

**Rhif: 4**

**Cais Rhif: C20/0250/11/LL**

**Dyddiad 17/03/2020**

**Cofrestru:**

**Math y Cais: Llawn**

**Cymuned: Bangor**

**Ward: Hiracl**

**Bwriad: Newid defnydd llawr gwaelod o dafarndy i fflat breswyl**

**Lleoliad: Mostyn Arms, Mostyn Arms, 27 Stryd Ambrose, Bangor, Gwynedd, LL57 1BH**

**Crynodeb o'r Argymhelliad: Caniatau gydag amodau**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/09/2020
ADRODDIAD PENNAETH CYNORTHWYOL ADUAN AMGYLCHEDD	

## 1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais llawn yw hwn ar gyfer newid defnydd y tafarndy (Defnydd Dosbarth A3) sydd ar y llawr gwaelod i fflat breswyl (Defnydd Dosbarth C3) yn ardal Hirael i'r gogledd o ganol y ddinas. Yn fewnol, bydd y bwriad yn golygu darparu porth mewnol, ystafell fyw, ystafell fwyta, dwy ystafell wely, ystafell ymolchi a chegin. Yn allanol, bydd bwriad i ymgymryd â man newidiadau i edrychiad gorllewinol a chefn yr adeilad drwy osod dwy ffenestr newydd a gwydrau afloyw iddynt ar gyfer ystafell wely ynghyd a dymchwel y to un codiad presennol sy'n cysgodi'r ddihangfa dan islaw.
- 1.2 Gwasanaethir yr eiddo oddi ar ffordd sirol ddi-ddosbarth (Stryd Ambrose) ac er nad oes darpariaeth parcio o fewn cwrtwl y safle y drefn gyfredol yw bod trigolion lleol yn parcio ar gerbydlon y strydoedd cyfagos oherwydd natur ddatblygedig o ddwysedd uchel y rhan yma o Fangor. Lleolir yr eiddo o fewn y ffin datblygu Canolfan Isranbarthol Bangor fel y'i cynhwysir yn y CDLL ond nid yw'r ardal gyfagos wedi ei ddynodi ar gyfer unrhyw ddefnydd tir penodol. I'r gogledd o'r safle lleolir rhodfa i anheddau Bro Seiri gyda fflatiau Capel Seion ymhellach draw, i'r dwyrain lleolir Stryd Ambrose gydag anheddau preswyl ymhellach draw, i'r de lleolir anheddau preswyl Stryd Ambrose a Ffordd Trem Deg ac i'r gorllewin lleolir fflatiau Bro Seiri.
- 1.3 Er mwyn cefnogi'r cais cyflwynwyd Datganiad Dylunio a Mynediad ynghyd a gohebiaeth gan werthwyr tai lleol yn datgan nad oes diddordeb wedi ei ddangos yn dilyn marchnata llawr gwaelod yr eiddo fel tafarndy am gyfnod mwy na 12 mis. Cyflwynwyd y cais i Bwyllgor gan fod yr ymgeisydd yn gynghorwr Sir.

## 2. Polisiâu Perthnasol:

- 2.1 Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a Pholisi 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 chamau rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r 7 amcan llesiant sydd o fewn y Ddeddf. Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015. Wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau.
- 2.3 **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 (CDLL) mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017:-**

PCYFF1: Ffiniau Datblygu  
 PCYFF2: Meini prawf datblygu  
 PCYFF3: Dylunio a siapio lle  
 PS5: Datblygu cynaliadwy  
 ISA2: Cyfleusterau cymunedol  
 PS17: Strategaeth aneddeoedd  
 TRA2: Safonau parcio  
 TAI1: Tai yn y Ganolfan Isranbarthol a'r Canolfannau Gwasanaeth Trefol

## 2.4 Polisiâu Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 10 - Rhagfyr 2018)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/09/2020
ADRODDIAD PENNAETH CYNORTHWYOL ADRAN AMGYLCHEDD	

### 3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

Cais rhif C01A/0603/11/LL - estyniad ar y llawr cyntaf i'r fflat wedi ei ganiatáu yn Rhagfyr, 2001.

Cais rhif C01A/0406/11/LL - estyniad a newidiadau i'r tafarndy wedi ei ganiatáu ym Medi, 2001.

### 4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Dim gwrthwynebiad.

Uned Drafnidiaeth:

Dim argymhelliad gan y tybir na fydd y bwriad yn effeithio'n andwyol ar unrhyw ffordd neu ffordd arfaethedig.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Dim sylwadau i'w gwneud ar y cais arfaethedig.

Dŵr Cymru: Amod gwaredu dŵr hwyneb o'r safle.

Uned Gwarchod y Cyhoedd: Dim ymateb.

### Ymgynghoriad Cyhoeddus:

Rhodddwyd rhybudd ger y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu eisoes wedi dod i ben ond ni dderbyniwyd unrhyw ymateb gan y cyhoedd i'r cais yn dilyn y cyfnod hysbysu statudol.

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

#### Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'r egwyddor o greu uned breswyl ar draul defnydd fel tafarndy wedi ei selio ym Mholisi PCYFF1, TAI2 ac ISA2 o'r CDLL. Dywed Polisi PCYFF1 caniateir cynigion tu mewn i ffiniau datblygu yn unol â pholisïau a chynigion eraill y Cynllun, polisïau cynllunio cenedlaethol ac ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill. Fel y cyfeirir ato uchod saif yr eiddo o fewn ffin datblygu Canolfan Isranbarthol Bangor. Mae Polisi TAI1 yn datgan yng Nghanolfan Isranbarthol Bangor a'r Canolfannau Gwasanaeth Trefol bydd tai i gwrdd â Strategaeth y Cynllun yn cael eu sicrhau drwy'r dynodiadau tai ynghyd a safleoedd ar hap addas o fewn y ddinas.
- 5.2 Y lefel cyflenwad dangosol o dai i Fangor dros gyfnod y Cynllun yw 969 uned (sydd yn cynnwys 'lwfans llithro' o 10%) ac yn y cyfnod 2011 i 2019 mae cyfanswm o 572 uned wedi eu cwblhau ym Mangor (224 ar safleoedd wedi ei dynodi a 348 ar safleoedd ar hap). Roedd y banc tir ar hap h.y. safleoedd gyda chaniatâd cynllunio presennol ar safleoedd nad sydd wedi eu dynodi ar gyfer tai, yn Ebrill 2019 yn 173 o unedau gyda chaniatâd pellach am 119 uned ar safleoedd sydd wedi eu dynodi ar gyfer tai yn y CDLL. Gan ystyried y wybodaeth uchod daw'r cyfanswm o unedau preswyl ym Mangor i 864 sydd yn llawer is na'r cyflenwad dangosol o 969 uned.
- 5.3 Mae adolygiad o'r sefyllfa mewn perthynas â'r ddarpariaeth ar hap yn y Ganolfan Isranbarthol a Chanolfannau Gwasanaeth Trefol yn Ebrill 2019 yn datgelu ar sail yr 1785 o unedau (heb y lwfans llithriad o 10%) a'u rhagwelir ar safleoedd ar hap fod 835 o unedau wedi eu cwblhau a bod 452 uned ychwanegol yn y banc tir (gyda disgwyl iddynt gael eu cwblhau). Golygai hyn, felly, fod diffyg o 498 uned o safbwynt y ddarpariaeth ar hap. Yn seiliedig ar y gyfradd gwblhau hyd yma o fewn y Ganolfan Isranbarthol a Chanolfannau Gwasanaeth Trefol (Ebrill 2018) mae'r bwriad hwn yn dderbyniol.
- 5.4 Mae maen prawf 2 (iii) o Bolisi ISA2 yn nodi fod y CDLL yn ceisio gwrthsefyll colled neu newid defnydd cyfleuster cymunedol presennol fel defnydd tafarndy yn yr achos yma. Fodd bynnag, mae eithriadau i'r maen prawf hwn os gall y datblygwr ddangos:-

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/09/2020
ADRODDIAD PENNAETH CYNORTHWYOL ADUAN AMGYLCHEDD	

- nad yw'r defnydd presennol bellach yn hyfyw'n ariannol - derbyniwyd cadarnhad gan gyfrifydd yr ymgeisydd eu bod wedi trafod hyfywedd y busnes yn dilyn derbyn ffigyrau ar gyfer y flwyddyn 2018 i 2019. Yn ôl y cyfrifydd, yr unig opsiwn oedd torri i lawr ar oriau agor er mwyn lleihau biliau gwresogi, fodd bynnag, na fyddai'r elw o wneud hyn yn ddigonol i dalu treuliau argostau/*overhead expenses* nag ar gyfer darparu cyflog byw i'r ymgeisydd. Nid oes unrhyw fodd arall o wneud arbedion ac mae'r cyfrifydd wedi cadarnhau nad yw'r busnes o redeg yr eiddo fel tafarndy mwyach yn hyfyw nac yn broffidiol. I'r perwyl hwn, bydd yr ymgeisydd yn ymddeol ar ddiwedd y flwyddyn hon gyda'r tafarndy'n cau'n barhaol.
- na ellir disgwyl yn rhesymol iddo ddod yn hyfyw'n ariannol - fel y cyfeiriwyd ato uchod derbyniwyd cadarnhad gan gyfrifydd yr ymgeisydd nad yw'r busnes o redeg yr eiddo fel tafarndy mwyach yn hyfyw nac yn broffidiol ac mae'r ymgeisydd ei hun wedi datgan na fydd y sefyllfa yn gwella gan ystyried mesurau pellhau cymdeithasol sydd mewn grym yn bresennol er mwyn ymateb i firws *Covid19*. Ystyrir y ffaith hefyd mai tafarndy bach, lleol ydyw gyda cyfyngiadau phisegol i'r safle/adeilad a fyddai'n atal yr ymgeisydd neu unrhyw ddarpar brynwr i wella cyfleusterau ar gyfer cwsmeriaid.
- na ellir sefydlu unrhyw ddefnydd cymunedol addas arall - gan ystyried cyfyngiadau'r cyfleuster presennol ar sail cynllun/ffurf a maint yr arwynebedd llawr ynghyd a'r ffaith bod uned breswyl eisoes yn bodoli ar y llawr cyntaf credir byddai'r dewis o ddefnydd cymunedol amgen addas yn eithriadol o gyfyngedig. Nodir gan yr ymgeisydd bod cyfleusterau cymunedol o'r fath eisoes yn bodoli o fewn pellter cerdded i'r Mostyn Arms o fewn Ward Hiracl ei hun ac yng nghanol y ddinas.
- bod tystiolaeth o ymdrechion gwirioneddol i farchnata'r cyfleuster sydd wedi bod yn aflwyddiannus - mae tystiolaeth wedi ei gyflwyno gyda'r cais sy'n dangos bod yr eiddo (gan gynnwys y fflat uwchben) wedi cael ei farchnata'n helaeth yn unol â chanllawiau'r *Llyfr Coch* gan ddau gwmni gwerthwyr tai profiadol lleol ers 2017. Ym Mai, 2018 y pris a ofynnwyd am yr eiddo masnachol/preswyl hwn oedd £295,000; ym Mehefin, 2018 daeth y pris i lawr i £270,000 ac yn Hydref, 2018 daeth y pris i lawr ymhellach i £255,000. Yn dilyn diffyg diddordeb tynnwyd yr eiddo oddi ar y farchnad yn Awst, 2019 a chadarnhaodd un o'r cwmnïau gwerthu nad oes marchnad leol ar gyfer cyfleuster o'r maint yma gan ystyried hefyd effaith *Brexit* ar fusnesau bach ynghyd a'r ffaith nad yw pobl yn fodlon gweithio oriau hir am adenillion ariannol bach.

5.5 Gan ystyried yr asesiad uchod credir bod y cais yn dderbyniol mewn egwyddor ond mae gofyn hefyd i'r bwriad gydymffurfio gyda pholisïau eraill perthnasol ac fe drafodir y rhain isod.

#### **Mwynderau gweledol**

5.6 Fel y cyfeiriwyd ato uchod, bydd bwriad i ymgymryd â man newidiadau i edrychiad gorllewinol a chefn yr adeilad drwy osod dwy ffenestr newydd a gwydrau afloyw iddynt ar gyfer ystafell wely ynghyd a dymchwel y to un codiad presennol sy'n cysgodi'r ddihangfa dan islaw a gosod ffenestr newydd yn wynebu'r gogledd. Saif llecyn troi ac ardal amwynder ar gyfer deiliaid Bro Seiri yng nghefn y safle a chan ystyried natur a graddfa'r newidiadau i edrychiadau cefn yr adeilad credir na fyddent yn amharu'n andwyol ar fwynderau gweledol y rhan yma o'r strydlun trefol. Credir, felly, i'r bwriad gydymffurfio a gofynion Polisi PCYFF3 o'r CDLL.

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

5.7 Mae anheddau preswyl wedi eu lleoli i'r pedwar cyfeiriad gan gynnwys fflatiau a thai teras. Fodd bynnag, gan ystyried graddfa'r bwriad (creu fflat 2 ystafell wely), y defnydd presennol fel tafarndy a'r ffaith bod y safle wedi ei leoli oddi fewn i ardal breswyl sefydledig o ddwysedd uchel, credir na fydd addasu'r tafarndy i uned breswyl yn mynd i danseilio mwynderau preswyl na chyffredinol deiliaid cyfagos ar sail colli preifatrwydd a chreu aflonyddwch sŵn. I'r perwyl yma, felly, credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF2 o'r CDLL.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/09/2020
ADRODDIAD PENNAETH CYNORTHWYOL ADRAN AMGYLCHEDD	

### **Materion trafndiaeth a mynediad**

5.8 Gan fod y safle wedi ei leoli oddi fewn i ardal breswyl o ddwysedd uchel prin iawn yw'r cyfleoedd ble gall deiliaid parcio eu cerbydau oddi ar y rhwydwaith ffyrdd lleol. O ganlyniad i'r diffyg parcio oddi ar y ffordd yr arferiad yw barcio ar gerbydlon y ffyrdd lleol a dyma fydd y drefn gyda'r cais arbennig hwn. Gan ystyried y cyfyngiadau parcio ynghyd a graddfa a natur y bwriad nid oes gan yr Uned Drafnidiaeth unrhyw wrthwynebiad i'r cais ar sail safonau parcio a diogelwch ffyrdd. Nodir hefyd bod lleoliad canolog y safle yn hygyrch i wahanol fathau o deithio gan gynnwys cerdded, beicio a thrafnidiaeth gyhoeddus gan leihau'r angen i ddefnyddio'r car. Credir, felly, i'r bwriad gydymffurfio gyda gofynion Polisi TRA2 o'r CDLL.

### **6. Casgliadau:**

6.1 Gan ystyried yr asesiad uchod ystyrir byddai'r bwriad i newid defnydd tafarndy i fflat breswyl 2 ystafell wely yn dderbyniol ar sail lleoliad, graddfa, dwysedd, defnydd, diogelwch ffyrdd, mwynderau gweledol ynghyd a mwynderau preswyl ac yn cydymffurfio gyda polisiau a chyngor cynllunio lleol a chenedlaethol perthnasol.

### **7. Argymhelliad:**

7.1.1 Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r amodau canlynol:

1. 5 mlynedd.
2. Yn unol â'r cynlluniau a'r wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais.