

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/07/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

Rhif: 5

Cais Rhif: C19/0323/11/LL

**Dyddiad
Cofrestru: 28/03/2019**

Math y Cais: Llawn - Cynllunio

Cymuned: Bangor

Ward: Deiniol

Bwriad: Addasu'r llawr cyntaf a'r ail ar gyfer 8 uned breswyl hunan gynhaliol ynghyd a newidiadau i edrychiad blaen yr adeilad

Lleoliad: 233-235, Stryd Fawr, Bangor, Gwynedd, LL571PA

**Crynodeb o'r
Argymhelliad: CANIATAU GYDAG AMODAU**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/07/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais llawn yw hwn ar gyfer addasu'r llawr cyntaf a'r ail lawr ar gyfer darparu 8 uned breswyl hunan gynhaliol (gan gynnwys 2 uned fforddiadwy) ynghyd â newidiadau i edrychiad blaen yr adeilad. Yn fewnol, bydd y bwriad yn golygu darparu 8 uned un-lofft sydd hefyd yn cynnwys cegin, ystafell fyw ac ystafell *en-suite*. Bydd yr unedau yn amrywio mewn arwynebedd llawr o 24m² i 25.8m² ac wedi eu cysylltu a'r llawr gwaelod gan risiau mewnol presennol. Ni fydd cynnydd yn arwynebedd llawr presennol yr adeilad o 413m² gyda'r llawr gwaelod yn parhau i fod siop Defydd Dosbarth A1. Yn allanol, bydd y bwriad yn golygu ymgymryd â man newidiadau i ffenestri blaen ac ochr yr adeilad drwy gynnwys ffenestri dianc mewn argyfwng o fewn yr agoriadau presennol.
- 1.2 Bydd storfa finiau a man ail-gylchu ar gyfer yr unedau a'r siop bresennol i'w lleoli yng nghef yr adeilad gyda mynediad iddo o Stryd Waterloo. Mae'r safle wedi ei leoli o fewn y ffin datblygu ac yng nghanol y ddinas ar y Stryd Fawr ac oddi fewn yr ardal gadwraeth a'r difiniads o *ganol tref* a'r *brif ardal siopa* fel y'i dynodir o fewn y CDLL. Mae'n adeilad 3-llawr sylweddol ei faint ac o ddyluniad clasurol modern. I'r gogledd o'r safle lleolir Canolfan Siopa Deiniol a'r maes parcio cysylltiedig, i'r dwyrain lleolir y Stryd Fawr gyda adeiladau masnachol/preswyl ymhellach draw, i'r de lleolir Stryd Waterloo gyda adeiladau masnachol ymhellach draw ac i'r gorllewin lleolir adeiladau masnachol gyda'r gadeirlan ymhellach draw.
- 1.3 Fel rhan o'r cais cyflwynwyd Datganiad Dylunio a Mynediad, Datganiad Iaith ynghyd â Datganiad Cymysgedd Tai.

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 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 Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 (CDLL) mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017:-**

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

Polisi ISA1 – darpariaeth isadeiledd.

Polisi PS4 - trafndiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd.

Polisi TRA2 – safonau parcio.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/07/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

Polisi PS5 – datblygiad cynaliadwy.

Polisi PCYFF1 – ffiniau datblygu.

Polisi PCYFF2 – meini prawf datblygu.

Polisi PCYFF3 – dylunio a siapio lle.

Polisi PS15 –datblygiadau canol trefi a manwerthu.

Polisi MAN1 – datblygiadau arfaethedig mewn canol tref.

Polisi MAN2 – prif ardaloedd manwerthu.

Polisi PS16 – darpariaeth tai.

Polisi PS17 – strategaeth aneddleoedd.

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

Polisi TAI8 – cymysgedd tai.

Polisi TAI9 – isrannu eiddo presennol i fflatiau hunangynhaliol a thai amlfeddiannaeth.

Polisi PS18 - tai fforddiadwy.

Polisi TAI15 – trothwy tai fforddiadwy a'u dosbarthiad.

Polisi PS20 – diogelu a lle bo'n berthnasol wella asedau treftadaeth.

Canllaw Cynllunio Atodol (CCA): Cymysgedd Tai.

CCA: Tai Fforddiadwy.

CCA: Cynllunio ar Gyfer Adeiladu'n Gynaliadwy.

CCA: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg.

2.4 **Polisiâu Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 10 (2018).

Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 12 Dylunio (2016).

NCT 18 Trafnidiaeth (2007).

NCT22 Cynllunio ar Gyfer Adeiladau Cynaliadwy (2010).

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

3.1 Nid oes hanes cynllunio yn perthyn i'r safle arbennig hwn.

4. **Ymgynghoriadau:**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/07/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

Cyngor Cymuned/Tref:	Dim gwrthwynebiad.
Uned Drafnidiaeth:	Dim gwrthwynebiad gan fod y safle'n ganolog o fewn y ddinas ac o fewn pellter resymol i gyfleusterau lleol.
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Dim sylwadau.
Dŵr Cymru:	Dim gwrthwynebiad ond gyda amod gwaredu dwr hwyneb o'r safle. Yn yr achos yma, nid yw'r fath amod yn berthnasol gan nad yw'r bwriad yn golygu creu gwyneb anathraidd ychwanegol o fewn y safle.
Uned Gwarchod y Cyhoedd:	Dim gwrthwynebiad i'r man storio ac ail-gylchu.
Uned Strategaeth Tai:	Yn ol ffigyrau Tim Opsiynau Tai y Cyngor ymddengys bod 940 ar y rhestr disgwyl ar gyfer fflatiau 1-llofft ym Mangor a chaiff 63% o'r boblogaeth leol eu prisio allan o'r farchnad dai yn yr ardal hwn. Ar sail y wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais ymddengys bod y bwriad yn rhannol cyfarch yr angen am unedau un-llofft fforddiadwy ym Mangor a disgwylir i 20% o'r unedau fod yn fforddiadwy.
Uned Iaith Gymraeg:	Cyflwyno'r wybodaeth canlynol:- <ul style="list-style-type: none"> • Oherwydd maint y datblygiad nid yw'n debygol o arwain at gynnydd sylweddol o drigolion i fewn i'r ward. • Derbynir hefyd nad oes effaith tebygol ar ysgolion gan nad yw'n ddatblygiad sydd yn addas ar gyfer teuluoedd. • Er gall y datblygiad denu myfyrwyr di-Gymraeg i fyw yn yr unedau nid oes tystiolaeth cadarn, fodd bynnag, i ddangos bydd effaith negyddol ar yr iaith pe caniaieir y cais a thybir mai effaith niwtrial bydd y datblygiad yn ei gael ar yr iaith. • Er mwyn hybu'r iaith gellir cael cyngor gan Hunaniaith (Menter Iaith Gwynedd), Menter Iaith Bangor neu Swyddog Cymraeg Byd Busnes.
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhodddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu eisoes wedi dod i ben ond ni dderbynwyd unrhyw ymateb gan y cyhoedd i'r bwriad yn dilyn y cyfnod hysbysu statudol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/07/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Fel cyfeirir ato uchod, lleolir y safle o fewn ffin datblygu canolfan isranbarthol Bangor ac mae'r cais yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi PCYFF1 o'r CDLL. Mae Polisi TAI9 yn caniatáu isrannu eiddo presennol i fflatiau hunangynhaliol cyn belled ei fod yn cydymffurfio gyda'r meini prawf perthnasol:-
- Maen prawf 1 - dylai'r eiddo fod yn addas ar gyfer ei isrannu ar gyfer y math a niferoedd o unedau a fwriedir heb yr angen i gynnal addasiadau ac estyniadau sylweddol - nid oes bwriad i ymestyn yr adeilad sylweddol ei faint presennol a'r unig newidiadau i edrychiad allanol yr adeilad fydd creu ffenestri dianc o fewn fframiau'r ffenestri eu hunain.
 - Maen prawf 3 - sicrhau na fydd y bwriad yn cael effaith andwyol ar fwynderau trigolion cyfagos - er bod anheddau preswyl ynghyd a defnyddiau masnachol wedi eu lleoli o amgylch safle'r cais ni chredir y byddai'r bwriad yn cael effaith annerbyniol ar fwynderau preswyl neu fwynderau cyffredinol (ar sail gor-edrych ac aflonyddwch sŵn) gan ystyried lleoliad canolog y safle o fewn ardal masnachol a phrysur sefydledig. Nodir hefyd ni dderbynwyd unrhyw ymateb gan y cyhoedd i'r cais yn dilyn y cyfnod hysbysu statudol.
 - Maen prawf 4 - ni ddylai'r cynnig waethygu problemau parcio sy'n bodoli yn yr ardal leol - gan ystyried lleoliad canolog y safle o fewn y ddinas a'i agosatrwydd at gyfleusterau lleol fel meysydd parcio a chludiant cyhoeddus ni ragwelir y byddai'r bwriad yn cyfrannu tuag at broblemau parcio o fewn yr ardal leol.
- 5.2 Dywed Polisi TAI15 bod gofyn i bob datblygiad gyflawni cymysgedd briodol ar sail deiliadaeth, mathau a maint o dai fforddiadwy sy'n cael ei ategu gan Bolisi TAI8 ynghyd â ChCA: Cymysgedd Tai. I'r perwyl hyn, credir bod darparu 2 uned fforddiadwy wedi eu selio ar rhent cymdeithasol wythnosol perthnasol (hynny yw, ffigwr sy'n adlewyrchu pris rhent cymdeithasol ar gyfartaledd drwy Gymru o £80.24 ac sydd wedi ei gadarnhau o fewn Datganiad Cymysg Tai yr ymgeisydd) yn dderbyniol a chredir bod darparu 8 uned un-llofft hefyd yn dderbyniol gan ystyried y byddai'n gymorth i gyfarch yr angen cydnabyddedig sylweddol sydd yn bodoli am y math yma o lety yn y Ddinas.
- 5.3 Mae'r Datganiad Cymysgedd Tai a gyflwynwyd gan yr ymgeisydd yn datgan bod diffyg darpariaeth ar gyfer unedau un-llofft (*studio flats*) ar gyfer 2 berson ym Mangor. Mae 13% o stoc presennol tai yng Ngwynedd yn unedau un-llofft rhent cymdeithasol ond mae'r angen am y math yma o unedau o fewn y Sir yn llawer mwy (gyda'r ffigwr yn 26%). Mae'r wybodaeth a dderbynwyd gan yr Uned Strategaeth Tai yn cadarnhau diffyg darpariaeth o'r math yma o lety gan ddatgan bod 940 o ymgeiswyr ar gofrestr Tim Opsiynau Tai y Cyngor sydd yn benodol dymuno cael unedau un-llofft yn ardal Bangor ac mae'r Uned Strategaeth Tai wedi cadarnhau byddai caniatáu'r cais hwn yn rhannol ymateb i'r galw am dai cymdeithasol o'r fath.
- 5.4 Gan ystyried yr asesiad uchod ac yn ddarostyngedig i'r bwriad gydymffurfio gyda'r polisiau perthnasol o fewn yr asesiad hwn ystyrir bod y cais yma yn dderbyniol mewn egwyddor.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/07/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

Mwynderau gweledol

- 5.5 Mae'r newidiadau i edrychiadau allanol yr adeilad 3-llawr trawiadol hwn yn y lleiafswm drwy ymgymryd â newidiadau sydd wedi eu cyfangu i ddyluniad rhai o'r ffenestri blaen ac ochr ar y llawr cyntaf a'r ail lawr er mwyn creu diahangfeydd argyfwng. I'r perwyl hyn, ni chredir fod y bwriad yn amharu'n sylweddol ar fwynderau gweledol y rhan yma o'r strydlun nac yn tanseilio dynodiant yr ardal fel ardal gadwraeth. Bydd sicrhau defnydd addas yn fodd o sicrhau defnydd a chyflwr hirdymor yr adeilad. Ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF2, PCYFF3 a PS20 o'r CDLL.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.6 Mae Polisi PCYFF2 o'r CDLL yn datgan gwrthodir cynigion os ydynt yn cael effaith andwyol sylweddol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol, defnyddiau tir neu eiddo arall oherwydd mwy o weithgareddau, aflonyddwch, swm ac yn y blaen. O ran aflonyddwch swm, credir byddai defnydd preswyl o'r ddau lawr uwchben y siop presennol ddim yn amharu'n sylweddol ar fwynderau cyffredinol preswylwyr cyfagos gan ystyried graddfa a dwysedd y bwriad ei hun ynghyd â'r ffaith ei fod wedi ei leoli o fewn ardal fasnachol brysur sydd eisoes yn cynnwys defnyddiau poblogaidd fel tafarndai a bwytai.
- 5.7 Ni chredir y byddai'r bwriad yn gwaethygu'r sefyllfa bresennol yn sylweddol o safbwynt gor-edrych a cholli preifatrwydd yn enwedig o ystyried lleoliad a gosodiad y ffenestri presennol ar edrychiadau allanol yr adeilad. Ni fydd unrhyw agoriad/ffenestr newydd yn cael ei greu ac mae'r ffenestri presennol yn edrych tua maes parcio Canolfan Siopa Deiniol yng nghefn yr adeilad a thua adeiladau masnachol i'r de. Rhaid ystyried hefyd bod gor-edrych cymunedol a goddefol eisoes yn bodoli rhwng y wahanol ddefnyddiau sydd yn nalgylch safle'r cais ac na fyddai caniatáu'r bwriad yma yn gwaethygu'r sefyllfa yma i'r fath raddau nes byddai rhaid gwrthod y cais ar sail effaith andwyol ar fwynderau preswyl. I'r perwyl hyn credir bod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi PCYFF2 a TAI9 o'r CDLL.

Materion trafnidiaeth a mynediad

- 5.8 Mae'r safle/adeilad wedi ei leoli'n ganolig o fewn y ddinas ac o ganlyniad i hyn nid oes cyfleusterau parcio oddi fewn i gwrtil y safle ei hun ac mae'r sefyllfa yma yn cael ei adlewyrchu ar safleoedd eraill o fewn y ddinas. Bydd yr unedau preswyl yn agos iawn i gyfleusterau lleol sy'n cynnwys meysydd parcio a chludiant cyhoeddus ac, felly, nid oes gan yr Uned Drafnidiaeth wrthwynebiad i'r cais fel y'i cyflwynwyd. Credir i'r bwriad fod yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi ISA1 a TRA2 o'r CDLL.

Materion tai fforddiadwy

- 5.9 Mae Polisi TAI15 o'r CDLL yn gofyn ceisio sicrhau darpariaeth briodol o dai fforddiadwy yn ardal y Cynllun a'r trothwy ar gyfer tai fforddiadwy ym Mangor yw 20%. Gan fod y bwriad yn golygu darparu 8 uned breswyl mae'r ffigwr o 20% yn golygu byddai gofyn i 2 uned fod yn fforddiadwy. Fodd bynnag, os na fyddai modd i 2 o'r unedau fod yn fforddiadwy, yna, yn unol â'r Polisi bydd yn rhaid rhoi ystyriaeth i dderbyn cyfraniad pro-rata. Mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau o fewn y ddogfen Datganiad Cymysgedd Tai a gyflwynwyd gyda'r cais bod y bwriad yn cynnwys 2 uned

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/07/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

fforddiadwy gyda'u rhent wedi ei selio ar lefel cyfredol rhent cymdeithasol cenedlaethol o £80.24 ar gyfer unedau un-llofft.

- 5.10 O edrych ar leoliad, maint a math yr unedau a fwriedir mae'n debygol iawn eu bod i gyd am fod yn fforddiadwy beth bynnag. Er hynny, mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau bodlonrwydd i wneud hyn ac yn nodi y bydd y 2 uned fforddiadwy yn cael ei ddarparu yn ffurfiol ac y bydd y rent wedi ei selio ar rhent cymdeithasol. Gellir sicrhau hyn drwy osod amod priodol ar y caniatâd cynllunio.

Materion Ieithyddol a Chymunedol.

- 5.11 Gan fod y bwriad yn golygu darparu mwy o unedau na'r ddarpariaeth tai dangosol ac yn unol â Pholisi PS1 a PS5 o'r CDLL mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno Datganiad Ieithyddol a Chymunedol i gefnogi'r cais cynllunio ar sail gwarchod, cefnogi a hyrwyddo'r iaith Gymraeg. Daw'r Datganiad i'r calyniadau canlynol:-

- Ni fyddai'r datblygiad yn cael effaith negyddol ar gymeriad ieithyddol na chymdeithasol y rhan yma o Fangor (Ward Deiniol) a byddai'r datblygiad yn diwallu anghenion lleol cyfredol/dyfodol ar gyfer tai fforddiadwy o fewn y ddinas.
- Er bod gostyngiad yn y nifreodd sy'n gallu siarad Cymraeg o fewn y ward rhaid cofio mai dinas a natur darfodedig/*transient* yw Bangor a byddai'r 2 uned fforddiadwy yn cyfarfod a'r angen sylweddol am y fath yma o lety yn y ddinas. Gobeithir byddai caniatâu'r cais hwn yn gwneud cyfraniad bychan i newid y dirywiad hyn.

- 5.12 Mae'r Uned Iaith Gymraeg, fel a nodir uchod, wedi dod i'r casgliad mewn ymateb i'r broses ymgynghori statudol oherwydd maint y datblygiad nid yw'n debygol o arwain at gynydd sylweddol o drigolion i fewn i'r ward a derbynir hefyd nad oes effaith tebygol ar ysgolion gan nad yw'n ddatblygiad sydd yn addas ar gyfer teuluoedd. Er gall y datblygiad denu myfyrwyr di-Gymraeg i fyw yn yr unedau nid oes tystiolaeth cadarn, fodd bynnag, i ddangos bydd effaith negyddol ar yr iaith pe caniaieir y cais a thbyr mai effaith niwtrial bydd y datblygiad yn ei gael ar yr iaith.

- 5.13 Gan ystyried yr asediad uchod credir na fydd y datblygiad hwn yn debygol o gael effaith sylweddol ar nifer y siaradwyr Cymraeg yr ardal ynghyd a chyfleoedd i'r boblogaeth leol siarad Cymraeg a bod y risg y byddai'r datblygiad ynddo'i hun yn cael effaith arwyddocaol a sylweddol ar gymeriad a chyd bwysedd iaith o fewn y gymuned yn isel a bod y datblygiad, felly, yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PS1 a PS5 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. Mae hefyd yn berthnasol i ystyried cynnwys y CCA: Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol wrth drafod y cais hwn. Ar sail cynnwys y CCA a chan ystyried fod y bwriad yn golygu darparu unedau un-llofft yn unig, ni ddisgwylir i'r ymgeisydd, yn yr achos hwn, gyfrannu tuag at y gost o ddarparu cyfleusterau addysgol gan fod y CCA yn ystyried na fydd plant na phobl ifanc (4-18 mlwydd oed) fel arfer yn preswyl mewn unedau o'r maint yma.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/07/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

6. Casgliadau:

- 6.1 O ystyried yr asesiad hwn ac wedi ystyried yr holl faterion perthnasol, gan gynnwys polisiâu a chanllawiau lleol a chenedlaethol ystyrir bod y bwriad yma yn dderbyniol a'i fod yn bodloni gofynion y polisiâu perthnasol fel y nodir uchod.

7. Argymhelliad:

- 7.1 Caniatau yn unol â'r amodau isod:-

1. 5 mlynedd.
2. Yn unol â'r cynlluniau.
3. Sicrhau bod 2 o'r unedau yn rhai fforddiadwy drwy gyflwyno cynllun tai fforddiadwy.