

| | |
|---|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO | DYDDIAD: 09/12/2019 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD | CAERNARFON |

Rhif: 2

Rhif y cais: C19/0398/11/LL

**Dyddiad
Cofrestru:** 03/05/2019

Math o gais: Full - Planning

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 & Carry, Ffordd Caernarfon, Bangor, Gwynedd, LL574SU

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

| | |
|---|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO | DYDDIAD: 09/12/2019 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD | CAERNARFON |

1. Disgrifiad:

1.1 Gohiriwyd trafod y cais yma yn y pwyllgor ar 21/10/19 ar ôl derbyn sylwadau gan yr asiant mewn ymateb i'r adroddiad pwyllgor. Oherwydd fod y materion a godwyd mewn perthynas â'r asesiad o angen am y datblygiad, ystyriwyd mai doeth oedd gohirio trafod y cais i roddi ystyriaeth ddigonol i'r pwyntiau a godwyd. Wedi hyn cyflwynodd yr asiant ddatganiad i egluro ymhellach yr angen ansoddol am y datblygiad. Yn ychwanegol, cyflwynwyd adroddiad cynaliadwyedd, sylwadau ychwanegol am y datganiad iaith a chynllun safle diwygiedig yn dangos darpariaeth dau loches bws. Cafodd y cais ei ail-asesu oherwydd hyn a newidiwyd yr adroddiad yn unol â hynny.

1.2 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.
- Darpariaeth dau loches bws.
- Newidiadau i'r fynedfa gwasanaeth.

1.3 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 ffyrdd 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).

1.4 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.

| | |
|---|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO | DYDDIAD: 09/12/2019 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD | CAERNARFON |

- Datganiad Cynaliadwyedd

1.5 Oherwydd gofod llawr arfaethedig yr adeilad, diffinnir y cais hwn fel datblygiad mawr. Fel 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.

1.6 Nid yw'r datblygiad arfaethedig yn unol â'r disgrifiad a'r meini prawf a nodir yn Atodlen 1 Rheoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Asesiad Effaith Amgylcheddol) (Cymru) 2017. O ystyried mai prosiect datblygiad trefol yw'r bwriad, fe syrthia i golofn 1, rhan 10(b) o Atodlen 2. Mae ardal y safle yn fwy na throthwy colofn 2 sy'n golygu y dylid sgrinio'r cynllun i benderfynu os yw'r bwriad yn Ddatblygiad AEA. Mae'r bwriad arfaethedig wedi ei sgrinio a'i asesu yn unol â'r meini prawf datblygu dan Atodlen 3 ac fe ystyrir fod y datblygiad arfaethedig yn annhebygol o gael effeithiau sylweddol ar yr amgylchedd ac felly nid oes angen cyflwyno asesiad effaith amgylcheddol gyda'r cais cynllunio.

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 y Polisi Cynllunio Cenedlaethol a'r Cynllun Datblygu Lleol. Er bod Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd ac Ynys Môn (CDLI ar y Cyd) yn rhagflaenu fersiwn ddiweddaraf Polisi Cynllunio Cymru (PCC), ystyrir fod y polisiâu sy'n berthnasol i'r cais hwn yn y CDLI ar y Cyd yn parhau yn gyson gyda PCC.

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

| | |
|---|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO | DYDDIAD: 09/12/2019 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD | CAERNARFON |

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 siapiau 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 Polisiau Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 10, Rhagfyr 2018

TAN 4: Datblygiad Manwerthu a Masnachol

TAN 5: Cadwraeth Natur a Chynllunio

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 h.y. "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

| | |
|---|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO | DYDDIAD: 09/12/2019 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD | CAERNARFON |

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 Asesiad 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.
- 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.

| | |
|---|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO | DYDDIAD: 09/12/2019 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD | CAERNARFON |

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 Sbectrwm ar gyfer Siop Fwyd Arfaethedig Aldi cyf. RK2604/18393/Rev 0 dyddiedig 21/02/19 a Dogfen Dechnegol Cyflawni Sbectrwm 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.

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 sbectrwm sŵn uchod, yn cael eu gweithredu a'u cynnal drwy gydol defnydd y datblygiad.

| | |
|--|----------------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO | DYDDIAD: 09/12/2019 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD | CAERNARFON |

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.

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 chyngor 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.

| | |
|---|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO | DYDDIAD: 09/12/2019 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD | CAERNARFON |

Economi a
Chymuned:

Heb eu derbyn.

Gwasanaethau yr
laith 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:

- Nid oedd yn beth da cael uned wag arall yng nghanol Bangor.

Yn ychwanegol i'r gwrthwynebiadau, roedd llawer o sylwadau o gefnogaeth hefyd wedi eu derbyn ac roeddent yn cynnwys:

- Safle yn fwy hygyrch.
- Byddai cylchfan newydd yn arafu traffig ac yn cynyddu diogelwch.
- 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.

| | |
|---|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO | DYDDIAD: 09/12/2019 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD | CAERNARFON |

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 bolisiau 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 ddynodiadau 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.
- 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 polisiau 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.

| | |
|---|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO | DYDDIAD: 09/12/2019 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD | CAERNARFON |

- 5.6 Mae Polisi MAN 1 hefyd 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 yn PCC a chydymffurfio â pholisïau eraill yn y Cynllun.

Hierarchaeth manwerthu

- 5.7 O gofio bod Bangor wedi'i hadnabod 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 hierarchaeth 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. Mae paragraff 6.3.109 of CDLI ar y Cyd yn cydnabod y gall datblygiadau ar raddfa lai na 2,500 metr sgwâr gros. effeithio'n andwyol ar fywiogrwydd a hyfywedd canol trefi a chanolfannau lleol. Felly, ystyriwyd ei bod yn rhesymol gofyn am asesiad i asesu effeithiau posib y bwriad.
- 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'r gystadleuaeth rhwng adwerthwyr yn debygol o barhau gyda siop Aldi fwy wedi ei had-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 Mae siop bresennol Aldi yng nghanol dinas Bangor ac oherwydd ei lleoliad a'r maes parcio, mae'n debygol bod siopau a gwasanaethau 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, mae'r safle felly yn fwy tebygol o gael adwerthwr cymharol.

| | |
|---|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO | DYDDIAD: 09/12/2019 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD | CAERNARFON |

- 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. Mae hyn ar gyfer nwyddau cyfleus ac 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 cronus ar ganol y ddinas.
- 5.13 Hysbysebwyd y cais yn helaeth ac roedd hyn 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 ni dderbyniwyd dim 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 tansilio 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 adleoli siop Aldi. Ystyrir bod y Datganiad Cynllunio ac Adwerthu yn dangos na fydd unrhyw wrthdaro materol gyda pholisïau PS16, MAN 1 a MAN 3.

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 gydbwysu 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 ac i'r dyfodol.
- 5.18 Mae TAN 4 yn 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.

| | |
|---|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO | DYDDIAD: 09/12/2019 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD | CAERNARFON |

Angen Meintiol

- 5.19 Cyflwynodd yr ymgeisydd 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 ychwanegol 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. Bydd peth o hyn yn cael ei grafangu'n ôl i'r dalgylch o ganlyniad i siop Aldi fwy wedi ei moderneiddio. Disgwylir hefyd y bydd mwy o fasnach yn cael ei ddargyfeirio i Aldi o'r siopau cyfleus presennol yn y dalgylch.
- 5.22 Mae Tabl 7a o'r Datganiad yn amcangyfrif y bydd y siop Aldi arfaethedig erbyn 2021 yn cynyddu trosiant o £2.13m sydd y tu hwnt i berfformiad tebygol y siop bresennol pe byddai yn aros fel y mae. Rhaid cymharu'r trosiant ychwanegol yma gyda'r cynnydd gwariant a amcangyfrifir sydd wedi ei gyfrif i fod yn £5.31m yn 2021 a £5.76m yn 2024. Mae'r ymgeisydd wedi amcangyfrif y bydd y cynnydd gwariant yma'n ddigonol i gwrdd â'r cynnydd trosiant ddaw o siop Aldi fwy. .
- 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 baratoi'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 ym Mangor bod gwarged (yn 2012) 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 Gwynedd ac Ynys Môn. Nid yw'r gofod llawr siopa nwyddau cyfleus wedi newid yn sylweddol ers 2012 oherwydd bod siopau wedi cau neu ddatblygiadau newydd, ac nid yw'r boblogaeth wedi cynyddu'n sylweddol ym Mangor nac yn y dalgylch ehangach. Er hynny, mae patrymau siopa wedi newid a daeth archfarchnadoedd disgownt yn fwy poblogaidd gyda defnyddwyr. Felly, mae astudiaeth 2012 yn dal i fod yn lled berthnasol heddiw yng nghyd-destun y cynllun datblygu. 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.

| | |
|---|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO | DYDDIAD: 09/12/2019 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD | CAERNARFON |

- 5.24 Gofynnodd yr Awdurdod Cynllunio Lleol i'r ymgeisydd gymharu eu canfyddiadau gyda Astudiaeth Adwerthu 2012. 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. Ar sail hyn, erbyn 2021 bydd mwy o wariant ar gael yn y dalgylch sef £6.96m na'r hyn a ragwelwyd. Maent hefyd yn datgan fod astudiaeth 2012 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%), oedd yn dibynnu ar ffigyrau gwariant meincnodi cyffredinol sy'n uwch na amcangyfrifon lleol. Mae'r uchod yn esbonio peth o'r gwahaniaethau yn y canfyddiadau adwerthu a'r cynnydd yn y gwariant sydd ar gael yn y dalgylch ac mae crafangu colledion gwariant o'r tu allan yn darparu angen siopa. Nid oes gan yr Awdurdod unrhyw reswm i amau'r asesiad na'r hyn gaiff ei honni, ac nid oes ganddo dystiolaeth mwy diweddar sy'n gwrthdweud asesiad yr ymgeiswyr.
- 5.25 O ystyried yr uchod i gyd, dangosodd yr ymgeisydd bod angen ansoddol am ofod llawr ychwanegol mewn siop Aldi fwy.
- 5.26 **Angen Ansoddol**
- 5.27 Ers yr 1980au mae mwyafrif y datblygiadau adwerthu newydd ym Mangor i nwyddau cymharol wedi canolbwyntio ar bob ochr i Ffordd Caernarfon - oherwydd y lle cyfyngedig sydd ar gael yng nghanol y ddinas i siopau mwy a lle parcio cysylltiedig. Mae mwyafrif gofod adwerthu'r ddinas erbyn hyn wedi ei leoli yn yr ardal yma a bydd siopwyr yn disgwyl bod ystod o nwyddau a gwasanaethau ar gael sydd yn cynnig dewis o nwyddau o ran pris ac ansawdd. Er bod yr ardal yma y tu allan i ganol y ddinas mae'n parhau o fewn ffiniau datblygu'r ddinas ac yn ochr un o'r prif lwybrau i mewn ac allan o'r ddinas. Felly, mae'n bwysig i apêl gyffredinol Bangor fel cyrchfan siopa ranbarthol i ogledd orllewin Cymru.
- 5.28 Bydd gwella'r safleoedd adwerthu presennol a chyd-leoli cyfleusterau yn ychwanegu at yr amrywiaeth adwerthu a gynigir gan wella safle Bangor fel canolfan is-ranbarthol. Mae safle arfaethedig y cais wedi bod yn wag am nifer o flynyddoedd ac mae angen ei ail-ddatblygu. Felly, nid oes unrhyw syndod bod adwerthwr yn dymuno adleoli i ardal fasnachol bresennol ble mae siopwyr eisoes ac sy'n agos at ardaloedd preswyl o fewn pellter cerdded hawdd i'r safle. Bydd y siop yn cynnig mwy o amrywiaeth o nwyddau cyfleus ar ddisgownt a nwyddau cymharol i'r ardaloedd preswyl presennol ac i'r rhai a gynigir yn y cynllun datblygu. Fel y nodwyd ym mharagraff 5.62 o'r adroddiad, mae'r ymgeisydd wedi cytuno i ddarparu llochesi bws newydd fydd yn gwneud y siop arfaethedig ac adwerthwyr cyfagos yn fwy hygyrch i bobl sydd heb geir.
- 5.29 Mae dewis helaeth o gyfleusterau adwerthu cymharol ar ochr orllewinol y ddinas ar hyd Ffordd Caernarfon. Nid yw hyn yn wir gyda nwyddau cyfleus gan mai dim ond un prif archfarchnad a leolir gerllaw. Bydd adleoli siop Aldi felly yn rhoi mwy o ddewis o nwyddau cyfleus yn bennaf mewn prif ardal adwerthu ar safle tir llwyd ac nid oes safleoedd dynodedig na chaniatadau sydd heb eu gweithredu fyddai'n cwrdd â'r diffyg yma. Erbyn hyn y realiti yw fod amrywiaeth adwerthu Bangor wedi ei leoli yn yr ardal gyfagos i safle'r cais. I gefnogi ei gais dywed yr ymgeisydd y bydd y profiad siopa yn gwella gyda siop fodern newydd fydd yn cynnig ystod ehangach o nwyddau ar brisiau gostyngedig.
- 5.30 Felly i gloi, ystyrir y bydd y bwriad yn gwella'r dewis ansoddol cyffredinol yn yr ardal gyfagos a'r dalgylch ehangach sy'n gwasanaethu Bangor gan wella safle'r ddinas fel canolfan siopa ranbarthol. .

| | |
|---|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO | DYDDIAD: 09/12/2019 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD | CAERNARFON |

Asesiad o'r Safle Dilyniannol

- 5.31 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.
- 5.32 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.
- 5.33 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

- 5.34 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 CDLI ar y Cyd yn berthnasol. Er hynny, nid oes unrhyw bolisiâu manwl sy'n berthnasol i'r asesiad i dderbyn datblygiadau sydd mewn perygl o lifogydd a gellir gweld y rhain ym Mhennod 14 o PCC ynghyd â chanllaw manwl yn TAN 15.
- 5.35 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 datblygiadau llai agored i niwed ddylai gael ei ystyried yn amodol ar ganlyniadau'r prawf cyfiawnhad, gan gynnwys derbynioldeb y canlyniadau. Mae TAN 15 hefyd yn categoreiddio gwahanol fathau o ddatblygiadau yn ôl risg, ac mae defnydd adwerthu wedi ei ddsbarthu fel defnydd sy'n llai agored i niwed. Gellir felly asesu'r bwriad yn erbyn y profion cyfiawnhau ym Mhennod 6 o TAN 15.
- 5.36 O ystyried fod safle'r cais wedi'i leoli y tu mewn i ffin datblygu Bangor a'i fod yn cydfynd â pholisiâu 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 prawf wedi'i ddiwallu a bod y bwriad yn unol â gofynion polisi PS6, PCYFF 2 a TAN 15.
- 5.37 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

| | |
|---|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO | DYDDIAD: 09/12/2019 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD | CAERNARFON |

llifogydd, i ostwng dŵr ffo wyneb a lleihau cyfraniad at beryglon llifogydd mewn mannau eraill.

- 5.38 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.
- 5.39 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 sicrhau y cynllun manwl. Gydag amod ystyrir fod y cynllun yn cydymffurfio gyda pholisi PCYFF 6.

Effaith Ieithyddol

- 5.40 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.
- 5.41 Mae'r ymgeisydd wedi ymateb i sylwadau'r Uned Iaith gan gadarnhau bod gan holl siopau newydd Aldi yng Nghymru arwyddion dwyieithog y tu fewn a'r tu allan. Darparwyd ffotograffau o siopau yn Llangollen a Llangefni fel tystiolaeth. Cadarnhawyd fod y cyhoeddiadau uchelseinydd yn y siop i ddweud pa dil sy'n agored yn y Gymraeg a'r Saesneg.
- 5.42 O ran cyfleoedd swyddi, cadarnhaodd Aldi eu bod yn recriwtio o'r ardal leol gyda mwyafrif y staff yn byw yn lleol. Ar gyfartaledd mae dau draean o'r staff yn byw o fewn pum milltir i'w siopau a tua 90% o fewn 10 milltir. O ran tâl mae Aldi yn cynnig un o'r cyfraddau uchaf o dâl yn sector yr archfarchnadoedd, gyda mwyafrif staff Aldi bellach yn derbyn cyfradd lleiafswm o £9.10 yr awr, beth bynnag yw eu hoed, o Chwefror 2019. Maent hefyd wedi darparu gwybodaeth ar eu cynlluniau i raddedigion ac i brentisiaid.
- 5.43 Trosglwyddwyd y wybodaeth ychwanegol i Uned Iaith y Cyngor ond ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau pellach. Er hynny, ar sail y wybodaeth ddaeth i law, mae cytundeb yr Uned iaith fod yr effaith yn niwtral 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.

| | |
|---|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO | DYDDIAD: 09/12/2019 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD | CAERNARFON |

Yr Economi

- 5.44 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'.
- 5.45 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, ond o gofio fod ansicrwydd am ddefnydd siop bresennol Aldi yn y dyfodol dim ond ychydig o bwysau a ellid ei roi i'r ffactor yma. Er mai dangosol yw'r ffigyrau / buddion arfaethedig, cydnabyddir fod buddion economaidd i'w cael drwy'r cynnig a'i fod yn debygol o wneud cyfraniad cadarnhaol i economi'r ardal yn unol ag amcanion y CDLI ar y Cyd.

Bioamrywiaeth

- 5.46 Mae Polisi PS 19 ac AMG 5 yn ceisio cadw a (neu) wella'r amgylchedd naturiol ac amddiffyn cadwraeth bioamrywiaeth lleol. Cefnogwyd 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

- 5.47 Fel y trafodwyd eisoes, lleolir safle'r cais mewn ardal ble mae defnydd cymysg. Ar hyn o bryd, mae warws mawr ar y safle ac nid oes ganddo unrhyw ansawdd na rhinweddau pensaernïol. Oherwydd ei fod yn wag mae bellach yn dirywio ac 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 thirweddau. 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.
- 5.48 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.
- 5.49 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

| | |
|---|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO | DYDDIAD: 09/12/2019 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD | CAERNARFON |

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.

- 5.50 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.
- 5.51 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 pholisiau PCYFF 3 a PCYFF 4.
- 5.52 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. Ar y dechrau cyflwynwyd gwybodaeth annigonol i fedru asesu'r cynllun yn llawn o dan y polisi hwn. Er hynny, ar ôl gofyn iddo cyflwynodd yr asiant ddatganiad cynaliadwyedd manwl. Mae'r datganiad wedi asesu cyfnodau adeiladu a gweithredu'r datblygiad. Ar ôl asesu'r wybodaeth a gyflwynwyd, ystyrir bod y datblygiad yn cydymffurfio gyda gofynion polisi PCYFF 5. O ran

Mwynderau Preswyl a Chyffredinol

- 5.53 Mae polisi PCYFF 2 o'r CDLI 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.
- 5.54 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.
- 5.55 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 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.
- 5.56 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/lliniaru llwch.

| | |
|---|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO | DYDDIAD: 09/12/2019 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD | CAERNARFON |

5.57 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

5.58 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.

5.59 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.

5.60 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. O ystyried y dystiolaeth a gyflwynwyd a'r sylwadau gan yr ymgynghorai statudol ac er gwrthwynebiad Cyngor y Ddinas, ni ystyrir y byddai'r bwriad yn cael effaith annerbyniol ar y rhwydwaith ffyrdd.

5.61 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. Er hynny, maent wedi cydnabod bod y darparwr bws masnachol wedi mynegi diddordeb mewn cynyddu'r gwasanaeth bws ar hyd ffordd Caernarfon pe byddai'r datblygiad yn cael ei gymeradwyo. O ystyried hyn, ni ystyrir bod yn rhaid sicrhau darpariaeth ychwanegol drwy'r cais cynllunio presennol.

5.62 Er hynny mae'r Uned Cludiant Integredig wedi gofyn fod yr ymgeisydd yn darparu llochesi bws fel rhan o'r gwelliannau i'r briffordd. Hyd yn oed os nad yw amllder y gwasanaeth bws yn cynyddu, mae'n debygol y bydd y defnydd a wneir o'r llochesi bws yma'n cynyddu gyda'r gwasanaeth presennol o ganlyniad uniongyrchol i'r datblygiad. Felly, ystyrir bod sicrhau darpariaeth llochesi bws yn gais rhesymol gan y byddant yn cyfrannu'n gadarnhaol i ddefnyddio dulliau teithio cynaliadwy yn unol â pholisi ISA 1, PS 4 a TRA 1.

5.63 Ar ôl derbyn y sylwadau, mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau y byddant yn barod i ddarparu'r llochesi bws ac maent wedi cyflwyno cynllun safle diwygiedig a manylion y llochesi. Mae'r Uned Drafnidiaeth wedi cadarnhau bod y manylion yn dderbyniol yn amodol i ystyriaeth fanwl fel rhan o waith priffordd adran 278. Er bod pryderon

| | |
|---|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO | DYDDIAD: 09/12/2019 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD | CAERNARFON |

Cyngor y Ddinas wedi cael eu hystyried, credir fod y bwriad yn cyd-fynd 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 ddsbarthu ymysg y prif ddarparwyr adwerthu nwyddau cyfleus. Dengys hyn bod gwariant ar gael i gwrdd a'r angen am siop Aldi fwy ac na fydd ei hadleoli yn cael effaith annerbyniol ar ganol y ddinas.
- 6.2 Dangosodd astudiaeth adwerthu 2012, a gomisiynwyd gan y Cyngor, y seiliwyd y Cynllun Datblygu Lleol (CDLL ar y Cyd) arni, 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 2012. 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. O ganlyniad maent yn pwysleisio bod digon o gapasiti gwario ar gael i gwrdd â chynnydd mewn trosiant gan siop Aldi fwy. Mae tystiolaeth bellach gan yr ymgeisydd yn ceisio cyfiawnhau y bydd cyfran o'r colledion gwariant o du allan i'r dalgylch yn dychwelyd o ganlyniad i siop Aldi fwy a gwell.
- 6.3 Dylid hefyd ystyried yr uchod ar y sail fod Aldi eisoes yn masnachu'n llwyddiannus yn y ddinas ac mae'r cynnydd net ychwanegol yn y gofod llawr gwerthu o 496m² yn gymharol fach o'i gymharu gyda'r gofod llawr nwyddau cyfleus yn y dalgylch. Petai wedi bod yn bosib byddai'r cwmni wedi ymestyn y siop bresennol, a dylid cydnabod na fyddai'n rhaid profi'r angen yno 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. Nid yw'r safle yn cyfrannu yn gadarnhaol at 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 llyfogydd 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'n 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.
- 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. Ar sail hyn ac wedi rhoi ystyriaeth lawn i'r holl

| | |
|---|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO | DYDDIAD: 09/12/2019 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD | CAERNARFON |

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)