

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/03/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

**Rhif: 1**

**Cais Rhif: C19/0444/11/LL**

**Dyddiad  
Cofrestru: 21/06/2019**

**Math y Cais: Llawn - Cynllunio**

**Cymuned: Bangor**

**Ward: Deiniol**

**Bwriad: Trosi a newid defnydd rhan cefn o'r cyn siop Debehams yn 6 uned byw (5 x 1 ystafell wely ac 1 x 2 ystafell wely)**

**Lleoliad: 196-200, Stryd Fawr, Bangor, Gwynedd, LL571NU**

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/03/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

## 1. Disgrifiad:

- 1.1 Bydd yr Aelodau yn cofio i'r cais hwn gael ei ohirio ym Mhwyllgor Ionawr 2020 er mwyn derbyn gwybodaeth ychwanegol am bris rhent yr unedau byw.
- 1.2 Cais llawn ar gyfer newid defnydd rhan cefn o'r adeilad a arferai fod yn safle Debenhams, Bangor yn 6 uned byw hunan gynhaliol ynghyd a man addasiadau i'r adeilad, sef gosod ffenestri newydd a 8 ffenestr to. Yn fewnol, bwriedir creu 6 uned byw a fydd yn cynnwys 5 gydag un ystafell wely dwbl, ac un uned gydag un ystafell wely dwbl ac un ystafell sengl. Bydd yr unedau yn amrywio mewn maint o 50m2 i 98m2 i'r uned 2 ystafell. Ni fwriedir adeiladu unrhyw estyniadau i'r adeilad ac ni fydd cynnydd yn arwynebedd llawr presennol yr adeilad.
- 1.3 Bwriedir darparu storfa biniau ac ail-gylchu wrth ochr yr adeilad ar gyfer yr unedau a fydd oddi-ar y stryd ac allan o olwg cyhoeddus. Mae'r safle wedi ei leoli o fewn a ffin datblygu ac yng nghanol y Ddinas oddi ar y Stryd Fawr ac oddi fewn yr Ardal Gadwraeth. Mae'r safle hefyd o fewn y dynodiad canol tref a'r brif ardal siopa fel y'i dynodir o fewn y CDLI. Mae'r adeilad yn weddol fodern o ran dyluniad, sef adeilad deulawr to fflat yng nghefn 196-200 Stryd Fawr, sydd yn adeilad traddodiadol rhestredig. Lleolir y safle oddi ar y Stryd Fawr gyda siopau i'r ddwy ochr a thai preswyl i'r de o'r safle. Mae mynediad i'r safle oddi ar y Stryd Fawr ble mae drysau dwbl rhwng dwy siop yn arwain at lwybr troed i fyny at y safle.
- 1.4 Fel rhan o'r cais cyflwynwyd Datganiad Dyluniad a Mynediad a Datganiad Cymysgedd Tai. Mae cais Adeilad Rhestredig hefyd wedi ei gyflwyno ar gyfer y safle.

## 2. Polisiâu Perthnasol:

- 2.1 Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a pharagraff 2.1.2 Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dylid penderfynu ceisiadau yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai bod ystyriaeth faterol cynllunio yn nodi fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol, a'r Cynllun Datblygu Lleol.
- 2.2 Mae'r Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn rhoi dyletswydd ar y Cyngor i ymgymryd â chymau rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r 7 amcan llesiant sydd o fewn y Ddeddf. Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015. Wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau.
- 2.3 **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017**

Polisi PS 1 – Yr iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymraeg  
 Polisi ISA 1 – Darpariaeth isadeiledd  
 Polisi TRA 2 – Safonau parcio  
 Polisi PCYFF 1 – Ffiniau datblygu  
 Polisi PCYFF 2 – Meini prawf datblygu  
 Polisi PCYFF 3 – Dylunio a siapiau lle  
 Polisi PS 15 – Datblygiadau canol trefi a manwerthu  
 Polisi MAN 2 – Prif ardaloedd manwerthu  
 Polisi PS 16 – Darpariaeth tai  
 Polisi PS 17 – Strategaeth anedlleoedd

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/03/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Polisi TAI 1 – Tai yn y ganolfan isranbarthol a'r canolfannau gwasanaeth trefol  
 Polisi TAI 8 – Cymysgedd tai  
 Polisi TAI 9 – Isrannu eiddo presennol i fflatiau hunangynhaliol a thai amlfeddiannaeth  
 Polisi PS 18 – Tai fforddiadwy  
 Polisi TAI 15 – Trothwy tai fforddiadwy a'u dosbarthiad  
 Polisi PS 20 – Diogelu a lle bo'n berthnasol wella asedau treftadaeth  
 Polisi AMG 5 – Cadwraeth Bioamrywiaeth leol  
 Canllaw Cynllunio Atodol (CCA): Cymysgedd Tai  
 CCA: Tai fforddiadwy  
 CCA: Cynllunio ar gyfer adeiladau'n gynaliadwy  
 CCA: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg  
 CCA: Llecynnau Agored mewn Datblygiadau Tai Newydd

#### 2.4 **Polisiâu Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 10) 2018  
 Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio 2016  
 Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth 2007  
 Nodyn Cyngor Technegol 22: Cynllunio ar gyfer adeiladau cynaliadwy 2010

### 3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

3.1 C18/1087/11/LL 196-200 Stryd Fawr, Bangor - Trosi a newid defnydd lloiau cyntaf ac ail yn 4 uned byw yn ychwanegol i'r uned byw bresennol ynghyd a chreu blaen siopau newydd - Caniatáu - 14-6-19

C18/1092/11/CR 196-200 Stryd Fawr, Bangor - Addasiadau mewnol ac allanol i greu 3 siop a 5 uned byw – Caniatáu 23-7-19

### 4. **Ymgynghoriadau:**

Cyngor Cymuned/Tref: Heb eu derbyn

Uned Drafnidiaeth: Dim gwrthwynebiad - Safle'n ganolog o fewn y ddinas ac o fewn pellter cerdded / beicio i nifer o gyfleusterau gan gynnwys colegau / siopa / llefydd gwaith, gyda nifer o feysydd parcio talu ac arddangos hefyd yn lleol.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Rydym wedi adolygu'r cais cynllunio gyflwynwyd i ni, ac o'r wybodaeth a ddarparwyd nid ydym o'r farn bod y datblygiad arfaethedig yn effeithio ar fater a restrwyd ar ein Pynciau Ymgynghori, *Gwasanaeth Cynghori ar Gynlluniau Datblygu: Pynciau Ymgynghori* (Medi 2018): Felly, nid oes gennym unrhyw sylwadau i'w gwneud ar y datblygiad arfaethedig.

Dŵr Cymru: Dim gwrthwynebiad ond yn cynnig amodau safonol parthed carthffosiaeth ac ychwanegu at ddŵr glaw oddi ar unrhyw ychwanegiad mewn to. Yn yr achos yma nid yw'r ail amod

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/03/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

yn berthnasol gan nad yw'r bwriad yn golygu creu mwy o estyniadau.

Uned Bioamrywiaeth: Yn dilyn ymweliad a'r safle, cadarnheir nad oes angen arolwg ystlumod yn yr achos yma gan mai potensial isel sydd o ystlumod ar y safle. Fodd bynnag, teimlir y byddai'n ddoeth gosod amod yn rhwystro unrhyw waith ar y safle i ddechrau tu allan i'r cyfnod Mai i Fedi a pe ddarganfyddir unrhyw ystlumod i atal gwaith.

Uned Strategaeth Tai: Yn ôl ffigyrau Tîm Opsiynau Tai y Cyngor ymddengys bod 51 ar restr aros Tai Teg angen unedau 1 a 2 lofft, gyda 26% ar gofrestr tai cyffredin Cyngor Gwynedd angen fflatiau 1 a 2 lofft. Ar sail y wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais ymddengys bod y bwriad yn rhannol cyfarch yr angen am yr unedau sydd hefyd yn gymysg a disgwylir i 20% o'r unedau fod yn fforddiadwy, ond ystyrir y byddai'r unedau yn fforddiadwy fodd bynnag oherwydd y lleoliad a maint yr unedau.

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

- Na fydd unrhyw ychwanegiad mewn maint yr adeilad
- Ni fydd y ffenestri newydd yn gor-edrych trigolion cyfagos
- Bydd mynediad i'r unedau drwy'r Stryd Fawr yn unig ac nid y cefn.
- Mae'r llecyn cefn yn ardal a ddefnyddir gan fywyd gwyllt ac nid oes sôn yn y cais o sut y byddai peiriannau a nwyddau adeiladau yn cael eu cludo i'r safle
- Diffyg llecynnau parcio i'r unedau ac y bydd yn cynyddu'r problemau parcio presennol i breswylwyr.

## 5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

### Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Fel cyfeirir ato uchod, lleolir y safle o fewn ffin datblygu canolfan isranbarthol Bangor ac felly mae'r cais yn cydymffurfio gyda gofynion polisi PCYFF 1 o'r CDLI. Mae polisi MAN 2 yn cyfeirio at brif ardaloedd manwerthu ble caniateir cynigion i newid defnydd llawr gwaelod eiddo o ddosbarth A1 siopau i ddefnyddiau arall os y gellir dangos nad yw'r eiddo yn hyfyw mwyach ar gyfer y defnydd fel siop ac yn gwneud pob ymdrech i gynnal y defnydd A1.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/03/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- 5.2 Noder yn yr achos yma fod llawr cyntaf y safle wedi ei ddefnyddio fel warws/siop ble roedd y mynediad drwy'r prif siop Debenhams ar y Stryd Fawr. Nid oedd mynediad ar wahân i'r rhan yma o'r siop ac mae'n rhaid datgan fod 3 siop yn parhau ar lawr gwaelod y prif adeilad ar y Stryd Fawr. Mae sefyllfa gymhleth yma gyda sawl perchennog o'r 'safle' oedd yn cael ei ddefnyddio gan Debenhams. Mae hyn yn creu cymhlethdodau o ran mynediad i'r cyhoedd i'r gwahanol rannau (pe byddent yn parhau yn siopau) gan gynnwys y rhan sy'n destun y cais yma, ac erbyn hyn mae'r adeilad yn dirywio heb unrhyw ddefnydd ers i'r siopau diwethaf gau beth amser yn ôl. Ar y sail yma, ni ystyrir fod y bwriad yn groes i ofynion polisi MAN 2 gan na ellir ei ystyried i fod yn siop llawr gwaelod ac hefyd fod ei ddefnydd fel siop yn ddibynnol ar gysylltiad drwy eiddo trydydd parti.
- 5.3 Mae Polisi TAI 9 yn caniatáu isrannu eiddo presennol i fflatiau hunangynhaliol cyn belled ei fod yn cydymffurfio gyda'r meini prawf perthnasol sef:-
- Maen prawf 1 – dylai'r eiddo fod yn addas ar gyfer ei isrannu ar gyfer y math a niferoedd o unedau a fwriedir heb yr angen i gynnal addasiadau ac estyniadau sylweddol – nid oes bwriad i ymestyn yr adeilad o'r maint sylweddol a'r unig newidiadau i edrychiad allanol yr adeilad fydd creu ffenestri newydd ar hyd un ochr yr adeilad.
  - Maen prawf 3 - sicrhau na fydd y bwriad yn cael effaith andwyol ar fwynderau trigolion cyfagos - er bod anheddau preswyl ynghyd a defnyddiau masnachol wedi eu lleoli o amgylch safle'r cais ni chredir y byddai'r bwriad yn cael effaith annerbyniol ar fwynderau preswyl neu fwynderau cyffredinol (ar sail gor-edrych ac aflonyddwch sŵn) gan ystyried lleoliad canolog y safle o fewn ardal fasnachol a phrysur sefydledig. Nodir derbyniwyd llythyr yn datgan pryder dros y bwriad ac fe ymhelaethir ar y pwyntiau yma isod.
  - Maen prawf 4 – ni ddylai'r cynnig waethygu problemau parcio sy'n bodoli yn yr ardal leol – gan ystyried lleoliad canolog y safle o fewn y ddinas a'i agosatrwydd at gyfleusterau lleol fel meysydd parcio a chludiant cyhoeddus ni ragwelir y byddai'r bwriad yn cyfrannu at broblemau parcio o fewn yr ardal leol.
- 5.4 Dywed Polisi TAI 15 bod gofyn i bob datblygiad gyflawni cymysgedd briodol ar sail deiliadaeth, mathau a maint o dai fforddiadwy sy'n cael ei ategu gan Bolisi TAI 8 ynghyd a ChCA: Cymysgedd Tai. Mae'r trothwy ar gyfer tai fforddiadwy ym Mangor yn 20%, a gan fod y bwriad yn golygu darparu 6 uned breswyl mae'r ffigur o 20% yn golygu byddai gofyn i 1.2 o'r unedau yn fforddiadwy ar gyfer angen lleol. Fodd bynnag, cyflwynwyd adroddiad prisiad marchnad agored ar gyfer yr unedau yn seiliedig ar ofynion y llyfr coch 2017 sydd yn datgan bod y prisiau a gyflwynir am yr 6 uned yn is na'r lefel fforddiadwy'r ardal ac felly nid oes angen clymu unrhyw un o'r unedau mewn cytundeb fforddiadwy. O ran cymysgedd y bwriad, credir fod darparu'r unedau o'r math a gynigir yma yn dderbyniol ar sail cymysgedd tai yn seiliedig ar ffigurau sydd wedi eu cyflwyno gan Uned Strategol Tai y Cyngor sy'n datgan bod 51 ar restr aros Tai Teg angen unedau 1 a 2 lofft, gyda 26% ar gofrestr tai cyffredin Cyngor Gwynedd angen fflatiau 1 a 2 lofft. Daw Uned Strategol Tai y Cyngor i'r canlyniad fod y bwriad yn fodd o gyfarch yn rhannol yr angen cydnabyddedig sylweddol sydd yn bodoli am y math yma o lety yn y Ddinas.
- 5.5 Yn ychwanegol i'r uchod mae'r ymgeisydd wedi darparu gwybodaeth yn seiliedig ar yr asesiad marchnad dai lleol Môn a Gwynedd sy'n datgan fod angen cyfredol ar gyfer

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/03/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

fflatiau 1 a 2 llofft yn yr ardal ac mae hyn yn cael ei ategu gan sylwadau'r Uned Strategol Tai.

- 5.6 Gan ystyried ar asesiad uchod ac yn ddarostyngedig i'r bwriad gydymffurfio gyda'r polisiau perthnasol eraill o fewn yr asesiad hwn ystyrir bod y cais yma yn dderbyniol mewn egwyddor.

#### **Mwynderau gweledol**

- 5.7 Mae'r newidiadau i edrychiadau allanol yr adeilad hwn yn y lleiafswm ac wedi'u cyfyngu i greu agoriadau i'r unedau ble nad oedd unrhyw agoriadau yn bodoli yn bresennol ynghyd a gosod 8 ffenestr to ar y to fflat. Adeilad presennol deulawr to fflat yw'r adeilad hwn, sydd mewn lleoliad cuddiedig tu ôl i'r prif eiddo ar y Stryd Fawr, sydd hefyd yn is-safonol o ran edrychiad a dyluniad. Credir y bydd gosod ffenestri o fewn yr adeilad yn gwella'r edrychiad yn hytrach na waliau plaen, a ni chredir y byddai'r bwriad yn amharu'n sylweddol ar fwynderau gweledol y rhan yma o'r ardal nac ychwaith yn cael unrhyw effaith ar gymeriad yr Ardal Cadwraeth gan nad oes golygfeydd cyhoeddus ohono. Byddai'r bwriad yn sicrhau defnydd hirdymor i'r adeilad sydd i'w groesawu. Ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisiau PCYFF 2, PCYFF 3 a PS 20 o'r CDLI.

#### **Mwynderau cyffredinol a phreswyl**

- 5.8 Mae Polisi PCYFF 2 o'r CDLI yn datgan gwrthodir cynigion os ydynt yn cael effaith andwyol sylweddol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau trigolion cyfagos, defnyddiau tir neu eiddo arall oherwydd mwy o weithgareddau, aflonyddwch, sŵn ac yn y blaen. O ran aflonyddwch sŵn, credir byddai defnydd preswyl o'r adeilad cefn ddim yn amharu'n sylweddol ar fwynderau cyffredinol preswylwyr cyfagos o ystyried lleoliad y safle yn ganol ardal fasnachol brysur iawn ble mae tai tafarndai a bwytai eisoes yn bodoli ac ni chredir y byddai'r bwriad yn creu unrhyw sefyllfa waeth na'r presennol.
- 5.9 O ran y sefyllfa o ran gor-edrych, byddai'r ffenestri newydd yn agor allan i'r de, sydd mewn ychydig o bant gyda'r llecyn gwyrdd tu ôl iddo sydd ar hyn o bryd wedi gordyfu. Yn ogystal, mae wal yn rhannu'r ffin rhwng yr adeilad a'r llecyn gwyrdd. Derbyniwyd gwrthwynebiad ar sail materion gor-edrych oherwydd bod trigolion yn byw i gefn y safle. Fodd bynnag, mae'r tai preswyl agosaf oddeutu 19m i'r de, ac hefyd ar lethr uwch na'r safle hwn, ac felly mae unrhyw or-edrych o'r tai presennol drost y safle yn hyrach nac i mewn o fewn y pant. Ni ystyrir fod y math yma o sefyllfa yn anghyffredin nac yn annerbyniol mewn sefyllfa trefol fel hwn. Byddai'r mynediad i'r unedau newydd i gyd drwy'r adwy oddi ar y Stryd Fawr, ac y byddai'r 6 uned a drws blaen uniongyrchol yn hytrach na rhannu mynediad. Mae pryder hefyd wedi ei leisio rhag ofn y byddai estyniad i'r adeilad hwn. Nid oes estyniad yn rhan o'r cais hwn, a pe bwriedir unrhyw estyniad yn y dyfodol, bydd angen caniatâd cynllunio ar ei gyfer bryd hynny. I'r perwyl yma credir bod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi PCYFF 2 a TAI 9 o'r CDLI.

#### **Materion trafnidiaeth a mynediad**

- 5.10 Mae'r safle wedi ei leoli'n ganolig o fewn y Ddinas ac o ganlyniad i hyn nid oes cyfleusterau parcio oddi fewn safle'r cais ac mae'r sefyllfa yma yn cael ei adlewyrchu ar safleoedd eraill o fewn y Ddinas. Bydd yr unedau preswyl yn agos iawn i gyfleusterau lleol sy'n cynnwys meysydd parcio a chludiant cyhoeddus ac, felly, nid

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/03/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

oes gan yr Uned Drafnidiaeth wrthwynebiad i'r cais fel y'i cyflwynwyd. Credir i'r bwriad fod yn dderbyniol ar sail gofynion polisi ISA 1 a TRA 2 o'r CDLI.

### Materion tai fforddiadwy

- 5.11 Mae Polisi TAI 15 o'r CDLI yn gofyn ceisio sicrhau darpariaeth briodol o dai fforddiadwy yn ardal y Cynllun a'r trothwy ar gyfer tai fforddiadwy ym Mangor yw 20%. Gan fod y bwriad yn golygu darparu 6 uned breswyl mae'r ffigwr o 20% yn golygu byddai gofyn i 1.2 uned fod yn fforddiadwy ar gyfer angen lleol. Fel rhan o'r cais ac yn unol â Pholisi TAI 15 cyflwynwyd adroddiad prisiad marchnad agored ar gyfer yr unedau yn seiliedig ar ofynion y llyfr coch 2017. Mae'r adroddiad prisiad marchnad agored yn datgan bod pris marchnad agored yr holl unedau yn is na lefel fforddiadwy yr ardal, sef £50.000 ac felly mae'r unedau i gyd yn disgyn o dan ddiffiniad fforddiadwy. O ganlyniad, yn yr achos hwn ni fydd angen cytundeb cyfreithiol nac amod cynllunio ar gyfer sicrhau darpariaeth tai fforddiadwy gan y byddent yn fforddiadwy beth bynnag heb angen am gyfyngiad pellach drwy amod cynllunio. Mae'r prisiad yma, yn seiliedig ar leoliad, maint a math yr unedau a fwriedir eu darparu a hyn sy'n gwneud yr holl unedau yn fforddiadwy beth bynnag, i'r perwyl hyn ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio a'r polisiau perthnasol sef TAI 15 o'r CDLI a'r CCA.
- 5.12 Yn dilyn y gohiriad ar y cais er mwyn derbyn gwybodaeth am bris rhent yr unedau fforddiadwy derbyniwyd gwybodaeth bellach gan yr asiant a'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd. Mae'r asiant wedi cadarnhau y byddai 5 o'r 6 uned a ddarperir (sef uned 1, 2, 3, 4 a 6 sy'n unedau 1 llofft) yr oll gyda rhent marchnad agored o £400 y mis.
- 5.13 Mae paragraff 3.3.2 o Ganllaw Cynllunio Atodol 'Tai Fforddiadwy' (Ebrill 2019) yn datgan y disgwylir i ddeiliaid tŷ dalu 25% neu lai o'u hincwm gros ar rent ar gyfer unedau a ddisgrifir fel rhai fforddiadwy.
- 5.14 Wrth ystyried pa mor fforddiadwy yw'r lefelau rhent arfaethedig mae'n bwysig eu cymharu gyda lefelau incwm ym Mangor. Yn hyn o beth byddai cymharu'r lefelau rhent gyda chanolrif incwm Bangor yn rhoi darlun o ba mor fforddiadwy ydyw'r lefelau rhent arfaethedig o ystyried gofyniad y Canllaw Cynllunio Atodol.
- 5.15 Pwysig hefyd yw ystyried pa fath o unedau sy'n fforddiadwy i'w rhentu a ymgeisir amdanynt yma. Byddai cymhariaeth hefo lefelau rhent presennol cymharol ym Mangor yn bwysig o ran hyn.
- 5.16 Mae TAN 2 'Cynllunio a Thai Fforddiadwy' (Mehefin 2006) gan Lywodraeth Cymru yn rhannu'r term tai fforddiadwy i ddau is-gategori:
- **tai rhent cymdeithasol** - darperir gan awdurdodau lleol a landlordiaid cymdeithasol cofrestredig lle mae'r rhenti'n ystyried rhenti canllaw a rhenti meincnod Llywodraeth y Cynulliad;
  - **tai canolradd** - lle mae'r prisiau neu'r rhenti'n uwch na rhenti tai cymdeithasol ond yn is na phrisiau neu renti ar y farchnad agored. Gall hyn gynnwys cynlluniau rhannu ecwiti (er enghraifft, Cymorth Prynu). Mae tai canolradd yn wahanol i dai cost isel ar y farchnad, nad yw'r Llywodraeth eu hystyried yn dai fforddiadwy at ddiben y system cynllunio defnydd tir.
- 5.17 Deallir o wybodaeth gan y Tîm Opsiynau Tai bod rhent cymdeithasol ar gyfer fflatiau 1 a 2 llofft yng nghanol Bangor (hynny yw ger y Stryd Fawr) yn oddeutu £80 - £85 yr wythnos neu £320 - £340 y mis.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/03/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- 5.18 Nid oes gwybodaeth wedi ei gyflwyno sydd yn nodi bod yr unedau i'w rhentu yn gymdeithasol a rhaid ystyried felly os yw'r unedau'n darparu ar gyfer y farchnad fforddiadwy canolraddol h.y. aelwydydd nad sydd yn gymwys ar gyfer unedau rhent cymdeithasol ond sydd methu fforddio rhent marchnad agored. Nid yw'n debyg y bydd yr unedau hyn felly yn cwrdd â gofynion o'r farchnad rhent cymdeithasol. Yn hyn o beth nodai'r Canllaw Cynllunio Atodol 'Tai Fforddiadwy' (para. 3.3.4) fod Tai Rhent Preifat yn unedau lle mae'r datblygwr yn cynnig adeiladu a rheoli tai fforddiadwy i'w rhentu heb y Cyngor na Landlord Cymdeithasol Cofrestredig. Tra nodai'r diffiniad yn TAN 2 nad yw tai cost isel ar y farchnad yn cael eu hystyried fel tai fforddiadwy yn nhermau'r system cynllunio defnydd tir, gellir sefydlu os yw lefelau rhent ar y farchnad yn gydnaws a lefelau a'u hystyriar i fod yn fforddiadwy o safbwynt rhent canolraddol. Yn hyn o beth nodir y bydd lefelau rhent fforddiadwy yn cael eu penderfynu yng nghyd-destun lefelau rhentu preifat mewn ardal.
- 5.19 Mae gwybodaeth o ddogfen Rent First - Intermediate Rent (2011) (Llywodraeth Cymru) yn nodi y dylai rhent canolraddol fod ar lefel o 80% o'r rhenti farchnad agored. Dyma'r wybodaeth a ddefnyddir gan Tai Teg. Mae gwybodaeth yn y ddogfen (pwynt 65) yn nodi "*Providers may levy service charges, but the sum of service charges and rent must be at or below a target maximum of 80% of average private market rents for comparable properties in the relevant locality within the local authority area*". Fe nodir "*Intermediate rents are to be charged within the Market Rent Envelope, calculated as the sum of service charges and rent, which must be at or below 80% of average private market rents for that local authority area and should also be targeted to be below the Local Housing Allowance*".
- 5.20 Fe nodir mai'r Gyfradd Lwfans Tai Lleol ar gyfer ardal Gogledd Orllewin Cymru ar gyfer unedau un ystafell wely yw £71.41 yr wythnos (£285.64 y mis) a £91.43 yr wythnos ar gyfer unedau gyda 2 ystafell wely (£365.72 y mis).
- 5.21 Nodir fod y ffigyrau hyn yn is ac yn gymharol (fesul unedau 1 a 2 lofft) i'r wybodaeth ar gyfer rhent gymdeithasol ym Mangor fel y nodir uchod. Byddai felly yn gwneud mwy o synnwyr i gymharu lefelau rhent canolraddol yn erbyn rhent marchnad agored cymharol.
- 5.22 Mae'n bwysig ystyried hyn yn erbyn y canllawiau yn y Canllaw Cynllunio Atodol sef y disgwylir i ddeiliaid tŷ dalu 25% neu lai o'u hincwm gros ar rhent ar gyfer unedau a ddisgrifir fel rhai fforddiadwy. Beth sydd yn bwysig i'w sefydlu yw bod yr lefelau rhent yn wirioneddol fforddiadwy o ystyried y wybodaeth hyn ag o ran ystyried gwybodaeth am yr ardal ble y lleolir y bwriad.
- 5.23 Yn hyn o beth oherwydd natur Bangor h.y. Canolfan Isranbarthol (fel diffinnir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd) sydd yn cynnwys nifer o wardiau, ystyriar ei fod yn berthnasol ystyried canolrif incwm Bangor yn ei gyfanrwydd [sef wardiau Deiniol, Dewi, Garth, Glyder, Hendre, Hiracl, Marchog a Menai (Bangor) ar y cyd] yn hytrach na chanolrif incwm y ward benodol ble lleolir y cynnig h.y. Deiniol yn yr achos hwn. Nodir bod gwybodaeth ar gyfer ward Pentir wedi ei hepgor o'r ffigyrau a ddefnyddir ar gyfer Bangor. Mae hyn ar sail ei fod yn cynnwys ardaloedd sydd y tu allan i Fangor a allai effeithio ar y ffigwr i Fangor gyfan.
- 5.24 Tra nodir bod canolrif incwm yn amrywio rhwng wardiau, credir bod angen ystyried y bwriad yng nghyswllt Bangor yn ei gyfanrwydd gan fod datblygiad mewn un man yn gallu gwasanaethu'r angen o fewn y ddinas gyfan. Mae yna symud rhwydd a naturiol rhwng wardiau ym Mangor a byddai datblygiad addas o bris/rhent fforddiadwy yn un



<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 02/03/2020</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	<b>CAERNARFON</b>

ward yn gwasanaethu ardal y ddinas yn ehangach. Deallir mai dyma sut mae'r Uned Strategol Tai yn ymdrin â cheisiadau cynllunio o'r fath ym Mangor.

5.25 Credir bod angen cysondeb ac i beidio gwahaniaethu rhwng y gwahanol wardiau ym Mangor. Mae canolrif incwm yn amrywio rhwng wardiau gan olygu bod gwahaniaeth rhwng y lefelau rhent derbyniol ar sail bod 25% neu lai o'u hincwm gros ar rent ar gyfer unedau a ddisgrifir fel rhai fforddiadwy. Credir na ellir gwahaniaethu rhwng gwahanol wadiau ym Mangor oherwydd natur yr anheddle (h.y. fel un lleoliad) ac ar sail agosrwydd y wardiau at ei gilydd. Mae'n gwneud synnwyr i ystyried ffigwr Bangor yn ei gyfanrwydd ac i beidio dewis a dethol beth sy'n fforddiadwy rhwng y wardiau unigol.

5.26 Ar sail yr hyn a nodir ym mharagraff 3.3.2 o Ganllaw Cynllunio Atodol 'Tai Fforddiadwy' (Ebrill 2019) disgwylir i ddeiliaid tŷ dalu 25% neu lai o'u hincwm gros ar rhent ar gyfer unedau a ddisgrifir fel rhai fforddiadwy noder y canlynol:

Canolrif incwm Bangor (2018): £22,290

Ar sail y ffigwr hwn nodir incwm misol ac wythnosol fel y ganlyn:

Misol:  $22,290 / 12 = £1,857.50$

Wythnosol:  $22,290 / 52 = £429$

5.27 Wrth ystyried y wybodaeth hyn yn nhermau geiriad y CCA, nodir na ddisgwylir i ddeiliaid dalu dim mwy na'r lefelau rhent canlynol er mwyn sicrhau eu bod yn fforddiadwy:

Misol:  $1,857.50 \times 0.25 = £464$

Wythnosol:  $429 \times 0.25 = £107$

5.28 Nodir gwerthoedd rhent fflatiau cyffelyb oddi ar wefan Rightmove ar 7/2/20 fel y ganlyn. Nodir yn ogystal beth fyddai 80% o'r lefelau rhent hyn h.y. lefelau rhent canolraddol:

<b>Lleoliad</b>	<b>Rhent Misol</b>	<b>Nifer ystafelloedd gwely</b>	<b>80% o'r rhent</b>
Ffordd Garth	£525	1	£420
Cyn Gapel Tabernacl	£736	2	£589
Y Bae	£875	2	£700
Cyn Gapel, Ffordd y Garth	£918	2	£734
Ffordd Garth	£1214	2	£971
Glanrafon	£695	2	£556

5.29 Credir felly ei fod yn bwysig ystyried y lefelau rhent arfaethedig yn erbyn y wybodaeth uchod gan ystyried os ydynt yn dderbyniol o ran darparu lefel rhent sy'n fforddiadwy.

5.30 Wrth ystyried os yw'r lefelau rhent arfaethedig yn gallu cael ei ystyried yn fforddiadwy credir bod angen eu hystyried yn nhermau rhent canolraddol yn hytrach na rhent cymdeithasol. Byddai ystyriaeth o'r gwerthoedd yn erbyn y ffigwr o £464 y mis ar gyfer Fangor sy'n deillio o'r CCA yn bwysig, ynghyd a ystyriaeth yn erbyn lefelau rhent cymharol ym Mangor.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/03/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- 5.31 Felly, i grynhoi ac er mai ond un uned fforddiadwy mae gofyn ei ddaparu fel rhan o'r cais am 6 uned byw, fe ystyrir fod rhent 5 o'r 6 uned yn fforddiadwy beth bynnag heb unrhyw angen i reoli hyn ymhellach drwy amod cynllunio.

#### **Materion addysgol a llecynnau agored/chwarae**

- 5.32 Y polisi perthnasol o fewn cyd-destun cyfraniadau addysgol ar gyfer datblygiadau preswyl yw Polisi ISA 1 o'r CDLI. Mae hefyd yn berthnasol i ystyried cynnwys y CCA: Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol wrth drafod y cais hwn. Yn yr achos yma, cadarnhaodd yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd gan mai fflatiau yw'r unedau na fyddai angen ystyried cyfraniad mewn perthynas â darpariaeth addysgol. Nid oes angen am lecynnau agored / chwarae fel rhan o'r cais hwn gan ei fod o dan y trothwy o 10 unedau newydd neu fwy fel a ddiffinnir o fewn y CCA: Llecynnau Agored mewn Datblygiadau Preswyl.

#### **Materion Ieithyddol a Chymunedol**

- 5.33 Gan nad yw'r bwriad yn golygu darparu mwy o unedau na'r ddarpariaeth tai dangosol nid oedd angen cyflwyno Datganiad Ieithyddol a Chymunedol gyda'r cais yma yn unol â gofynion polisi PS 1 o'r CDLI.

#### **Materion Bioamrywiaeth**

- 5.34 Mae'r potensial i ystlumod fod yn bresennol ar y safle yn isel ac nid oedd angen cyflwyno adroddiad bywyd gwyllt gyda'r cais. Fodd bynnag, mae llecyn gwyrdd i gefn y safle ac awgrymir cynnwys amod i reoli gwaith tu allan i'r cyfnod magu (Mai i Fedi) ac i atal gwaith ar unwaith pe ddarganfyddir unrhyw ystlumod, ac i'r perwyl hyn teimlir bod y bwriad yn cydymffurfio a pholisi perthnasol sef AMG 5 o'r CDLI.

### **6. Casgliadau:**

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

### **7. Argymhelliad:**

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

1. 5 mlynedd
2. Yn unol â'r cynlluniau
3. Cytuno deunyddiau allanol
4. dim gosod ffenestri heblaw y rhai a ddangosir
5. Carthffosiaeth Dwr Cymru
6. Gwaith i gychwyn tu allan i'r tymor magu (Mai-Medi)
7. Darparu storfa biniau cyn preswyl i'r unedau a cadw ar gyfer y pwrpas hynny.