Rhif: 5

Cais Rhif:	**C17/0385/11/AM**
Dyddiad Cofrestru:	**05/05/2017**
Math y Cais:	**Amlinell**
Cymuned:	**Bangor**
Ward:	**Garth**
Bwriad:	**Cais amlinellol i godi un annedd**
Lleoliad:	**The Garage, Garth Hill, Bangor, Gwynedd, LL572SY**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	CANIATÁU GYDAG AMODAU

1. Disgrifiad:

1.1 Mae hwn yn gais cynllunio amlinellol i ddymchwel adeilad cyn modurdy masnachol a chodi un tŷ annedd yn ei le. Mae’r cynlluniau dangosol a gyflwynwyd yn gofyn am godi un tŷ rhwng 6m a 7.9m o uchder ar y llain tir rhwng cefnau tai teras presennol sydd ar Ffordd Garth a Threm y Castell, Bangor. Bwriedir yn ogystal darparu mynedfa gerbydol newydd i Allt Garth ynghyd a chreu man parcio a throi newydd.

1.2 Mae safle'r cais mewn ardal anheddol o fewn ffiniau datblygu dinas Bangor. Fe ddefnyddiwyd y safle yn y gorffennol fel modurdy masnachol ac fe’i defnyddiwyd diwethaf ar gyfer busnes glanhau ceir. Daeth y defnydd hwnnw i ben ym Mis Chwefror eleni.

1.3 Daw'r cais gerbron y Pwyllgor oherwydd y derbyniwyd tri neu ragor gohebiaeth yn 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.

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 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.

POLISI B22 - DYLUNIAD ADEILADAU - Hyrwyddo dyluniad adeiladau da drwy sicrhau fod cynigion yn cydymffurfio a 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 a chyfres o feini prawf sy’n anelu i warchod nodweddion cydnabyddedig 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 B28 - TIR ANSEFYDLOG
Gwrthod cynigion ar dir ansefydlog neu ar dir cyfagos oni bai y gellir bodloni cyfres o feini prawf sy'n anelu i osgoi niwed i'r datblygiad a sefydlogrwydd tir cyfagos.

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 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 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.

2.4 **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn. (Gorffennaf, 2017) (Fel y'i diwygiwyd gan Adroddiad yr Arolygydd 30 o Fehefin 2017)**

PCYFF 1 : FFINIAU DATBLYGU
PCYFF 2: MEINI PRAWF DATBLYGU
PCYFF 3: DYLUNIO A SIAPIO LLE
PS 5: DATBLYGU CYNALIADWY
PS 17: STRATEGAETH ANEDDLEOEDD
TAI 1: TAI YN Y GANOLFAN ISRANBARTHOL A'R CANOLFANNAU GWASANAETH TREFOL
TRA 2: SAFONAU PARCIO
TRA 4: RHEOLI ARDRAWIADAU CLUDIANT
AMG 5: CADWRAETH BIOAMRYWIAETH LEOL

2.5 Polisïau Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru – (Argraffiad 9, Tachwedd 2016)

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

Does dim hanes diweddar ar y safle hwn.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Dim gwrthwynebiad
Uned Trafnidiaeth:	Dim gwrthwynebiad
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Dim gwrthwynebiad – sylwadau ar gyfer yr ymgeisydd parthed Rheolaeth Amgylcheddol
Dŵr Cymru:	Angen amod ynghylch gwaredu dŵr gwastraff a charthffosiaeth o'r safle Sylwadau safonol ar gyfer yr ymgeisydd
Uned Bioamrywiaeth :	'Does dim pryderon Bioamrywiaeth ynghylch y cais hwn.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Derbyniwyd y sylwadau isod mewn ymateb i'r ymgynghoriad gwreiddiol yn ymwneud ag ystyriaethau cynllunio materol :

- Pryder ynghylch gor-edrych a chysgodi o'r eiddo preifat eraill o gwmpas
- Effaith niweidiol ar ddiogelwch y briffordd
- Fe fyddai'r datblygiad hwn gyfystyr a gor-ddatblygiad o'r safle
- Mae gormod o dai eisoes yn ardal Garth, llawer ohonynt yn wag
- Pryder ynghylch effaith niweidiol y broses adeiladu o safbwynt sŵn ac ymyrraeth

Derbyniwyd yn ogystal sylwadau eraill nad ydynt yn ystyriaethau cynllunio materol i'r cais megis:

- Mae cyflwr y ffordd gyhoeddus gerllaw yn wael
- Pryder ynghylch sefydlogrwydd y waliau cynnal sydd o amgylch y safle

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

5.1 Yn unol â'r rhagdybiaeth o blaid datblygu gynaliadwy, dylai ceisiadau am ganiatâd cynllunio neu ar gyfer adnewyddu caniatâd cynllunio gael eu penderfynu yn unol â'r cynllun datblygu a gymeradwywyd neu a fabwysiadwyd ar gyfer yr ardal, oni bai bod ystyriaethau perthnasol yn nodi fel arall. Mae polisïau mewn cynllun datblygu sydd wrthi'n cael ei baratoi yn ystyriaeth berthnasol. Dywed Polisi Cynllunio Cymru dylai pob cais gael ei ystyried mewn perthynas â pholisïau cyfredol. O ran cynllun sydd wrthi'n cael ei baratoi ni cheir sicrwydd ynghylch ei gynnwys ond pan fydd yr Arolygydd yn cyflwyno ei adroddiad terfynol. Derbyniwyd adroddiad rhwymol yr Arolygydd ar 30 Mehefin 2017. Mae argymhellion yr Arolygydd i wneud newidiadau yn rhai rhwymol. Ni chaiff polisïau a chynigion y Cynllun eu newid ymhellach. Ar sail hynny, mae polisïau a chynigion y Cynllun, fel cawsant eu diwygio gan yr Arolygydd, yn ystyriaethau perthnasol sy'n cario pwysau sylweddol.

5.2 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd (2001 - 2016) yw'r 'Cynllun Datblygu' ar hyn o bryd ag fe fydd Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLl ar y Cyd) yn disodli'r Cynllun Unedol yn gyfan gwbl fel y 'cynllun datblygu' ar ôl iddo gael ei fabwysiadu yn ffurfiol. Mae'n debygol y bydd y CDLl ar y Cyd yn mynd ger bron y Cyngor i ystyried ei fabwysiadu yn ystod Gorffennaf 2017.

5.3 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. Erbyn hyn mae'r CDLl ar y Cyd yn ystyriaeth cynllunio sylweddol ar gyfer diben rheoli datblygu. Mae paragraff 3.1.3 o Bolisi Cynllunio Cymru yn datgan:

5.4 *"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..."*

5.5 Mae paragraff 2.14.1 o Bolisi 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."

Egwyddor y datblygiad

5.6 Mae polisi C1 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd a Pholisi Newydd – Ffiniau Datblygu (NMC 83) y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn hyrwyddo lleoli datblygiadau newydd ar dir o fewn ffiniau datblygu trefi a phentrefi neu o fewn ffurf ddatblygedig pentrefi gwledig gan ddatgan mai dyma fydd y prif ffocws ar gyfer datblygiadau newydd. Yn yr achos yma mae'r safle wedi ei leoli o fewn ffin ddatblygu diffiniedig Bangor ac felly mae'r bwriad yn cydymffurfio â gofynion y polisïau hyn.

5.7 Mae polisi C3 y CDU a PS5 y CDLl yn cefnogi ceisiadau i ddefnyddio safleoedd a ddatblygwyd o'r blaen (tir llwyd) yn hytrach na datblygu ar dir glas os mae'r cynnig yn cwrdd gyda gofynion y polisïau mabwysiedig eraill.

5.8 Mae Polisi CH3 y CDU a Pholisi TAI 1 y CDLl yn berthnasol ac yn datgan mewn egwyddor y caniateir cynigion i ddatblygu tai newydd ar safleoedd addas sydd heb eu dynodi ac sydd o fewn ffiniau datblygu Canolfan Isranbarthol Bangor.

5.9 O ystyried y polisïau uchod mae cefnogaeth polisi cryf i egwyddor y datblygiad hwn ond mae'n hollbwysig bod y datblygiad hefyd yn cydymffurfio gyda pholisïau eraill y cynllun datblygu.

Dyluniad a mwynderau gweledol

5.10 Mae polisïau B22, B23 a B25 CDUG ynghyd a pholisïau PCYFF 2 a PCYFF 3 y CDLl yn berthnasol i'r cais hwn ac maent yn cynnwys ystyriaethau o ddyluniad, gorffeniadau, edrychiadau a mwynderau gweledol. Dengys y cynlluniau dangosol a gyflwynwyd fod bwriad i ddyluniad, maint a deunyddiau'r tŷ arfaethedig fod yn eithaf safonol ac fe fyddai'n cyd-fynd mewn modd priodol gydag eiddo eraill yn yr ardal. O

ystyried natur drefol y lleoliad, fe ystyrir na fyddai effaith andwyol ar fwynderau gweledol na mwynderau cyffredinol yr ardal yn deillio o'r datblygiad hwn.

5.11 Mae'n bwysig cofio bod adeilad diwydiannol metel yn gorchuddio'r safle cyfan ar hyn o bryd ac fe ystyrir, o safbwynt mwynderau gweledol, y byddai codi adeilad cyfoes ar gyfran o'r safle gan gadw gweddill y safle'n glir yn welliant sylweddol i olwg y safle.

5.12 Ar y cyfan fe gredir y buasai'r datblygiad yn welliant sylweddol i fwynderau'r ardal ac, o sicrhau dyluniad priodol i'r tŷ, fe gredir bydd y datblygiad yn cwrdd â gofynion y polisïau uchod fel ag y maent yn ymwneud ag effeithiau gweledol y datblygiad arfaethedig ar y gymdogaeth.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.13 Mae Polisi B23 y CDU a PCYFF 2 y CDLl hefyd yn gofyn ystyried effaith y bwriad ar fwynderau preswyl cyfagos. Ar y cyfan, er gwaetha gwrthwynebiadau gan breswylwyr eiddo gerllaw, ni ystyrir y byddai'r bwriad yn achosi niwed uniongyrchol annerbyniol i fwynderau preswylwyr y tai cyfagos o safbwynt materion megis cysgodi neu gor-edrych. O safbwynt gôr- edrych, oherwydd y lleoliad rhwng dwy res o dai, fe gredir y byddai'n rhesymol gosod amod ar unrhyw ganiatâd cynllunio er sicrhau mai dim ond gwydr afloyw a ddefnyddir yn yr edrychiadau sy'n wynebu cefnau tai Ffordd Garth a Threm y Castell. O safbwynt cysgodi, fe fyddai lefel llawr y tŷ 2.2m yn is na lefel llawr y tai uwchben ar Drem y Castell a 0.8m yn uwch na thai Ffordd Garth. Fe fyddai'r tŷ 12m o gefnau tai Trem y Castell ac o ystyried y byddai ar lefel is na'r tai hynny, o gadw lefel to'r tŷ newydd mor isel ag sy'n ymarferol, ni chredir y byddai niwed arwyddocaol i'r tai hyn o safbwynt cysgodi. Yn wir, o ystyried y gwahaniaeth lefelau rhwng gerddi Trem y Castell a'r safle, er y byddai peth cysgodi o ben pella'r y gerddi hynny, ni chredir y byddai hyn yn annisgwyl nac yn annerbyniol mewn safle canol dinas megis hwn.

5.14 Fe fyddai llawr y tŷ'n uwch na lefel tai Ffordd Garth ac fe fyddai'r tŷ o fewn 1.2m i wal gefn yr eiddo hynny. Wedi dweud hynny, nid oes unrhyw brif ffenestri'n edrych dros safle'r cais ac mae wal gynnal uchel eisoes y tu cefn i'r eiddo hynny. O gadw'r tŷ newydd yn isel, ni chredir y byddai cysgodi ychwanegol niweidiol ar gefnau'r tai hyn.

5.15 Ar y cyfan, fe ystyrir y byddai'n rhesymol cadw'r tŷ newydd mor isel â phosibl er lleihau unrhyw niwed posibl i gymdogion. Mae'r cais yn cynnwys ystod o uchderau posibl ar gyfer y tŷ ac yn cynnwys yr opsiwn o godi byngalo "dormer" yn lle tŷ deulawr cyfan. O osod amod yn cyfyngu'r datblygiad i'r isafswm uchder hwn fe gredir na fyddai'r datblygiad yn niweidiol i fwynderau preifat cymdogion ac fe fyddai'r datblygiad yn gyson gydag amcanion Polisïau B23 y CDU a PCYFF 2 y CDLl fel y maent yn ymwneud a mwynderau preifat.

5.16 Mae'n hollbwysig cofio hefyd bod hawl cynllunio diamodol yn bodoli ar gyfer modurdy masnachol ar y safle a phetai'r perchennog yn penderfynu gweithredu eto ar yr hawl hwnnw fe all y safle achosi llawer mwy o niwed mwynderol o safbwynt sŵn ac ymyrraeth na'r hyn a fyddai'n debygol o godi o un tŷ annedd.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.17 Derbynnir bod y ffordd sy'n gwasanaethu'r safle yn un eithaf cul ac nad ydyw ei gyflwr yn arbennig o dda. Fodd bynnag, er y byddai'r bwriad yn debygol o angen symudiadau trafnidiaeth mewn perthynas â'r gweithgaredd anheddol, mae'n debygol y byddai hyn yn llawer llai na'r hyn a ellir digwydd dan hawliau cynllunio presennol y

safle fel modurdy. Mae'r Uned Trafnidiaeth wedi datgan eu bodlonrwydd gyda'r cynllun er yn gwneud sylwadau er annog yr ymgeisydd i sicrhau diogelwch defnyddiwyd y palmant yn eu hymdriniaeth o'r ffin. Fe ystyrir felly fod y cais yn cwrdd gyda gofynion polisïau CH33 a CH36 y CDU a TRA 2 a TRA 4 y CDLl.

Materion Bioamrywiaeth

5.18 Nid oes gan yr Uned Bioamrywiaeth unrhyw wrthwynebiad i ddymchwel yr adeilad presennol ac felly fe ystyrir bod datblygiad yn cwrdd gyda gofynion polisïau B20 y CDU ac AMG 5 y CDLl.

Sefydlogrwydd y tir

5.19 Mae polisi B28 y CDU yn annog gwrthod cynigion ar dir ansefydlog ac fe adlewyrchir hyn ym Mholisi PCYFF 1 y CDU. Mae'r gwrthwynebiadau i'r cais yn cynnwys honiadau, oherwydd y gwahaniaeth mewn lefelau a'r ffaith mai waliau cynnal ydy'r waliau ar ffiniau'r safle, y gall y datblygiad hwn ansefydlogi'r tir o gwmpas. Wedi dweud hynny, fe fyddai'n rhaid i unrhyw ddatblygiad fynd trwy'r broses Rheolaeth Adeiladu er sicrhau ei ddiogelwch ac yn y pendraw, mater i'r datblygwr ydyw sicrhau bod gwaith adeiladu'n cael ei gwblhau mewn modd diogel ac nad oes niwed i eiddo cymdogion yn deillio o’r datblygiad. Yn ogystal, fe ddelir gyda materion waliau rhwng eiddo preifat drwy'r Ddeddf Wal Gydrannol ac felly, mae mecanwaith y tu allan i gynllunio mewn lle er delio gyda materion o'r fath.

5.20 Er galluogi asesiad o effaith gweledol unrhyw gynlluniau manwl ar gyfer yr ymdriniaeth o ymylon y safle fe gredir y byddai’n rhesymol gosod amod yn gofyn cytuno manylion yr ymdriniaeth o’r ffiniau fel rhan o'r cais manwl.

6. Casgliadau

6.1 O ystyried yr uchod ac wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol, gan gynnwys polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol ynghyd a’r wybodaeth a gyflwynwyd gyda’r cais a’r ymatebion i’r broses ymgynghori, credir fod y cais hwn i godi tŷ annedd ar wahân ar safle tir llwyd o fewn ffiniau Dinas Bangor yn dderbyniol a’i fod yn bodloni gofynion y polisïau a nodwyd eisoes. Fe ystyriwyd yr holl faterion a godwyd gan wrthwynebwyr ond nid ydynt wedi newid yr argymhelliad hwn.

7. Argymhelliad:

Caniatáu’r cais yn ddarostyngedig i'r amodau canlynol:

1. Amod safonol amser cais amlinellol
2. Datblygiad yn cydymffurfio gyda chynlluniau a gymeradwywyd
3. Ni ddylai uchder crib prif do'r tŷ fod yn uwch na 106.55m fel y'i ddangosir yn y cynlluniau a gyflwynwyd
4. Deunyddiau terfynol i'w cytuno gan gynnwys to llechi naturiol
5. Ffenestri afloyw yn unig yn yr edrychiadau gogledd gorllewinol a de ddwyreiniol
6. Amod Dŵr Cymru
7. Mae'n rhaid cynnwys yr ymdriniaeth o ffiniau'r safle yn y cais manwl
8. Tynnu'r hawliau datblygiad a ganiateir
9. Mae'n rhaid cwblhau'r drefniadaeth barcio cyn preswylio yn yr eiddo

Nodiadau
Dŵr Cymru
Cyfoeth Naturiol Cymru
Priffyrdd
Gwybodaeth Waliau Cydrannol