a thrigolion unigol.

5.4 Wrth dderbyn bod cyfleuster cymunedol wedi ei golli o'r safle hwn oherwydd problemau gyda hyfywdra'r busnes blaenorol, fe nodir y buasai'r adeilad newydd hefyd yn gyfleuster cymunedol ynddo'i hun a, thrwy ddarparu ystod fwy eang o wasanaethau, mae potensial i sicrhau dyfodol mwy sicr i'r safle. Am y rhesymau hyn fe gredir bod y datblygiad arfaethedig yn gyson gydag amcanion Polisi CH38 y CDU.

5.5 O safbwynt yr uchod, mae polisïau'r Cynllun Datblygu Unedol yn gefnogol o'r egwyddor o geisio sicrhau datblygiadau cadarnhaol ar safleoedd ail-ddatblygu fel hwn sydd o fewn ffiniau datblygu trefol. Mae'n bwysig hefyd ystyried cyd-destun presennol yr adeilad, sef bod yr adeilad wedi ei ddefnyddio fel Clwb Cymdeithasol trwyddedig, heb unrhyw gyfyngiad cynllunio ar amseroedd gweithredu'r busnes. Tra bydd y rhannau sydd i ddilyn o'r adroddiad yn ystyried goblygiadau cynllunio gwahanol agweddau'r cais, mae'n hollbwysig hefyd ystyried os byddai effeithiau niweidiol y datblygiad arfaethedig hwn yn waeth o safbwynt eu heffeithiau ar

fwynderau trigolion lleol na'r hyn y gellid digwydd wrth ddefnyddio'r hawliau'r defnydd diwethaf i'r eithaf.

Mwynderau gweledol

5.6 Fe fyddai’r adeilad a fwriedir yn sylweddol uwch na'r adeilad presennol, ac yn wir fe fyddai'n uwch na'r holl adeiladau eraill sydd yn y cyffiniau. Wedi dweud hynny mae sawl adeilad tri llawr mewn rhannau eraill o Faesgeirchen, gan gynnwys blociau o fflatiau o faint cyffelyb, ac ni ystyrir y buasai adeilad o'r fath hon yn wahanol ei naws i adeiladau eraill yn y stad. Yn ogystal, gan i'r adeilad fod ar waelod llethr, o sawl cyfeiriad fe'i gwelir yng nghyd-destun yr adeiladau sydd y tu cefn iddo, ar ben y llethr, ac fe fyddai'r rhain yn parhau i fod a thoeau ar lefel uwch na'r adeilad newydd gan olygu na fyddai'r adeilad yn dominyddu'r drefwedd leol.

5.7 Nid oes unrhyw rinweddau pensaernïol i'r adeilad presennol ac mae hwnnw mewn cyflwr gwael, fe ystyrir felly ei fod yn rhesymol ei ddymchwel a chodi adeilad newydd, addas yn ei le. Tra nad oes unrhyw nodweddion pensaernïol arbennig i'r adeilad a fwriedir, fe'i hadeiledir i safonau adeiladu cyfoes ac ni fyddai'n annhebyg yn ei naws a chymeriad i sawl adeilad arall ar y stad ac felly fe ystyrir y buasai yn gweddu'n dderbyniol i'r lleoliad.

5.8 Gan fod y datblygiad ar safle a ddefnyddiwyd o'r blaen at ddibenion sy'n dderbyniol mewn lleoliad trefol a'i fod mewn ardal sy'n cynnwys sawl adeilad o raddfa a chymeriad tebyg, ni ystyrir y byddai’n edrych allan o le ac fe ystyrir y byddai edrychiad y datblygiad yn dderbyniol ac yn cydymffurfio gyda gofynion Polisïau B22 & B25 o’r CDU.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.9 O ystyried bod y datblygiad arfaethedig ar safle sydd wedi ei ddefnyddio yn y gorffennol ar gyfer Clwb Cymdeithasol nad oedd unrhyw gyfyngiad arno o safbwynt amodau oriau agor, wrth dderbyn bod unrhyw niwsans a gynhyrchwyd gan y defnydd blaenorol wedi bod yn achlysurol ei naws, ni ystyrir y byddai defnydd fel siop a fflatiau yn waeth o safbwynt y potensial i greu sŵn ac ymyrraeth i drigolion lleol. Yn ogystal, nid oes unrhyw reswm i dybio y buasai siop a fflatiau ar y safle hwn yn gwaethygu'r sefyllfa o safbwynt ymddygiad gwrthgymdeithasol nag oedd yn wir pan 'roedd y clwb ar agor.

5.10 O safbwynt mwynderau gweledol eiddo preifat gerllaw, derbynnir bydd yr adeilad newydd yn fwy na'r adeilad gwreiddiol ac fe fydd yn nodwedd fwy amlwg yn y drefwedd na'r adeilad presennol, yn enwedig wrth edrych o gefnau rhai o'r tai yn Tan y Coed. Wedi dweud hynny, o ystyried natur drefol yr ardal, ni ystyrir bod dyluniad a maint y datblygiad yma yn anaddas ar gyfer y lleoliad ac ni fyddai ei effaith gweledol yn annisgwyl mewn stad o adeiladau cymysg eu maint a dyluniad fel Maesgeirchen.

5.11 Wrth edrych ar batrwm datblygu’r safle a'r strydoedd o'i amgylch, fe fyddai'r pellter rhwng cefn y fflatiau a thai Tan y Coed yn 27.5m, sydd yn debyg iawn i'r pellter rhwng y tai sy'n wynebu ei gilydd ar hyd ffordd Tan y Coed. O ystyried natur drefol y safle a'r pellter sydd rhwng yr adeiladau, ni ystyrir bydd gor-edrych annerbyniol rhwng yr eiddo hwn yn deillio o'r datblygiad. Yn ogystal mae llethr coediog rhwng yr adeiladau sydd eisoes yn darparu sgrin dra effeithiol rhwng Tan y Coed a'r safle.

5.12 Oherwydd pellter y datblygiad o'r tai agosaf, ni ystyrir y buasai unrhyw effaith niweidiol o safbwynt cysgodi a cholled goleuni'n digwydd i unrhyw eiddo preifat arall.

5.13 Mae Uned Gwarchod y Cyhoedd wedi codi'r ffaith y gall systemau echdynnu aer achosi problemau o safbwynt arogleuon a sŵn i drigolion lleol. Nid oes manylion o union natur y caffi a fwriedir wedi'i gynnwys yn y cais ond, petai angen system echdynnu aer, fe fyddai hwnnw'n ddatblygiad a fyddai angen caniatâd cynllunio ynddo'i hun a gellid ystyried goblygiadau datblygiad o'r fath pan ddaw cais priodol i mewn.

5.14 Er y gwerthfawrogir pryderon lleol am y bwriad rhaid ystyried y cynllun yng nghyd-destun lleoliad trefol y safle yn ogystal â'i ddefnydd blaenorol. Yn sgil hyn, ac am y rhesymau uchod, fe gredir na fyddai'r datblygiad yn cael effaith niweidiol arwyddocaol ychwanegol ar fwynderau trigolion cyfagos ac y byddai'r datblygiad felly'n gydnaws gyda Pholisïau B23 a B33 y CDU sy'n anelu at amddiffyn mwynderau trigolion lleol.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.15 O sicrhau bod y trefniant parcio a mynediad yn cael ei gwblhau yn unol â'r cynlluniau a gyflwynwyd fe fyddai'r ddarpariaeth yn cwrdd â gofynion yr Uned Drafnidiaeth ac fe ystyrir felly bod y datblygiad yn cydymffurfio â Pholisi CH33 ac CH35 o'r CDU. O ystyried safle'r cais yng nghanol stad o dai a wasanaethir gan wasanaeth bysiau rheolaidd fe ystyrir bod y safle wedi ei leoli mewn man hygyrch i drigolion lleol yn unol â gofynion Polisi CH32 y CDU.

Materion Mân-werthu

5.16 Cyflwynwyd Adroddiad Mân-werthu gyda'r cais ac mae hwn yn gwneud y pwyntiau isod :

- Bod y ddarpariaeth siopa bresennol ym Maesgeirchen yn annigonol ar gyfer ei boblogaeth o thua 4,000
- Bod cwmni masnachol cenedlaethol (Costcutter Supermarket Group) yn cytuno bod y cynllun yn un hyfyw
- Ni ystyrir bod y Prawf Dilyniannol yn gwbl berthnasol ar gyfer y datblygiad hwn gan na fyddai'r datblygiad yn cystadlu'n uniongyrchol gyda siopau canol dinas Bangor ac mae'r bwriad yw darparu gwasanaeth cymunedol ar gyfer trigolion y stad
- Mae'n debygol mai siopa "dydd i ddydd" bydd cwsmeriaid yn ei wneud yn y siop newydd ac ni fydd hyn yn effeithio ar eu siop wythnosol yn eu siopau arferol

5.17 Mae Polisi D27 y CDU yn caniatáu cynigion ar gyfer siopau manwerthu newydd sy'n gwerthu nwyddau cymhariaeth a/neu gyfleuster ar safleoedd o fewn neu'n agos i ganolfannau gwasanaeth ond tu allan i ganol trefi diffiniedig a nodwyd ar y Mapiau Cynigion os gellir cydymffurfio â'r holl feini prawf canlynol:

1. bod angen rhagor o arwynebedd llawr ar gyfer nwyddau cymhariaeth neu gyfleuster;
2. bod y prawf dilyniannol yn dangos nad oes safle arall mwy addas ar gael nac yn debygol o ddod ar gael;
3. na fyddai'r datblygiad arfaethedig yn niweidio hyfywedd, bywiogrwydd ac atyniad y canol trefi diffiniedig neu ganolfan siopa arall gyfagos yn sylweddol;

4. bod y safle’n wirioneddol hygyrch i wahanol ddulliau teithio sy’n golygu y gall cwsmeriaid a staff gyrraedd y safle heb orfod dibynnu ar gar preifat;
5. nad yw’r datblygiad yn cael effaith andwyol ar batrymau teithio nac yn creu cynnydd annerbyniol yn y defnydd o geir preifat;
6. y gwneir darpariaeth ar gyfer cyfleusterau casglu gwastraff ac ailgylchu ar y safle (yn unol â graddfa a natur y datblygiad)

5.18 Mae gofynion polisi D27 yn glir ac mae hyn yn cael ei ategu gan Bolisi Cynllunio Cymru. Nid yw maint cymharol fychan y datblygiad yn cyfiawnhau cyflwyno asesiad effaith masnachol llawn (yn unol â’r CDU a NCT 4) ond mae gofynion y polisi yn gofyn i’r datblygwr brofi angen ac asesu effaith tebygol y datblygiad trwy ddefnyddio’r dull dilyniannol. O’r agwedd yma mae polisi C2 o'r CDU hefyd yn berthnasol. Mae paragraff 10.3.4 o Bolisi Cynllunio Cymru yn datgan, yn achos defnydd sy’n allweddol i ganol trefi, dylai datblygwyr allu dangos bod yr holl opsiynau posibl yng nghanol y dref, ac yna’r opsiynau ar gyrion y canol, wedi’u hasesu’n drwyadl gan ddefnyddio’r dull dilyniannol o ddewis safle cyn ystyried safleoedd y tu allan i’r canol. Cyfrifoldeb y datblygwr yw profi bod safleoedd mwy canolog wedi’u hasesu’n drwyadl.

5.19 Fel y gwelir uchod mae’r ymgeisydd wedi rhoi sylw i ofynion polisi D27 ac isod fe drafodir y datblygiad arfaethedig yng nghyd-destun meini prawf y polisi hwnnw yn eu tro :

1. Mae'r ystod siopa bresennol o fewn Maesgeirchen yn cynnwys :
    - Swyddfa bost
    - Siop bapur newydd / nwyddau cyfleuster bychan
    - Siop sglodion
    - Siop prydau parod Tsieineaidd
    - Golchdy

    Siopau bychain sydd ar y stad yn bresennol ac nid oes cyfleuster megis archfarchnad fechan debyg i'r un dan sylw. O safbwynt maint ei boblogaeth a'r ffaith ei fod ar wahân yn ffisegol i weddill y ddinas, mae Maesgeirchen mwy neu lai yn dref ar wahân ac, o ystyried yr wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais, nid oes rheswm i amau rhesymeg yr Adroddiad Manwerthu sy'n datgan bod tan-ddarpariaeth presennol o gyfleusterau siopa o fewn y stad.
2. Mae'r Adroddiad Manwerthu yn egluro'r rhesymeg pam na fyddai'n briodol ceisio safle'n agosach at ganol y ddinas. Ac yn wir, o ystyried mai safle sydd wedi dod ar gael "ar hap" yw hwn, a'i fod oddeutu 2km o Brif Ardal Siopa Bangor (o ddilyn ffyrdd cyhoeddus) fe ystyrir mai datblygiad ar gyfer Stad Maesgeirchen yn unig fyddai hwn a bychan iawn, os o gwbl, fyddai'r effaith ar siopa canol y ddinas.
3. Oherwydd y math o siop, ei leoliad ar wahân yng nghanol stad o dai a'i bellter o ganol tref Bangor, ni ystyrir y byddai'r datblygiad yn cael unrhyw effaith arwyddocaol ar ganol tref diffiniedig neu ganolfan siopa arall gyfagos. Mae posibilrwydd yr effeithir ar siopau eraill sydd eisoes yn bodoli ar y stad ond nid yw cystadleuaeth fasnachol rhwng busnesau unigol yn ystyriaeth cynllunio.
4. Oherwydd ei leoliad yng nghanol stad o dai a'i gwasanaethir gan wasanaeth bysiau rheolaidd, fe ystyrir bod y safle'n hygyrch iawn i wahanol ddulliau o deithio ac na fyddai'n or-ddibynnol ar gwsmeriaid sy'n defnyddio ceir preifat.

5. Fe ystyrir mai dim ond o fewn stad Maesgeirchen bydd tebygolrwydd o unrhyw newid mewn patrymau teithio ac ni ddisgwylir unrhyw newid arwyddocaol yn y defnydd o geir preifat yn deillio o'r datblygiad.
6. Dangosir darpariaeth o gyfleusterau casglu gwastraff ar wahân ar gyfer y busnes yn y cynlluniau a gyflwynwyd.

5.20 Ystyrir yn annhebygol bydd pobol yn cerdded o ganol y dref i’r siop nac o’r siop i ganol y dref oherwydd y pellter a'r ffaith nad oes linc weledol rhwng y safle a’r siopau presennol. Yn ôl diffiniadau NCT 4, gellid ystyried y safle yma fel un sydd yn ‘allan o'r canol’, sef lleoliad sy'n sefyll yn glir ar wahân i ganol y dref, ond nid o angenrheidrwydd y tu allan i'r ardal drefol. Ar sail hyn, ystyrir y na fyddai’r datblygiad yn debygol o fod yn niweidiol i’r siopau nwyddau cyfleuster presennol sydd yng nghanol Bangor ac ni fydd yn newid patrymau teithio trigolion Bangor yn arwyddocaol.

5.21 O ystyried yr uchod fe gredir bod elfen manwerthu'r cynnig hwn yn cwrdd â gofynion polisi D27 y CDU

Materion Tai

5.22 Mae polisi cynllunio CH3 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd yn gefnogol i'r egwyddor o ddatblygu unedau anheddol ar safleoedd sydd heb eu dynodi o fewn ffin ddatblygu Canolfan Isranbarthol Bangor. Yn yr achos hwn mae’r bwriad ar gyfer ail-ddatblygu safle a ddefnyddiwyd o'r blaen, yn unol â Pholisi C3, gan ddarparu 10 o fflatiau un llofft. Mae'r safle yng nghanol stad o dai ac nid oes unrhyw resymau cynllunio dros wrthwynebu'r egwyddor o ddarparu rhagor o unedau byw yn y lleoliad hwn.

5.23 Mae polisi CH6 y CDU yn gofyn darparu unedau fforddiadwy ar bob safle unedau anheddol a ddaw ar gael o fewn ffin ddatblygu'r Ganolfan Isranbarthol sydd am gael rhagor na 5 uned oni bai na fyddai'n briodol i wneud hynny.

5.24 Mae'r Asesiad Marchnad Dai a gyflwynwyd gyda'r cais yn honni bod diffyg yn y farchnad dai yn lleol ar gyfer unedau un llofft ar gyfer unigolion neu gyplau sydd am gymryd eu camau cyntaf yn y farchnad dai. Mae prisiau unedau o'r fath mewn rhannau eraill o Fangor yn uchel oherwydd y galw ychwanegol oddi wrth fyfyrwyr gyda phrisiau fflatiau sydd ar werth ar hyn o bryd rhwng £90,00 a £100,000. Oherwydd eu lleoliad anghyfleus i'r Brifysgol, ni thybir bydd yr unedau a gynhigir fel rhan o'r cais hwn yn ddeniadol i fyfyrwyr a'r farchnad leol fyddai'r targed pennaf ar gyfer y fflatiau. Disgwylir i'r prisiau gwerthu fod yn £50,000 i £60,000 ac, os penderfynir gosod y fflatiau yn hytrach na'u gwerthu, disgwylir i'r rhenti fod yn llai na 80% o bris y farchnad ar gyfer Bangor yn gyffredinol. O ystyried maint a lleoliad y fflatiau hyn, ni ddisgwylir i'w prisiau godi allan o afael trigolion lleol ac felly ni ystyrir bod angen trefniant ffurfiol i sicrhau fforddiadwyedd yr unedau.

5.25 Yn gyffredinol fe ystyrir fod y safle yn addas ar gyfer unedau byw a byddai'r fflatiau hyn yn cwrdd â galw lleol mewn modd sy'n fforddiadwy. Mae'r safle yn un hygyrch ac mae gwasanaethau a chyfleusterau preswyl disgwyliedig ar gael yn lleol. Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion y polisïau C3, CH3 ac CH6 a drafodir uchod.

Materion Ieithyddol

5.26 Yn unol â gofynion Canllaw Cynllunio Atodol - Cynllunio a'r Iaith Gymraeg, cyflwynwyd Datganiad Cymuned ac Ieithyddol i gyd-fynd gyda'r cais. Daw hwn i'r casgliad ei fod yn debygol bydd preswylwyr y fflatiau'n dod o'r gymuned leol ac fe fyddai eu strwythur ieithyddol yn adlewyrchu hynny sydd eisoes yn bodoli yn stad Maesgeirchen. O ystyried maint a lleoliad y datblygiad arfaethedig ni chredir fod graddfa'r datblygiad arfaethedig yn debygol o achosi tyfiant sylweddol yn y boblogaeth a all effeithio'n andwyol ar yr iaith Gymraeg yng nghymuned Maesgeirchen nag ychwaith yn ninas Bangor. Fe ystyrir felly bod y datblygiad cydnaws ag amcanion Polisi A2 y CDU sy'n anelu at warchod gwead cymdeithasol ac ieithyddol cymunedau lleol.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

5.27 Fe godwyd sawl gwrthwynebiad i'r cynllun, rhai ohonynt, megis defnyddio'r safle at ddibenion amgen a chystadleuaeth busnes, nad ydynt yn ystyriaethau cynllunio. Mae'r drafodaeth uchod yn ystyried y prif faterion cynllunio a godwyd fodd bynnag mae materion eraill a godwyd hefyd yn berthnasol.

5.28 Datganwyd pryder yn ogystal ynglŷn â'r bwriad i agor y siop am 24 awr y dydd. O ystyried defnydd blaenorol y safle fel clwb cymdeithasol heb amod cynllunio'n cyfyngu ar ei oriau, ni ystyrir y byddai problemau a all ddeillio o siop yn debygol o fod yn waeth na'r rheini a achosir gan glwb cymdeithasol ac felly nid oes rheswm cynllunio dros osod amod yn cyfyngu amseroedd agor yn yr achos hwn. Os oes materion yn codi sy'n ymwneud â rheolaeth y busnes, mae'r system trwyddedu mewn lle a fyddai'n gallu cyfyngu ar faterion megis gwerthu alcohol.

5.29 Ar y cyfan fe ystyrir fod defnydd a dyluniad yr adeilad a'r effeithiau mwynderol tebygol yn dderbyniol o safbwynt polisïau'r Cynllun Datblygu Unedol, yn enwedig o ystyried defnydd cyfreithiol presennol y safle. Rhoddwyd ystyriaeth deilwng i bob mater cynllunio perthnasol a godwyd gan y gwrthwynebwyr wrth ystyried y cais hwn ond nid ydynt wedi newid yr argymhelliad.

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

5.30 Mae'n ofynnol gwneud penderfyniadau am geisiadau cynllunio yn unol â'r cynllun datblygu a fabwysiadwyd, oni bai bod ystyriaethau perthnasol eraill yn nodi fel arall. Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd (2001 - 2016) yw'r 'Cynllun Datblygu' ar hyn o bryd a bydd Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLl ar y Cyd) yn disodli'r CDU fel y 'cynllun datblygu' ar ôl iddo gael ei fabwysiadu. Y gobaith yw y bydd y CDLl ar y Cyd yn cael ei fabwysiadu yn ystod Gorffennaf 2017.

5.31 Wrth ddelio gydag unrhyw gais cynllunio y prawf statudol ddylai fod yr ystyriaeth gyntaf ar bob achlysur, h.y. mae'n ofynnol gwneud penderfyniadau am geisiadau cynllunio yn unol â'r cynllun datblygu, oni bai bod ystyriaethau perthnasol eraill yn nodi fel arall. Mae'r CDLl ar y Cyd yn ystyriaeth cynllunio berthnasol rŵan ar gyfer diben rheoli datblygu - gweler paragraff 3.1.3 Polisi Cynllunio Cymru sy'n datgan: *"Gallai ystyriaethau perthnasol gynnwys yr amgylchiadau presennol, polisïau mewn cynllun datblygu sydd wrthi'n cael ei baratoi a pholisïau cynllunio Llywodraeth Cymru. Dylai pob cais gael ei ystyried mewn perthynas â pholisïau cyfredol...".*

5.32 Er bod nifer o bolisïau wedi cael eu trafod yn fanwl yn ystod Gwrandawiadau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, ni fyddwn yn gwybod gyda

sicrwydd beth fydd cynnwys y Cynllun tan fydd yr Arolygydd yn cyflwyno ei adroddiad rhwymol.

5.33 Mae paragraff 2.14.1 Polisi Cynllunio Cymru yn datgan:
“...wrth ystyried faint o bwys i’w osod ar bolisïau penodol mewn CDLl sydd ar y gweill sy’n berthnasol i gynnig neilltuol, bydd angen i awdurdodau cynllunio lleol ystyried yn ofalus y dystiolaeth waelodol a’r cefndir i’r polisïau. Gall polisi cynllunio cenedlaethol hefyd fod yn ystyriaeth berthnasol yn yr amgylchiadau hyn.”

5.34 Yn yr achos hwn, mae'r Polisïau CDLl a'u rhestrir yn 2.4 uchod yn berthnasol a, gan i'r polisïau hyn fod yn gyson gyda pholisïau’r Cynllun Datblygu Unedol, fe ystyrir bod argymhelliad yr adroddiad hwn yn gyson gyda'r polisi allddyfodol.

6. Casgliadau:

6.1 Wrth gymryd i ystyriaeth yr asesiad uchod credir fod y bwriad o ddymchwel yr adeilad clwb cymdeithasol presennol a chodi adeilad tri llawr gyda siop ar y llawr gwaelod a 10 fflat un llofft uwchben yn dderbyniol o safbwynt y defnydd, lleoliad, gosodiad, dyluniad, deunyddiau, graddfa a'r effeithiau bosibl ar fwynderau cyffredinol yr ardal ac ar fwynderau unigolion. Fe ystyrir felly bod y cynnig hwn yn cwrdd gyda gofynion y polisïau lleol a chenedlaethol perthnasol a nodir yn yr adroddiad.

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatáu gydag amodau:

1. Amser 5 mlynedd.
2. Yn unol â’r cynlluniau
3. Gorffeniad allanol yr adeilad.
4. Amodau Priffyrdd - Parcio i'w gwblhau cyn i'r defnydd gychwyn.
5. Cyfyngu arwynebedd llawr manwerthu a'r caffi (er sicrhau nad oes newid annerbyniol yn digwydd heb geisio am ganiatâd cynllunio)
6. Gwaith i ddigwydd yn unol â'r Datganiad Dull Dymchwel
7. Amod i gyfyngu'r gwaith dymchwel ac adeiladu i 09:00-18:00 Dydd Llun - Dydd Gwener, 09:00-13:00 Dydd Sadwrn, a dim o gwbl ar Ddydd Sul a Gŵyl y Banc.

<u>Nodiadau</u>

1. Nodiadau Priffyrdd
2. Nodiadau Gwarchod y Cyhoedd parthed echdynwyr aer