

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/09/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

Rhif: 2

Cais Rhif: C19/0078/11/LL

**Dyddiad
Cofrestru: 29/01/2019**

Math y Cais: Llawn - Cynllunio

Cymuned: Bangor

Ward: Menai (Bangor)

Bwriad: Darparu 38 uned breswyl (gan gynnwys cymysg o unedau farchnad agored ac unedau fforddiadwy), manau parcio a mynedfa

Lleoliad: Former Bangor City Social Club, Deiniol Road, Bangor, Gwynedd, LL57 2UR

**Crynodeb o'r
Argymhelliad: CANIATAU YN DDAROSTYNGEDIG I GWBLHAU CYTUNEB O DAN ADRAN 106 AR GYFER CYFRANIAD ARIANNOL LLECYNNAU AGORED**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/09/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

1. Disgrifiad:

1.1 Cais llawn yw hwn ar gyfer darparu 38 uned breswyl, manau parcio a mynedfa ar lecyn o dir diffaith gyferbyn â Ffordd Farrar a Ffordd Deiniol o fewn dinas Bangor. Gellir rhannu'r cais i sawl elfen wahanol sy'n cynnwys:-

- Darparu 38 uned breswyl sy'n cynnwys 23 uned 2-lofft (3 person) a 15 uned 1 llofft (2 berson) fyddai'n gymysgedd o 9 uned rhwnt cymdeithasol, 17 uned rhent canolradd ac 12 uned drhent marchnad agored.
- Darparu 38 llecyn parcio gyda 6 ohonynt yn lecynnau anabl ynghyd â 2 lecyn ar gyfer beic modur a storfa ar gyfer 15 beic seiclo. Bydd rhan o'r maes parcio wedi ei osod o dan yr adeilad.
- Defnyddio'r fynedfa bresennol ynghyd â chreu mynediad droed newydd oddi ar Ffordd Farrar.
- Codi adeilad 4 llawr yn codi i 5 llawr ar gornel Ffordd Farrar a Ffordd Deiniol a fyddai wedi ei osod ar ffurf "L" gyda'r edrychiadau allanol wedi eu torri i fyny drwy ddefnyddio rhannau o'r waliau sy'n ymwithio allan gyda balconïau cilannog. Defnyddir gwahanol fathau o ddeunyddiau ar yr edrychiadau allanol gan gynnwys gwaith bric glan, paneli *Eternit*, ffenestri UPV-c neu alwminiwm lliw llwyd gyda rheiliau a gwaith bric glan ar ymylon y safle.
- Tirlunio gyferbyn ag ymylon y safle.
- Llecynnau amwynder cymunedol ar gyrion mewnol y safle.
- Gosod paneli solar ar rhannau o'r toeau.

1.2 Saif y safle ar gornel Ffordd Farrar a Ffordd Deiniol yng nghanol y ddinas gyda mynediad oddi ar Ffordd Deiniol. Yn bresennol, mae'n llecyn o dir diffaith a segur a arferai fod yn gyn-glwb cymdeithasol. Mae'r safle yn mesur 0.2ha gyda rhediad tir o'r dwyrain i'r gorllewin gydag uchder yr adeilad arfaethedig yn amrywio o 16m ger Ffordd Deiniol i 12.2m gyferbyn a ffin orllewinol y safle ac ychydig islaw'r eiddo a adnabyddir fel 81 Ffordd Farrar.

1.3 Lleolir y safle oddi fewn i ffin datblygu Bangor fel y'i cynhwysir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, 2017 (CDLL) ond nid yw wedi cael ei ddynodi ar gyfer unrhyw ddefnydd penodol. Er mwyn cefnogi'r cais cyflwynwyd y dogfennau canlynol - Datganiad Cymysg Tai; Datganiad Cadwraeth Dwr; Adroddiad Ymgynghori Cyn Ymgeisio (PAC); Datganiad Cefnogi Cynllunio; Datganiad Iaith Gymraeg; Cynllun Teithio; Datganiad Trafnidiaeth; Adroddiad Ecolegol Rhagarweiniol; Strategaeth Draenio a Datganiad Tai Fforddiadwy.

1.4 Cadarnhawyd bod yr ymgeisydd wedi ymgymryd ag ymgynghoriad cyn cyflwyno cais yn unol â gofynion Erthygl 1 o'r Ddeddf Gynllunio gwlad a Thref (gweithdrefn rheoli datblygu)(Cymru)(Diwygio), 2016 gan fod y bwriad yn ddatblygiad a ddiffinir fel un mawr. Mae Adroddiad ymgynghori Cyn ymgeisio (PAC) wedi ei gynnwys gyda'r cais i adlewyrchu'r ymgynghoriad yma.

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.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/09/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

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 Cymreig.

Polisi PS2 – isadeiledd a chyfraniadau gan ddatblygwr.

Polisi ISA1 – darpariaeth isadeiledd.

Polisi ISA5 – darparu llecynnau agored mewn datblygiadau tai newydd.

Polisi TRA2 – safonau parcio.

Polisi TRA4 – rheoli ardrawiadau cludiant.

Polisi PS4 – trafnidiaeth gynladwy, datblygiad a hygyrchedd.

Polisi PS5 – datblygiad cynaliadwy.

Polisi PCYFF1 – ffiniau datblygu.

Polisi PCYFF2 – meini prawf datblygu.

Polisi PCYFF3 – dylunio a siapio lle.

Polisi PCYFF4 – dylunio a thirweddu.

Polisi PCYFF5 – rheoli carbon.

Polisi PCYFF6 – cadwraeth dwr.

Polisi PS17 - strategaeth aneddleoedd.

Polisi TAI 1 – tai yn y ganolfan isranbarthol a'r canolfannau gwasanaeth trefol.

Polisi TAI8 – cymysgedd briodol o dai.

Polisi TAI15 trothwy tai fforddiadwy a'u dosbarthiad.

Polisi AMG5 – cadwraeth bioamrywiaeth leol.

Canllawiau Dylunio Gwynedd (2003).

Canllaw Cynllunio Atodol (CCA): Cymysgedd Tai.

CCA: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/09/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

CCA: Rhwymedigaethau Cynllunio.

CCA: Tai Fforddiadwy.

CCA: Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol.

CCA: Llecynnau Agored mewn Datblygiadau Tai Newydd.

2.4 **Polisiâu Cenedlaethol:**

Llythyr gan Y Gweinidog Tai a Llywodraeth Leol ddyddiedig Gorffennaf, 2019 parthed canolbwyntio ar gyflenwi tai cymdeithasol yng Nghymru.

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 10 (2018).

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

NCT12 Dylunio (2016).

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

3.1 Cais rhif C18/0112/11/LL – creu maes parcio dros dro ar gyfer 4 mlynedd wedi ei ganiatau yn Mawrth, 2018.

3.2 Cais rhif C18/0366/11/TC - cais am dystysgrif cyfreithloni ar gyfer cadarnhau cychwyn datblygiad fel y'i caniatwyd o dan gyfeirnod C18/0108/11/LL wedi ei ganiatáu ym Mehefin, 2018.

3.3 Cais rhif C08A/0108/11/LL - dymchwel Clwb Cymdeithasol Bangor a chodi 49 uned 1 a 2 llofft ynghyd â pharcio a thirlunio cysylltiedig wedi ei wrthod yn Ebrill, 2008 ar sail ei effaith ar fwynderau gweledol a thrigolion y cyffiniau. Apeliwyd yn erbyn y penderfyniad a daeth yr Arolygaeth Cynllunio i'r casgliad yn Rhagfyr, 2008 bod y datblygiad yn dderbyniol gan ddatgan:- (i) Na fyddai unrhyw niwed sylweddol yn deillio o'r datblygiad parthed creu strwythur gormesol; (ii) Roedd pryder ynglŷn â sefydlogrwydd y ddaear a seiliau dwfn ger eiddo cyfagos yn fater i'r datblygwr gydymffurfio gyda rheolau rheoliadol perthnasol sy'n rheoli rheoliadau adeiladu; a (iii) Bod lleoliad y safle yn cyfiawnhau adeilad o raddfa ac amlygrwydd gan roi ffocws ar gyfer y safle sy'n dynodi ei bwysigrwydd swyddogaethol ger ffordd brysur (cefnogwyd y cynllun hwn hefyd gan Gomisiwn Dylunio Cymru ar sail mas a graddfa).

4. **Ymgynghoriadau:**

Cyngor
Cymuned/Tref: Dim gwrthwynebiad mewn egwyddor on dpryder mawr ynglyn a'r dyluniad (uchder, edrychiada'i effaith ar fwynderau'r ardal), byddai'r fynedfa i'r safle yn amharu ar lif traffig a dylid edrych ar gofynion parcio preswylwyr a deilaid lleol

Uned Drafnidiaeth: Dim gwrthwynebiad i'r bwriad ar sail gofynion statudol parcio ynghyd â diogelwch ffyrdd yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau/nodiadau perthnasol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/09/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

Cyfoeth Naturiol Cymru:	Dim sylwadau i'w gwneud ar y datblygiad arfaethedig.
Dŵr Cymru:	Angen caniatâd System Draenio Cynladwy/SuDS ond dim gwrthwynebiad i'r bwriad yn ddarostyngedig bod dwr aflan o'r safle yn cael ei waredu i'r gyfundrefn garthffosiaeth gyhoeddus rhwng siambr SH57715601 a SH57716701.
Uned Gwarchod y Cyhoedd:	Dim ymateb.
Adran Addysg:	Mae capasiti Ysgol Gynradd Cae Top (ysgol dalgylch safle'r cais) yn llawn gyda rhestr aros i bob blwyddyn ond mae capasiti ar gael yn yr ysgol uwchradd ynghyd ag ysgolion eraill fel ysgol newydd Y Garnedd ac Ysgol Hiracl.
Gwasanaeth Tan Gogledd Cymru:	Dim sylwadau i'w roi ynglŷn â mynedfa i gerbydau tan a chyflenwad dŵr.
Uned Strategol Tai:	Mae'r wybodaeth a gynhwysir yn y Datganiad Tai Fforddiadwy yn gyson gyda'r wybodaeth o'r angen am y math o dai a gynigir yma ym Mangor. Mae Cymdeithas tai yn bartner ar gyfer y datblygiad yma a bydd yr unedau yn cyfarfod a gofynion Safonau Dylunio Cymru. Mae'r datblygiad wedi ei gynnwys o fewn rhaglen derbyn Grant Tai Cymdeithasol Llywodraeth Cymru.
Uned Bioamrywiaeth:	Dylid dilyn yr argymhellion a gynhwysir yn Rhan 4.3 (Argymhellion) o'r Adroddiad Ecologol Rhagarweiniol.
Uned Dŵr ac Amgylchedd:	Ni chaiff unrhyw adeilad ei feddiannu hyd nes bod y system draenio gynaliadwy ar gyfer y safle wedi ei gwblhau ac yn gwbl weithredol yn unol â'r manylion yn y strategaeth ddraenio a gyflwynwyd fel rhan o'r cais o fewn y ddogfen Strategaeth Draenio.
Heddlu Gogledd Cymru:	Dim ymateb.
Uned Iaith Gymraeg:	Y risg/effaith ieithyddol a adnabyddir - risg neu effaith fechan yn bosib. Gan fod y datblygwr yn targedu marchnad leol ar gyfer yr unedau fforddiadwy nid yw'n debygol bydd y datblygiad yn arwain at newid mawr o fewn poblogaeth yr ardal ehangach yn y ddinas ac na fyd dyn denu mewnfudo. Fodd bynnag, nid yw hyn yn gyfystyr a dim effaith ieithyddol gan fod wardiau Bangor eisoes yn fregus

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/09/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

o safbwynt ieithyddol. Mae cyfleoedd ychwanegol ynghlwm wrth y cais i gael effaith gadarnhaol ar y Gymraeg drwy, er enghraifft, rhoi blaenoriaeth i'r Gymraeg wrth gynnig cyfleoedd prentisiaethau 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:

- Creu strwythur gormesol gan leihau ar olau naturiol i mewn i eiddo cyfagos.
- Colli preifatrwydd i grddi cefn eiddo cyfagos.
- Gor-ddatblygiad o'r safle.
- Byddai'r bwriad a photensial i greu niwsans yn y dyfodol ar sail aflonyddwch swm, perygl tan, sbwriel, pla, arogleuon a mygdarth.
- Dim ystyriaeth wedi ei roi ar gyfer anghenion draenio eiddo cyfagos - angen ymgymryd ag ymchwiliad manwl i'r perwyl hyn gan ystyried yr hinsawdd yr ydym yn byw ynddo heddiw.
- Bwriad yn groes i Bolisi TRA4 o'r CDLL ar sail cynnydd sylweddol mewn trafndiaeth a fyddai'n defnyddio'r fnyedfa bresennol gan bod y rhwydwaith ffyrdd lleol eisoes yn brysur. Byddai'r fath sefyllfa yn achosi peryglon nid yn unig i ddefnyddwyr presennol y ffyrdd ond i gerddwyr a phlant yn ogystal.
- Bwriad yn groes i ofynion Polisi Cynllunio Cymru ar sail cynaladwyedd gan fod y datblygiad yn cynnwys nifer helaeth o lecynnau parcio a phan fod angen gymaint o lecynnau parcio pan fod y safle yn hygyrch i fathau gwahanol o drafnidiaeth?
- Bwriad yn groes i ofynion Polisi ISA5 o'r CDLL gan nad yw'n paratoi llecynnau amwynder o fewn y safle ar gyfer y darpar breswylwyr.
- Bwriad yn groes i ofynion Polisi PCYFF3 o'r CDLL ynghyd a'r cyngor a gynhwysir yn y ddogfen Canllawiau Dylunio Gwynedd gan and yw edrychiadau allanol yr adeilad yn adlewyrchu arddull pensaernïol lleol.
- Pryder byddai'r bwriad yn effeithio'n andwyol ar goeden gyfagos sy'n destun gorchymyn gwarchod coed.

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

- Preswylwyr eiddo lleol wedi dioddef o ganlyniad i ddymchwel y cyn-glwb cymdeithasol ar sail cryndod a difrod i strwythurau/sylfeini eiddo a

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/09/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

byddai codi adeilad a strwythurau cysylltiedig newydd yn gwaethygu'r sefyllfa.

- Gall y datblygiad arfaethedig olygu symudiad pridd gan effeithio'n andwyol ar sefydlogrwydd y tir o amgylch y safle.
- Mae cyflenwad digonol o dai gwag eisoes o fewn y ddinas heb yr angen i ddarparu ychwaneg o unedau preswyl a gellir addasu'r niferoedd helaeth o dai amlfeddiannaeth o fewn y ddinas i gyfarfod ag anghenion tai lleol - bwriad yn groes i ISA2 o'r CDLL.
- Graddfa/arwynebedd llawr yr unedau 1 llofft yn rhy gyfyng i fyw ynddynt yn gyfforddus.
- Posibilrwydd byddai'r darpar breswylwyr yn defnyddio'r lon breifat gefn (*Convent Lane*) fel llecyn amwynder.

Yn ychwanegol i'r uchod derbyniwyd llythyr yn cefnogi'r cais ar sail:-

- Bod wir angen am y fath yma o unedau preswyl ym Mangor a bod tystiolaeth yn cefnogi hyn.
- Mae'r safle a'r datblygiad yn gynlaiadwy a dylai bwried sy'n cael ei gynnig a'i weithredu gan landlord cymdeithasol gael ei gefnogi.
- Mae'r datblygiad wedi ei leoli'n dda o fewn ardal breswyl gyfochrog a Ffordd Deiniol gydag adeiladau mawr gerllaw.
- Mae'r safle yn hygyrch ar gyfer gwahanol fathau o drafnidiaeth gan gynnwys car, bws a thrên.

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, PCYFF2, TAI1, TAI15 a PS5 o'r CDLL. Dywed Polisi PCYFF1 caniateir cynigion tu 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 maen prawf 3 o Bolisi PCYFF2 yn datgan dylai cynigion gwneud y defnydd gorau o dir gan gynnwys dwysedd o 30 uned byw o leiaf yr hecтар o ran datblygiadau preswyl ac, i'r perwyl hyn, bydd darparu 38 uned yn cydymffurfio a'r maen prawf hwn.
- 5.2 Mae Polisi TAI1 yn datgan yng nghanolfan isranbarthol Bangor a'r canolfannau gwasanaeth trefol bydd tai i gwrdd â strategaeth y Cynllun yn cael eu sicrhau drwy'r dynodiadau tai ynghyd â safleoedd ar hap addas o fewn y ffin datblygu. Lefel cyflenwad dangosol ar gyfer Bangor dros gyfnod y Cynllun yw 969 uned (gan gynnwys llithriad o 10%) ac mae'r Cynllun yn rhagdybio bydd 576 o'r unedau hyn yn cael eu cyflenwi drwy safleoedd ar hap. Yn ystod y cyfnod rhwng 2011 a 2018 cwblhawyd cyfanswm o 323 uned ar safleoedd ar hap. Roedd y banc tir safleoedd ar hap h.y. safleoedd gyda caniatâd cynllunio sy'n bodoli'n barod yn cynnwys 197 uned yn mis Ebrill, 2018 er ei bod yn annhebygol y bydd 32 o'r rhain cael eu datblygu. Felly, mae

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/09/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

165 uned ar safleoedd ar hap yn y banc tir yn debygol o gael eu cwblhau a golyga hyn bod lle o fewn y ddarpariaeth ddangosol ar gyfer 88 uned mewn datblygiad ar hap yn anheddle Bangor ar hyn o bryd. Fe ddylid hefyd nodi fod yna ganiatâd blaenorol ar y safle yma am 49 o unedau a felly buasai rhoi caniatâd i'r bwriad yma ddim yn ychwanegu tai i'r banc tir unedau ar hap ym Mangor. Mae hyn yn golygu, ar hyn o bryd, fod yna gapasiti o fewn y cyflenwad dangosol ar gyfer anheddiad Bangor.

- 5.3 Mae'r bwriad yn golygu darparu 38 uned breswyl ac yn unol â gofynion Polisi TAI15 dylai o leiaf 7.6 uned fod yn fforddiadwy. Yn yr achos hwn, bydd 26 o'r unedau arfaethedig yn rhai fforddiadwy (sy'n gyfystyr a 68% o gyfanswm yr unedau a fwriedir eu darparu ar y safle hwn) a bydd y rhain o gymysgedd o unedau rhent cymdeithasol, rhent canolradd, ynghyd a rhent farchnad agored.
- 5.4 Mae Polisi PS5 yn datgan cefnogir datblygiadau ble gellid dangos eu bod yn gyson ag egwyddorion datblygu cynaliadwy gan gynnwys ailddefnyddio 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.
- 5.5 Gan ystyried yr uchod a chan ystyried fod caniatad byw eisoes yn bodoli ar y safle yn dilyn penderfyniad apêl yn 2008 credir bod y cais yma yn dderbyniol mewn egwyddor. Mae gofyn hefyd fod y bwriad yn cydymffurfio gyda pholisiau eraill perthnasol ac fe drafodir rhain isod.

Mwynderau gweledol

- 5.6 Mae'r safle yn amlwg yn y rhan yma o'r strydlun. Mae'r dalgylch yn cynnwys adeiladau o amryw faint, uchder edrychiadau ac oedran gan gynnwys anheddau/filas oes Fictoriaidd ac oes Edwardaidd, gorsaf rheilffordd Fictoriaidd (sy'n rhestredig gradd II) ac anheddau/fflatiau mwy modern. Y brîf ddeunyddiau adeiladu sy'n gyffredin i'r ardal gyfagos yw gwaith bric coch glan, llechi naturiol, gorchudd proffil dur, rendr llyfn ynghyd a gro chwipio.
- 5.7 Mae egwyddorion dylunio'r adeilad arfaethedig yn dilyn yr egwyddorion hynny a drafodwyd gan yr Arolygydd Cynllunio ar yr apêl blaenorol a gellir nodi'r rhain fel y ganlyn:-
- Graddfa - mae'r safle wedi ei leoli mewn man amlwg yn y dreiflun lleol gydag elfen o statws iddo a chydabyddir byddai rhaid i unrhyw adeilad newydd ar y safle hwn fod yn adeilad o raddfa ac amlygrwydd o'i gymharu â'r sefyllfa bresennol (a blaenorol) er mwyn rhoi pwysigrwydd swyddogaethol ger llwybrau hawl tramwy cyhoeddus/croesfan brysur. I'r perwyl hyn, mae uchder yr adeilad ar ffurf risiog gyda'r uchder yn amrywio o 5 llawr ar y gornel (er mwyn creu strwythur trawiadol ac i amlygu pwysigrwydd y safle yn y strydlun) i 4 llawr ymhellach i fyny Ffordd Farrar gan ddilyn rhediad y dirwedd gyda graddfa'r adeilad yn lleihau fel mae'n agosáu at yr anheddau deulawr Fictoriaidd. Credir bod graddfa ac effaith ffisegol yr adeilad yn cael ei leihau drwy edrychiadau a ffasâd sydd wedi ei dorri fyny gan agoriadau amrywiol, deunyddiau amrywiol ynghyd a chreu esgyll onglog sy'n ymestyn allan uwchben cyrion allanol y safle.
 - Dyluniad - y cysyniad dylunio yw creu datblygiad preswyl unigryw a chyfoes ac mae'r dyluniad yn adlewyrchu'r amcan yma drwy ddefnyddio nodweddion pensaernïol amrywiol drwy'r holl adeilad. Mae dyluniad yr adeilad a'r deunyddiau yn creu rhythm fertigol sy'n adlewyrchu edrychiadau anheddau cyfagos. Bydd prif do'r adeilad ar ffurf proffil isel wedi ei osod tu ôl i wal *parapet* gyda'r graddiant

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/09/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

yn codi tua'r gornel gyda Ffordd Deiniol a Ffordd Farrar. Nid yw dyluniad yr adeilad yn rhy annhebyg i ddyluniad yr adeilad blaenorol a ganiatawyd ar apel ac bellach mae hefyd yn ymgorffori nodweddion sydd wedi eu awgrymu gan y Comisiwn Dylunio yng Nghymru.

- Gosodiad - mae'r safle wedi ei leoli o fewn cyd-destun trefol sydd wedi cael ei gydnabod yn safle *landmark* sydd gyfochrog a llwybrau tramwy prysur. Mae gosodiad yr adeilad o fewn y safle yn golygu bod ol-troed yr adeilad ar ffurf "L" gyda'r prif edrychiadau tua'r gogledd (Ffordd Farrar) a thua'r dwyrain (Ffordd Deiniol). Mae lleoliad yr adeilad o fewn y safle yn adlewyrchu'r ffurf rhubannog a welir yn yr ardal.
- Tirlunio - bwriedir ymgymryd â chynllun tirlunio o amgylch ymylon safle'r cais sy'n cynnwys tirlunio *meddal* (planhigion addurnol) a thirlunio *caled* (llwybrau a waliau/rheiliau). Diben y tirlunio yw ar gyfer creu llecynnau mwynder preifat i'r darpar breswylwyr ynghyd a chyfrannu tuag at ansawdd y datblygiad.

5.8 Gan ystyried yr uchod credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail effaith mwynderau gweledol ac fe ragwelir y byddai'n y pendraw yn creu cyfraniad positif i gymeriad y rhan yma o'r strydlun. Cydnabyddir bod rhai pryderon lleol am y graddfa a'r deunyddiau ond ni ystyrir y byddai rhain yn amhriodol o fewn cyd-destun trefol y safle. Nodir bod Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 10 ynghyd a Nodyn Cyngor Technegol 12 Dylunio yn gefnogol i ddatblygiadau sy'n hybu ac annog *dyluniad da* drwy roi cyfleoedd ar gyfer dylunio arloesol sy'n diwallu anghenion y presennol a'r dyfodol. I'r perwyl hyn, ystyrir bod y bwriad yn ymateb yn bositif i ofynion Polisi PCYFF3 a PCYFF4 o'r CDLL ynghyd â'r cyngor cenedlaethol perthnasol.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.9 Fel y cyfeirir ato uchod, lleolir anheddau preswyl o amgylch safle'r cais ynghyd â'u gerddi/llecynnau mwynderol preifat. Bu nifer o wrthwynebiadau gael eu derbyn o ganlyniad i'r broses ymgynghori cyhoeddus. Mae'r pryderon yn ymwneud gyda materion sy'n cynnwys gor-edrych a cholli preifatrwydd; aflonyddwch sŵn; llygredd ac arogleuon; colli golau i 81 ac 83 Ffordd Farrar.

5.10 Mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau uchod mae'r cynlluniau gwreiddiol wedi eu diwygio gan yr ymgeisydd ar sail bod y balconïau i fflatiau rhif 8 a 9 ar y llawr gwaelod, fflatiau rhif 20 a 21 ar y llawr cyntaf ynghyd â fflatiau rhif 32 a 33 ar yr ail lawr (i gyd yn wynebu'r anheddau hynny sydd wedi eu lleoli gyferbyn a'r safle ac ar Ffordd Farrar) wedi eu gosod ar ongl er mwyn lleihau ar unrhyw or-edrych sylweddol ac uniongyrchol i mewn i'r anheddau hyn. Yn ychwanegol i hyn, bydd y ffenestri sydd yn wynebu cefnau rhif 81 a 83 Ffordd Farrar (ar y llawr cyntaf a'r ail lawr) yn naill a'i ffenestri ystafelloedd ymolchi (afloyw) neu yn rhai ar gyfer goleuo'r grisiau/coridor mewnol yn unig yn hytrach nag ar gyfer goleuo ystafelloedd byw a gellir amodi gwydr afloyw yma hefyd. Mae rhai ffenestri hefyd wedi eu lleoli fel eu bod yn wynebu i ffwrdd o gefnau rhif 81 ac 83. Mae pryderon hefyd wedi eu derbyn parthed colli golau i fewn i eiddo cyfagos a bod y bwriad yn creu strwythur gormesol. Cyflwynwyd cynllun gan yr ymgeisydd sy'n dangos effaith cysgodi ar gefnau rhif 81 ac 83 Ffordd Farrar ac mae'r cynllun yma yn cadarnhau bydd unrhyw gysgodi yn y lleiafswm yn ystod dechrau cyhydros y gwanwyn/hydref ac yn ystod boreuon heuldro'r gaeaf. Gan fod y bwriad yn debyg iawn i'r cynllun a ganiatawyd yn flaenorol ni ystyrir fod sail i'r gwrthwynebiadau yma. Yn ei ddyfarniad, cadarnhaodd yr Arolygwr Cynllunio ei fod wedi ystyried yn ofalus materion fel cysgodi ac na fyddai materion fel hyn yn newid ei benderfyniad i ganiataw'r apel.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/09/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

- 5.11 Dywed yr ymgeisydd ni fyddai niwsans sŵn neu lygredd/sbwriel a all deillio o'r datblygiad fod yn gebl wahanol i unrhyw fath arall o ddatblygiad sydd wedi ei leoli mewn ardal breswyl yn enwedig os yw wedi ei leoli ger rhwydwaith ffyrdd prysur. Nodir bydd un o'r unedau preswyl wedi ei ddynodi ar gyfer rheolwr yr adeilad a bod trefniadau mewn lle gan yr ymgeisydd ar gyfer derbyn ac ymateb i gwynion o'r fath os angen. Pe caniateir y gwaith byddai'n briodol i gyfyngu oriau gweithio/gwasanaethu'r datblygiad ynghyd â chyflwyno Datganiad Dull Adeiladu i'w gytuno gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol. Rhoddwyd amodau o'r fath ar y cais blaenorol gan yr Arolygwr Cynllunio.
- 5.12 Cadarnheir bod maint a dyluniad yr adeilad arfaethedig wedi ystyried sylwadau'r Arolygwr Cynllunio ar y cais/apel blaenorol drwy ddyfynnu – *'Yn fy marn i (yr Arolygwr Cynllunio) mae lleoliad y safle yn cyfiawnhau adeilad o raddfa ac amlygrwydd o gymharu a'r sefyllfa bresennol lle ceir diffyg cydlyniant ac eglurder o ran y safle. Mae'r adeilad arfaethedig yn rhoi locws ar gyfer y safle sy'n dynodi ei bwysigrwydd swyddogaethol ger ffordd drwodd Ffordd Deiniol sy'n uno a chyffordd prysur Ffordd Farrar'*.
- 5.13 Mae'r materion a godwyd parthed sefydlogrwydd y tir eisoes wedi cael eu trafod gan yr Arolygwr Cynllunio wrth ystyried y cais/apel blaenorol ac fe gadarnhawyd mai *mater i'r datblygwr gydymffurfio a rheolau rheoliadol perthnasol sy'n rheoli rheoliadau adeiladu* byddai hyn.
- 5.14 Gan ystyried yr uchod ystyrir bod y bwriad yn dderbyniol ac na fydd yn cael effaith annerbyniol ar fwynderau preswyl na chyffredinol trigolion lleol. Credir, felly, bod y bwriad yn ymateb yn bositif i ofynion Polisi PCYFF2 a PCYFF3 o'r CDLL.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.15 Cyflwynwyd Cynllun Teithio ynghyd â Datganiad Trafnidiaeth gyda'r cais hwn. Daw'r Cynllun Teithio i'r canlyniad bod y safle yn hygyrch i fathau gwahanol ac amrywiol o drafnidiaeth cynladwy gan gynnwys car, cerdded, beicio (mae llecyn storio beics wedi ei gynnwys fel rhan o'r datblygiad) a thrafnidiaeth/cludiant cyhoeddus (bws a thren) oherwydd ei leoliad canolog o fewn y ddinas. Bydd preswylwyr yr unedau yn cael eu gwybyddu o amcanion y Cynllun drwy gyfeirio ac hybu amrywiol ffyrdd cynladwy o deithio i ac o safle'r cais. Daw'r Datganiad Trafnidiaeth i'r casgliad, gan ystyried graddfa a'r math o ddatblygiad dan sylw, na fyddai'n cael effaith sylweddol ar y rhwydwaith ffyrdd lleol gan gydymffurfio â gofynion a chanllawiau trafndiaeth lleol a chenedlaethol. Yn dilyn o'r ymgynghoriad cyn cyflwyno cais mae'r bwriad wedi ei ddiwygio ar sail ail-leoli llecynnau parcio, ail-leoli y llecyn ail-gylchu/biniau a'r storfa feics, man caled ar gyfer sbwriel ac ail-leoli'r rhwystr ger y fynedfa. O ganlyniad i'r newidiadau hyn nid oes gan yr Uned Drafnidiaeth gwrthwynebiad i'r cais yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau priodol. I'r perwyl hyn, felly, credir bod y bwria dyn cydymffurfio gyda gofynion Polisi TRA2 a TRA4 o'r CDLL.

Materion draenio

- 5.16 Mae'r ddogfen strategaeth Draenio a gyflwynwyd gyda'r cais yn dangos gall y safle cael ei ddraenio'n briodol heb amharu ar y gyfundrefn gyhoeddus bresennol ac mae hyn hefyd wedi ei gadarnhau gan Dŵr Cymru. Mae Dŵr Cymru ac uned Draenio'r Cyngor wedi datgan yr angen i gwrdd a gofynion *SUDS* ac fe ellir sicrhau hyn drwy amod/nodyn priodol ar y caniatad. Ystyrir fod y bwriad yn cwrdd gyda gofynion Polisi ISA1, PS2, PCYFF6 a PS5 o'r CDLL.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/09/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

Materion tai fforddiadwy a cymysgedd tai

5.17 Cyflwynwyd Datganiad Tai fforddiadwy gan Cartrefi Cymunedol Gwynedd (CCG) gyda'r cais ynghyd â Datganiad Cymysgedd Tai. Mae'r wybodaeth yma'n nodi:-

- Niferoedd, math, daliadaeth a lleoliad y ddarpariaeth tai fforddiadwy - bydd y bwriad yn cynnwys 23 fflat 2 lofft (3 person) a 15 fflat 1 lofft (2 berson) gyda 68% o'r unedau yn fforddiadwy.
- Bydd lefelau rhent y fflatiau cymdeithasol canolradd yn unol â gofynion Polisi Rhent Canolradd CCG (sydd, fel arfer, yn 80% yn llai na gwerth rhent marchnad agored) a bydd y fflatiau rhent cymdeithasol yn cael eu dyrannu i'r bobl hynny sydd ar Restr Tai Tîm Opsiynau'r Cyngor.
- Amseriad adeiladu'r tai fforddiadwy – bydd yr holl unedau fforddiadwy yn cael eu cwblhau a'u trosglwyddo i reolaeth CCG pan mae'r gwaith ar y datblygiad yn cael ei gwblhau.
- Trefniadau ar gyfer trosglwyddo'r tai fforddiadwy - yn amodol ar dderbyn caniatâd cynllunio bydd CCG yn prynu'r safle ac yn cyflogi contractwyr i adeiladu ar eu rhan. Yn dilyn cwblhau'r unedau byddent wedyn ym mherchnogaeth a rheolaeth CCG.
- Trefniadau ar gyfer sicrhau bod y ddarpariaeth yn fforddiadwy ar gyfer meddianwyr cyntaf a dilynol - bydd y datblygiad yn derbyn grant tai cymdeithasol a ariennir gan Lywodraeth Cymru gyda'r datblygiad wedi ei gynnwys yn Rhaglen Tai Cymdeithasol Cyngor Gwynedd ar gyfer 2018/19. Bydd arwystl cyfreithiol (*legal charge*) ar y safle gan Lywodraeth Cymru sy'n golygu bydd yr unedau fforddiadwy yn parhau fel unedau ar rent cymdeithasol/canolradd yn barhaol.
- Meini prawf meddiannaeth i'w defnyddio ar gyfer pennu meddianwyr y tai - CCG yw landlord cymdeithasol mwyaf Gwynedd ac yn gosod unedau rhent cymdeithasol ar draws y sir drwy ddefnyddio'r Gofrestr Tai Fforddiadwy Cyngor Gwynedd a weinyddir gan Dîm Opsiynau Tai'r Cyngor. Bydd y tenantiaid yn cael eu dethol trwy Tim Opsiynau Tai'r Cyngor a byddent yn cael eu gosod yn unol â Pholisi Gosod Tai Cyffredin.

5.18 Derbynwyd y manylion canlynol i gefnogi'r cais:-

- O fewn ward Menai (ble lleoli'r safle'r cais) mae 106 o bobl ar Restr Tim Opsiynau Tai y Cyngor mewn angen am fflat 1 lofft a 101 o bobl mewn angen am fflat 2 lofft. O fewn ardal Bangor mae'r ffigyrau hyn yn cynyddu i 823 o bobl mewn angen am fflat 1 lofft a 1,117 o bobl mewn angen am fflat 2 lofft.
- Mae CCG yn berchen ar 1,183 o unedau fforddiadwy cymdeithasol ym Mangor ond mae'r rhan fwyaf o'r rhain (o fewn ward Marchog) y tu allan i ganol y ddinas. Byddai caniatáu'r cais hwn yn darparu unedau fforddiadwy yn agosach i ganol y dref gan ei wneud yn fwy hygyrch i'r darpar denantiaid.
- Byddai caniatáu'r cais hwn yn cynorthwyo'r tenantiaid hynny sydd yn cael eu heffeithio gan dreth llofftydd gan eu bod yn tan feddiannu eiddo preswyl ac o ganlyniad i hyn yn atal teuluoedd cael mynediad i dai mwy.
- Bydd yr unedau fforddiadwy yn cael eu dylunio i safon Gofynion Ansawdd Datblygu Cymru (*DQR*) Llywodraeth Cymru a Safonau Cartref Am Oes (*Lifetime Home Standards*).
- Mae'r math a lleoliad yr unedau arfaethedig yn cynnig datrysiaid i gartref'r ifanc a'r henoed.
- Bydd daliadaeth gymysg gyda'r gallu i greu cymuned gynladwy.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/09/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

- 5.19 Mae'r cais wedi bod yn destun trafodaethau o flaen llaw rhwng Cartrefi Cymunedol Gwynedd ac Uned Strategol Tai'r Cyngor gyda'r canlyniad bod y datblygiad wedi ei gynnwys i dderbyn Grant Tai Cymdeithasol gan Lywodraeth Cymru. O ystyried hyn ac hefyd sylwadau'r Uned Strategol Tai a nodir uchod credir bod y bwriad yn unol gyda gofynion Polisi TAI8 a TAI15 o'r CDLL ynghyd a'r cyngor a gynhwysir yn y ddogfen CCA: Cymysgedd Tai a Thai Fforddiadwy.

Materion ieithyddol

- 5.20 Cyflwynwyd Datganiad Cymunedol ac Ieithyddol gyda'r cais er nad yw'n ofynnol o dan ofynion Polisi PS1 o'r CDLL na'r CCA: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy gan bod gofyn am y math yma o dai ym Mangor ac na fyddai caniatáu'r cais yn golygu darparu mwy na'r ddarpariaeth tai dangosol a osodwyd ar gyfer Bangor. Daw'r Datganiad i'r canlyniad y dylia'i unrhyw effeithiau fod yn fach oherwydd bydd y datblygiad yn:- (i) diwallu angen am unedau fforddiadwy yn lleol; (ii) mae'r broses ar gyfer sgorio ceisiadau trwy'r Tim Opsiynau Tai a Thai Teg yn rhoi ystyriaeth a phwysau ychwanegol i gysylltiadau lleol; (iii) dim effaith sylweddol ar yr iaith Gymraeg gan mai canran fach o'r boblogaeth sy'n siarad Gymraeg yn bresennol; (iv) effaith economaidd cadarnhaol a (v) effaith cadarnhaol gan y bydd safle segur yn cael ei ddatblygu ar gyfer tai.
- 5.21 Derbyniwyd sylwadau'r Uned Iaith Gymraeg ar y Datblygiad ac maent yn datgan:- (i) bod risg neu effaith fechan yn bosib ar yr iaith Gymraeg; (ii) gan fod y datblygwr yn targedu marchnad leol ar gyfer yr unedau fforddiadwy nid yw'n debygol bydd y datblygiad yn arwain at newid mawr o fewn poblogaeth yr ardal ehangach yn y ddinas ac na fydd yn debygol o ddenu mewnfudo; (iii) fodd bynnag, nid yw hyn yn gyfystyr a dim effaith ieithyddol gan fod wardiau Bangor eisoes yn fregus o safbwynt yr iaith Gymraeg; (iv) mae cyfleoedd ychwanegol ynghlwm wrth y cais i gael effaith gadarnhaol ar y Gymraeg drwy, er enghraifft, rhoi blaenoriaeth i'r Gymraeg wrth gynnig cyfleoedd prentisiaethau yn ystod y gwaith adeiladu.

Ers i'r cais gael ei chofrestru mae'r CCA: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy wedi ei fabwysiadu ac mae swyddogion wedi gofyn i'r ymgeisydd ddarparu gwybodaeth yn unol gyda gofynion y CCA cyn ail-ymgyngori gyda'r Uned Iaith ar ei gynnwys. Hyderir y bydd modd adrodd hyn ar lafar yn ystod y Pwyllgor.

- 5.22 Gellir cynnwys amodau sydd yn gofyn am enw(au) Cymraeg i gael eu defnyddio ar gyfer y datblygiad ynghyd ac arwyddion dwy-ieithog i hysbysu a hyrwyddo'r datblygiad. Ni ellir amodi rhoi blaenoriaeth i'r Gymraeg wrth gynnig cyfleoedd prentisiaethau yn ystod y gwaith adeiladu ond gellir codi hynny gyda'r datblygwr drwy lythyr. Ar sail yr uchod, ac yn ddastyngedig i dderbyn sylwadau ffafriol gna yr Uned Iaith ar gynnwys y wybodaeth newydd, fe ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PS1 ynghyd a'r CCA: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy.

Materion addysgol

- 5.23 Y polisi perthnasol o fewn cyd-destun cyfraniadau addysgol ar gyfer datblygiadau preswyl yw Polisi ISA1 o'r CDLL. Mae'r Canllawiau Cynllunio Atodol a fabwysiadwyd 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 hwn. Mae'r wybodaeth/fformiwla o

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/09/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

fewn y CCA yn awgrymu byddai 9 disgybl oedran ysgol gynradd yn deillio o'r datblygiad arfaethedig (nid yw unedau 1 llofft yn cael eu hystyried ar gyfer yr angen i ddarparu cyfraniad i sefydliadau addysgol ac i'r perwyl hyn, felly, 23 fflat 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 Cae Top. Mae'r ysgol hon eisoes dros ei chapasiti 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.

- 5.24 Fodd bynnag, gan ystyried (i) mai dim ond 9 disgybl a fydd yn deillio o'r bwriad hwn; (ii) bod digon o gapasiti ar gael mewn ysgolion lleol eraill; (iii) bod Ysgol Hiracl, Ysgol Ein Harglwyddes ynghyd ag Ysgol Newydd Y Garnedd yn agosach i safle'r cais nag ysgol y dalgylch (Ysgol Cae Top) a (iv) bod gan yr ymgeisydd sefyllfa *backfall* i'w droi'n ôl ato gan i'r datblygiad a ganiatwyd ar apel (a oedd yn cynnwys 30 o unedau 2 lofft) fod eisoes wedi ei ddechrau, ystyrir na fydd cyfraniad addysgol yn rhesymol nac yn angenrheidiol pe caniateir y cais hwn. Credir, felly, bod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi ISA 1 o'r CDLL ynghyd a gofynion y CCA perthnasol.

Materion llecynnau agored

- 5.25 Yn ôl Polisi ISA5 o'r CDLL disgwylir i gynigion ar gyfer 10 tŷ neu fwy mewn ardaloedd ble na all llecynnau agored presennol fodloni anghenion y datblygiad tai arfaethedig gynnig darpariaeth addas o fannau agored yn unol â safonau meincod *Fields in Trust* o 2.4 hectar fesul pob 1,000 o'r boblogaeth. Bydd y cynnig yn cyflenwi cyfanswm o 38 uned breswyl ac i'r perwyl hyn, bydd angen rhoi ystyriaeth i'r angen am lecynnau agored fel rhan o'r datblygiad os nad oes darpariaeth digonol yn agos at y safle datblygu.
- 5.26 Mae gwybodaeth gyfredol yn dangos fod darpariaeth o lecynnau agored o fewn 600m a 1.2km o safle'r cais. Ceir llecyn agored mwynderol mawr 28ha yn Hiracl i'r gogledd o'r safle ac i'r perwyl hyn ni ddylid gofyn am gyfraniad ar gyfer yr elfen chwaraeon awyr agored.
- 5.27 Er nad yw unedau 1 llofft yn cael eu cynnwys o fewn y cyfrifiadau ar gyfer gofynion cyfraniadau llecynnau agored i blant mae diffyg yn lleol ar gyfer llecyn chwarae i blant. Er hyn, mae llecynnau ar gael yn hwylus ond nid ydynt yn ddigonol ac felly mae cyfiawnhad i ofyn am gyfraniad o £8525.39. Bydd y fath gyfraniad i gael ei roi tuag at wella, cynnal neu greu fannau chwarae addas oddi ar y safle yn lle darpariaeth uniongyrchol o fewn y safle datblygu ei hun. Rhaid hefyd ystyried nad oedd darpariaeth na thaliad o'r fath yn cael ei ddarparu fel rhan o'r caniatad apel sydd yn parhau yn fyw. Ar sail yma ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi ISA5 o'r CDLL ynghyd â'r CCA: Llecynnau Agored mewn Datblygiadau Tai Newydd.

Materion bioamrywiaeth

- 5.28 Cyflwynwyd Adroddiad Ecolegol Rhagarweiniol (Cam 1 Arolwg Rhywogaethau Estynedig) sy'n cadarnhau bod cyfansoddiad cynhwysfawr y safle o werth ecolegol dibwys. Mewn ymateb i'r broses ymgynghori statudol dywed yr Uned Bioamrywiaeth nad oes gwrthwynebiad i'r datblygiad yn ddarostyngedig ar ddilyn argymhellion yr Adroddiad Ecolegol ynghyd ac argymhellion a nodir yn y Datganiad Coedwigaeth sy'n ymwneud a mesurau lliniaru. I'r perwyl hyn, ac yn ddarostyngedig i amodau perthnasol, credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi AMG5 o'r CDLL.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/09/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

Materion cynaliadwyedd

- 5.29 Mae nifer o bolisiau o fewn y CDLL yn hyrwyddo cynaladwyedd mewn datblygiadau newydd o fewn y Sir. Mae Polisi PS5 yn cyfeirio at yr angen i ail-ddefnyddio tir ac adeiladau a ddfnyddwyd o'r blaen lle bynnag bo hynny'n bosib. Dywed Polisi PCYFF5 bydd angen dangos cyfraniad o dechnoleg ynni adnewyddadwy neu garbon isel i fodloni gofynion cynnig am dreydan a gwres ac mae Polisi PCYFF6 yn datgan dylai cynigion gynnwys mesurau cadwraeth dwr lle bo hynny'n ymarferol.
- 5.30 Mae'r Arolygwr bod y safle yn safle addas ar gyfer ei ail-ddatblygu ac yn gynaliadwy gan iddo fod o fewn pellter cerdded i gyfleusterau, siopau a dewisiadau o ran trafniadaeth gyhoeddus. Fel rhan o'r cais cyflwynwyd Datganiad Dylunio a Mynediad ynghyd a Datganiad Cadwraeth Dwr er mwyn cefnogi'r elfen cynaladwyedd y datblygiad arfaethedig. Mae gan yr ymgeisydd strategaeth gynaliadwy mewn golwg sy'n golygu defnyddio deunyddiau cynaliadwy a mesurau i leihau defnydd egni fel mesurau inswleiddio'r adeilad, lleihau unrhyw ollyngiad aer diangen, systemau gwres a dŵr poeth cynaliadwy. Yn ogystal mae bwriad i osod wynebau athraidd ynghyd a darparu llecynnau sychu dillad awyr agored. Mae'r Datganiad Cadwraeth Dwr yn datgan bydd y bwriad yn cynnwys mesurau cynaeafu dŵr (gan ddefnyddio tanc dwr wedi ei osod islaw'r maes parcio arfaethedig) a rheoli dŵr wyneb sy'n cael ei arllwys o'r safle.
- 5.31 O ganlyniad i'r uchod ystyrir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PS5, PCYFF5 a PCYFF6 o'r CDLL.

Hanes cynllunio perthnasol

- 5.32 Gwrthodwyd cais i ddymchwel Clwb Cymdeithasol Bangor a chodi 49 uned 1 a 2 llofft ynghyd a pharcio a thirlunio cysylltiedig yn Ebrill, 2008 ar sail gor-ddatblygiad o'r safle ynghyd a'i effaith andwyol ar fwynderau gweledol a thrigolion y cyffiniau. Fodd bynnag, caniatwyd y datblygiad ar apel yn dilyn Ymchwiliad. Mae'r caniatad yma yn parhau i fod yn ganiatad byw y gellir ei weithredu heb unrhyw geisidadau pellach.
- 5.33 Fel y cyfeirwyd ato uchod, mae'r bwriad yn debyg iawn o ran gosodiad, ffurf/dyluniad a graddfa i'r strwythur a ganiatwyd ar apel (er bod y cais cyfredol yma yn golygu llai o ddwysedd unedau preswyl). Mae ffurf yr adeilad ar ffurf "L" gan godi mewn uchder ger y cyffordd a Ffordd Deiniol a Ffordd Farrar gyda llecynnau parcio yn rhannol tanddaearol a rhannol gweladwy yng nghornel de-gorllewin y safle gyda llecynnau amwynder o amgylch gyrion y safle; mae ffurf yr adeilad arfaethedig o ran dyluniad ac edrychiadau yn adlewyrchu ffurf/dyluniad yr adeilad a ganiatwyd ar apel ac mae graddfa'r ddau fwriad yn debyg i'w gilydd o ran arwynebedd llawr ac o ran uchder mewn perthynas a'r adeiladau sydd o amgylch y safle.
- 5.34 Gan ystyried y tebygolrwydd rhwng y cynllun a ganiatwyd ar apel a'r cynllun hwn ynghyd a'r manteision ychwanegol sy'n deillio o'r cais hwn (e.e. cyfraniad ar gyfer darpariaeth llecynnau agored a darparu elfen uchel o unedau fforddiadwy i gyfarfod ac angen lleol) credir bod y bwriad yn dderbyniol o fewn cyd-destun hanes cynllunio'r safle.

6. Casgliadau:

- 6.1 Gan ystyried yr asesiad uchod credir byddai'r bwriad fel y'i cyflwynwyd yn gwella'n sylweddol ar ymddangosiad gweledol y safle gyda'r safle ei hun yn cael ei gydnabod

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/09/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

fel safle tirnod pwysig o fewn y stryd wedd. Cydnabyddir byddai'r cyfraniad o unedau/fflatiau 1 a 2 llofft yn gyfraniad positif i'r stoc dai gan ymateb i'r anghenion sydd eisoes wedi'u hadnabod ac ystyrir ei fod yn cyfrannu at anghenion tai fforddiadwy. Rhoddwyd ystyriaeth lawn i'r sylwadau a dderbyniwyd gan drigolion lleol a chydabyddir bydd datblygiad o'r maint yma yn newid cymeriad yr amgylchedd lleol. Fodd bynnag, rhaid ystyried penderfyniad apel flaenorol am ddatblygiad mwy o ran maint, graddfa a dwysedd ar y safle arbennig hwn (ynghyd a'r ffaith bod gwaith eisoes wedi dechrau ar y datblygiad hwn) ac wrth asesu'r bwriad cyfredol yn ei gyfanrwydd ni adnabuwyd unrhyw effaith sylweddol niweidiol sydd yn groes i bolisiâu cynllunio lleol a chynghor cenedlaethol perthnasol. I'r perwyl hyn, felly, credir i'r bwriad fod yn dderbyniol yn ddarostyngedig ar gynnwys yr amodau canlynol.

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 sicrhau cyfraniad ariannol ar gyfer darpariaeth llecynnau agored ac i'r amodau isod:-

1. 5 mlynedd.
2. Yn unol â'r cynlluniau diwygiedig.
3. Samplau o'r deunyddiau a'r lliwiau ar gyfer yr adeilad i'w cytuno gyda'r ACLL.
4. Amodau Priffyrdd ar gyfer parcio a'r fynedfa.
5. Dim uned i'w feddiannu hyd nes bod y system ddwr cynaliadwy wedi ei gwblhau ac yn gwbl weithredol.
6. Tirlunio meddal a chaled.
7. Datblygiad i'w gario allan yn unol a mesurau lliniaru a gyfeirwyd atynt o fewn yr Adroddiad Ecolegol Rhagarweiniol.
8. Cyfyngu ar oriau gweithio i 08:00 - 18:00 yn yr wythnos, 08:00 - 13:00 ar ddydd Sadwrn a dim o gwbl yn ystod y Sul a Gwyliau Banc.
9. Cytuno manylion parthed enwau Cymraeg ar gyfer y datblygiad ynghyd ac arwyddion sy'n hysbysu ac yn hyrwyddo'r datblygiad o fewn ac oddi allan y safle.
10. Sicrhau fod ardal biniau yn cael ei ddarparu a'i gadw o fewn y safle cyn preswyllo'r unedau.
11. Sicrhau cynllun /trefniadau ar gyfer darparu'r unedau fforddiadwy.
12. Amod gwydr afloyw