Rhif: 3

Cais Rhif:	**C16/1421/11/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**14/11/2016**
Math y Cais:	**Llawn - Cynllunio**
Cymuned:	**Bangor**
Ward:	**Hirael**
Bwriad:	**Cais llawn i ddymchwel yr adeilad presennol a chodi adeilad 3 llawr er mwyn darparu 6 uned byw**
Lleoliad:	**390, Stryd Fawr, Bangor, Gwynedd, LL57 1YT**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	HAWL I WEITHREDU I GANIATÁU'R CAIS

1. Disgrifiad:

1.1 Cais llawn i'w hwn i ddymchwel adeilad presennol a strwythurau cysylltiol i gefn y safle a chodi adeilad 3 llawr newydd fyddai'n darparu 6 uned byw hunan cynhaliol gyda dwy lofft ym mhob uned. Cyflwynir y cais i bwyllgor oherwydd bod maint y datblygiad arfaethedig yn fwy na'r hyn a ellir ei ddelio â fo o dan y drefn ddirprwyedig.

1.2 Mae safle'r datblygiad arfaethedig ar ran 'isaf' Stryd Fawr Bangor o fewn ffiniau datblygu'r ddinas sydd wedi ei ddynodi fel canolfan is ranbarthol yng Nghynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009 (CDUG).

1.3 Mae'r safle presennol o ran ei ddefnydd yn cael ei ddisgrifio fel canolfan busnes toeau'r ymgeisydd gyda defnydd yr adeilad fel swyddfeydd ac iard i'r cefn yn cael ei ddefnyddio i barcio cerbydau, deunyddiau ag offer. Gwelir fod is-orsaf drydan yn gyfochrog a'r safle ar ei ffin ddwyreiniol gyda adeilad trawiadol Plas Meuryn wedi hynny tra fod teras o dai sylweddol, sydd yn adeiladau rhestredig gradd II yn ymylu gyda'r ffin orllewinol.

1.4 Mae lleoliad y safle yn ymylu'n uniongyrchol gyda'r stryd fawr gyda defnydd preswyl a ddefnyddiau masnachol amrywiol oddi amgylch.

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 Mae'r Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn rhoi dyletswydd ar y Cyngor i ymgymryd â chamau rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r 7 amcan llesiant sydd o fewn y Ddeddf. 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. 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.

2.3 **Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009:**

SAFON DYLUNIO – POLISI STRATEGOL 4 - Disgwylir i ddatblygiad fod o ddyluniad da er mwyn sicrhau ei fod yn gwneud cyfraniad cadarnhaol, lle bynnag y bo hynny'n bosib, i'r dirwedd, yr amgylchedd adeiledig a datblygiad cynaliadwy.

AILDDATBLYGU AC AILDDEFNYDDIO TIR A DDEFNYDDIWYD EISOES - POLISI STRATEGOL 6 - Rhoddir blaenoriaeth uchel i wneud defnydd addas a phriodol o dir a ddefnyddiwyd o'r blaen sy'n addas i'w ddatblygu neu adeiladau sy'n wag neu ddim yn cael eu defnyddio i'w llawn botensial. Dylai datblygiad wneud y defnydd gorau a mwyaf effeithlon o dir neu adeiladau yn nhermau dwysedd, lleoliad a gosodiad.

A1 - ASESIADAU AMGYLCHEDDOL NEU ASESIADAU EFFEITHIAU ARALL - Sicrhau fod gwybodaeth ddigonol yn cael ei darparu gyda'r cais cynllunio ynglŷn ag

unrhyw effeithiau amgylcheddol neu eraill sylweddol tebygol ar ffurf asesiad amgylcheddol neu asesiadau o effeithiau eraill.

POLISI B1 - DYMCHWEL ADEILADAU RHESTREDIG
Gwarchod Adeiladau Rhestredig rhag cynigion i'w dymchwel yn gyfan gwbl neu'n arwyddocaol oni bai bod cyfiawnhad arbennig dros ben i wneud hynny sy'n ddibynnol ar nifer o feini prawf sy'n ymwneud â chyflwr a pherchnogaeth yr adeilad.

POLISI B2 - GWNEUD NEWIDIADAU I ADEILADAU RHESTREDIG NEU ADEILADAU YN EU CWRTILAU - Sicrhau nad yw cynigion yn achosi niwed arwyddocaol i gymeriad pensaernïol neu hanesyddol arbennig Adeiladau Rhestredig.

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 leol.

POLISI B20 - RHYWOGAETHAU A'U CYNEFINOEDD SY'N BWYSIG YN RHYNGWLADOL A CHENEDLAETHOL - Gwrthod cynigion sy'n debygol o achosi aflonyddwch neu niwed annerbyniol i rywogaethau a warchodir a'u cynefinoedd oni bai y gellid cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i ddiogelu nodweddion cydnabyddedig y safle.

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.

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.

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.

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.

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 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 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 IS-RANBARTHOL

A'R CANOLFANNAU TREFOL - Caniatau 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 priodol o dai fforddiadwy.

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.

Yn ychwanegol i bolisïau'r CDUG, mae ystyriaeth lawn yn cael ei roi i Ganllaw Dylunio Gwynedd, sydd yn ystyriaeth faterol a pherthnasol.

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

PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig
PS 2: Isadeiledd a chyfraniadau gan ddatblygwyr
ISA 1: Darpariaeth isadeiledd
PS 4: Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad ac hygyrchedd
TRA 1: Datblygiadau rhwydwaith cludiant
TRA 2: Safonau parcio
TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant
PS 5: Datblygu cynaliadwy
PCYFF 1: Meini prawf datblygu
PCYFF 2: Dylunio a siapio lle
PCYFF 3: Dylunio a thirweddu
PS13: Darpariaeth tai
PS 14: Tai fforddiadwy
PS 15: Strategaeth aneddleoedd
TAI 14: Tai yn y Ganolfan Isranbarthol a'r Canolfannau Gwasanaeth Trefol
TAI 9: Trothwy tai fforddiadwy a'u dosbarthiad
PS 16: Gwarchod a neu wella'r amgylchedd naturiol
PS 17: Diogelu a neu wella asedau treftadaeth

2.5 **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 C15/0797/11/CR - Dymchwel adeiladau presennol ac atgyweirio wal ble roedd yr adeiladau yn cyffwrdd. Caniatáu 21/12/15

C15/0507/11/LL - Cais i ddymchwel adeilad presennol ynghyd a chodi adeilad 4 llawr sy'n darparu 7 uned byw hunan gynhaliol ynghyd a darparu mynedfa a pharcio cysylltiol. Gwrthodwyd (21/10/15) ar sail:

- Ddyluniad.
- Effaith ar osodiad yr adeilad rhestredig cyfagos.

3/11/361 – trosi siop i annedd – caniatawyd 26.04.93

21/70/24A - cais diwygiedig i osod to dros iard agored bresennol - caniatawyd 17.09.71

21/70/24 - gosod to dros iard bresennol - caniatawyd 29.06.70

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: **Ymateb cyntaf:** Gwrthwynebu ar sail diogelwch trafnidiaeth a diffyg parcio.

Ymateb i’r ail ymgynghoriad: Heb eu derbyn.

Uned Drafnidiaeth: **Ymateb cyntaf:** Gwrthwynebiad ar sail diffyg parcio.

Ymateb i’r ail ymgynghoriad: Cadarnhaf nad oes gennyf wrthwynebiad i’r bwriad, ac i’r bwriad o osod un llecyn drop off / pick up fod yn dderbyniol. Mae’r safle ar gyrion y Ddinas, ac yn agos i nifer o gyfleusterau lleol gan gynnwys siopau, meddygfa, ysgol a gwasanaeth cludiant cyhoeddus rheolaidd. Tybir felly fod y diffyg parcio yn dderbyniol ac yn annhebyg o gael effaith arwyddocaol ar y rhwydwaith ffyrdd lleol.

Argymhellaf fodd bynnag gwneud fan addasiadau i’r man gollwng. Yn hytrach nag darparu’r man gollwng tŷ ôl y droedffordd argymhellir lle y darpariaeth yma ar linell y droedffordd, ac i ddarparu’r droedffordd o’i amgylch ac i mewn i’r safle. Trwy ddarparu’r man gollwng o fewn ffiniau’r briffordd yn hytrach nag tŷ ôl iddo, mae modd osod cyfyngiad aros / parcio arno i reoli’r defnydd.

Cyfoeth Naturiol Cymru: **Ymateb cyntaf:** Ymateb cyntaf: Fodlon gyda’r adroddiad ystlumod. Angen cwblhau'r datblygiad yn unol ag argymhellion yr adroddiad.

Ymateb i’r ail ymgynghoriad: Dim sylwadau pellach i’w gynnig.

Dŵr Cymru: **Ymateb cyntaf:** Cyngor safonol ac amodau.

Ymateb i'r ail ymgynghoriad: Cyngor safonol ac amodau.

Uned Bioamrywiaeth: Dim gwrthwynebiad. Angen cwblhau'r datblygiad yn unol ag argymhellion yr adroddiad.

Swyddog Cadwraeth: Mae'r cais yn ail-gyflwyniad yn dilyn gwrthodiad o'r cais blaenorol. Mae rhesdai Friar's gerllaw yn rhestredig gradd II ac nid oes gennyf wrthwynebiad mewn egwyddor gan ystyrir y bod y bwriad yn welliant sylweddol i'r blaenorol, ac ni fydd yn dominyddu'r safle. Mae'r bwriad wedi gwthio yn ôl ac felly nid yw yn cystadlu gyda'r adeilad rhestredig ac ni fydd yn amharu ar yr edrychiad na'r gosodiad.

Tai Fforddiadwy: **Ymateb cyntaf:** Angen tystiolaeth i ddangos fod yr unedau yn fforddiadwy heb gael ei gyfyngu.

Ymateb i'r ail ymgynghoriad: Mae'r dystiolaeth a gyflwynir yn awgrymu nad yw'r datblygiad yn ei gyfanrwydd yn hyfyw ar gyfer darparu tai fforddiadwy.

Er gwybodaeth, dengys yr isod yr angen am unedau dwy lofft yn ardal Hirael, Bangor:

Fflat 2 stafell wely: 134
Tŷ 2 stafell wely: 146
*Nodir y gall ffigyrau fod wedi dyblygu

Ymddiriedolaeth Archaeolegol: Angen amod i sicrhau cofnod ffotograffig.

Awdurdod Llifogydd Arweiniol Lleol: Heb eu derbyn.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daw'r cyfnod hysbysebu cyntaf i ben ar 14/12/17 a ddaw'r ail gyfnod i ben a'r 26/05/17. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Pryder am ddigon o breifatrwydd i fflatiau 3 a 5.
- Bydd rhai o'r ystafelloedd ddim yn cael llawer o olau naturiol.
- Cynlluniau ddim yn dangos lefelau tir presennol.
- Lleihau safonau byw presennol.
- Gor-edrych o fannau preifat.
- Colled o breifatrwydd gyda ffenestri yn wynebu eu gilydd.
- Cysgodi a cholled o golau oherwydd uchder a maint yr adeilad.
- Agosrwydd yr adeilad i adeiladau eraill.
- Ychwanegu sŵn ac aflonyddwch i'r ardal.
- Effaith niweidiol ar Blas Meuryn fel adeilad o ddiddordeb hanesyddol.
- Dyluniad allan o gymeriad gyda'r adeiladau o'i

amgylch.
- Gor-datblygiad.
- Dim angen am y math yma o lety.
- Codi pryder am y gwaith i atgyweirio rhif 1 Rhesdai Friars.

Yn ogystal â'r gwrthwynebiadau uchod derbyniwyd gwrthwynebiadau nad oedd yn wrthwynebiadau cynllunio dilys oedd yn cynnwys:

- Colled o olygfeydd ar draws Bangor.
- Lleihau gwerth eiddo a'r gallu i werthu eiddo yn y dyfodol.

Derbyniwyd gohebiaeth yn rhoi sylwadau ar y cais ar sail:

- Ar y cyfan, dim gwrthwynebiad i'r bwriad diwygiedig pe byddai'n cael ei adeiladu gyda deunyddiau sympathetig a bydd yn cynnig gwelliant i'r strydlun.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Lleolir safle'r datblygiad arfaethedig o fewn ffiniau datblygu dinas Bangor tu all i ond ger ffin y canol tref diffiniedig. Nid yw'r safle yma wedi ei ddynodi ar gyfer unrhyw ddefnydd penodol.

5.2 Mae'r bwriad yn golygu dymchwel yr adeiladau presennol sydd sy'n ffisegol sownd i adeilad rhestredig gradd II. Mae polisïau B1, B2 a B3 yn ymwneud a dymchwel a newid adeiladau rhestredig a datblygiadau sy'n effeithio gosodiad adeiladau rhestredig ac felly yn berthnasol i'r bwriad. Mae cylchlythyr y Swyddfa Gymreig 61/96 "Cynllunio a'r Amgylchedd Hanesyddol: Adeiladau Hanesyddol ac Ardaloedd Cadwraeth hefyd yn berthnasol.

5.3 Mae'r cylchlythyr a pholisi B1 yn gofyn am gyfiawnhad sylweddol i ddymchwel adeiladau rhestredig. Nid yw'r adeilad sydd i'w ddymchwel yn rhestredig ond gan fod yr adeilad yn sownd i adeilad rhestredig ac mae'r datblygiad yn golygu gwaith i atgyweirio'r adeilad rhestredig yn dilyn y gwaith ddymchwel mae'r bwriad angen Caniatâd Adeilad Rhestredig. Mae'r hanes cynllunio yn dangos fod Caniatâd Adeilad Rhestredig eisoes yn bodoli ar gyfer hyn ac ystyrir gellir rhoi pwysau sylweddol ar hyn wrth asesu'r egwyddor o ddymchwel yr adeiladau gan fod y Cyngor a Cadw eisoes wedi derbyn yr egwyddor o ddymchwel. O ganlyniad ystyrir fod yr egwyddor o ddymchwel yr adeiladau presennol ar y safle yn parhau i fod yn dderbyniol ac yn unol â pholisïau B1, B2, B3 a Chylchlythyr 61/96.

5.4 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. Yn yr achos yma, mae'r bwriad yn ymwneud a datblygu tir a ddatblygwyd o blaen o fewn ffin datblygu canolfan ranbarthol dinas Bangor; ac felly mae'r bwriad yn cydymffurfio a'r polisi penodol yma. Mae'r bwriad hefyd yn cydymffurfio a pholisi C3 sy'n cymeradwyo

cynigion sy'n rhoi blaenoriaeth i ailddefnyddio tir neu adeiladau a ddatblygwyd o'r blaen a leolir o fewn neu o gwmpas ffiniau datblygu.

5.5 Mae gofynion sylfaenol polisi CH3 yn caniatáu tai newydd ar safleoedd heb eu dynodi o fewn ffin datblygu'r ganolfan isranbarthol. Yn yr un modd, mae polisi CH6 yn caniatáu cynigion i ddatblygu tai ar safleoedd ar hap ar gyfer 5 uned neu fwy o fewn ffiniau datblygu'r ganolfan isranbarthol sy'n darparu elfen briodol o dai fforddiadwy oni bai y gellir bodloni'r Awdurdod Cynllunio, ar ôl ystyried y ffactorau perthnasol i gyd, y byddai'n amhriodol i ddarparu tai fforddiadwy ar y safle. Derbyniwyd gwrthwynebiad i'r bwriad yn datgan nad oes angen am y math yma o lety. Nid yw'r polisïau yn gofyn i'r datblygwr profi angen am y datblygiad, er hynny mae'r wybodaeth a gyflwynwyd gan yr Uned Strategol Tai yn dangos angen sylweddol am unedau dwy lofft.

5.6 Fel rhan o'r cais derbyniwyd asesiad o hyfywdra'r cynllun yn dangos na fyddai'n hyfyw i ddarparu unedau fforddiadwy ar y safle oherwydd y gost o adeiladu a gwerth terfynol yr unedau. Mae arwynebedd llawr pob uned tua 57m2. Mae'r Canllaw Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy yn cyfyngu tai un llawr gyda dwy lofft i 80m2. Mae maint yr unedau arfaethedig felly dipyn llai na uchafswm maint fforddiadwy y math yma o uned. Yn ychwanegol i hyn, nid oes darpariaeth parcio ar gyfer ceir ar y safle, mae lle mwynderol/allanol pob uned wedi ei gyfyngu i falconïau bychan. Mae'r safle ar gyrion canol y ddinas diffiniedig gyda tir uwch / coediog yn codi i'r cefn, golygfeydd o'r stryd fawr i'r blaen ac nid oes golygfeydd agored na deniadol o'r safle. Oherwydd yr holl ffactorau yma, ystyrir bydd yr unedau i gyd yn fforddiadwy yn ei natur beth bynnag ac o ganlyniad ystyrir nad yw'n rhesymol nac yn angenrheidiol i ofyn am ddarpariaeth o dai fforddiadwy drwy drefniant ffurfiol megis Cytundeb 106 ar y safle penodol yma.

5.7 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.

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

5.8 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.

5.9 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...".*

5.10 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. 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."

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

Materion Ieithyddol

5.12 Mae polisi A2 o'r CDU yn anelu at warchod gwead cymdeithasol, ieithyddol a diwylliannol cymunedau ac fe ystyrir, drwy ddarparu adnoddau o safon fydd ar gael at ddefnydd cymunedol, y gall y datblygiad wneud cyfraniad pwysig i'r gymuned a thrwy hynny gyfrannu tuag at warchod a chryfhau gwead cymdeithasol, ieithyddol a diwylliannol y gymuned. 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 bydd y datblygiad yn ymateb i anghenion cartrefi lleol ac felly ni dyle'r datblygiad cael effaith andwyol. Er hynny, disgwylir ymateb yr Uned Bolisi Cynllunio ar y Cyd ar yr asesiad a hyderir y bydd hwn wedi ei dderbyn cyn dyddiad y Pwyllgor.

Mwynderau gweledol

5.13 Mae polisïau B22, B23 a B25 yn berthnasol ac yn ymwneud a dyluniad, deunyddiau a gwarchod mwynderau gweledol. Mae'r bwriad ger adeilad rhestredig ac o ganlyniad mae polisïau B1, B2 a B3 sy'n ymwneud a dymchwel a newidiadau i adeiladau rhestredig a datblygiadau sy'n effeithio gosodiad adeiladau rhestredig. Mae Cylchlythyr y Swyddfa Gymreig 61/96 "Cynllunio a'r Amgylchedd Hanesyddol: Adeiladau Hanesyddol ac Ardaloedd Cadwraeth hefyd yn berthnasol.

5.14 Gwrthodwyd y cais blaenorol ar sail dyluniad yr adeilad a hefyd effaith y datblygiad ar osodiad yr adeilad rhestredig. Mae caniatâd adeilad rhestredig eisoes yn bodoli i ddymchwel yr adeiladu presennol sydd ar y safle a chwblhau gwaith i atgyweirio'r adeilad rhestredig. Y prif faterion sydd felly dan ystyriaeth yw effaith y datblygiad ar osodiad yr adeilad rhestredig a hefyd yr effaith ar y strydlun.

5.15 Mae'r safle wedi ei leoli mewn man gymharol amlwg, yn gyfochrog gyda rhan isaf Stryd Fawr Bangor. Mae'r safle yn cael ei amgylchynu gan adeiladau o amrywiol faint, dyluniad ag edrychiadau gyda defnydd preswyl yn bennaf i ddwyrain y safle a mwy o ddefnyddiau busnes i orllewin y safle.

5.16 Roedd y cais a wrthodwyd ar gyfer adeilad 4 llawr oedd yn ymestyn ymhellach ymlaen na Rhesdai Friars ac felly roedd yn dominyddu ac yn cael effaith niweidiol ar osodiad yr adeilad rhestredig. Mae'r bwriad arfaethedig wedi ymateb i'r gwrthodiad blaenorol trwy leihau maint yr adeilad i dri llawr. Derbyniwyd cynlluniau yn dangos bydd uchder crib yr adeilad arfaethedig yn is na'r adeilad rhestredig a hefyd Plas Meuryn sydd i ddwyrain y safle. Fe fydd y bondo hefyd yn is na'r adeiladau yma. Mae'r adeilad wedi setio yn ôl o'r lon ac yn unol â llinell datblygu Rhesdai Friars. Oherwydd hyn, ystyrir bydd y datblygiad yn israddol i Rhesdai Friars ac na fyddai'n dominyddu'r adeilad rhestredig.

5.17 Bwriedir gosod teras i'r blaen gyda chladin carreg naturiol i ymdopi gyda'r newid lefel sydd rhwng blaen y safle a'r cefn ond hefyd i weddu gyda theras presennol i blaen Rhesdai Friars. Mae'r datblygiad yn parhau i fod yn un modern gyda'r defnydd o wydr a balconïau, er hynny mae steil a phatrwm y ffenestri wedi cael ei addasu gyda mwy o gymeriad traddodiadol. Mae'r talcen do llechi naturiol a ffenestri gromen hefyd yn adlewyrchu adeiladau eraill o gwmpas y safle. Cydnabyddir y pryder sydd wedi codi am effaith y datblygiad ar osodiad Blas Meuryn, ond yn seiliedig ar yr asesiad uchod nid ystyrir byddai'r datblygiad yn niweidiol ar osodiad yr adeilad. Yn ei gyfanrwydd ystyrir fod edrychiad a gosodiad yr adeilad yn dderbyniol ac yn unol â pholisïau B22, B23 a B25.

5.18 Derbyniwyd sylwadau yn codi pryder am y gwaith i atgyweirio i rif 1 Rhesdai Friars. Er cydnabyddir y pryder yma, mae caniatâd adeilad rhestredig eisoes yn bodoli ar gyfer hyn ac ystyrir bydd yr amodau a gosodwyd trwy 'r caniatâd hwnnw yn sicrhau bydd y gwaith atgyweirio yn cael ei chwblhau yn unol â'r manylion a ganiatawyd.

5.19 Derbyniwyd sylwadau gan y Swyddog Cadwraeth yn cydnabod fod y bwriad yma yn welliant sylweddol i'r bwriad blaenorol gan na fydd yn dominyddu'r safle. Mae'r bwriad wedi ei wthio yn ôl ac felly nid yw yn cystadlu gyda'r adeilad rhestredig ac ni fydd yn amharu ar yr edrychiad na'r gosodiad. Ystyrir felly fod y bwriad yn unol â pholisïau B1, B2 a B3 a hefyd cylchlythyr y 61/96.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.20 Mae polisi B23 o'r Cynllun Datblygu Unedol yn ymwneud a diogelu mwynderau'r gymdogaeth leol ynghyd a mwynderau preifat drwy sicrhau bod rhaid i gynigion gydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu at warchod nodweddion cydnabyddedig. Mae polisïau B22 a B25 hefyd yn berthnasol ac yn ymwneud a dyluniad, deunyddiau a gwarchod mwynderau gweledol.

5.21 Mae nifer o'r sylwadau yn ymwneud a materion preifatrwydd a gor-edrych. Wrth asesu'r sefyllfa bresennol mae'n amlwg nid oes gan drigolion Rhesdai Friars gerddi / iardiau cefn hollol breifat. Mae uchder a lleoliad ffenestri Rhesdai Friar's ei hun yn cyfrannu at hyn. Yn ychwanegol mae ffenestri Blas Meuryn a Chysgod y Mynydd yn edrych ar draws cefn y safle. Er cydnabyddi'r bydd y datblygiad yn newid y sefyllfa, enwedig gyda defnydd o falconïau, ni ystyrir bydd yr effaith yn sylweddol niweidiol ar fwynderau preswyl i'r fath raddfa byddai'n haeddu gwrthod y cais ar y sail yma yn unig. Yn ychwanegol i hyn, derbyniwyd sylwadau yn codi pryder am breifatrwydd unedau 3 a 5. Mae ceginau ac ystafelloedd byw unedau 2, 3 a 5 yn rhai cynllun agored gyda nifer o agoriadau gwahanol ar dri edrychiad. Mae hynny yn rhoi gwahanol opsiynau i'r trigolion a hefyd digon o golau naturiol. Eto mae gosodiad unedau 1, 4 a 6 yn debyg gyda agoriadau ar ddau edrychiad a balconïau yn gwynebu'r stryd fawr. Wrth asesu'r bwriad ac adeiladau o'i gwmpas ystyrir bydd yr unedau byw yma yn darparu safon byw a phreifatrwydd digonol i'r trigolion.

5.22 Derbyniwyd gwrthwynebiad gan drigolyn o Blas Meuryn ar sail colled o breifatrwydd uniongyrchol rhwng ffenestri a cholled o fwynderau. Mae'r cynlluniau yn dangos fe fydd nifer sylweddol o ffenestri ochor yn wynebu edrychiad ochor Blas Meuryn. Bydd pellter yr adeilad o Blas Meuryn yn amrywio o 13m i 19m i ffwrdd. Wrth asesu lleoliad a math o ffenestri gyda ffenestri eraill o gwmpas ni ystyrir bydd y bwriad yn achosi colled o breifatrwydd uniongyrchol rhwng ffenestri o brif ystafelloedd byw e.e. mae'r nifer o'r ffenestri yn gwasanaethu coridorau preifat o fewn y fflatiau neu o risiau mynediad cymunedol. Oherwydd hyn, a'r pellter rhwng y ffenestri ni ystyrir bydd yr effaith yn sylweddol niweidiol. Cydnabyddi'r bydd

trigolion Blas Meuryn yn colli rhywfaint o'i naws agored o'i ffenestri ochor a bydd y datblygiad yn achosi rhywfaint o gysgodi hwyrach yn y pnawn, oherwydd y pellter o'r safle a lefelau (Blas Meuryn ar lefel uwch na safle'r cais) ni ystyrir bydd yr effaith yn ormesol nac yn sylweddol niweidiol.

5.23 Derbyniwyd gwrthwynebiad yn datgan byddai'r datblygiad yn ychwanegu at sŵn ac yn creu aflonyddwch pellach i drigolion cyfagos. Ar hyn o bryd mae'r safle yn cael ei defnyddio gan gwmni adeiladu / toeau ar gyfer swyddi ac iard storio. Ystyrir fe all y defnydd hwn creu mwy o sŵn a niwsans na'r defnydd preswyl arfaethedig. I bob ochor safle'r cais mae tai neu fflatiau preswyl ac o ganlyniad fe ystyrir fod defnydd preswyl o'r safle yn fwy addas na defnydd presennol y safle. Ni ystyrir felly fod y bwriad yn groes i bolisïau B22, B23 a B25.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.24 Yn wahanol i'r bwriad blaenorol a wrthodwyd, nid oes darpariaeth parcio fel rhan o'r bwriad yma. Derbyniwyd sylwadau cychwynnol gan yr Uned Drafnidiaeth yn gwrthwynebu i'r bwriad ar sail diffyg pario. Hefyd derbyniwyd gwrthwynebiadau i'r bwriad gan drigolion cyfagos ar sail diffyg parcio. Mewn ymateb i hyn derbyniwyd sylwadau gan yr asiant yn amlygu fod polisïau cenedlaethol yn cefnogi datblygiadau gyda llai neu dim darpariaeth parcio mewn llefydd hygyrch gan fydd y datblygiad yn annog lleihad yn ddefnydd o gerbydau modur. Er bod polisi CH36 yn annog parcio ar safleoedd neu yn agos i'r safle mae'r polisi hefyd yn cydnabod byddai darpariaeth lai yn gallu bod yn dderbyniol mewn canol trefi lle mae dewis da o gyfleusterau, gwasanaethau a dulliau effeithiol eraill o deithio ar wahân i geir preifat.

5.25 Yn ystod ymweliad o'r safle, roedd yn amlwg nad oes lle hwylus ar gyfer cerbydau parcio tu allan i'r safle am gyfnodau byr e.e. danfon post ac roedd giatiau'r safle wedi cau. Mae'r safle ar dro yn y lon ac felly mae cerbydau sy'n parcio ar ochor y lon (er gwaethaf y llinellau melyn dwbl) yn achosi perygl i gerbydau eraill sy'n trio pasio. Er ystyrir fod datblygiad preswyl o'r fath yn y lleoliad yma yn gallu bod yn dderbyniol heb ddarpariaeth barcio i'r trigolion, rhaid cydnabod bydd y datblygiad yn cael ei wasanaethu gan gerbydau gwahanol yn rheolaidd e.e. post, nwyddau gan archfarchnadoedd, tacsis, loriau biniau ayyb. Ystyrir yn angenrheidiol i'r datblygiad ddarparu ar gyfer hyn ac yn dilyn trafodaethau derbyniwyd cynlluniau diwygiedig yn dangos 'pull in' oddi ar y lon ar gyfer hyn. Mewn ymateb i'r cynlluniau diwygiedig, nid oedd gan yr Uned Drafnidiaeth wrthwynebiad i'r bwriad ond roedd yn argymell newidiadau i osodiad y lle aros a'r palmant. Ystyrir y gellir sicrhau hynny trwy osod amod yn gofyn cytuno'r gosodiad cyn cychwyn gwaith ar y safle. Oherwydd hyn, ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol ac nad yw'n hollol groes i bolisïau CH33 a CH36.

Materion bioamrywiaeth

5.26 Wrth ddymchwel yr adeiladau presennol, mae potensial i effeithio rhywogaethau a warchodir. I gefn y safle mae'r tir yn codi yn uchel gyda choedwig sylweddol. Oherwydd y coed mae potensial i ystlumod a ader nythu fod ar y safle. Mae polisi B20 felly yn berthnasol ac yn ymwneud a gwarchod rhywogaethau a'u cynefinoedd sy'n bwysig yn rhyngwladol a chenedlaethol. Mae'r polisi yn datgan y dylid gwrthod cynigion sy'n debygol o achosi aflonyddwch neu niwed annerbyniol i rywogaethau a warchodir a'u cynefinoedd oni bai y gellid cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i ddiogelu nodweddion cydnabyddedig y safle.

5.27 Fel rhan o'r cais derbyniwyd arolwg ystlumod ac adar sy'n nythu gan ecolegydd. Derbyniwyd sylwadau gan Cyfoeth Naturiol Cymru ac Uned Bioamrywiaeth y

Cyngor yn derbyn canlyniadau'r asesiad ond yn awyddus i weld argymhellion yr adroddiad yn cael ei ddilyn sy'n cynnwys gosod blwch ystlumod fel rhan o'r datblygiad. Gyda defnydd o amodau cynllunio ystyrir fod y bwriad yn cwrdd ag anghenion B20 ac na fydd y bwriad yn achosi niwed i rywogaethau a warchodir.

6. Casgliadau:

6.1 Mae'r gwrthwynebiadau gan drigolion lleol wedi derbyn ystyriaeth lawn fel y nodwyd uchod. Ar sail yr asesiad uchod ac wedi ystyried yr holl faterion perthnasol gan gynnwys y gwrthwynebiadau, ni ystyrir fod y bwriad yn groes i'r polisïau na'r canllawiau lleol a chenedlaethol a nodir o fewn yr asesiad ac nad oes unrhyw faterion cynllunio perthnasol eraill sy'n datgan i'r gwrthwyneb. Ar sail yr uchod credir fod y bwriad yn dderbyniol yn ddarostyngedig i amodau perthnasol.

7. Argymhelliad:

7.1 Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i dderbyn sylwadau ffafriol gan yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd mewn ymateb i'r datganiad Ieithyddol a hefyd yn ddarostyngedig i amodau cynllunio perthnasol yn ymwneud gyda:

Caniatáu – amodau

1. Amser
2. Yn unol a'r cynlluniau a'r adroddiad ecolegol.
3. Deunyddiau a gorffeniadau.
4. Cyflwyno manylion a darparu'r man gollwng cyn meddiannu'r fflatiau.
5. Amodau Dwr Cymru.
6. Cyflwyno cofnod ffotograffig o'r adeilad presennol cyn ei ddymchwel.