

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/02/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

Rhif: 3

Cais Rhif: C17/1269/25/LL

**Dyddiad
Cofrestru:** 22/12/2017

Math y Cais: Llawn - Cynllunio

Cymuned: Pentir

Ward: Pentir

Bwriad: Dymchwel yr adeiladau presennol a chodi 8 tŷ fforddiadwy ynghyd â chreu mynedfa a llecynnau parcio

Lleoliad: Tir yn Tai'r Efail, Penrhos Road, Bangor, Gwynedd

**Crynodeb o'r
Argymhelliad:** CANIATAU YN DDAROSTYNGEDIG I GWBLHAU CYTUNDEB O DAN ADRAN 106 AC I AMODAU PERTHNASOL.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/02/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

1. Disgrifiad:

1.1 Cais llawn yw hwn ar gyfer codi 8 tŷ fforddiadwy ac sydd i'w datblygu gan yr ymgeisydd a'i drosglwyddo i landlord cymdeithasol cofrestredig. Mae'r wybodaeth a dderbyniwyd gyda'r cais yn datgan byddai Cartrefi Cymunedol Gwynedd yn gweithredu'r safle. Mae'r safle yn cyn-safle gweithdy saer/adeiladwr. Gellir rhannu'r cais i fyny i elfennau gwahanol gan gynnwys:-

- Codi 4 uned breswyl 1-llofft ar ffurf tai par yn nhu blaen y safle a chyferbyn a'r ffordd sirol dosbarth III (Ffordd Penrhos). Bydd yr elfen yma o'r datblygiad yn golygu dymchwel adeilad presennol un llawr.
- Codi 4 uned breswyl 3-llofft ar ffurf teras yn nhu cefn y safle. Bydd yr elfen yma o'r datblygiad yn golygu dymchwel nifer o adeiladau/gweithdai presennol o fewn cwrtill safle'r cais.
- Creu llecynnau parcio ar gyfer 11 cerbyd ynghyd a mannau troi oddi fewn i'r safle.
- Darparu llecynnau storio sbwriel a beiciau.
- Tirlunio o amgylch ac o fewn y safle.
- Gwelliannau ac uwchraddio gwyneb y llwybr troed/hawl tramwyo cyhoeddus (Rhif 11 Pentir) sy'n rhedeg ar hyd ffin gogleddol y safle drwy ei led a chreu pafin.
- Codi ffens preifatrwydd 1.8m o uchder uwchben wal 600mm ar hyd ffin dwyreiniol y safle y tu cefn ac i'r ochr o'r 4 ty ar ffurf teras.

1.2 Fel rhan o'r cais cyflwyniwyd y wybodaeth ganlynol:-

- Datganiad Cynllunio.
- Datganiad Cymunedol ac Ieithyddol.
- Arolwg Adar ac Ystlumod.
- Datganiad Angen Tai wedi ei baratoi gan CCG.

1.3 Bydd uchder y tai deulawr yn amrywio o 8.m i'r tai teras yn y cefn i 8.3m i'r tai par yn nhu blaen y safle. Bydd llechi naturiol i'r toeau, waliau o waith bric glan/rendr lliw/lechi llorweddol a charreg naturiol i'r plinth ynghyd ac agoriadau UPV-c lliw llwyd tywyll.

1.4 Mae'r safle wedi ei leoli ar dir gweddol wastad gyda'r tir yn codi oddeutu 1m. Hyd yn ddiweddar mae'r tir wedi bod yn cael ei ddefnyddio at ddiben cymysg ar gyfer busnes trefnwyr angladdau ac fel gweithdy saer/adeiladwr Defnydd Dosbarth B1/B2 a B8. Lleolir y safle oddi fewn i'r ffin datblygu fel y'i cynhwysir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Mon (CDLL) ac nid yw wedi ei ddynodi na'i warchod ar gyfer unrhyw ddefnydd penodol. Gellir disgrifio'r safle hefyd fel safle a *ddatblygwyd o'r blaen*.

1.5 I'r gogledd o'r safle lleolir yr hawl tramwyo cyhoeddus (Llwybr Cyhoeddus Rhif 11 Pentir) ynghyd a gardd yr annedd a adnabyddir fel Edli, i'r dwyrain lleolir gerddi cefn

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/02/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

anheddu preswyl Ffordd Cynnan, i'r de lleolir anheddu preswyl Ffordd Cynnan ac i'r gorllewin lleolir anheddu preswyl gan gynnwys teras Tai'r Efail.

- 1.6 Mae'r safle yn mesur oddeutu 0.17ha gyda arwynebedd llawr mewnol yr unedau 1-llofft yn nhu blaen y safle yn mesur 51.7m² (heb gynnwys y grisiau cymunedol) gyda'r unedau 3-llofft yng nghefn y safle yn mesur 98m². Mae'r unedau wedi cael eu dylunio a'u darparu er mwyn ymateb a chydymffurfio gyda dogfen Llywodraeth Cymru - Llyfryn Gofynion Ansawdd Datblygu Cymru. Mae'r datblygiad o fewn y rhaglen i dderbyn Grant Tai Cymdeithasol gan Lywodraeth Cymru.
- 1.7 Bydd y fynedfa presennol sy'n gwasanaethu'r safle yn cael ei wella drwy ei ledu a gosod yr unedau newydd 1-llofft yn eu hol o gerbydlon y ffordd sirol er mwyn gwella'r weledd i'r ddau gyfeiriad. Mae bwriad hefyd, fel rhan o'r cais, i uwchraddio gwyneb yr hawl tramwy cyhoeddus presennol i safonau mabwysiedig y Cyngor gan gynnwys darparu llwybr troed pwrpasol. Er nad yw'n rhan o'r cais cynllunio bwriedir ymestyn yr encilfa presennol sydd o flaen y safle er mwyn creu llecynnau parcio ychwanegol ar gyfer y cyhoedd.

2. Polisiâu 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 Lleol.
- 2.2 Mae'r Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn rhoi dyletswydd ar y Cyngor i ymgymryd â chymau 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 Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017:-**

Polisi ISA1 – darpariaeth isadeiledd.

Polisi ISA5 – darparu llecynnau agored mewn datblygiadau tai newydd.

Polisi PS1 – yr iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig.

Polisi TRA2 – safonau parcio.

Polisi TRA4 – rheoli ardrawiadau cludiant.

Polisi AMG5 – cadwraeth bioamrywiaeth leol.

Polisi PS5 – datblygu cynaliadwy.

Polisi PCYFF1 – ffiniau datblygu.

Polisi PCYFF2 – meini prawf datblygu.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/02/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

Polisi PCYFF3 – dylunio a siapio lle.

Polisi PCYFF4 – dylunio a thirweddu.

Polisi TAI1 – tai yn y ganolfan isranbarthol (Bangor) a'r canolfannau gwasanaeth trefol.

Polisi TAI8 – cymysgedd briodol o dai.

Polisi TAI15 – trothwy tai fforddiadwy a'u dosbarthiad.

Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA): Cynllunio a'r Iaith Gymraeg.

CCA: Ymrwymadau Cynllunio.

CCA: Tai Fforddiadwy.

CCA: Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol.

2.4 **Polisiau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 9, (2016).

Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy (2006).

NCT: Dylunio (2016).

NCT18: Trafnidiaeth (2007).

NCT20: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg (2013).

NCT22: Adeiladau Cynaliadwy (2010).

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

3.1 Cais rhif C16/0709/25/AM – caniatad amlinellol wedi ei roi yn Hydref, 2016 ar gyfer dymchwel yr adeiladau presennol a chodi 3 ty llawr ag hanner yn eu lle.

3.2 Ymholiad cyn cyflwyno cais rhif Y17/000277 - datblygiad preswyl. Ymatebodd yr Awdurdod Cynllunio Lleol (ACLL) drwy ddatgan:- (i) bod y safle oddi fewn i'r ffin datblygu a bod y bwriad yn dderbyniol mewn egwyddor; (ii) mae'r safle yn dderbyniol ar sail main tar gyfer ymgymryd a 3 annedd; (iii) annodd mynegi barn ar ddyluniad a'r effaith ar fwynderau preswyl gan nad oed manylion o'r anheddau wedi eu derbyn; a (iv) argymhell bod y lleiniau yng nghefn y safle yn rhai un llawr er mwyn diogelu mwynderau preswyl trigolion cyfagos.

3.3 Ymholiad cyn cyflwyno cais rhif Y17/001786 – dymchwel adeiladau presennol a chodi 9 ty fforddiadwy. Ymatebodd yr ACLL drwy ddatgan:- (i) bwriad yn dderbyniol ar sail polisi tai gan ei fod yn darparu 100% tai fforddiadwy; (ii) bod 9 ty yn or-ddatblygiad o'r safle a byddai'n debygol o amharu ar fwyndrau preswyl trigolion lleol; (iii) pryder gan yr Uned Drafnidiaeth ar sail gor-ddatblygiad a diffyg llecynnau parcio a throi digonol; (iv) hanes cynllunio yn faterol i unrhyw ymholiad/cais cynllunio sy'n datgan bod 3 annedd yn dderbyniol ar y safle hwn.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/02/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

3.4 O ganlyniad i phryderon yr ACLL ac yn dilyn ymweliad safle fe gyflwynwyd cynlluniau diwygiedig yn lleihau dwysedd y datblygiad arfaethedig ac ymatebwyd drwy ddatgan:- (i) bod dwysedd o 8 ty, gosodiad y tai ynghyd a'u dyluniadau yn dderbyniol; (ii) bod yr Uned Drafnidiaeth yn fodlon gyda'r darpariaeth parcio/troi ynghyd a gwelliannau i'r fynedfa yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau perthnasol a (iii) bydd unrhyw gais cynllunio yn destun y broses ymgynghori statudol gyda unrhyw sylwadau yn cael eu hystyried pan yn delio gyda'r cais ei hun.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Dim gwrthwynebiad ond nodwyd bod rhan o'r lleoliad yn cynnwys llwybr cyhoeddus sy'n cysylltu a safle Redrow.

Uned Drafnidiaeth: Dim gwrthwynebiad gyda'r darpariaeth parcio yn cyd-fynd a gofynion safonau parcio CCS Cymru ynghyd a'r ffordd stad o ddyluniad sy'n dilyn canllawiau dylunio ffyrdd stad y Cyngor. Argymhell cynnwys amodau perthnasol pe caniateir y cais hwn.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Dim ymateb.

Dŵr Cymru: Amod parthed gwaredu dwr aflan yn unig o'r safle i'r gyfundrefn gyhoeddus.

Uned Gwarchod y Cyhoedd: Dim ymateb.

Uned Strategol Tai:

- Mae'r wybodaeth a gynhwysir yn y cais cynllunio (ffynonhellau Tai Teg a Chofrestr Tai Cyffredin y Cyngor) yn adlewyrchu'r angen am y fath yma o dai yn yr ardal.
- Mae Cymdeithas Dai yn bartner ar gyfer y datblygiad hwn (Cartrefi Cymunedol Gwynedd) ac bydd yr eiddo yn cwrdd a gofynion Llyfryn Gofynion Ansawdd Datblygu Cymru.
- Mae'r datblygiad o fewn y rhaglen i dderbyn Grant Tai Cymdeithasol gan Lywodraeth Cymru.

Tai Teg: Dim ymateb.

Uned Bwrdeistrefol (Gwastraff): Dim ymateb.

Uned Bioamrywiaeth: Angen sicrhau bod y datblygiad yn cynnwys tirlunio addas ynghyd a chynnwys llochesi ar gyfer adar yn nythu.

Rheolwr Gwasanaethau'r Iaith Gymraeg: Dim ymateb.

Uned Cefn Gwlad a Mynediad: Sylwadau yn ymwneud â:-

- Llwybr troed pwysig yn rhedeg heibio safle'r cais sydd angen ei ddiogelu.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/02/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

- Rhoi ystyriaeth i atal cerbydau barcio yn yr ardal ble mae'r llwybr cyhoeddus yn cysylltu gyda'r stad arfaethedig.
- Sicrhau fod cyrbiau smwt yn cael eu gosod lle mae'r llwybr yn cysylltu a'r man troi arfaethedig.
- Pe tai'r cais yn cael ei ganiatau gofynir i'r ymgeisydd gysylltu gyda'r Uned er mwyn trafod a oes angen cau'r llwybr yn ystod y gwaith adeiladu.

Ymgynghoriad
Cyhoeddus:

Rhodddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu eisoes wedi dod i ben a derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Cwestiynnu'r angen am fwy o dai fforddiadwy gan ystyried datblygiad diweddar Redrow ynghyd â'r holl dai eraill sydd ar werth yn y ddinas
- Byddai'r datblygiad yn effeithio'n andwyol ar ddiogelwch ffyrdd (cerddwyr a cherbydau) gan ystyried pa mor brysur yw Ffordd Penrhos a bod ceir yn parcio ar y gerbydlon deheuol a fydd yn lleihau gwelededd tua'r de.
- Byddai'r bwriad yn amharu'n andwyol ar fwynderau trigolion lleol ar sail aflonyddwch swm, llygredd golau, colli preifatrwydd a materion diogelwch.
- Bwriad yn golygu gor-ddatblygiad o'r safle o'i gymharu a'r cais blaenorol am 3 ty yn enwedig ar sail y nifer o ddeiliaid all drigo yn y tai eu hunain.
- Nid yw 11 llecyn parcio yn ddigonol ac bydd hyn, o bosib, yn golygu ceir yn parcio ar gerbydlon y ffordd gyfagos – oes bosib cynnwys amod sy'n diogelu llecynnau parcio presennol ar gerbydlon y ffordd?
- Ni fydd yr ysgolion lleol yn gallu ymdopi gyda mwy o ddisgyblion yn eu mynychu.
- Byddai'r llwybr troed rhwng y tai arfaethedig a Thai'r Efail yn creu problemau anghymdeithasol.
- Math o dai a fwriedir allan o gymeriad i'r ardal hwn.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/02/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

Mewn ymateb i'r pryderon uchod cyflwyniwyd y sylwadau canlynol gan yr ymgeisydd:

- Credir bod dwysedd o 8 ty ar y safle yn dderbyniol gan ystyried gosodiad a dyluniad diwygiedig y tai arfaethedig ac na fyddent yn amharu'n andwyol ar fwynderau trigolion lleol.
- Mae Ffordd Penrhos a chyfyngder cyflymdra o 30 m.y.a. ac mae'r gyffordd i'r ffordd sirol ei hun wedi ei ddylunio i ofynion safonau statudol perthnasol. Bydd newidiadau i'r fynedfa yn welliant i'r sefyllfa bresennol ble ceir mynediad is-safonol yn gwasanaethu busnes diwydiannol.
- Bydd croesfan cerddwyr newydd yn cael ei ddarparu bob ochr i'r fynedfa sy'n gwella ar y sefyllfa bresennol.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'r egwyddor o godi tai ar y safle arbennig hwn wedi ei selio ym Mholisi PCYFF1, TAI1, TAI15 a PS5 o'r CDLL. Dywed Polisi PCYFF1 caniateir cynigion du mewn ffiniau datblygu yn unol â pholisïau a chynigion eraill y Cynllun, polisïau cynllunio cenedlaethol ac ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill. Fel cyfeirir ato uchod, lleolir y safle o fewn ffin datblygu canolfan isranbarthol Bangor. Mae Polisi TAI1 yn datgan yng nghanolfan isranbarthol Bangor a'r canolfannau gwasanaeth trefol bydd tai i gwrdd a strategaeth y Cynllun yn cael eu sicrhau drwy'r dynodiadau tai ynghyd â safleoedd ar hap addas o fewn y ffin datblygu.
- 5.2 Dywed Polisi TAI15 bod gofyn i bob datblygiad gyflawni cymysgedd priodol ar sail deiliadaeth, mathau a maint o dai fforddiadwy sy'n cael ei ategu gan Bolisi TAI8. Oherwydd mai landlord cymdeithasol cofrestredig fyddai yn gyfrifol am yr holl dai byddent i gyd ar gael fel tai fforddiadwy ac ystyrir y byddai'r bwriad, felly, yn unol â gofynion y polisïau arbennig hyn. Mae Polisi PS5 yn datgan cefnogir datblygiadau ble gellid dangos eu bod yn gyson ag egwyddorion datblygu cynaliadwy gan gynnwys ail-ddefnyddio safleoedd a leolir mewn mannau priodol. Fel y cyfeiriwyd ato uchod gellir ystyried fod y safle hwn yn safle a *ddatblygwyd o'r blaen* sy'n addas ar gyfer defnydd preswyl.
- 5.3 Gan ystyried yr asesiad uchod ac yn ddarostyngedig i'r bwriad gydymffurfio gyda'r polisïau eraill y cyfeirir atynt isod ynghyd â chymryd i ystyriaeth sylwadau'r Uned Strategol Tai'r Cyngor sy'n cadarnhau bod y math yma o dai a gynigir fel rhan o'r cais yn cyfarch anghenion lleol am unedau fforddiadwy, credir bod y cais yma yn dderbyniol mewn egwyddor.

Mwynderau gweledol

- 5.4 Fel y cyfeiriwyd ato uchod saif y safle o fewn ffin datblygu Bangor ac o fewn ardal adeiledig sydd o amrywiol defnydd, ffurf, dyluniad, cynllun a maint. Mae'r safle yn weddol wastad ei natur ac wedi ei osod yn ôl o'r ffordd sirol dosbarth III (Ffordd Penrhos) gyda'r unedau newydd yn nhw blaen y safle yn weledol iawn o'r ffordd ei hun

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/02/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

gyda'r safle yn ei gyfanrwydd yn weledol o'r man tramwy cyhoeddus gyfochrog (llwybr cyhoeddus rhif 11 Pentir). Mae'r tai wedi eu cynllunio ar sail 4 uned breswyl yn nhu blaen y safle ar ffurf par o dai gyda mannau amwynder preifat/gerddi wedi eu lleoli yn y cefn. Bydd y 4 tŷ arall ar ffurf teras yng nghefn y safle gyda llecynnau agored a mannau parcio/troi wedi eu lleoli yn y gwagle rhyngddynt. Er bydd yr adeilad yn nhu blaen y safle oddeutu 1.5m yn uwch na thai teras Tai'r Efail credir ar sail ei ddyluniad cyfoes, gosodiad yr agoriadau, ffurf a deunyddiau allanol na fydd yn creu strwythur ymwthiol ac anghydweiddol o fewn y rhan yma o'r strydlyn gan ystyried bod adeilad go sylweddol ar ffurf capel (Capel y Graig) wedi ei leoli union gyfochrog a'r safle ei hun. Mae'r 4 tŷ ar ffurf teras yng nghefn y safle eto o ddyluniad cyfoes gan ddefnyddio'r un deunyddiau a fwriedir eu defnyddio ar yr adeilad blaen.

- 5.5 Er bod y tai arfaethedig yn rhai deulawr ni ystyrir y byddent yn creu strwythurau gormesol nac anghydawns ar sail eu ffurf, gosodiad a'u dyluniadau ac hefyd o ystyried cyd-destun y safle mewn perthynas a'r adeiladwaith sydd yn nalgylch safle'r cais. Bydd dyluniad ac edrychiadau allanol y tai yn adlewyrchu deunyddiau'r adeiladwaith o amgylch gan gynnwys toeau llechi, waliau o rendr/gorchudd llechi, gwaith bric glan a cherrig naturiol ynghyd â ffenestri llwyd tywyll UPVC. Er bod y dwysedd yn uwch na dwysedd rhai o'r anheddau cyffelyb ni chredir bydd y datblygiad yn tansellio cymeriad yr ardal breswyl leol ac y byddai'r datblygiad yn cynnwys gwagleoedd ar ffurf llecynnau amwynder/parcio o fewn y safle ei hun. Credir, felly, fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF2, PCYFF3 a PCYFF4 o'r CDLL.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.6 Fel y cyfeirir ato uchod, lleolir anheddau preswyl ar gyrion gogleddol, dwyreiniol, deheuol a gorllewinol y safle sydd yn gymysg o rhai un llawr a rhai deulawr a derbyniwyd gohebiaeth gan rhai o drigolion lleol parthed effaith andwyol y bwriad ar fwynderau preswyl a chyffredinol. Bydd yr adeliad yn nhu blaen y safle wedi ei leoli 1m i'r gogledd o dalcen teras Tai'r Efail ac wedi ei osod ar ongl bas i'r ffordd gyfochrog fel na fydd yn creu strwythur gormesol i ddeiliaid y teras ei hun. Ceir gwagle oddeutu 19m rhwng tu blaen yr adeilad newydd ac edrychiad blaen yr unedau preswyl oddi fewn i cyn-gapel Capel y Graig. Gan ystyried maint y gwagle hwn, prysurdeb Ffordd Penrhos, ynghyd a bod elfen o or-edrych cymunedol a goddefol yn bodoli'n bresennol rhwng anheddau preswyl sydd naill a'i bob ochr i'r ffordd sirol, ni chredir bydd y bwriad hwn yn ychwanegu'n sylweddol i'r elfen o or-edrych ac aflonyddwch swm sydd eisoes yn bodoli yn nalgylch safle'r cais. Credir, felly, bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF2 o'r CDLL.
- 5.7 Lleolir yr annedd a adnabyddir fel Edli i'r gogledd o safle'r cais gyda llwybr cyhoeddus, clawdd a gardd wedi eu lleoli rhyngddynt. Ni chredir y byddai'r bwriad yn amharu'n andwyol ar fwynderau cyffredinol na phreswyl deiliaid Edli gan ystyried gosodiad a dyluniad y tai arfaethedig mewn perthynas a lleoliad Edli yn y strydlyn. Bydd effaith mwyaf y datblygiad yn deillio o leoliad y 4 tŷ teras arfaethedig sydd wedi eu lleoli yng nghefn y safle. Ceir anheddau preswyl a'u gerddi cefn i'r dwyrain, de ac i'r gorllewin o leoliad y tai arfaethedig. Bydd cefnau'r tai wedi eu lleoli 5m i ffwrdd o ffin gardd yr annedd a adnabyddir fel 7 Ffordd Cynnan ac oddeutu 10m i ffwrdd o ardd gefn 9 Ffordd Cynnan. Mae dyluniadau'r tai wedi eu diwygio (o ystyried pryderon gwreiddiol yr Awdurdod Cynllunio Lleol parthed colli preifatrwydd a chreu strwythurau gormesol) ar sail gosodiad a dyluniad yr agoriadau ar y llawr cyntaf yng nghefn y tai eu hunain. Bydd unrhyw or-edrych wedi ei leihau drwy sicrhau defnydd o wydrau afloyw, ail-gynllunio'r ystafelloedd mewnol, ffenestri math *velux* o fewn arwynebedd y toeau a bod y golygfeydd allan o ffenestri'r lloffttydd yn wynebu'r gogledd.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/02/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

- 5.8 Yn ychwanegol i'r camau hyn, bydd bwriad i godi ffens solat o goedyn 1.8m o uchder uwchben wal gadw 600mm o uchder ar hyd ffin dwyreiniol y safle er mwyn lleihau unrhyw or-edrych uniongyrchol ar lefel llygaid i fewn i erddi/ystafelloedd cefn yr anheddau sydd ar Ffordd Cynnan ac sydd wedi eu lleoli agosaf i safle'r cais. Bydd y ffens 1.8m yma yn parhau o amgylch ffiniau deheuol a gorllewinol y safle ynghyd â sgrinio gerddi cefn y tai teras o'r gogledd. Bydd gosodiad y tai teras ynghyd â'u edrychiadau blaen wedi eu dylunio er mwyn lleihau unrhyw or-edrych uniongyrchol o'r lloriau cyntaf i fewn i gefnau teras Tai'r Efail.
- 5.9 Bydd effaith ffisegol y tai ar anheddau cyfagos wedi ei leihau drwy dorri edrychiadau'r tai i fyny. Er bydd talcen deheuol y teras arfaethedig wedi ei leoli 1m i ffwrdd o gwrtil cefn 5 Ffordd Cynnan (eiddo sydd ym mherchnogaeth yr ymgeisydd) ac oddeutu 10m i ffwrdd o gwrtil cefn 3 Ffordd Cynnan gan ystyried rhediad yr haul ni chredir byddai'r teras arfaethedig yn taflu cysgodion sylweddol i gefnau'r anheddau hyn nac ychwaith i gefnau Tai'r Efail sydd wedi eu lleoli oddeutu 19m i'r gorllewin o edrychiadau blaen y tai arfaethedig. Gan ystyried yr asesiad uchod ni chredir bydd y bwriad yn amharu'n sylweddol ar fwynderau preswyl a chyffredinol deiliaid cyfagos ar sail gor-edrych, aflonyddwch swm nac yn creu strwythurau gormesol. Credir, felly, i'r bwriad cydymffurfio â gofynion Polisi PCYFF2 a PCYFF3 o'r CDLL.

Materion trafnidiaeth a mynediad

- 5.10 Mae'r bwriad yn golygu ymgymryd â gwelliannau i'r gyffordd rhwng y ffordd sirol dosbarth III (Ffordd Penrhos) a'r mynediad i'r safle ei hun oddi ar y man tramwy cyhoeddus (llwybr cyhoeddus rhif 11 Pentir). Bydd gwelliannau eraill yn cynnwys ail-wynebu a lledu'r llwybr troed, creu croesfan i gerddwyr bob ochr i'r gyffordd, gwella'r gweledd i'r gogledd ac i'r de ynghyd ac ymestyn yr encilfa bresennol sydd o flaen y safle ar gyfer defnydd y cyhoedd (er nad yw'r elfen hon o'r datblygiad yn rhan o'r cais cynllunio). Bwriedir darparu llecynnau parcio ar gyfer 11 cerbyd o fewn y safle i wasanethu'r tai fforddiadwy ynghyd a mannau troi. Nid oes gan yr Uned Drafnidiaeth wrthwynebiad i'r cais yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau priodol. Mae'r Uned Llwybrau wedi cyflwyno sylwadau ar y pwysigrwydd o atal cerbydau rhag rhwystro mynediad i'r llwybr cyhoeddus ynghyd â'r angen i gysylltu a'r Uned pe bai angen cau'r llwybr yn ystod y gwaith adeiladu ac mae'r ymgeisydd eisoes yn ymwybodol o'r gofynion hyn. Credir, felly, i'r bwriad fod yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi ISA1, TRA2 a TRA4 o'r CDLL.

Materion bioamrywiaeth

- 5.11 Cyflwynwyd Adroddiad Archwiliad Adar ac Ystlumod sy'n dod i'r canlyniad nad oedd tystiolaeth bod ystlumod yn nythu o fewn adeiladwaith y safle ac bod dau nyth deryn wedi eu darganfod o fewn un o'r adeiladau o fewn y safle. Mae'r Adroddiad yn argymhell i unrhyw waith ddymchwel cael ei gario allan y tu allan i'r tymor nythu a bod y bwriad yn cynnwys gosod bocsys ar gyfer ystlumod ac adar fel rhan o'r cynllun. Yn unol â chynnwys amodau bioamrywiaeth perthnasol credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi AMG5 o'r CDLL.

Materion tai fforddiadwy

- 5.12 Cyflwynwyd Datganiad Angen Tai gan Cartrefi Cymunedfol Gwynedd gyda'r cais syd dyn dod i'r canlyniadau:-

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/02/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

- Dim ond 23 uned cymdeithasol ar rent sydd o fewn ardal Penrhosgarnedd ym Mangor. Er bod 78 uned o'r fath yn ward Pentir mae'r rhan fwyaf o'r rhain yn dai un llawr/byngalos ar gyfer pobl dros 55 oed.
- Mae Tim Opsynau Tai y Cyngor (Awst, 2017) yn cadranhau bod 40 ymgeisydd ar y rhestr disgwyl ar gyfer fflatiau 1-llofft ynghyd a 68 ymgeisydd ar y rhestr ar gyfer tai 3-llofft yn ardal Penrhosgarnedd o Fangor (cyfanswm o 155 ymgeisydd cofrestredig).
- Mae'r niferoedd sydd ar y rhestr disgwyl llawer mwy na'r cyflenwad tai cymdeithasol ar rent addas sydd ar gael.
- Byddai'r datblygiad arfaethedig yn cyfrannu tuag at cyfarfod yr angen arbennig hwn ar gyfer tai cymdeithasol ar rent o fewn ward Pentir.

5.13 Mae'r cais wedi bod yn destun trafodaethau o flaen llaw rhwng Cartrefi Cymunedol Gwynedd a Llywodraeth Cymru gyda'r canlyniad bod y datblygiad wedi ei gynnwys i dderbyn Grant Tai Cymdeithasol gan Lywodraeth Cymru a chan ystyried sylwadau'r Uned Strategol Tai a nodir uchod credir bod y bwriad yn unol gyda gofynion Polisi TAI8 a TAI15 o'r CDLL.

Materion addysgol

5.14 Y polisi perthnasol o fewn cyd-destun cyfraniadau addysgol ar gyfer datblygiadau preswyl yw Polisi ISA1 o'r CDLL. Nodai Polisi ISA1 caniateir cynigion dim ond pan fod capasiti isadeiledd yn bodoli er nad oes trothwy niferoedd tai wedi ei gyfnodi ar gyfer cyfraniad ariannol addysgol o fewn y Cynllun ei hun. Gan ystyried graddfa'r datblygiad ynghyd a'r ffaith bod y datblygiad wedi ei leoli o fewn ffurf adeiledig Dinas Bangor, credir ei fod yn rhesymol ystyried y sefyllfa mewn unrhyw ysgolion cynradd eraill gerllaw sydd o fewn pellter cerdded rhesymol. O ystyried yr uchod, felly, credir gellir ystyried y sefyllfa yn ysgolion Babanod Coed Mawr/Glanadda (sydd yn gwasanaethu'r dalgylch cyffiniol) er mwyn cwrdd â'r angen ychwanegol hyn. Nodir bod lle digonol o fewn yr ysgolion hyn i gwrdd â'r galw sydd yn deillio o'r cynnig hwn.

5.15 Mae'r canllawiau cynllunio atodol a gafodd eu mabwysiadu i gefnogi'r cynllun datblygu blaenorol yn parhau i fod yn ystyriaeth berthnasol wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio nes eu bod yn cael eu disodli gan rai newydd. Yn hyn o beth, mae'n berthnasol i ystyried cynnwys y CCA: Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol wrth drafod y cais cyfredol hwn. Mae'r wybodaeth o fewn y CCA yn awgrymu byddai 2 ddisgybl oedran ysgol gynradd yn deillio o'r datblygiad arfaethedig (nid yw unedau un-llofft yn cael eu hystyried ar gyfer yr angen i ddarparu cyfraniad i sefydliadau addysgol ac i'r perwyl hyn, felly, dim ond y 4 tŷ teras sy'n berthnasol yma). Noda'r CCA dylid ystyried y sefyllfa yn yr ysgol sydd yn gwasanaethu'r dalgylch ble lleolir y datblygiad ac yn yr achos hwn yr ysgol berthnasol yw Ysgol y Faenol. Mae'r ysgol hon eisoes dros ei chapasiti (ffigyrâu Medi, 2017) ac yn unol â'r cyngor a gynhwysir yn y CCA bydd angen rhoi ystyriaeth i dderbyn cyfraniad addysgol mewn perthynas â'r bwriad hwn. Fodd bynnag, gan ystyried mai dim ond 2 disgybl a fydd yn deillio o'r bwriad hwn ynghyd a'r ffaith bod capasiti ar gael mewn ysgolion lleol eraill credir, yn y sefyllfa arbennig hon, ni fydd cyfraniad addysgol yn angenrheidiol pe caniateir y cais hwn ac, felly, credir bod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi ISA 1 o'r CDLL ynghyd â gofynion y CCA perthnasol.

Materion cymunedol ac ieithyddol

5.16 Cyflwynwyd Datganiad Cymunedol ac Ieithyddol gyda'r cais yn unol â gofynion Polisi PS1 o'r CDLL a gofynion CCA: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg. Er nad oes ymateb wedi

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/02/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

ei dderbyn gan Reolwr Gwasanaethau Iaith Gymraeg y Cyngor i gynnwys y Datganiad ar adeg paratoi'r adroddiad hwn rhagdybir na ddisgwylir gwrthwynebiad i'r cais ei hun ar sail ei effaith ar yr iaith Gymraeg gan ystyried bydd y tai fforddiadwy a gynigir yn ddeniadol iawn i drigolion lleol ac yn debygol o ddiwallu anghenion lleol; bydd y datblygiad yn cynnig fwy o ddewis i bobl leol o fewn y farchnad dai lleol; mae'n debyg bydd y datblygiad yn ddeniadol iawn i deuluoedd a phlant ac yn debygol o gadw'r boblogaeth leol yn y gymuned. I'r perwyl hyn, ac ar sail derbyn cadarnhad gan reolwr gwasanaethau iaith Gymraeg y Cyngor, ystyrir fod y bwriad yn gallu cydymffurfio gyda gofynion Polisi PS1 o'r CDLL ynghyd a gofynion y CCA perthnasol.

Materion cytundeb 106

- 5.17 Fel y cyfeirir ato yn yr asesiad uchod bydd y bwriad yn cynnwys 100% tai fforddiadwy (8 mewn nifer) o dan reolaeth Cartrefi Cymunedol Gwynedd (sy'n landlord cymdeithasol cofrestredig). Gan nad yw'r ymgeisydd yn berchen ar safle'r cais yn bresennol bydd angen arwyddo cytundeb cyfreithiol o dan Adran 106 o'r Ddeddf Gynllunio er mwyn sicrhau bydd y safle yn cael ei drosglwyddo i Cartrefi Cymunedol Gwynedd fel cymdeithas dai perthnasol er mwyn sicrhau fforddiadwyaeth y tai yn y lle cyntaf ac am byth.

Ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

- 5.18 Yn dilyn y cyfnod o ymgynghori cyhoeddus derbyniwyd nifer o lythyrau yn gwrthwynebu'r cais gyda'r brif materion a godwyd gan y gwrthwynebwyr yn cynnwys:-
- Aflonyddwch swm ar sail symudiadau cerbydau ynghyd â swm dyddiol yn deillio o'r tai eu hunain - rhaid ystyried bod y safle wedi ei leoli mewn ardal breswyl sefydledig gyferbyn a ffordd brysur sy'n un o brif hawliau tramwy i mewn i Fangor. Er yn cydnabod byddai rhywfaint o gynnydd mewn aflonyddwch swm yn anorfod pe caniateir y cais hwn ni chredir byddai'r cynnydd yn sylweddol gwahanol i'r sefyllfa bresennol nid yn unig ar sail swm sy'n tarfu o weithgareddau masnachol y safle ond hefyd y swm dyddiol sy'n tarfu o'r ardal gyfagos ac sy'n cynnwys nifer helaeth o anheddau preswyl ac ysgol gynradd. Ystyrir hefyd bod defnydd y safle ar gyfer defnydd preswyl yn fwy addas na'i ddefnydd cyfreithiol ar gyfer masnach/diwydiant gan ystyried ei liolia do fewn ardal breswyl sefydledig.
 - Colli preifatrwydd a gor-edrych - credir bod yr ymgeisydd wedi ymateb i bryderon gwreiddiol yr Awdurdod Cynllunio Lleol parthed y bwriad yn tansilio preifatrwydd anheddau cyfagos (gan gynnwys eu gerddi preifat) drwy ail-ddylunio ac ail-osod y tai o fewn y safle er mwyn lleihau ar unrhyw or-edrych sylweddol uniongyrchol i mewn i'r anheddau hyn. Mae hyn yn berthnasol iawn i gefn y 4 tŷ teras sy'n hwynebu gerddi cefn anheddau Ffordd Cynnan ble mae dyluniad a gosodiad y ffenestri yn golygu na fydd gor-edrych uniongyrchol i fewn i'r gerddi eu hunain. Gellir sicrhau hyn drwy gynnwys amod sy'n cyfyngu ar estyniadau ynghyd â chreu agoriadau newydd ar ffurf ffenestri.
 - Diogelwch ffyrdd a gofynion parcio - mae'r cynlluniau gwreiddiol a gyflwynwyd wedi eu diwygio yn unol â gofynion yr Uned Drafnidiaeth parthed safonau statudol yn ymwneud â chreu mynedfeydd diogel, safonau parcio ynghyd â dyluniad ffyrdd stadau tai. Er nad yw'n rhan o'r cais hwn, mae'r ymgeisydd yn ymestyn yr encilfa sydd y tu blaen i'r safle er mwyn creu dau

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/02/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

lecyn parcio ychwanegol i'r cyhoedd. Mae'r ymgeisydd hefyd yn ymwybodol o ofynion yr Uned Llwybrau parthed diogelu llwybr cyhoeddus rhif 11 Pentir sy'n rhannol oddi fewn i safle'r cais hwn.

- Gor-ddatblygiad - yn dilyn pryderon gwreiddiol yr Awdurdod Cynllunio Lleol parthed yr elfen o or-ddatblygiad mae'r ymgeisydd wedi dileu tŷ deulawr a oedd yn sefyll ar ben ei hun o fewn y safle ac wedi ail-osod y tai o fewn y safle er mwyn rhyddhau gwagleoedd ar gyfer llecynnau amwynder a pharcio. Mae'r tai eu hunain wedi eu dylunio er mwyn cydymffurfio gyda safonau byw cenedlaethol a gynhwysir o fewn y ddogfen Llyfryn Gofynion Ansawdd Datblygu Cymru. Er bod dwysedd y bwriad yn uwch na rhai o'r tai cyfagos credir nad yw codi 8 ty ar ffurf 4 fflat ynghyd a theras o 4 tŷ yn or-ddatblygiad gan nad oes niwed sylweddol yn deillio o'r datblygiad.

5.19 Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi ystyried y gwrthwynebiadau hyn fel ystyriaethau perthnasol wrth baratoi argymhelliad ar gyfer y cais. Ymhellach, mae'r ystyriaethau perthnasol sy'n gysylltiedig â'r bwriad hwn wedi cael eu hasesu yng nghyd-destun polisiau a chanllawiau cynllunio perthnasol, ac ar y sail yma ni ystyrir bod cyfiawnhad i wrthod y cais.

6. Casgliadau:

6.1 O ystyried yr asesiad hwn ac wedi ystyried yr holl faterion perthnasol, gan gynnwys polisiau a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn ogystal â'r holl wrthwynebiadau a sylwadau a dderbyniwyd ar y cais, fe ystyrir bod y bwriad yma yn dderbyniol a'i fod yn bodloni gofynion y polisiau perthnasol fel y nodir uchod.

7. Argymhelliad:

7.1 Dirprwyo'r hawl i'r Uwch reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r ymgeisydd gwblhau Cytundeb o dan Adran 106 er mwyn trosglwyddo'r holl dai i reolaeth Cartrefi Cymunedol Gwynedd fel landlord cymdeithasol rhestredig ac i'r amodau isod:-

1. 5 mlynedd.
2. Yn unol â'r cynlluniau.
3. Llechi naturiol/deunyddiau.
4. Priffyrdd.
5. Bioamrywiaeth.
6. Dwr Cymru.
7. Tynnu hawliau datblygiadau a ganiateir (estyniadau a ffenestri).
8. Tirlunio.