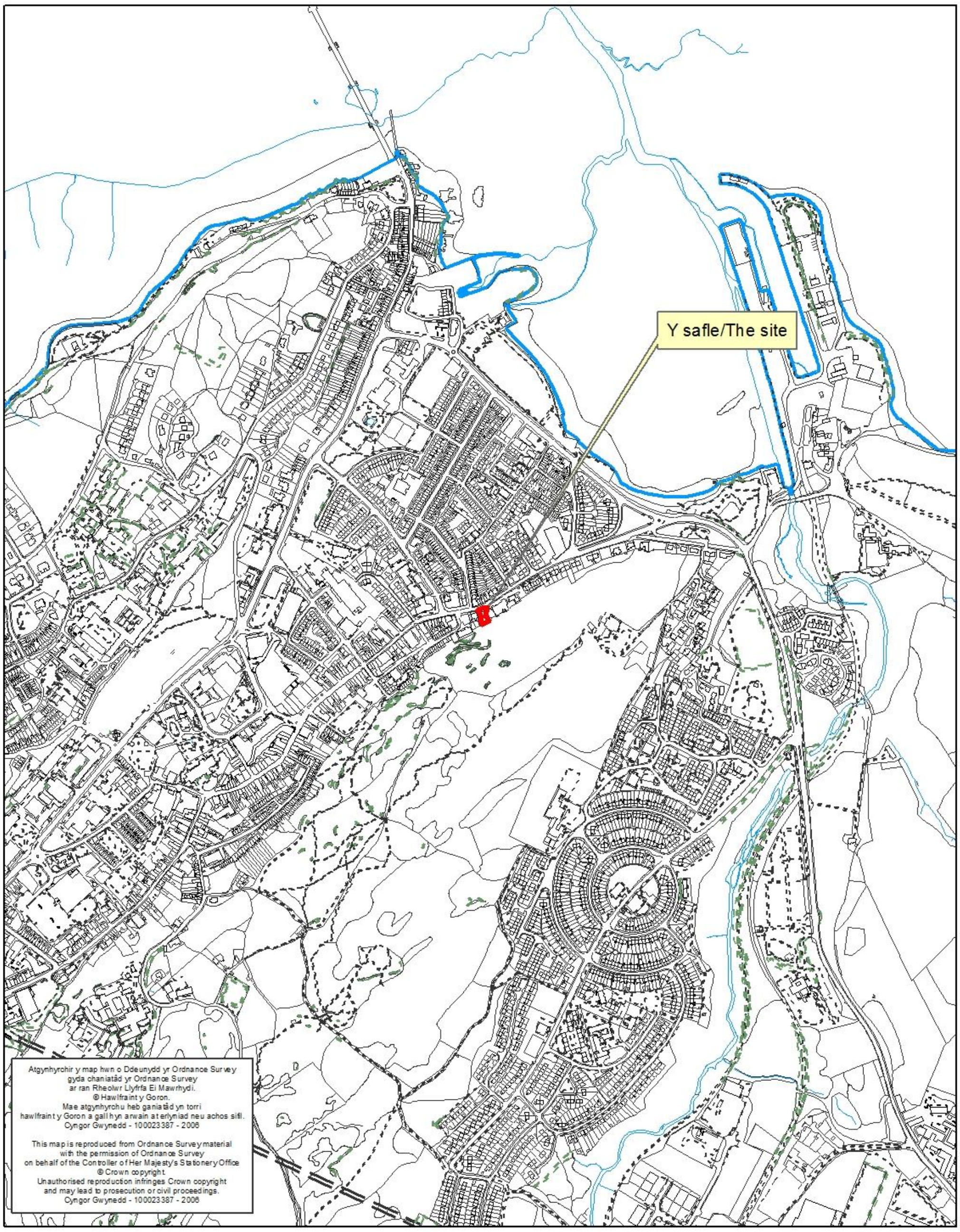
Rhif: **7**

Rhif y Cais / Application Number : C15/0507/11/LL

Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.
Location Plan for identification purposes only. Not to scale.



Cais Rhif: C15/0507/11/LL
Dyddiad Cofrestru: 28/07/2015
Math y Cais*:* Llawn - Cynllunio
Cymuned*:* Bangor
Ward: Hirael

Bwriad: CAIS I DDYMCHWEL ADEILAD PRESENNOL YNGHYD A CHODI ADEILAD 4 LLAWR SY'N DARPARU 7 UNED BYW HUNAN GYNHALIOL YNGHYD A DARPARU MYNEDFA A PHARCIO CYSYLLTIOL
Lleoliad: 390 , HIGH STREET, BANGOR, GWYNEDD, LL57 1YT

Crynodeb o'r Argymhelliad: GWRTHOD

1. Disgrifiad:

1.1 Cais llawn i ddymchwel adeilad presennol a strwythurau cysylltiol i gefn y safle a chodi adeilad 4 llawr newydd fyddai'n darparu 7 uned byw hunan cynhaliol. Trwy ddymchwel yr adeilad presennol byddai'r fynedfa bresennol hefyd yn cael ei lledu.

1.2 Mae safle'r datblygiad arfaethedig ar ran 'isaf' Stryd Fawr, Bangor ac o fewn ffiniau datblygu'r ddinas sydd wedi ei ddynodi fel canolfan is ranbarthol yng Nghynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009 (CDUG).

1.3 Mae'r safle presennol o ran ei ddefnydd yn cael ei ddisgrifio fel canolfan busnes toeau'r ymgeisydd gyda defnydd yr adeilad fel swyddfeydd a'r iard i'r cefn yn cael ei ddefnyddio i barcio cerbydau a chadw deunyddiau ag offer. Gwelir fod is-orsaf drydan yn gyfochrog â'r safle ar ei ffin ddwyreiniol gydag adeilad trawiadol Plas Meuryn wedi hynny tra bod teras o dai sylweddol a thrawiadol, sydd yn adeiladau rhestredig gradd II yn ymylu ar y ffin orllewinol.

1.4 Mae lleoliad y safle yn ymylu'n uniongyrchol gyda'r Stryd Fawr gyda defnydd preswyl yn bennaf oddi amgylch ond fe welir hefyd ddefnydd masnachol amrywiol.

1.5 Yn gryno, mae'r datblygiad arfaethedig yn bwriadu:

- Dymchwel yr holl adeiladau a'r strwythurau presennol
- Codi'r adeilad newydd
- Darparu 1 uned 2 ystafell wely ar y llawr daear, a 2 uned yr un ar y llawr 1af, 2ail a 3ydd ar ffurf unedau 2 ag 1 ystafell wely ar bob llawr
- Darparu llecynnau parcio i 6 cerbyd yng nghefn y safle

1.6 Mae'r unedau byw yn gwbl hunan cynhaliol gan eu bod yn cynnwys cegin/ystafell fyw, ystafelloedd gwely, ystafell ymolchi a storfa.

1.7 Mae'r wybodaeth ganlynol wedi ei gyflwyno i gyd fynd a'r cais:

- Datganiad Dylunio a Mynediad
- Datganiad Cynllunio
- Datganiad Ieithyddol a Chymunedol
- Manylion hyfywdra

1.8 Ni chyflwynwyd manylion y datblygiad arfaethedig trwy'r drefn cynnig cyngor o flaen llaw cyn i'r cais cynllunio ffurfiol gael ei gyflwyno. Cyflwynir y cais i

Bwyllgor oherwydd bod maint y datblygiad arfaethedig yn fwy na'r hyn a ellir ei ddelio â fo o dan y drefn ddirprwyedig.

2. Polisïau Perthnasol:

2.1 Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a pharagraff 2.1.2 Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dylid penderfynu ceisiadau yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai bod ystyriaeth faterol cynllunio yn nodi fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol, a'r Cynllun Datblygu Unedol.

2.2 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009:

SAFON DYLUNIO – POLISI STRATEGOL 4 - Disgwylir i ddatblygiad fod o ddyluniad da er mwyn sicrhau ei fod yn gwneud cyfraniad cadarnhaol, lle bynnag y bo hynny'n bosib, i'r dirwedd, yr amgylchedd adeiledig a datblygiad cynaliadwy.

AILDDATBLYGU AC AILDDEFNYDDIO TIR A DDEFNYDDIWYD EISOES - POLISI STRATEGOL 6 - Rhoddir blaenoriaeth uchel i wneud defnydd addas a phriodol o dir a ddefnyddiwyd o'r blaen sy'n addas i'w ddatblygu neu adeiladau sy'n wag neu ddim yn cael eu defnyddio i'w llawn botensial. Dylai datblygiad wneud y defnydd gorau a mwyaf effeithlon o dir neu adeiladau yn nhermau dwysedd, lleoliad a gosodiad.

A1 - ASESIADAU AMGYLCHEDDOL NEU ASESIADAU EFFEITHIAU ARALL - Sicrhau fod gwybodaeth ddigonol yn cael ei darparu gyda'r cais cynllunio ynglŷn ag unrhyw effeithiau amgylcheddol neu eraill sylweddol tebygol ar ffurf asesiad amgylcheddol neu asesiadau o effeithiau eraill.

POLISI A2 - GWARCHOD GWEAD CYMDEITHASOL, IEITHYDDOL A DIWYLLIANNOL CYMUNEDAU - Diogelu cydlyniad cymdeithasol, ieithyddol neu ddiwylliannol cymunedau rhag niwed arwyddocaol oherwydd maint, graddfa, neu leoliad cynigion.

POLISI B2 - GWNEUD NEWIDIADAU I ADEILADAU RHESTREDIG NEU ADEILADAU YN EU CWRTILAU - Sicrhau nad yw cynigion yn achosi niwed arwyddocaol i gymeriad pensaernïol neu hanesyddol arbennig Adeiladau Rhestredig.

POLISI B3 - DATBLYGIADAU SY'N EFFEITHIO AR OSODIAD ADEILAD RHESTREDIG - Sicrhau nad yw cynigion yn cael effaith ar osodiad Adeiladau Rhestredig oni bai eu bod yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sydd yn anelu i warchod cymeriad arbennig yr Adeilad Rhestredig a'r amgylchedd leol.

POLISI B20 - RHYWOGAETHAU A'U CYNEFINOEDD SY'N BWYSIG YN RHYNGWLADOL A CHENEDLAETHOL - Gwrthod cynigion sy'n debygol o achosi aflonyddwch neu niwed annerbyniol i rywogaethau a warchodir a'u cynefinoedd oni bai y gellid cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i ddiogelu nodweddion cydnabyddedig y safle.

B22 - DYLUNIAD ADEILADAU - Hyrwyddo dyluniad adeiladau da drwy sicrhau fod cynigion yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i ddiogelu nodweddion a chymeriad cydnabyddedig y dirwedd a'r amgylchedd lleol.

B23 – MWYNDERAU - Diogelu mwynderau'r gymdogaeth leol drwy sicrhau bod rhaid i gynigion gydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i warchod nodweddion cydnabyddedig a mwynderau'r ardal leol.

B25 – DEUNYDDIAU ADEILADU - Gwarchod cymeriad gweledol trwy sicrhau fod yn rhaid i ddeunyddiau adeiladu fod o safon uchel sy'n gweddu i gymeriad ac edrychiad yr ardal leol.

C1 – LLEOLI DATBLYGIAD NEWYDD - Tir o fewn ffiniau datblygu trefi a phentrefi a ffurf ddatblygedig pentrefi gwledig fydd y prif ffocws ar gyfer datblygiadau newydd. Gwrthodir adeiladau, adeiladweithiau a chyfleusterau atodol newydd yng nghefn gwlad ar wahân i ddatblygiad sy'n cael ei ganiatáu gan bolisi arall yn y Cynllun.

C3 - AIL-DDEFNYDDIO SAFLEOEDD A DDEFNYDDIWYD O'R BLAEN - Cymeradwyir cynigion sy'n rhoi blaenoriaeth i ailddefnyddio tir neu adeiladau a ddatblygwyd o'r blaen a leolir o fewn neu o gwmpas ffiniau datblygu cyn belled ag y bo'r safle neu'r adeilad a'r defnydd yn addas.

POLISI CH3 - TAI NEWYDD AR SAFLEOEDD HEB EU DYNODI O FEWN FFINIAU DATBLYGU'R GANOLFAN IS-RANBARTHOL A'R CANOLFANNAU TREFOL - Caniatáu adeiladu tai ar safleoedd priodol sydd heb eu dynodi o fewn ffiniau datblygu'r Ganolfan Isranbarthol a'r Canolfannau Trefol.

POLISI CH6 - TAI FFORDDIADWY AR BOB SAFLE A DDYNODWYD YN ARDAL Y CYNLLUN AC AR SAFLEOEDD A DDAW AR GAEL SYDD HEB EU DYNODI O FEWN FFINIAU DATBLYGU'R GANOLFAN IS-RANBARTHOL A'R CANOLFANNAU TREFOL - Caniatau cynigion i ddatblygu tai ar safleoedd wedi eu dynodi ar gyfer tai neu ar safleoedd ar hap ar gyfer 5 uned neu fwy o fewn ffiniau datblygu'r ganolfan isranbarthol a'r canolfannau trefol sy'n darparu elfen briodol o dai fforddiadwy.

POLISI CH30 – MYNEDIAD I BAWB - Gwrthod cynigion ar gyfer unedau preswyl/busnes/diwydiant neu adeiladau/cyfleusterau at ddefnydd cyhoeddus os na ellir dangos y rhoddwyd ystyriaeth lawn i ddarparu mynediad priodol i'r ystod ehangaf posib o unigolion.

POLISI CH33 – DIOGELWCH AR FFYRDD A STRYDOEDD - Caniateir cynigion datblygu os gellir cydymffurfio gyda meini prawf penodol sydd yn ymwneud a'r fynedfa gerbydau, safon y rhwydwaith ffyrdd presennol a mesurau tawelu traffig.

POLISI CH36 - CYFLEUSTERAU PARCIO CEIR PREIFAT - Gwrthodir cynigion am ddatblygiadau newydd, ehangu datblygiadau presennol neu newid defnydd os na ddarperir lle i barcio cerbydau oddi ar y stryd yn unol â chanllawiau parcio cyfredol y Cyngor, gan roi ystyriaeth i hygyrchedd gwasanaeth cludiant cyhoeddus, y gallu i gerdded a beicio o safle a phellter y safle at faes parcio cyhoeddus.

Yn ychwanegol i bolisïau'r CDUG, mae ystyriaeth lawn yn cael ei roi i Ganllaw Dylunio Gwynedd, sydd yn ystyriaeth faterol a pherthnasol yn ogystal â chanllawiau cynllunio atodol (CCA). Yn yr achos yma, mae'r canlynol yn berthnasol:

CCA: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg
CCA: Tai Fforddiadwy

2.3 **Polisïau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru fersiwn 7, 2014

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy

Nodyn Cyngor Technegol: 20 Cynllunio a'r Iaith Gymraeg

Cylchlythyr 61/96 Y Swyddfa Gymreig: Cynllunio a'r Amgylchedd Hanesyddol

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Cais 3/11/361 – trosi siop i annedd – caniatawyd 26.04.93

3.2 Cais 21/70/24A - cais diwygiedig i osod to dros iard agored bresennol - caniatawyd 17.09.71

3.3 Cais 21/70/24 - gosod to dros iard bresennol - caniatawyd 29.06.70

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Gwrthod ar sail gor-ddatblygiad, diffyg gofod mwynderol a pharcio, ddim yn gweddu gyda'r ardal (drws nesa i adeilad rhestredig).

Uned Drafnidiaeth: Dim gwrthwynebiad, awgrymir cynnwys amodau a chyngor safonol.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Cofnod o ystlumod o fewn adeilad cyfochrog ac felly mi fydd angen gwybodaeth ychwanegol ar gyfer asesu'r bwriad ar ffurf arolwg ystlumod, dim pryder o safbwynt materion draenio fel a ddangosir.

Dŵr Cymru: Amodau a chyngor safonol.

Uned Bioamrywiaeth: Angen cyflwyno arolwg ystlumod ac adar.

Swyddog Coed: Dim pryderon amlwg am effaith y datblygiad ar goed er bod angen gofal wrth godi wal gynnal ar y cefn, ond nid oes gwrthwynebiad.

Uned Strategol Tai: Gofynnir i 2 o'r 7 uned fod yn fforddiadwy, mae angen ystyried disgownt o oddeutu 20% os nad ydynt yn fforddiadwy yn y lle cyntaf.

Gwasanaeth Archeoleg: Heb eu derbyn.

Swyddog Cadwraeth: Mae'r safle wedi ei leoli o fewn dinas Bangor wrth rhesdai Friar's sydd yn adeiladau rhestredig gradd II. Mae'r bwriad yn golygu dymchwel adeilad deulawr sydd ynghlwm i'r adeilad rhestredig a chodi adeilad newydd 4 llawr. Nodir yn y Datganiad Dylunio a Mynediad y byddai'r datblygiad yn

adlewyrchu cymeriad a phatrwm o ddatblygiad preswyl yr ardal, sef yn bennaf rhesdai Friar's a Phlas Meuryn. Anghytunaf gyda'r datganiad hwn, gan fod rhesdai Friar's a Phlas Meuryn yn adeiladau traddodiadol eu hedrychiad ac mae'r datblygiad newydd yn hollol fodern. Mae'r datganiad hefyd yn cyfeirio at y datblygiad newydd yn ychwanegiad derbyniol ac yn ategu at yr adeilad rhestredig o agwedd cymeriad a graddfa, ond ystyrir fod y bwriad yn rhy fawr i'r safle ac nid yw yn ategu at y rhesdai rhestredig ond yn tanseilio'r cymeriad. Mae'r adeilad presennol yn eithaf traddodiadol ei edrychiad ac yn cydweddu â'r ardal, ond ystyrir y bydd codi adeilad newydd 4 llawr ar yr un safle yn dominyddu'r safle ac yn cael effaith andwyol ar gymeriad a gosodiad y rhesdai rhestredig.

Cymdeithas Ddinesig: Heb eu derbyn.

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

- Dyluniad yr adeilad arfaethedig yn amharu ar y strydlun presennol
- Mi fyddai'r adeilad yn ddigydymdeimlad gyda 'massing' presennol
- Mi fyddai gorffeniadau blaen yr adeilad yn difrïo cymeriad a dyluniad adeiladau cyfochrog gan gynnwys adeiladau o ddiddordeb hanesyddol

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

5.1 **Egwyddor y datblygiad**

5.1.1 Lleolir safle'r datblygiad arfaethedig o fewn ffiniau datblygu dinas Bangor, mae'n safle sydd yn cael ei ystyried fel safle sydd eisoes wedi cael ei ddatblygu ac mae'n ffurfio rhan o osodiad adeiledig yr ardal leol. Mae'r egwyddor o ail-ddatblygu safleoedd fel yma yn cael eu cefnogi ac fe ystyrir fod y bwriad o safbwynt ei egwyddor yn cydymffurfio gyda gofynion sylfaenol polisïau C1 a C3 a pholisi strategol 6 o CDUG.

5.1.2 Yn yr un modd, mae adroddiadau ac asesiadau derbyniol wedi eu derbyn o safbwynt gwybodaeth sylfaenol am y cais (er rhaid nodi fod hefyd angen arolwg ystlumod ac adar), o wneud hynny credir fod gofynion sylfaenol polisi A1 wedi cael ei fodloni.

5.1.3 Mae gofynion sylfaenol polisi CH3 yn caniatáu tai newydd ar safleoedd heb eu dynodi o fewn ffin datblygu'r ganolfan isranbarthol. Yn yr un modd, mae polisi CH6 yn caniatáu cynigion i ddatblygu tai ar safleoedd ar hap ar gyfer 5 uned neu fwy o fewn ffiniau datblygu'r ganolfan isranbarthol sy'n darparu elfen briodol o dai fforddiadwy.

5.1.4 Mae Uned Strategol Tai y Cyngor wedi datgan fod galw cyffredinol am y math yma o unedau byw o fewn yr ardal. Awgrymir fod 2 uned allan o'r 7 yn cael eu dynodi yn fforddiadwy gyda disgownt o 20% i'w sicrhau felly, oni bai y bydd yr unedau yn cael eu cydnabod yn fforddiadwy oherwydd eu maint/pris.

5.1.5 Ar sail Polisiau CH3 a CH6 nid oes gwrthwynebiad mewn egwyddor i ail-ddatblygu'r safle yma ar gyfer defnydd cwbl breswyl (yn ddarostyngedig i sicrhau nifer priodol o unedau fforddiadwy), mae ei leoliad a'r math o unedau sydd yn debygol o gael eu datblygu yma yn dderbyniol mewn egwyddor. Ond nid yw hyn yn gyfiawnhad dros ganiatáu datblygiad ar y safle sydd yn creu pryder o safbwynt materion cynllunio perthnasol eraill fel a drafodir yn yr asesiad hwn.

5.1.6 Ar sail yr uchod, credir fod yr egwyddor o ddatblygu'r safle a'r elfennau sylfaenol o'r cais ei hun yn dderbyniol, yn ddarostyngedig i ystyriaeth lawn o'r holl faterion cynllunio perthnasol eraill, gan gynnwys sylwadau a dderbyniwyd a chydymffurfiaeth gyda'r holl bolisïau perthnasol eraill.

5.2 Mwynderau gweledol

5.2.1 Mae'r safle wedi ei leoli mewn man gymharol amlwg, yn gyfochrog gyda rhan isaf Stryd Fawr Bangor. Mae'r safle yn cael ei amgylchynu gan adeiladau o amrywiol faint, dyluniad ac edrychiadau gyda defnydd preswyl yn bennaf iddynt.

5.2.2 Mae'n anorfod fod datblygu'r safle yma yn mynd i gael peth effaith ar fwynderau gweledol yr ardal, ac mae'n deg i ddweud y byddai unrhyw ddatblygiad ar y safle yma yn debygol o gael effaith ar fwynderau gweledol yr ardal. Mae hyn yn seiliedig ar gymhariaeth o ran graddfa ffisegol gyda'r hyn sydd yn bodoli eisoes ar y safle sef adeiladau a strwythurau gweddol isel o ran uchder. Cydnabyddir fod adeiladau cyfochrog o faint sylweddol ond mi fyddai'r bwriad yn yr achos yma yn gweld gwahaniaeth o oddeutu 6 medr ychwanegol mewn uchder o'i gymharu gydag uchder to yr adeilad presennol.

5.2.3 Rhaid derbyn fod gosodiad yr adeilad arfaethedig yn fwriadol er mwyn sicrhau fod mynediad digonol a llecynnau parcio yn cael eu darparu i gefn y safle. Er hynny, mae'n wir i ddweud y byddai'r adeilad bwriadedig yn ymddangos yn agosach na'r adeilad presennol oherwydd y byddai ei faint a'i ffurf yn uchel iawn o'i gymharu â'r hyn sydd yno yn barod ac oherwydd hynny, credir y byddai yn dominyddu edrychiadau lleol. Cydnabyddir fod peth ymgais wedi ei wneud i gyfleu edrychiadau presennol o fewn yr ardal leol sef cynnwys to hip a chynnwys elfennau mwy modern i'r hyn sydd yn bodoli sef 'ffenestri bae'. Ond ni chredir fod hyn yn gweithio yn yr achos yma a bod yr ymddangosiad yn ogystal â maint yr adeilad gyda'i gilydd yn golygu y byddai'r adeilad yn ymddangos yn anghydnaws o fewn y strydlun presennol.

5.2.4 Mi fyddai gorffeniadau'r adeilad o orffeniad rendr gyda chyfuniad o do llechi a tho gwastad . Mae'r edrychiadau hyn yn adlewyrchu gorffeniadau cyffredinol yr ardal gyfagos i raddau, ond ni ystyrir fod agweddau cyffredin eraill yn cael eu cyfleu yn ddigonol.

5.2.5 Mae llwyddiant datblygu'r safle yn ddibynnol ar ystyriaeth lawn o effaith unrhyw adeilad ar edrychiadau presennol gan gynnwys yr adeiladau rhestredig cyfochrog, ystyrir fod modd creu adeilad addas a thrawiadol na fyddai'n dominyddu'r strydlun na'r adeiladau rhestredig cyfochrog ond ni chredir fod hynny wedi ei gyflawni yn yr achos yma.

5.2.6 Derbynnir fod y datganiadau a gyflwynwyd yn ceisio cyfiawnhau'r adeilad o fewn y safle yma, ond nid yw swyddogion wedi eu hargyhoeddi yn yr achos yma fod maint a ffurf yr adeilad yn addas ac yn dderbyniol ar gyfer y safle hwn. Mae angen i'r adeilad

adlewyrchu ac ategu cymeriad presennol, graen a diddordeb yr ardal leol yn well er mwyn galluogi'r datblygiad i gyfrannu tuag at gymeriad yr ardal yn ogystal â'i alluogi i integreiddio i batrwm a chymeriad yr ardal leol yn ogystal â pheidio cael effaith niweidiol ar yr adeiladau rhestredig cyfagos. Ni ystyrir fod y dyluniad na'r wybodaeth bresennol yn cyfleu hyn ac felly ni ellir cefnogi'r datblygiad yn y ffurf a gyflwynwyd. Ystyrir felly fod y bwriad yn groes i ofynion polisiau B22 a B25 o'r CDU.

5.2.7 Mae'r adeilad sydd i'w ddymchwel ynghlwm i ran o dalcen a blaen rhif 1 Rhesdai Friars, sydd yn ffurfio rhan o res o dri adeilad trawiadol rhestredig gradd II. Mae cais ar wahân wedi ei gyflwyno ar gyfer caniatâd adeilad rhestredig i gynnal y gwaith yma.

5.2.8 Mae'r Uwch Swyddog Cadwraeth wedi datgan fod rhesdai Friars a Phlas Meuryn yn adeiladau traddodiadol eu hedrychiad ac y byddai'r datblygiad newydd yn hollol fodern. Ystyrir fod y bwriad yn rhy fawr i'r safle ac na fyddai'n ategu at werth a chymeriad y rhesdai rhestredig ond yn hytrach y byddai yn tanseilio'r cymeriad presennol. Mi fyddai codi adeilad newydd 4 llawr yn dominyddu'r safle ac yn cael effaith andwyol ar gymeriad a gosodiad y rhesdai rhestredig cyfochrog.

5.2.9 Oherwydd hyn, credir fod y bwriad yn annerbyniol a'i fod oherwydd hynny yn groes i ofynion polisiau B2 a B3 o'r CDU yn ogystal â gofynion sylfaenol sydd wedi ei gynnwys o fewn pennod 6: Gwarchod yr Amgylchedd Hanesyddol o fewn Polisi Cynllunio Cymru.

5.3 Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.3.1 Rhaid cymharu'r hyn a fwriedir yma gyda'r hyn sydd yn bodoli eisioes ac ystyried os yw'r cynnig yma yn dderbyniol o ran ei effaith ar fwynderau cyffredinol a phreswyl yr ardal.

5.3.2 Nid yw'r egwyddor o ail-ddatblygu'r safle gyda defnydd preswyl yn annerbyniol. Mae'n amlwg mai defnydd preswyl eithaf dwys sydd i fwyafrif yr adeiladau cyfagos. Mae'r adeilad yn cynnwys ffenestri i'w flaen ac fe fydd pellter o oddeutu 10 medr rhwng yr adeilad ac adeiladau presennol eraill sydd gyferbyn a'r safle. Derbynir mai pellter fel yma sydd yn eithaf cyffredin o fewn ardal drefol ac oherwydd hynny nid yw'n debygol o achosi pryder sylweddol o safbwynt gor-edrych. Mae ffenestr bresennol ar dalcen rhif 1 Rhesdai Friars ac mi fyddai ffenestri ar ochr yr adeilad newydd er mae'n ymddangos eu bod yn weddol uchel. Fe gredir y byddai peth effaith ar drigolion yr eiddo yma o'i gymharu â'r hyn sydd yn bodoli eisioes o ran uchder a ffurf yr adeilad newydd, lleoliad ffenestri a'i berthynas gyda'r adeiladau cyfagos.

5.3.3 Derbynir y byddai peth aflonyddwch ar breswylwyr cyfagos yn ystod cyfnod adeiladu ac yn achlysurol ar sail unrhyw ail ddatblygu arfaethedig, ond mi fyddai hyn yn debygol o ddigwydd beth bynnag fyddai'n cael ei godi ar y safle neu hyd yn oed pe byddai'r defnydd diwydiannol/masnachol presennol yn dwysau. Ni ellir byth sicrhau na fyddai unrhyw ddatblygiad newydd yn cael dim effaith ar fwynderau ardal.

5.3.4 Mae'r safle yn hanesyddol wedi ei ddefnyddio ar gyfer defnydd diwydiannol/masnachol, mae wedi ei leoli yn gyfochrog â ffordd gyhoeddus bresennol. Cydnabyddir nad yw yn ardal ganol tref ond mae yn rhan o faestref/trefol sefydledig ac felly oddi mewn i ffurf adeiledig ddwys ag amrywiol. Nid yw felly yn ardal gyda dwysedd isel o adeiladau ac ardaloedd fel yma yw'r flaenoriaeth i'w datblygu yn hytrach nag ymestyn tu hwnt i ffiniau traddodiadol a sefydledig ein trefi.

Fodd bynnag ni ystyrir fod yr hyn a gyflwynwyd yn dderbyniol o ran graddfa na dyluniad a'i fod o ran maint a swmp yn ormodol i'r safle gan olygu fod y datblygiad arfaethedig fel y cyflwynwyd yn or-ddatblygiad o'r safle . Ni chredir felly y buasai'r datblygiad yma, oherwydd y rhesymau y cyfeiriwyd atynt eisioes, yn dderbyniol o safbwynt cydymffurfio gyda holl ofynion polisi B23 o'r CDU.

5.4 **Materion trafnidiaeth a mynediad**

5.4.1 Er bod pryderon wedi eu hamlygu gan Gyngor y Ddinas am yr elfen parcio, nid oes gwrthwynebiad gan yr Uned Drafnidiaeth i'r bwriad. Mae'r Uned yn cydnabod y disgwylir i'r ddarpariaeth parcio gynnwys un llecyn i bob uned, ond mae 6 llecyn yn cael ei ddarparu ac o ystyried ei leoliad yn weddol agos i ganol y ddinas a gwasanaethau presennol, mae'r bwriad yn cael ei ystyried yn dderbyniol.

5.4.2 O ganlyniad, credir fod y bwriad o safbwynt materion trafnidiaeth a mynediad yn cydymffurfio gyda gofynion cyffredinol polisiau CH30, CH33 A CH36 o'r CDU.

5.5 **Materion bioamrywiaeth**

5.5.1 Derbyniwyd sylwadau gan Cyfoeth Naturiol Cymru yn datgan fod cofnod hanesyddol o bresenoldeb ystlumod o fewn yr ardal gyfagos gan gynnwys defnyddio adeiladau cyfochrog. Nodir felly y dylid ymgynghori gydag ecolegydd y Cyngor er mwyn canfod ystod a manylion angenrheidiol i'w cynnwys o fewn arolwg ystlumod.

5.5.2 Cadarnhaodd Uned Bioamrywiaeth y Cyngor y byddai angen cyflwyno arolwg ystlumod ac adar oherwydd y bwriad i ddymchwel yr adeilad. Credir yn yr achos yma gan fod pryderon sylfaenol am agweddau eraill o'r cais na fyddai cyfiawnhad rhesymol ar hyn o bryd dros ofyn i'r ymgeisydd gyflwyno'r arolygon angenrheidiol yma. Er mwyn bodloni gofynion polisi B20, byddai angen cyflwyno arolwg priodol cyn penderfynu'r cais a gan nad yw'r arolwg priodol yma i law ystyrir fod diffyg gwybodaeth gyda'r cais er mwyn ei asesu yn erbyn polisi B20 o'r CDU.

5.6 **Materion Ieithyddol a Chymunedol**

5.6.1 Yn unol â gofynion cyfredol, cyflwynwyd Datganiad Ieithyddol a Chymunedol i gyd fynd â'r cais. Nodir yn yr adroddiad ystadegau diweddar am sefyllfa'r iaith o fewn yr ardal leol a'r hyn y gobeithir bydd yn digwydd o ganlyniad i ganiatáu'r cais hwn, sef darparu tai fforddiadwy a hygyrch fyddai'n apelio at ofynion lleol.

5.6.2 Ni dderbyniwyd asesiad ffurfiol o'r datganiad gan yr Uned Bolisi Cynllunio ar y Cyd, ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn ond disgwylir y bydd yn cael ei dderbyn cyn dyddiad y pwyllgor. O dderbyn canlyniadau'r asesiad gellir cadarnhau os yw'r bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion polisi A2, Canllaw Cynllunio Atodol a Nodyn Cyngor Technegol perthnasol.

6. Casgliadau:

6.1 Mae'r safle yma wedi ei leoli oddi mewn i ffiniau datblygu Dinas Bangor ac yn safle a ystyrir yn dir llwyd oherwydd ei ddefnydd blaenorol a'i ddefnydd hanesyddol.

6.2 Fel y nodwyd eisoes, nid yw egwyddor y datblygiad yn annerbyniol, ond mae angen diwygiadau sylweddol yn nhermau dyluniad a graddfa'r adeilad a hynny er mwyn creu cynllun sydd yn addas a derbyniol ar gyfer y safle arbennig yma ac sydd yn ymateb i bryderon swyddogion fel y nodwyd yn yr asesiad uchod.

6.3 O ystyried yr uchod, ac wedi rhoi ystyriaeth lawn i'r holl faterion cynllunio perthnasol gan gynnwys yr ymateb i ymgynghoriadau, fe ystyrir fod y bwriad yn annerbyniol gan nad yw yn cydymffurfio gyda gofynion polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol fel y nodir.

7. Argymhelliad:

7.1 Gwrthod – rhesymau

1. Mae'r bwriad yn groes i holl ofynion Polisiau B22, B23 a B25 o GDUG gan nad yw'r dyluniad yn ymgorffori egwyddorion dylunio da trwy ddefnyddio dulliau sy'n gyson â natur, lleoliad a graddfa'r datblygiad.

2. Byddai'r bwriad, oherwydd ei ddyluniad, maint, uchder, graddfa, ffurf a'i leoliad i ochr yr adeiladau rhestredig yn ymddangos fel nodwedd anghydweddol gyda'r adeiladau hyn ac yn cael effaith andwyol ar edrychiad, cymeriad a gosodiad y safle hanesyddol. Mae'r bwriad felly yn groes i bolisiau B2 a B3 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd a chyngor o fewn pennod 6 Polisi Cynllunio Cymru a pharagraff 11 o gylchlythyr 61/96 Y Swyddfa Gymreig sy'n datgan na ddylai cynigion achosi niwed arwyddocaol i gymeriad pensaernïol neu hanesyddol arbennig adeiladau rhestredig na'u gosodiad.