

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/10/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Rhif: 2

Rhif Cais: C19/0398/11/LL

**Dyddiad
Cofrestru: 03-Mai-2019**

Math y Cais: Llawn - Cynllunio

Cymuned: Bangor

Ward: Dewi

Bwriad: Cais i ddymchwel adeilad (Dosbarth defnydd B8) a chodi archfarchnad (Dosbarth defnydd A1), creu 113 man parcio, gwaith tirlunio meddal, ail strwythuro mynedfa'r safle, sy'n cynnwys creu cylchfan a newidiadau i drefniant parcio presennol o flaen siop Dunelm, ynghyd â newidiadau i'r fynedfa gwasanaethu

Lleoliad: Blakemore Cash and Carry, Ffordd Caernarfon, Bangor, Gwynedd, LL574SU

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/10/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

1. Disgrifiad:

1.1 Mae'r cais yma i ddymchwel adeilad presennol oedd yn flaenorol yn siop dalu a chludo (cash & carry) (Dosbarth Defnydd B8) a chodi archfarchnad 1801m² (Dosbarth Defnydd A1), gyda 1,254m² o arwynebedd llawr gwerthu. Mae'r bwriad hefyd yn cynnwys:

- Creu 113 o fannau parcio, i gynnwys chwe lle i'r anabl, saith i riant a phlentyn a saith lle i staff barcio yn yr iard wasanaeth.
- Darparu 14 lle diogel i feiciau.
- Gwaith tirlunio meddal.
- Ail strwythuro mynedfa'r safle gaiff ei rhannu gyda siop Dunelm, sy'n cynnwys creu cylchfan a newidiadau i drefniant parcio presennol o flaen siop Dunelm.
- Newidiadau i'r fynedfa gwasanaeth.

1.2 Mae'r adeilad presennol/safle'r cais yn wag ar hyn o bryd ac mae wedi bod felly ers i'r siop dalu a chludo beidio â masnachu. Lleolir safle'r cais oddi ar Ffordd Caernarfon, sef un o'r prif ffordd i mewn ac allan o Fangor. Nodweddir yr ardal gan gymysgedd o ddefnydd tir oddi amgylch. Lleolir siop adwerthu Dunelm yn gyfagos at y safle ac maent yn rhannu mynedfa gerbydol. Mae'r tir sydd i gefn y safle yn ardal breswyl yn bennaf gyda thai annedd wedi eu lleol ar dir sy'n uwch na safle'r cais. Mae'r fynedfa wasanaeth bresennol i'r safle ar hyd rhan gyntaf ffordd fabwysiedig, di-ddosbarth Ffordd Toronnen (sydd wedi ei rhwystro ymhellach i fyny) sydd hefyd yn gwasanaethu siop adwerthu Laura Ashley ac uned adwerthu wag arall. Gyferbyn â'r safle, y defnyddiau yw gwerthu ceir a dosbarthu (B8).

1.3 Cefnogir y cais gan y dogfennau a'r asesiadau a ganlyn:

- Datganiad Cynllunio ac Adwerthu
- Datganiad yr Iaith Gymraeg
- Asesiad Ansawdd Aer
- Datganiad Dylunio a Mynediad.
- Asesiad Trafnidiaeth
- Cynllun Teithio
- Adroddiad Gwerthusiad Ecolegol Cychwynnol
- Asesiad Canlyniadau Llifogydd
- Asesiad Effaith Sŵn
- Datganiad Strategaeth Draenio
- Cam 1 Asesiad Risg Cychwynnol
- Cam 2 Adroddiad Ymchwiliad Tir.
- Adroddiad Adendwm Asesiad Risg Nwy Daear Peryglus.
- Adroddiad Ymgynghori Cyn Gwneud Cais.

1.4 Oherwydd gofod llawr arfaethedig yr adeilad, diffinnir y cais hwn fel datblygiad mawr. Yn rhan o'r cais, yn unol â gofynion y Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Datblygu Cyffredinol) (Cymru), derbyniwyd adroddiad ymgynghori cyn gwneud cais. Dengys yr adroddiad fod y datblygwr wedi hysbysu'r cyhoedd ac ymgynghorai statudol am y bwriad cyn cyflwyno cais cynllunio ffurfiol. Daeth yr adroddiad i'r casgliad fod yr ymatebion a dderbyniwyd wedi cael eu hystyried ac mae'r newidiadau isod wedi eu gwneud:

- Ychwanegu cyswllt newydd i gerddwyr i'r safle o Ffordd Caernarfon.
- Gostwng uchder y ffens sy'n gwahanu'r maes parcio a'r iard wasanaeth i 1.5m
- Ymgorffori mesurau atal llifogydd i ffabrig yr adeilad.
- Newidiadau i osodiad y maes parcio ar flaen siop Dunelm.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/10/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

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 ar geisiadau yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai fod ystyriaethau perthnasol yn datgan fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol a'r Cynllun Datblygu Unedol 2001-2016 a Chynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.
- 2.2 Mae Deddf 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. Paratowyd yr adroddiad hwn gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r "egwyddor datblygu cynaliadwy", fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015. Wrth ffurfio'r argymhelliad isod 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 (Gorffennaf 2017)

- PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'i diwylliant
- PS 2: Isadeiledd a chyfraniadau gan ddatblygwyr
ISA 1: Darpariaeth Isadeiledd
- PS 4: Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd
TRA 1: Datblygiadau rhwydwaith cludiant
TRA 2: Safonau parcio
TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant
- PS 5: Datblygiad cynaladwy
- PS 6: Lliniaru ac addasu i effeithiau newid hinsawdd
PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
PCYFF 3: Dylunio a siapio lle
PCYFF 4: Dylunio a thirweddu
PCYFF 5: Rheoli Carbon
PCYFF 6: Cadwraeth dŵr
- PS 15: Canol trefi a datblygiadau manwerthu
MAN 1: Datblygiadau Arfaethedig Mewn Canol Trefi
MAN 3: Manwerthu tu allan i ganol trefi diffiniedig ond oddi mewn i ffiniau datblygu
- PS 19: Gwarchod ac/neu wella'r amgylchedd naturiol
AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
- CCA - Cynnal a chreu cymunedau ffyniannus a chynaliadwy

2.4 Polisiâu Cenedlaethol

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 10, Rhagfyr 2018

- TAN 4: Datblygiad Manwerthu a Masnachol
TAN 5: Cadwraeth Natur a Chynllunio

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/10/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

TAN 11: Sŵn
TAN 12: Dylunio
TAN 13: Twristiaeth
TAN 15: Datblygu a Risg Llifogydd
TAN 18: Trafnidiaeth
TAN 20: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg
TAN 23: Datblygiad Economaidd

3 Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 C10A/0534/11/LL – Creu mynedfa gerbydol newydd. Cymeradwyo 08/12/2010

3/11/1288 - Estyniad i'r warws, ychwanegu at y maes parcio a'r iard. Cymeradwyo 05.03.92

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Tref / Cymuned:

Gwrthwynebu oherwydd os yw'r datblygiad yma'n cael ei gymeradwyo bydd yn groes i adran 6.3 o'r CDLI "gwrthsefyll ymestyn datblygiadau manwerthu a hamdden y tu allan i ganol trefi". Mae pryder am y lefel bresennol o symudiadau traffig a thagfeydd yn yr ardal yma. Bydd allfa adwerthu fawr arall yn creu cynnydd annerbyniol yn llif y traffig ar Ffordd Caernarfon ac mae'r traffig eisoes yn aml ar stop. Bydd y newid defnydd o le storio i adwerthu yn groes i'r polisi cynllunio i ddatblygiadau y tu allan i drefi.

Trafnidiaeth:

Dim gwrthwynebiad. Mae dyluniad cyffredinol y fynedfa newydd yn dderbyniol gyda'r Aseiad Trafnidiaeth yn cefnogi'r dewis o ddyluniad. Mae angen manylion ychwanegol ar gyfer y gylchfan newydd cyn dechrau ar y gwaith, ond manylion yw'r rhain i'w cytuno drwy Adran 278 o'r Ddeddf Priffyrdd, er enghraifft manylion draenio dŵr wyneb oddi ar wyneb y briffordd, lleoliad lampau stryd, adeiladu'r gylchfan. Awgrymir amodau i'w gosod, os rhoddir caniatâd.

Dŵr Cymru:

Wedi asesu'r strategaeth draenio dŵr aflan arfaethedig, rydym yn nodi y bwriedir i'r llif dŵr aflan gael ei gyfeirio i garthffos gyhoeddus gyfun 225mm yn siambr twll archwilio cyfeirnod SH56706506. Ar y sail mai dim ond dŵr aflan y bwriedir iddo lifo i gysylltu gyda'r system carthffos gyhoeddus yn y lleoliad dyma, nid oes gennym unrhyw wrthwynebiad i'r bwriad mewn egwyddor.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/10/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Uned Rheoli Perygl
Llifogydd ac Erydu
Arfordirol:

O 7 Ionawr 2019 ymlaen, bydd gofyn i bob datblygiad newydd sy'n cynnwys un tŷ, neu ble fo gan yr ardal adeiladu oblygiadau draenio sy'n 100m² neu fwy, angen draeniant cynaliadwy i reoli dŵr wyneb ar y safle. Rhaid i systemau draenio dŵr wyneb gael eu dylunio a'u hadeiladu yn unol â'r safonau gorfodol ar gyfer draenio cynaliadwy a gyhoeddwyd gan Weinidogion Cymru. Rhaid i'r systemau hyn gael eu cymeradwyo gan Gyngor Gwynedd, yn gweithredu yn ei rôl fel Corff Cymeradwyo SuDS (CCS), cyn i'r gwaith adeiladu ddechrau. Oherwydd maint a natur y datblygiad mae'r datblygwr wedi cyflwyno cais i'r CCS i gael cymeradwyaeth cyn dechrau ar y gwaith adeiladu. Mae'r strategaeth ddraenio a'r cynllun a gyflwynwyd gyda'r cais cynllunio yn dangos fod y datblygwr wedi mabwysiadu egwyddorion SuDS yn y datblygiad. Ar ôl cael cyfle i drafod y cynllun gyda'r datblygwr rydym yn hyderus bod gosodiad y safle yn eu galluogi i gydymffurfio gyda safonau cenedlaethol SuDS.

Uned Bioamrywiaeth:

Dim sylwadau.

Iechyd yr Amgylchedd a
Gwarchod y Cyhoedd:

Er bod y safle mewn ardal ble mae cymysgfa o ddefnyddiau, mae nifer o dai preswyl wedi eu lleoli yn agos at y datblygiad, ac mae amryw ohonynt yn edrych drosto.

Prif ffynhonnell sŵn yn yr ardal yw'r traffig ffordd, ac ynghyd â ffynonellau sŵn cefndir eraill yn yr ardal, bydd hyn yn gallu cuddio peth o'r sŵn sy'n gysylltiedig gyda chludo nwyddau. Er hynny, gall y sŵn o'r ffordd amrywio - yn gyffredinol mae'n gryfach yn ystod y dydd ac yn dawelach yn ystod y nos ac yn gynnar yn y bore. Felly, bydd unrhyw sŵn sy'n gysylltiedig gyda'r safle yn ystod y nos ac yn gynnar yn y bore yn fwy amlwg a gall y posibilrwydd o niwsans sŵn fod yn fwy yn ystod yr adegau hynny.

Yn dilyn fy ymateb i'r Ymholiad Cyn Cyflwyno Cais, cyflwynodd yr ymgeisydd ddau Asesiad Sŵn, sef Asesiad Effaith Sŵn Cynllunio Sbectwm ar gyfer Siop Fwyd Arfaethedig Aldi cyf. RK2604/18393/Rev 0 dyddiedig 21/02/19 a Dogfen Dechnegol Cyflawni Sbectwm Asesiad Sŵn cyf: RK2704/18393 dyddiedig 03/04/19.

Cyflwynwyd Asesiad Sŵn yn unol â Safon BS4142:2014 mewn perthynas â'r sŵn o dderbyn nwyddau yn ogystal â asesiad o'r offer mecanyddol sy'n gwasanaethu'r datblygiad. Mae bwriad mewn perthynas â derbyn nwyddau yn cynnig amserlen hael i dderbyn nwyddau rhwng 06:00 a 23:00 bob dydd o'r wythnos, yn cynnwys penwythnosau. Mae'r Adroddiadau Sŵn yn cynnig prawf acwstig i gefnogi'r datganiad hwn ac rwyf yn derbyn yr asesiadau fel rhai cywir.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/10/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Casgliad yr adroddiadau yw y byddai derbyn nwyddau yn arwain i effaith isel ar gymdogion cyfagos. Rhaid pwysleisio nad yw'r datganiad yma'n nodi na fydd unrhyw sŵn yn cael ei greu o dderbyn nwyddau ac mae posibilrwydd o hyd y gall y Cyngor dderbyn cwynion am sŵn. Felly, argymhellaf nifer o amodau pe caniateir y cais.

Amodau sŵn

Cyn y defnyddir unrhyw system awyru yn y datblygiad, bydd angen iddi fod yn gaeedig a chael ei gosod mewn ffordd fydd yn gostwng trosglwyddiad sŵn a dirgryndod o'r uned. Bydd yr offer awyru a osodir yn cael ei gynnal a'i gadw yn unol â chyfarwyddiadau'r gwneuthurwr.

Bydd gweithrediad unrhyw beiriannau, offer neu gyfarpar a ddefnyddir mewn cysylltiad gyda'r datblygiad a gymeradwyir drwy hyn, o'r fath fel bod unrhyw sŵn cysylltiedig yn cydymffurfio gyda Chyfraddiad Sŵn 25, rhwng yr oriau o 2300 a 0700 a Chyfraddiad Sŵn 35 ar bob amser arall; wedi ei fesur o fewn unrhyw annedd preswyl cyfagos.

Bydd mesurau lliniaru sŵn fel a nodir yn yr adroddiadau sbectrum sŵn uchod, yn cael eu gweithredu a'u cynnal drwy gydol defnydd y datblygiad.

Derbyn Nwyddau

Amseroedd derbyn nwyddau i gael eu cyfyngu i rhwng 06:00 a 23:00 yn ystod yr wythnos (Llun i Gwener) a rhwng 6:00 a 23:00 ar ddydd Sadwrn.

Argymhellir fod cyfyngiadau pellach yn cael eu gosod ar yr amseroedd derbyn nwyddau, oherwydd yr eiddo preswyl cyfagos, i rhwng 08:00 a 18:00 ar ddydd Sul.

Sŵn y Safle Adeiladu

Oherwydd bod eiddo preswyl cyfagos, bydd yr oriau gweithredu a ganiateir ar gyfer adeiladu'r adeilad, yn cynnwys gweithgareddau cysylltiedig fel derbyn nwyddau (cyflenwadau sydd eu hangen/yn gysylltiedig gyda adeiladu), yn cael eu cyfyngu i'r oriau safonol:

- 8am-6pm (Llun i Gwener);
- 8am – 12pm (Sadwrn);
- Ni chaniateir gwaith ar ddydd Sul, gwyliau banc na gwyliau cenedlaethol eraill

Pan fo gwaith yn cael ei ymgymryd y tu allan i'r oriau hyn, bydd angen caniatâd ymlaen llaw.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/10/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Ansawdd Aer/llwch

Mae cynllun rheoli adeiladu wedi ei ymgymryd ac fe awgrymwyd mesurau lliniaru/rheoli yn unol ag arfer da y diwydiant. Os yw'r safle yn derbyn unrhyw gwynion yn ystod y cyfnod adeiladu, disgwylir i reolwyr y safle/amgylcheddol roi gwybod i'r awdurdod cynllunio lleol gan fonitro bod y terfyn llwch yn cael ei gynnal. Dylai'r gwaith monitro gael ei gytuno gyda'r awdurdod cynllunio lleol cyn dechrau ar y gwaith dymchwel/adeiladu.

Cyfoeth Naturiol Cymru:	Dim gwrthwynebiad yn amodol i osod amod am lefelau llawr gorffenedig a chynghor cyffredinol am ddatblygu amgylcheddol.
Awdurdod Tân:	Dim sylwadau. Bydd gan yr Awdurdod Tân gyfle i wneud sylwadau yn ystod y Broses Ymgynghori ar y Rheoliadau Adeiladu.
Llywodraeth Cymru (Cefnffyrdd):	Nid yw Llywodraeth Cymru, fel yr Awdurdod Prifffyrdd i gefnffordd yr A55, yn cyflwyno cyfarwyddyd o ran y cais yma.
Economi a Chymuned:	Heb eu derbyn.
Gwasanaethau yr Iaith Gymraeg:	Cytuno gyda chanfyddiadau'r asesiad sef bod y risg yn niwtral oherwydd y ffaith y bydd swyddi newydd yn cael eu creu i'r boblogaeth leol ac nid yw'r datblygiad yn cynrychioli risg i unigolion sy'n defnyddio'r Gymraeg. Mae'r sylwadau wedi gofyn am wybodaeth ychwanegol i gryfhau'r asesiad ac mae'r asiant wedi cytuno i ymateb i'r sylwadau hyn cyn y Pwyllgor.
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhodddwyd rhybudd yn y wasg leol a ger y safle a hefyd hysbyswyd trigolion/eiddo cyfagos. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad roedd y sylwadau isod wedi eu derbyn oedd yn codi pryder ar sail yr isod: <ul style="list-style-type: none"> Nid oedd yn beth da cael uned wag arall yng nghanol Bangor. <p>Yn ychwanegol i'r gwrthwynebiadau, roedd llawer o sylwadau o gefnogaeth hefyd wedi eu derbyn ac roeddent yn cynnwys:</p> <ul style="list-style-type: none"> Safle yn fwy hygyrch. Byddai cylchfan newydd yn arafu traffig ac yn cynyddu diogelwch.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/10/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- Bydd yn cynnig gwelliant gweledol sydd fawr ei angen yn yr ardal.
- Mae gwell mynediad yn fanteisiol.
- Bydd yn hybu'r economi leol ac yn darparu cyfleoedd cyflogaeth.
- Gan ei fod yn agos at yr A55 bydd yn denu cwsmeriaid o ardal ehangach.
- Mae trigolion lleol yn edrych ymlaen at y datblygiad yma.
- Bydd mwy o le yn y siop a mwy o le i barcio yn fanteisiol.
- Yn sicr mae angen siop fwy, yn aml mae'r maes parcio yn llawn ac nid oes digon o le yn yr eil.
- Mae'r siop bresennol yn rhy fach ac yn rhy gyfyng.
- Mae'n well cael siopau archfarchnad mawr ar gyrion trefi.
- Rwyf yn byw tu ôl i ble mae'r bwriad a chroesawaf y datblygiad yma.

Roedd sylwadau eraill yn cynnwys:

- Wnewch chi os gwelwch yn dda gynnwys coed ar ffin y safle.
- Mae angen llochesi bws a biniau i'r arosfan bws.

5. Asesu'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Fel yr amlinellwyd uchod, mae'r cais ar gyfer dymchwel adeilad presennol oedd yn flaenorol yn siop dalu a chludo (cash & carry) (Dosbarth Defnydd B8) a chodi archfarchnad 1801m² (Dosbarth Defnydd A1), gyda 1,254m² o arwynebedd llawr gwerthu. Er mai cais am siop werthu bwyd A1 yw'r cais mae'r dystiolaeth a'r dogfennau a gyflwynwyd fel rhan o'r cais yn cyfeirio yn benodol at Aldi Stores Ltd. Er hynny, dylid cydnabod y bydd unrhyw ganiatâd yn cyd-fynd â'r tir, a gellid ei weithredu gan unrhyw adwerthwr. Wedi dweud hynny, mae'n rhesymol tybio os yw caniatâd yn debygol o gael ei roi (os yw'n cael ei gymeradwyo) bydd yn cael ei weithredu gan Aldi.
- 5.2 Mae nifer o bolisiâu cynllunio sy'n ymwneud ag egwyddor y datblygiad hwn yn sgil ei leoliad a'r ystyriaethau polisi cynllunio. Lleolir safle'r cais oddi mewn i ffin ddatblygu Bangor ond nid oes gan y safle unrhyw ddyodiadau tir penodol yn y CDLI ar y Cyd. Ystyrir bod y safle yn dir a ddatblygwyd o'r blaen fel y diffinnir gan PCC a'r CDLI ar y Cyd.
- 5.3 Mae polisi strategol PS 15 o'r CDLI ar y Cyd yn cyfeirio at Ganol Trefi ac Adwerthu ac mae'n cynnwys yr hierarchaeth adwerthu ar gyfer Gwynedd a Môn. Mae Bangor wedi'i adnabod fel Canolfan Adwerthu Is-ranbarthol yn y CDLI ar y Cyd sydd ar frig yr hierarchaeth adwerthu. O gofio bod Bangor ar frig yr hierarchaeth disgwylir mai'r ddinas fydd y prif ffocws i ddatblygiadau adwerthu a masnachol ond mae'r polisi hefyd yn ceisio amddiffyn bywiogrwydd a hyfywedd canolfannau trefi yn ardal y cynllun.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/10/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- 5.4 Cynhaliwyd Astudiaeth Adwerthu yn 2013 i baratoi ar gyfer y CDLI ar y Cyd, a daeth i'r casgliad nad oedd angen ychwaneg o ofod llawr nwyddau cymharol, ac mai dim ond angen cyfyngedig oedd am ofod llawr i nwyddau cyfleus (e.e. cynnyrch groser). Caiff y canfyddiadau eu hadlewyrchu ym mholisi PS 15 ac mae Caernarfon a Phwllheli wedi eu hadnabod fel yr unig aneddiadau sydd angen gofod llawr nwyddau cyfleus ychwanegol. Nid oedd Bangor wedi cael ei hadnabod fel aneddiad sydd angen gofod llawr nwyddau cymharol ychwanegol. Wedi dweud hynny nid yw polisïau PS 15, MAN 1 a MAN 3 yn rhwystro datblygiadau adwerthu newydd y tu allan i ganolfannau trefi diffiniedig ac o safbwynt hyn ni ystyrir fod egwyddor y datblygiad yn groes i'r cynllun datblygu (yn amodol i ofynion manwl y polisi).
- 5.5 Mae Polisi MAN 3 yn berthnasol gan ei fod yn delio gyda manwerthu y tu allan i ganol trefi diffiniedig ond oddi mewn i ffiniau datblygu. Dywed y polisi "Diogelir siopau sydd wedi'u lleoli tu allan i ganol trefi diffiniedig ond oddi mewn i'r ffin ddatblygu trwy wrthod cynigion am ddefnyddiau eraill oni bai y gellir dangos ei bod yn bosib cydymffurfio gyda'r meini prawf canlynol i gyd:
- Na fyddai'r datblygiad yn tansilio'r goeden fanwerthu sydd wedi'i nodi ym mholisi PS 15 a
 - Na fyddai'r datblygiad, un ai ar ei ben ei hun neu wedi'u gyfuno â datblygiadau eraill sydd wedi'u caniatáu, yn tansilio bywiogrwydd a hyfywdra canol tref ddiffiniedig
 - Y dangoswyd tystiolaeth o'r angen am ddarpariaeth ychwanegol;
 - Caiff cynigion eu pennu yn unol â'r dull dilyniannol a nodir yn PCC.
- 5.6 Mae Polisi MAN 1 yn gofyn bod angen i ddatblygiadau manwerthu a masnachol tu allan i'r canol trefi diffiniedig gael eu cefnogi gan dystiolaeth o'r angen am ddarpariaeth ychwanegol, a bodloni'r dull dilyniannol sydd wedi'i nodi mewn polisi cynllunio cenedlaethol a chydymffurfio â pholisïau eraill yn y Cynllun.

Hierarchiaeth manwerthu

- 5.7 O gofio bod Bangor wedi'i adnabod fel Canolfan Adwerthu Is-ranbarthol yn y CDLI ar y Cyd a'i bod ar frig y goeden adwerthu ni ystyrir y gallai'r bwriad danseilio'r goeden adwerthu gan y disgwylir i Fangor fod yn brif ffocws i adwerthu a datblygiadau masnachol yng Ngwynedd a Môn.

Bywiogrwydd a hyfywdra canol y dref

- 5.8 Er nad oes ei angen yn unol â maint trothwy (2,500m²) y PCC a'r CDLI ar y Cyd, ar gais yr ACLI mae'r ymgeisydd wedi cynnal asesiad isafswm effaith manwerthu.
- 5.9 Mae'r asesiad effaith manwerthu a gyflwynwyd gyda'r cais yn cydnabod bod siopau Aldi yn gyffredinol yn dargyfeirio masnach o siopau tebyg fel Lidl a hefyd siopau Aldi eraill ac maent yn gynyddol yn cystadlu yn erbyn archfarchnadoedd mawr fel Tesco, Asda a Morrisons. Mae hyn yn debygol o barhau ym Mangor gyda siop Aldi fwy wedi ei hail-leoli. Er hynny, prif bwyslais polisi cynllunio adwerthu yw asesu effaith y bwriad ar hyfywedd a bywiogrwydd canol y dref, nid ei fwriad yw atal cystadleuaeth rhwng adwerthwyr penodol neu rhai cyffelyb. Mae gan y prif archfarchnadoedd mawr eisoes gynrychiolaeth dda ym Mangor ond maent ar gyrion y canol neu allan o ganol y ddinas.
- 5.10 Lleolir siop bresennol Aldi yng nghanol dinas Bangor gyda maes parcio rhad ac am ddim am hyd at awr a hanner. O ganlyniad, mae'n debygol bod siopau a gwasanaethau

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/10/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

eraill yn cael budd o deithiau cysylltiedig a wneir gan siopwyr Aldi. Wedi dweud hynny, mae Aldi yn dadlau bod y cynnyrch a werthir yn eu siopau yn gyfyngedig, gyda dim ond cyfran fechan o nwyddau brand yn cael eu gwerthu sy'n annog teithiau cysylltiedig. Mae hi'n debygol y bydd y rhai fydd yn dewis siopa yn y siop Aldi arfaethedig yn dal i deithio i ganol y ddinas i brynu mathau eraill o nwyddau, yn wahanol i'r rhai a gynigir gan Aldi. Mae llawer o fusnesau yng nghanol y dref sydd yn cynnig nwyddau hollol wahanol i siop fel Aldi ac archfarchnadoedd eraill. Byddai pobl hefyd yn dal i ddefnyddio'r amryfal wasanaethau a chyfleusterau eraill fel banciau, tai tafarn a chaffis nad ydynt yn gyffredinol yn cael eu darparu ar hyd Ffordd Caernarfon, ac nid oes unrhyw dystiolaeth i awgrymu pam y byddai siop Aldi wedi ei hail-leoli yn dargyfeirio siopwyr i ffwrdd rhag defnyddio busnesau eraill yng nghanol y dref.

- 5.11 Pe byddai Aldi yn gadael eu safle presennol, byddai'r safle yn parhau i fod ar gael i ddefnydd adwerthu (h.y. nid yw'r cynnig presennol yn golygu colli gofod llawr adwerthu sydd ar gael ym Mangor - yr adwerthwr presennol sydd eisiau adleoli) a byddai'r hawl i'w defnyddio fel siop adwerthu heb gyfyngiadau yn parhau. Gallai'r ffaith fod y safle ar gael annog adfywio a buddsoddiad newydd yn y rhan yma o'r ddinas. Oherwydd mai Aldi yw perchennog y safle maent wedi dweud na fyddai ar gael i rhywun fyddai yn cystadlu yn eu herbyn ac yn gwerthu nwyddau cyfleus. Felly, mae'r safle yn fwy tebygol o gael ei ddal gan adwerthwr cymharol a byddai adwerthwr newydd ar y safle yn helpu i liniaru unrhyw effeithiau. We dweud hynny, cydnabyddir hefyd na fydd efallai yn cael ei ddefnyddio i adwerthu neu fynd yn wag, ond hyd yn oed os yw'r uned bresennol yn parhau'n wag nid oes unrhyw dystiolaeth gadarn o flaen yr Awdurdod Cynllunio Lleol i ddod i'r casgliad y byddai hyn yn golygu effaith andwyol sylweddol ar hyfywedd a bywiogrwydd canol y ddinas.
- 5.12 Mae'r adroddiad adwerthu a gyflwynwyd yn tybio effaith ar fasnach o 2% ar hyfywedd a bywiogrwydd canol dinas Bangor o ganlyniad i'r adleoli. Er hynny, nid yw'n glir os yw hyn ar i gyd ar gyfer holl nwyddau neu nwyddau cyfleus yn unig ond beth bynnag ar 2% ni ystyrir y bydd ganddo effaith niweidiol andwyol ar hyfywedd a bywiogrwydd canol y ddinas. Nid oes unrhyw ganiatadau adwerthu mawr ym Mangor sydd heb eu gweithredu a fedrai gyfrannu tuag at ardrawiadau ychwanegol ar ganol y ddinas.
- 5.13 Hysbysebwyd y cais yn helaeth oedd yn cynnwys hysbysiad yn y wasg leol. Ar y cyfan, roedd y sylwadau a dderbyniwyd yn cefnogi'r cynllun ond fe wnaeth un llythyr godi pryder am gael uned wag arall yng nghanol Bangor. Cafwyd mynegiant o ddiddordeb am gynnydd y cais gan un o'r adwerthwyr nwyddau cyfleus mawr ond ar amser paratoi'r adroddiad nid oedd unrhyw sylwadau pellach wedi eu derbyn ac nid oedd dim wedi eu derbyn gan unrhyw adwerthwyr o ganol y ddinas.
- 5.14 Gellir hefyd rheoli effaith y datblygiad ar ganol y ddinas trwy osod amodau cynllunio er sicrhau nad yw defnydd y siop arfaethedig yn y dyfodol yn tanseilio swyddogaeth canol y ddinas. Byddai hyn yn cynnwys cyfyngu'r defnydd o ofod llawr adwerthu diffiniedig a byddai hefyd yn atal unedau yn y siop rhag cael eu rhannu'n unedau llai a fyddai yn fwy tebygol o gystadlu gyda unedau ar y Stryd Fawr.
- 5.15 Yn gyffredinol, ystyrir na fydd unrhyw effaith sylweddol ar hyfywedd a bywiogrwydd canol y ddinas o golli siop Aldi, ac nid oes unrhyw reswm cymhellol gerbron yr Awdurdod Cynllunio Lleol ddaw i'r casgliad nad yw'r Datganiad Cynllunio ac Adwerthu yn unol â pholisi PS15, MAN 1 a MAN 3.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/10/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Tystiolaeth o Angen

- 5.16 Mae Polisi MAN 1 a MAN 3 yn gofyn bod angen i gynigion manwerthu a masnachol y tu allan i ganol trefi diffiniedig gael eu cefnogi gan dystiolaeth o'r angen am ddarpariaeth ychwanegol. Dylid nodi nad yw'r cynlluniau yn y CDLI ar y Cyd yn gwahaniaethu rhwng angen ansoddol a meintiol. Mae felly yn fater o ffaith a graddfa i'r ACLI i gydbwyso yr ystyriaethau materol sy'n ymwneud â'r angen gan ystyried Polisi Cenedlaethol (PCC) a Chanllaw (TAN 4).
- 5.17 Gwelir y polisi cynllunio adwerthu cenedlaethol ym Mholisi Cynllunio Cymru (PCC) Argraffiad 10 a Nodyn Cyngor Technegol (TAN 4) "Datblygiad Manwerthol a Masnachol". Dywed PCC y dylai awdurdodau cynllunio yn gyntaf ystyried os oes angen darpariaeth manwerthu ychwanegol y tu allan i derfynau canolfan fasnachol a dylid rhoi blaenoriaeth i sefydlu angen meintiol cyn angen ansoddol. Dywed TAN 4 nad yw cyngor y llywodraeth yn nodi unrhyw fethodoleg benodol i ymgymryd ag asesiadau angen ansoddol. Er hynny, dylent gael eu paratoi mewn "ffordd resymegol a thryloyw" ac fel arfer byddant yn cynnwys rhagamcan o'r gwariant ar nwyddau a gaiff eu gwerthu gan gynnwys data gwerthiant ar gyfer y ddarpariaeth manwerthu bresennol ad i'r dyfodol.
- 5.18 Mae'n pwysleisio ymhellach ei fod yn fater i'r Awdurdod Lleol i benderfynu a chyfiawnhau y pwysau a roddir i unrhyw asesiad angen ansoddol sydd wedi ei seilio ar ddarpariaeth siopa o ansawdd i gymunedau unigol. Mae paragraff 6.7 o TAN 4 yn adnabod rhai o'r amgylchiadau, ble mewn cyfuniad y gellid gwneud gwelliannau i ansawdd siopa. Gallai'r rhain ymysg eraill gynnwys cwrdd ag amcanion strategaeth manwerthu a lleoli siopau mewn safle hygyrch iawn i gludiant cyhoeddus, cerddwyr a beicwyr.

Angen Meintiol

- 5.19 Mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno asesiad (Datganiad Cynllunio ac Adwerthu) i weld a oes capasiti gwario digonol (angen meintiol) yn ardal yr astudiaeth i gyfiawnhau siop Aldi newydd, a seiliwyd ar arolwg pwrpasol o aelwydydd a phatrymau siopa trigolion ynghyd â data gwariant cyfredol y boblogaeth a ddarparwyd gan CACI. Seiliwyd yr asesiad o angen meintiol ar nwyddau cyfleus yn unig gan fod cyfran y nwyddau cymharol a werthir yn ategol i werthiant nwyddau cyfleus a gellir ei reoli yn addas gan amodau cynllunio. Wedi dweud hynny, mae Polisi PS 15 wedi adnabod bod angen 7,913m² o ofod llawr nwyddau cymharol ym Mangor.
- 5.20 Mae Tabl 3 o'r Datganiad Cynllunio ac Adwerthu, sy'n ddefnyddio tueddiadau gwario personol a'r boblogaeth, yn dangos y bydd gwariant nwyddau cyfleus cyffredinol y dalgylch yn cynyddu o £71.17m yn 2019 i £71.78m yn 2024. O ystyried y wybodaeth am y patrwm siopa o'r arolwg sampl aelwydydd sef rhwng 250-300 o drigolion, ac amcangyfrif mewnlif gwariant twristiaeth, amcangyfrifir y bydd cyfanswm trosiant siopa nwyddau cyfleus (yn y dalgylch) yn £82.54m erbyn 2024 (Tabl 5 o'r Datganiad Cynllunio ac Adwerthu).
- 5.21 Mae Tabl 6 o'r Datganiad yn amcangyfrif y bydd angen capasiti sbâr oherwydd y cynnydd mewn gwariant o ganlyniad i'r cynnydd mewn poblogaeth yn 2021 a 2024 a drwy ychwanegu'r colledion gwariant o du allan i ardal dalgylch yr astudiaeth. Mae hyn yn £5.31m a £5.76m ar gyfer y blynyddoedd perthnasol. Mae swm sylweddol o'r capasiti yma yn golledion siopa i ardaloedd eraill y tu allan i'r dalgylch o £4.85m a £4.88m. Mae'r astudiaeth yn tybio y bydd y colledion gwariant yn cael eu craffu yn ôl i Fangor ond nid yw'n esbonio pam neu sut y bydd hyn yn digwydd - mae'n debyg o

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/10/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

ganlyniad i siop Aldi fwy wedi ei moderneiddio. Yn arwyddocaol, nid oes unrhyw ddadansoddiad o gyfanswm y gofod llawr nwyddau cyfleus presennol sydd ar gael ym Mangor a ffigwr trosiant wedi'i feincnodi o'r gofod llawr yma, fyddai'n rhoi arwydd o gyfanswm y cyflenwad presennol o ofod llawr nwyddau cyfleus a'r trosiant. Gellid wedyn cyfateb hyn yn erbyn y ffigyrau galw er mwyn asesu os oes angen am ofod llawr nwyddau cyfleus newydd ychwanegol yn y dalgyloch.

- 5.22 Mae Tabl 7a o'r Datganiad yn amcangyfrif fod y siop Aldi arfaethedig erbyn 2021 yn cynyddu trosiant o £2.13m sydd y tu hwnt i berfformiad tebygol y siop bresennol. Trwy gymharu'r ffigwr yma gyda'r capasiti sbâr a amcangyfrifir o'r angen, £5.31m, mae'r Datganiad yn dod i'r casgliad bod capasiti sbâr o'r angen meintiol i gyfiawnhau y cynnig newydd.
- 5.23 O ran y cwestiwn o angen mae "Astudiaeth Adwerthu Gwynedd ac Ynys Môn Cyfrol 1: Prif Ganolfannau" (Chwefror 2013) yn berthnasol. Paratowyd yr astudiaeth gan Applied Planning i Wynedd a Môn ac roedd yn cyfarwyddo'r gwaith wrth paratoi'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (2011-2026) a fabwysiadwyd gan y ddau Gyngor. Er bod yr astudiaeth yma hefyd yn ymdrin gyda siopa cymharol a'i bod bellach wedi dyddio, mae'r casgliadau yn dal yn berthnasol. Ym mharagraff 4.32 o'r astudiaeth, daw i'r casgliad unwaith y daeth Asda yn weithredol bod gwarged (yn 2013) o 1,322m² o ofod llawr nwyddau cyfleus ac felly 'nid oedd angen dyrannu gofod llawr nwyddau cyfleus ychwanegol ym Mangor yn ystod cyfnod y cynllun i 2026'. Ar sail hyn ni wnaed unrhyw ddyraniadau pellach yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd. Nid yw'r gofod llawr siopa nwyddau cyfleus wedi newid yn sylweddol ers 2013 oherwydd bod siopau wedi cau neu ddatblygiadau newydd, ac nid yw'r boblogaeth wedi cynyddu'n sylweddol ym Mangor nac yn y dalgyloch ehangach. Felly, mae'r astudiaeth yn dal yn berthnasol iawn heddiw a dyma yw sylfaen y cynllun datblygu presennol. Mae'n werth nodi bod y safle arfaethedig yn dir llwyd a bod y warws sylweddol sydd wedi dyddio yn parhau ar y safle, dyma ble roedd y cyn siop talu a chludo (defnydd B8) oedd a chyfran o werthiannau adwerthu.
- 5.24 Gofynnodd yr Awdurdod Cynllunio Lleol i'r ymgeisydd gymharu eu canfyddiadau gyda Astudiaeth Adwerthu 2013. Roedd yr ymateb yn datgan fod eu ffigyrau yn fwy cyfredol ac wedi eu seilio ar gynnydd mewn poblogaeth ac ar arolwg diweddar a seiliwyd ar dueddiadau siopa lleol cyfredol. Maent hefyd yn datgan fod astudiaeth 2013 wedi goramcangyfrif faint o siopa oedd ar y we, oedd yn sylweddol is ar y pryd (2%) na'r ffigwr cenedlaethol ar gyfartaledd a ddefnyddiwyd yn yr astudiaeth (6.5%), gan ddibynnu ar ffigyrau gwariant meincnodi cyffredinol sy'n uwch na amcangyfrifon lleol. Er y gall yr uchod esbonio peth o'r gwahaniaethau yn y canfyddiadau adwerthu, ni wnaed unrhyw achos clir ar gyfer angen siopa nwyddau cyfleus meintiol newydd. Er hyn, nid oes gan yr Awdurdod unrhyw reswm i amau'r asesiad na'r hyn a honnir ac nid oes ganddo dystiolaeth mwy diweddar sy'n gwrthdweud asesiad yr ymgeisydd.

Angen Ansoddol

- 5.25 Fel y nodwyd uchod, mae'r dystiolaeth a'r dogfennau a gyflwynwyd fel rhan o'r cais yn cyfeirio yn benodol at Aldi Stores Ltd. Mae Aldi wedi bod a siop ar Ffordd Garth ym Mangor ers 1997. Lleolir y safle yma yng nghanol diffiniedig y ddinas. Mae gan y siop ardal fewnol gros o 1.310m² gyda 758m² o ofod llawr gwerthiant a 70 o fannau parcio. Dywed Aldi nad yw'r siop bellach yn darparu siopwyr gyda phrofiad siopa o ansawdd uchel ac mae'n sylweddol llai na ffurf eu siopau presennol. O ganlyniad, ni all y siop gynnig ystod lawn o nwyddau ac mae'r eiliau siopa yn gul a chyfyng.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/10/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- 5.26 Nid yw'n syndod fod Aldi yn dymuno moderneiddio eu siop presennol gan ei bod yn 22 oed, yn llai, ac wedi dyddio o'i gymharu gyda ffurf eu siopau newydd presennol. Mae diffyg lle yn y siop bresennol yn cyfyngu'r lle i storio stoc ac yn arwain i eiliau culach a theimlad mwy cyfyng yn y siop. Mae hyn yn amlwg wrth ymweld â'r safle ac fe adlewyrchir hyn yn y sylwadau a dderbyniwyd yn dilyn hysbysebu/ymgyngori ar y cais.
- 5.27 Mae hefyd angen manau parcio ychwanegol i hyd at 100 o geir i'r siop fwy arfaethedig, 30 yn fwy na'r 70 o leiniau presennol. Mae'r safle bresennol yn cael ei gyfyngu ar dair ochr gan briffyrdd ac ar y terfyn dwyreiniol gan ddau faes parcio cyhoeddus aml-lawr. Derbynnir nad yw hi'n bosib rhoi gosodiad y siop newydd ar y safle presennol.
- 5.28 Nid oes amheuaeth y byddai siop Aldi fwy a mwy modern yn gwella'r profiad siopa i gwsmeriaid ac yn cynnig mwy o ddewis o nwyddau cyfleus gan wella'r angen ansoddol yn unol â'r tueddiadau siopa presennol. Byddai ail-ddatblygu'r safle arfaethedig yn dod a safle tir llwyd gwag sy'n dirywio yn ôl i ddefnydd mewn ardal sydd eisoes yn bennaf yn ardal adwerthu/masnachol ar hyd Ffordd Caernarfon. Ar sail y wybodaeth a gyflwynwyd, y sylwadau a dderbyniwyd gan y cyhoedd ac asesiad o'r safle, ystyrir fod yr achos am angen ansoddol wedi cael ei ddangos.

Asesiad o'r Safle Dilyniannol

- 5.29 Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi ymgymryd â thrafodaethau cyn cyflwyno cais gyda Aldi ers peth amser ac mae'n derbyn fod y safle presennol yn gyfyng yn ffisegol, gan atal ymestyn neu addasu'r siop bresennol i gwrdd â safonau eu siopau modern. Petai wedi bod yn bosib ymestyn y siop bresennol, ac o gofio am ei lleoliad yng nghanol diffiniedig y ddinas, ni fyddai rhaid profi'r angen am ofod llawr ychwanegol oherwydd o dan yr amgylchiadau cefnogir gofod llawr nwyddau cyfleus a chymharol ychwanegol gan bolisi cynllunio.
- 5.30 Mae'r ymgeisydd wedi cynnal chwiliad safle dilyniadol yn unol â Adran 7 o PCC gan edrych yn gyntaf am safle amgen yng nghanol y ddinas, ac yn ail am safle ar gyrion y canol. Ni welwyd safle addas yn y lleoliadau hyn ac felly ehangwyd yr ardal i'r safle arfaethedig sy'n safle y tu allan i'r canol ond o fewn cyfyngiadau'r aneddiad a'r ffin datblygu.
- 5.31 Mae'r trafodaethau cyn cyflwyno cais hefyd wedi caniatáu i'r Awdurdod gael mewnbwn i'r broses o ddethol safle ac mae'r swyddogion yn fodlon gyda chasgliadau'r asesiad dilyniadol ac nid yw'n ymwybodol o unrhyw safleoedd dilyniadol gwell (h.y. yn gyntaf yng nghanol y ddinas neu ar gyrion y canol). Yn y cyd-destun yma, ystyrir fod y cais wedi cydymffurfio gyda gofynion polisi MAN 3, MAN 1 ac Adran 7 o PCC o ran dethol safle dilyniadol.

Draenio Tir a Llifogydd

- 5.32 Lleolir safle'r cais ar dir sydd wedi'i ddsbarthu fel Parth Llifogydd C2 ac felly mae polisi strategol PS6 a pholisi PCYFF 2 o'r CDLl ar y Cyd yn berthnasol. Er hynny, nid oes unrhyw bolisiau manwl sy'n berthnasol i'r asesiad i dderbyn datblygiadau sydd mewn perygl o lifogydd a gellir gwelir y rhain ym Mhennod 14 o PCC ynghyd â chanllaw manwl yn TAN 15.
- 5.33 Mae TAN 15 yn categoreiddio parthau llifogydd C2 fel ardaloedd o'r gorlifdir sydd heb isadeiledd sylweddol i amddiffyn rhag llifogydd gan ddangos mai dim ond

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/10/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

datblygiadau llai agored i niwed ddylai gael ei ystyried yn amodol ar ganlyniadau'r prawf cyfiawnhad, gan gynnwys derbynoldeb y canlyniadau. Mae TAN 15 hefyd yn categoreiddio gwahanol fathau o ddatblygiadau yn ôl risg, ac mae defnydd adwerthu wedi ei ddisbarthu fel defnydd sy'n llai agored i niwed. Gellir felly asesu'r bwriad yn erbyn y profion cyfiawnhau ym Mhennod 6 o TAN 15.

- 5.34 O ystyried fod safle'r cais wedi'i leoli y tu mewn i ffin datblygu Bangor a'i fod yn cyd-fynd â pholisïau parthed lleoli datblygiadau busnes a chyflogaeth, ystyrir fod y cynnig yn diwallu'r ddau brawf cyntaf. Mae'r safle yn dir a ddatblygwyd o'r blaen ac felly mae'n cwrdd â'r trydydd prawf. Cefnogwyd y cais gan Asesiad Canlyniad Llifogydd ac mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi cadarnhau fod canlyniadau posib yn gallu cael eu rheoli'n ddigonol ar y safle hwn, yn dibynnu ar osod amod sy'n sicrhau na fydd lefel llawr gorffenedig y datblygiad wedi ei osod yn ddim is na 39.0m AOD. Ystyrir felly bod y pedwerydd brawf wedi'i ddiwallu a bod y bwriad yn unol â gofynion polisi PS6, PCYFF 2 a TAN 15.
- 5.35 Dywed Polisi PCYFF 6 y dylai cynigion sy'n fwy na 1,000m² fod gyda Datganiad Cadwraeth Dŵr. Mae'r polisi yn ceisio sicrhau bod y cynigion yn ymgorffori mesurau cadwraeth dŵr ble fo'n ymarferol, yn cynnwys systemau draenio trefol cynaliadwy (SUDS). Ble fo'n bosib dylai'r holl gynigion weithredu mesurau lleihau neu liniaru llifogydd, i ostwng dŵr ffo wyneb a lleihau cyfraniad at beryglon llifogydd mewn mannau eraill.
- 5.36 Nid yw'r cais fel y'i cyflwynwyd wedi cael ei gefnogi gan asesiad ar wahân sy'n delio yn benodol gyda chadwraeth dŵr fel sy'n ofynnol gan y polisi. Er hynny, cefnogwyd y cais gan Asesiad Canlyniadau Llifogydd, Datganiad Strategaeth Draenio a Datganiad Cynllunio ac Adwerthu. Yn y cyd-destun yma a chan ystyried y cyfan o'r uchod, ystyrir fod y canfyddiadau/casgliadau cronrus yn ddigonol i asesu'r cynnig dan bolisi PCYFF 6. Arwynebau caled sydd ar y safle presennol yn bennaf ac mae dŵr wyneb yn cael ei drin drwy system wanhau cyn ei ryddhau i gwlfert afon Adda. Dengys yr ymchwiliadau nad yw ffosydd cerrig ar y safle yn ateb hyfyw oherwydd cyflwr y tir. Mae'r cynnig wedi ymgorffori cynaeafu dŵr glaw i ostwng cyfraddau gollwng dŵr a chyfaint y dŵr cysylltiedig ddaw oddi ar y to o'r safle datblygu gyda'r gweddill yn cael ei ryddhau i gwlfert afon Adda.
- 5.37 Cadarnhaodd yr Uned Rheoli Perygl Llifogydd ac Erydu Arfordirol fod y cais cynllunio yn dangos fod y datblygwr wedi mabwysiadu egwyddorion SuDS yn y datblygiad a bod gosodiad y safle yn galluogi cydymffurfio gyda safonau cenedlaethol SUDS (rhaid i ddatblygwyr gael cymeradwyaeth SUDS sydd yn broses caniatáu ar wahân i gynllunio). O gofio fod y cais wedi ei gyflwyno gyda gwybodaeth ddigonol i ddangos y gall y cynllun gydymffurfio gyda safonau SUDS cenedlaethol, ystyrir y gellid gosod amod i gytuno ar y cynllun manwl. Gydag amod ystyrir fod y cynllun yn cydymffurfio gyda pholisi PCYFF 6.

Effaith Ieithyddol

- 5.38 Yn unol â gofynion polisi PS 1 a'r Canllaw Cynllunio Atodol - 'Cynnal a chreu cymunedau nodedig a chynaliadwy' cyflwynwyd Datganiad yr Iaith Gymraeg gyda'r cais. Mewn ymateb, mae Uned Iaith y Cyngor wedi gofyn am wybodaeth ychwanegol i gryfhau'r datganiad. Er hynny daethant i'r casgliad eu bod yn cytuno gyda chanfyddiadau'r asesiad a welodd fod y risg yn niwtral oherwydd y ffaith y bydd y swyddi newydd gaiff eu creu ar gael i'r boblogaeth leol ac nad yw'r datblygiad yn cynrychioli risg i unigolion sy'n defnyddio'r Gymraeg.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/10/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- 5.39 Gofynnwyd i'r ymgeisydd ateb y sylwadau a ddarparwyd gan yr Uned iaith cyn dyddiad y Pwyllgor. Er hynny, ar sail y wybodaeth ddaeth i law a'r gallu i osod amodau cynllunio (e.e. sicrhau arwyddion dwyieithog/mesurau lliniaru) ystyrir fod y cais yn cyd-fynd gyda pholisi PS 1 a'r CCA.

Yr Economi

- 5.40 Dywed Nodyn Cyngor Technegol 23, sy'n ymwneud â Datblygu Economaidd: "Mae'n bwysig bod y system gynllunio'n cydnabod yr agweddau economaidd ar bob datblygiad a bod penderfyniadau cynllunio'n cael eu gwneud mewn ffordd gynaliadwy gan bwysu a mesur ystyriaethau cymdeithasol, amgylcheddol ac economaidd". Ymhellach dywed, dylai awdurdodau cynllunio lleol gydnabod arwyddion y farchnad a rhoi sylw i'r angen i arwain datblygiad economaidd i'r lleoliadau mwyaf addas yn hytrach na rhwystro neu atal y fath ddatblygiad. Mae twf economaidd yn werth chweil ble bynnag y'i lleolir, ac er budd twf economaidd, dylai'r system gynllunio anelu'n gyffredinol i ddarparu tir ble ceir galw amdano'.
- 5.41 Cefnogwyd y cais gan dystiolaeth sy'n adnabod bod y cynnig, pan fydd wedi'i gwblhau, yn debygol o greu 10 o swyddi sy'n gyfystyr â rhai llawn amser a sicrhau dyfodol 27 swydd llawn amser presennol. Bydd ail-ddefnydd safle presennol siop Aldi yn y dyfodol hefyd yn cyfrannu at gyflogaeth bellach. Er mai dangosol yw'r ffigyrau / buddion arfaethedig, cydnabyddir fod buddion economaidd i'w cael drwy'r cynnig a bod y cynnig yn debygol o wneud cyfraniad cadarnhaol i economi'r ardal yn unol ag amcanion y CDL1 ar y Cyd.

Bioamrywiaeth

- 5.42 Mae Polisi PS 19 ac AMG 5 yn ceisio cadw a (neu) wella'r amgylchedd naturiol ac amddiffyn cadwraeth bioamrywiaeth lleol. Ategwyd y cais gan asesiad ecolegol rhagarweiniol. Casgliad yr asesiad oedd fod gan y safle botensial cyfyngedig ar gyfer adar sy'n nythu ac mai ychydig o werth cynefin a bioamrywiaeth sydd ganddo ac o'r herwydd nid oes angen unrhyw gamau lliniaru. Er hynny, mae'r adroddiad yn cydnabod y gallai peth budd bioamrywiaeth fod yn bosib drwy ddewis planhigion a choed yn ofalus fel rhan o'r cynigion tirlunio. Nid oes gan dîm Bioamrywiaeth y Cyngor unrhyw sylwadau mewn ymateb i'r ymgynghoriad. Trwy osod amod i gytuno ar waith tirlunio / mathau o goed, ystyrir bod y bwriad yn cydymffurfio gyda polisi PS 19 ac AMG 5.

Dyluniad a Mwynderau Gweledol

- 5.43 Fel y trafodwyd eisoes, lleolir safle'r cais mewn ardal ble mae defnydd cymysg. Ar hyn o bryd, mae warws mawr ar y safle a gan ei fod yn wag mae'n dechrau dirywio. Er nad yw'r warws presennol yn weledol niweidiol, nid yw'n cyfrannu at yr ardal mewn ffordd gadarnhaol. Mae polisi CYFF 3 a pholisi PCYFF 4 yn ymwneud â dylunio, siapio lle a thirweddu. Mae'r ddau bolisi yn ceisio hyrwyddo dyluniad o ansawdd uchel sy'n rhoi ystyriaeth lawn i'r safle a'r hyn sydd o'i amgylch.
- 5.44 Mae lleoliad yr adeilad arfaethedig yn unol â llinell adeilad siop gyfagos Dunelm ac wedi ei osod ymhellach yn ôl na siop Laura Ashley. Bydd y gosodiad yn helpu i ostwng amlygrwydd yr adeilad gan hefyd gadw'r ymdeimlad fod y rhan yma o Ffordd Caernarfon yn agored gan ddarparu peth ysgafnder gweledol o'r datblygiadau eraill sydd ar hyd y ffordd yma.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/10/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- 5.45 Dyluniwyd yr adeilad gyda tho un rhediad sy'n is yn y cefn ac yn codi'n raddol yn y blaen, gan ddarparu peth ysgafnder gweledol i'r eiddo preswyl sydd yn y cefn. Byddai'r adeilad newydd yn llai diwydiannol o ran ei edrychiad na'r adeilad presennol ac o safbwynt y tai tu ôl i'r safle, mae'n debygol o fod yn welliant o ran effaith gweledol. Bydd y datblygiad hefyd yn gweld bwlch mawr rhwng yr adeilad newydd a siop Dunelm gan agor rhai golygfeydd i eiddo preswyl i'r cefn o Ffordd Trehwfa. Ni ystyrir y bydd gan lleoliad a dyluniad yr adeilad effaith annerbyniol ar fwynderau preswyl.
- 5.46 Mae'r deunyddiau arfaethedig yn bennaf yn cynnwys cymysgfa o wydr a chladin sy'n nodwedd gyffredin o adeiladau masnachol yn y cyffiniau. Roedd y sylwadau a dderbyniwyd yn dilyn y cyfnod hysbysebu yn gadarnhaol gyda amryw yn cydnabod y byddai'r cynllun yn sicrhau gwelliant gweledol sydd ei angen yn y rhan yma o Fangor.
- 5.47 Cafodd y cais ei gefnogi hefyd gan gynllun tirweddu manwl a fydd yn cadw ac yn gwella yr ardal las ar hyd blaen y safle. Trwy ddefnyddio amodau fe ystyrir bod y dyluniad a'r olwg weledol yn dderbyniol ac yn unol â pholisïau PCYFF 3 a PCYFF 4.
- 5.48 Oherwydd graddfa'r datblygiad, creu arwynebedd llawr newydd o dros 1,000m², dywed polisi PCYFF 5 fod angen cyflwyno asesiadau manwl ynglŷn â rheolaeth carbon. Dywed y Datganiad Cynllunio ac Adwerthu fod Aldi yn gweithredu cynllun cynaliadwyedd manwl ar draws ei holl siopau yn y DU sy'n cynnwys mesurau i ostwng defnydd ynni. Bydd yr adeilad yn cynnwys system adfer gwres i ostwng defnydd ynni. Maent yn defnyddio deunyddiau a dulliau adeiladu cynaliadwy ac yn ceisio lleihau gwastraff. Serch hyn, nid yw'r wybodaeth a gyflwynwyd yn cydymffurfio yn llawn gyda gofynion polisi PCYFF 5, ond mae'r asiant yn ymwybodol o hyn a bydd yn cyflwyno gwybodaeth ychwanegol ymlaen llaw i'r Pwyllgor. O gofio fod dogfennau'r cais wedi dangos ymrwymiad i ostwng carbon, mae'n debygol y gall y datblygiad gydymffurfio yn llawn gyda gofynion polisi PCYFF 5.

Mwynderau Preswyl a Chyffredinol

- 5.49 Mae polisi PCYFF 2 y CDLl ar y Cyd yn ceisio gwarchod mwynderau preswyl. Fel y trafodwyd eisoes mae'r cais mewn ardal defnydd cymysg oddi ar un o'r prif lwybrau i fewn ac allan o Fangor. Hefyd, dylid rhoi ystyriaeth i'r defnydd cyfreithlon heb gyfyngiadau o'r safle fel siop talu a chludo, ble gellid derbyn a danfon nwyddau ar unrhyw amser o'r dydd a'r nos.
- 5.50 Lleolwyd yr adeilad arfaethedig mewn safle tebyg i'r warws presennol gyda ffrynt y siop yn wynebu Ffordd Caernarfon. Golyga hyn fod cefn yr adeilad, sy'n wynebu eiddo preswyl, gyda ond dau ddrws dihangfa dân allanol a dwy ffenestr ac mae hefyd wedi ei leoli ar dir sy'n is na'r tai annedd. O ganlyniad, bydd cefn yr adeilad yn lleihau presenoldeb gweithgareddau ychwanegol ar flaen y safle. Er bod peth lle i barcio ceir rhwng yr adeilad newydd a siop Dunelm, mae'r storfa droliau a mwyafrif y lle parcio o flaen yr adeilad a dylai hyn helpu i ostwng y sŵn cyffredinol gaiff ei greu gan gwsmeriaid a'r sŵn sy'n gysylltiedig gyda defnyddio troliau.
- 5.51 Mae'r fynedfa gwasanaeth a'r prif ardal derbyn nwyddau yn parhau ar y drychiad de orllewinol oddi ar Ffordd Toronnen. Caiff yr adeilad presennol ei wasanaethu gan ddau agoriad gyda drysau caeadau diogelwch ble gall loriau fagio yn ôl at yr adeilad ond fel arall nid fyddai dim yn eu gorchuddio. Mewn amgylchiadau o'r fath, bydd yn rhaid defnyddio'r lifftiau ar gefn loriau yn aml i ddadlwytho'r stoc a fydd yn cynyddu effaith sŵn. Bydd y bwriad yn golygu un fynedfa i nwyddau a gall un lori fagio yn ôl i ardal gaeedig gyda llwyfan wedi'i godi i ddadlwytho'r stoc dan do ar yr un lefel gan ostwng

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/10/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

effaith y sŵn a'r amser a gymer i ddadlwytho danfoniadau. Yn y cyd-destun hwn, mae'r sefyllfa arfaethedig yn welliant ar y sefyllfa bresennol o ran danfoniadau.

- 5.52 Mae'r sylwadau a dderbyniwyd gan Adran Gwarchod y Cyhoedd yn cydnabod y bydd gan y datblygiad beth effaith ar eiddo oddi amgylch, ac os yw'n cael ei gymeradwyo, dylai'r cyfnod adeiladu a rhedeg y siop gael eu rheoli gan amodau cynllunio i sicrhau bod yr effeithiau yn cael eu cadw i lefelau derbyniol. Mae amodau o'r fath yn cynnwys oriau adeiladu, amodau sŵn i beiriannau ac offer, manylion systemau awyru, amser danfoniadau ac agor y siop a mesurau ansawdd aer/liniaru llwch.
- 5.53 Derbyniwyd nifer o sylwadau gan drigolion cyfagos yn cefnogi'r cynllun ac ni dderbyniwyd un oedd yn codi pryder neu'n gwrthwynebu'r cynllun. O osod amodau fe ystyrir y gellid rheoli'r effaith ar fwynderau i lefel foddhaol yn unol â pholisi PCYFF2.

Effeithiau Priffyrdd

- 5.54 Gwasanaethir safle'r cais gan fynedfa bresennol oddi ar Ffordd Caernarfon sef un o'r prif ffyrdd i mewn ac allan o Fangor. Mae yna hefyd arosfan bws ar y briffordd o flaen y safle. Mae'r bwriad yn cynnwys ail strwythuro mynedfa'r safle gaiff ei rhannu gyda siop Dunelm ar hyn o bryd, gan gynnwys creu cylchfan newydd a newidiadau i'r trefniant parcio.
- 5.55 Mae Cyngor y Ddinas wedi gwrthwynebu gan fod pryder am lefel bresennol symudiadau traffig a thagfeydd yn yr ardal yma, ac y byddai allfa manwerthu mawr arall yn creu cynnydd annerbyniol yn llif y traffig ar Ffordd Caernarfon ble mae'r traffig yn aml ar stop. Er hynny, mae'r sylwadau a dderbyniwyd gan drigolion cyfagos yn croesawu cynnwys y gylchfan gan y bydd yn arafu'r traffig ac yn gwella diogelwch y briffordd.
- 5.56 Yn unol â gofynion polisi TRA 1, cefnogwyd y cais gan Asesiad Trafnidiaeth a Chynllun Teithio. Daeth yr Asesiad Trafnidiaeth i'r casgliad fod y safle yn hygyrch ac ar gael drwy sawl modd o deithio fydd yn gostwng y ddibyniaeth ar ddefnyddio ceir preifat. Dywedodd y canfyddiadau hefyd fod y rhwydwaith priffyrdd yn gallu ymdopi gyda effeithiau y datblygiad a ystyrir i fod yn ddibwys ac ni ddylent yn faterol waethygu unrhyw sefyllfa bresennol. Yn dilyn y cyfnod ymgynghori nid oedd Awdurdod Priffyrdd Llywodraeth Cymru yn dymuno rhoi cyfarwyddyd (o ran effeithiau ar yr A55). Nid oes gan Uned Drafnidiaeth Cyngor Gwynedd wrthwynebiad, a nodwyd fod y dyluniad i'r fynedfa newydd yn dderbyniol ac maent wedi argymhell amodau a nodiadau er gwybodaeth pe byddai'r cais yn cael ei gymeradwyo.
- 5.57 Codwyd pryderon am amllder y gwasanaethau bws ar hyd Ffordd Caernarfon ac anfonwyd y rhain ymlaen at yr Uned Drafnidiaeth ar gyfer sylwadau. Hysbyswyd fod y gwasanaeth bws cyhoeddus ar hyd Ffordd Caernarfon yn wasanaeth masnachol, yn hytrach nag un a ariennir gan Gyngor Gwynedd ac o ganlyniad mae'n gweithredu ar sail galw. O ystyried hyn, ni ystyrir bod yn rhaid sicrhau darpariaeth ychwanegol drwy'r cais cynllunio presennol. Er hynny mae'r Uned Cludiant Integredig wedi gofyn fod yr ymgeisydd yn darparu llochesi bws fel rhan o'r gwelliannau i'r briffordd. Maent hefyd wedi cydnabod bod y darparwr bws masnachol wedi mynegi diddordeb mewn cynyddu'r gwasanaeth bws ar hyd ffordd Caernarfon os yw'r datblygiad yn cael ei gymeradwyo.
- 5.58 Ystyrir fod darpariaeth dau loches bws ger y briffordd y tu allan i'r safle yn gais rhesymol gan ei bod yn debygol y bydd y defnydd a wneir o'r llochesi bws yma yn cynyddu o ganlyniad uniongyrchol i'r datblygiad. Byddant hefyd yn cyfrannu yn

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/10/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

gadarnhaol at ddefnyddio dulliau teithio cynaliadwy yn unol â pholisi ISA 1, PS 4 a TRA 1. Gan y byddai'r llochesi bws yn cael eu lleoli ar dir y briffordd a bod yr Awdurdod Priffyrdd yn gefnogol i hyn, gellir sicrhau y ddarpariaeth drwy ddefnyddio amod cynllunio Grampian.

- 5.59 Er bod pryderon Cyngor y Ddinas wedi cael eu hystyried, credir fod y bwriad yn cydfynd gyda pholisi PS 4, TRA 1, TRA 2 a TRA 4.

6. Casgliadau

- 6.1 Y prif fater a godwyd gan y bwriad yw a oes angen am fwy o siopa adwerthu nwyddau cyfleus ym Mangor. Seiliwyd canfyddiadau'r Datganiad Cynllunio ac Adwerthu ar asesiad adwerthu cyfredol sydd wedi'i seilio ar holiadur siopa sy'n darogan y cyfanswm gwariant adwerthu yn y dalgylch a sut mae hyn yn debygol o gael ei ddosbarthu ymysg y prif ddarparwyr adwerthu nwyddau cyfleus - yn ei hanfod rhagolwg o'r galw, y gwariant a'r dosbarthiad yw hyn. Nid yw yn ymddangos fod unrhyw dystiolaeth i sefydlu os yw'r gofod llawr siopa nwyddau cyfleus sydd ar gael eisoes yn ddigonol i gwrdd â'r galw yma.
- 6.2 Dangosodd astudiaeth adwerthu 2013, a gomisiynwyd gan y Cyngor, y seiliwyd y Cynllun Datblygu Lleol (CDLL ar y Cyd), nad oedd angen rhagor o ofod llawr adwerthu tan 2026, dyddiad terfyn y Cynllun. Gofynnodd yr Awdurdod Cynllunio Lleol i'r ymgeiswyr i esbonio'r gwahaniaeth rhwng eu canfyddiadau a rhai Astudiaeth Adwerthu 2013. Yn eu hateb maent yn tynnu sylw at arolwg siopa mwy diweddar gyda sampl mwy ac na ddefnyddiwyd ffigyrau meincnodi cenedlaethol i gyfrif ffigyrau trosiant sy'n wahanol i ffigyrau lleol ac felly yn llai dibynadwy. Er y gall hyn fod yn wir nid oes cymhariaeth uniongyrchol a thryloyw o'r gofod llawr nwyddau cyfleus presennol yn erbyn y galw tebygol a ddaw o'r dalgylch ac os yw'r galw yma eisoes yn cael ei ddiwallu gan y gofod llawr presennol. Yn ogystal, nid yw'r adroddiad yn cyfiawnhau pam y bydd cymaint o golledion gwariant o du allan yn dychwelyd. Mae'n ymddangos mai tybiaeth yw hyn heb sail tystiolaeth.
- 6.3 Er hynny, ac wedi ystyried yr uchod, mae Aldi eisoes yn masnachu'n llwyddiannus yn y ddinas ac mae'r cynnydd net ychwanegol yn y gofod llawr gwerthu o 496m" yn gymharol fach. Petai wedi bod yn bosib byddent wedi ymestyn y siop bresennol, a dylid cydnabod na fyddai'n rhaid profi'r angen o gofio am leoliad y siop yng nghanol y ddinas. Maent wedi dilyn polisi cynllunio o ran dethol safle dilyniadol ac mae swyddogion o'r farn fod y prawf dilyniadol wedi ei basio. Mae swyddogion hefyd yn fodlon fod yr angen ansoddol wedi ei ddangos ac mae tystiolaeth o hyn yn y sylwadau a dderbyniwyd gan y cyhoedd o ganlyniad i'r ymgynghoriad cyhoeddus. Bydd y siop newydd yn cynnig mwy o ddewis o nwyddau a gwell profiad siopa.
- 6.4 Ystyrir fod y lleoliad mewn lleoliad cynaliadwy, gyda gwasanaeth bws yn ei wasanaethu, ac yn agos at ardal breswyl fawr. Mae'r safle presennol yn dir llwyd sydd wedi dirywio gan iddo fod yn wag (ai farchnata) ers 2016. Mae yn tynnu oddi wrth mwynderau gweledol yr ardal leol a nodweddir gan ddatblygiadau defnydd cymysg ar un o'r prif ffyrdd i mewn ac allan o Fangor. Caiff ei leoli i gyd o fewn parth llifogydd C2 sy'n golygu nad yw'n addas i ddefnydd sy'n fwy agored i niwed fel tai. Bydd y buddsoddiad yn y safle yn cyfrannu yn gadarnhaol at fwynderau gwledol yr ardal ac yn arbennig i drigolion cyfagos. Bydd yr adeilad newydd yn well o safbwynt ei effeithlonrwydd ynni. Mae'r cais wedi dangos trwy ddefnyddio SUDS fe all y safle leihau dŵr wyneb a'r perygl o lifogydd.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/10/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

6.5 Bydd caniatáu ad-leoli'r safle yn sicrhau dyfodol siop Aldi a'r gweithlu presennol o 27 o staff ym Mangor a dylai greu 10 swydd newydd ychwanegol. Ystyrir fod hyn yn gyfraniad cadarnhaol i'r economi leol.

6.6 Mae'r budd i'r cyhoedd a ddaw o'r bwriad yn economaidd a chymdeithasol, ond yn benodol dylid rhoi pwysau ar bwysigrwydd datblygu'r safle gwag yma er defnydd buddiol a'r buddion amgylcheddol sy'n gysylltiedig gyda hynny. Yn yr achos yma nid oes unrhyw wrthwynebiad sylweddol o ran polisi adwerthu ac mae'r bwriad wedi llwyddo i gael peth cefnogaeth leol. Ystyrir fod y buddion cyhoeddus sy'n gysylltiedig gyda'r bwriad yn sylweddol, yn gorbwyso unrhyw niwed posib neu fymryn o anghydfod o ran angen meintiol. Wedi pwyso a mesur y cais a rhoi ystyriaeth lawn i'r holl ystyriaethau cynllunio materol, ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol a dylid ei gymeradwyo.

7. Argymhelliad

Caniatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r amodau isod:

1. Amserlenni
2. Yn unol â'r cynlluniau a gymeradwywyd.
3. Deunyddiau.
4. Dŵr Cymru / SUDS
5. Amodau manwerthu i gyfyngu arwynebedd gofod llawr, dim rhannu'n unedau llai
6. Amser agor y siop a danfoniadau.
7. Amseroedd adeiladu.
8. Lefel Llawr Gorffenedig.
9. Amodau mynediad priffyrdd a darpariaeth dau loches bws.
10. Tirlunio
11. Mesurau gwella/lliniaru y Gymraeg
12. Ansawdd aer (Cynllun Rheoli'r Amgylchedd adeiladu)