

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 07/12/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Rhif: 5

Cais Rhif: C20/0848/11/LL

**Dyddiad
Cofrestru: 22-10-20**

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Bangor

Ward: Deiniol

Bwriad: Codi adeilad ar gyfer darparu 12 fflat lle ceir cefnogaeth, swyddfeydd ar y llawr gwaelod ynghyd a datblygiadau cysylltiedig i gynnwys llecynnau parcio yn y cefn

Lleoliad: 137 Stryd Fawr, Bangor, Gwynedd, LL57 1NT

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 07/12/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais llawn yw hwn a gyflwynwyd gan landlord cynmdeithasol cofrestredig ar gyfer darparu 12 fflat i'r digartref ble rhoddir cefnogaeth i'r darpar ddeiliaid ynghyd a datblygiadau cysylltiedig i gynnwys llecynnau parcio. Mae'r safle wedi ei leoli ar ran uchaf y Stryd Fawr yng nghanol dinas Bangor. Gellir rhannu'r cais i sawl elfen sy'n cynnwys:-
- Darparu 12 fflat hunangynhwysol o fewn adeilad 4 i 5 llawr o uchder i gynnwys 9 fflat 1 llofft (2 berson) a 3 fflat 2 lofft (3 person).
 - Lleolir 1 fflat ynghyd ag ystafell cyfarpar offer ar yr islawr, 2 fflat a swyddfa ar y llawr gwaelod (sef lefel stryd), 3 fflat ar y llawr cyntaf, 3 fflat ar yr ail lawr a 3 fflat ar y trydydd llawr.
 - Bydd arwynebedd llawr y fflatiau yn amrywio o 43m² i 58.6m² ac yn cael eu gwasanaethu gan risiau a lifft mewnl.
 - Darparu swyddfa ar y llawr gwaelod ar lefel y Stryd Fawr i'w ddefnyddio'n rhannol gan Adra fel y *landlord* cymdeithasol a Thîm Digartrefedd Cyngor Gwynedd.
 - Darparu llecynnau parcio ar gyfer 7 car yng nghefn y safle gyda mynediad uniongyrchol i faes parcio Sgwâr Kyffin.
 - Darparu cysgodfa beics ynghyd a storfa finiau/ail gylchu gyferbyn a'r llecynnau parcio.
- 1.2 Saif y safle segur hwn a'r y Stryd Fawr yng nghanol y ddinas ag oddi mewn i ffiniau datblygu'r ddinas sydd wedi ei ddynodi fel Canolfan Isranbarthol yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, 2017 (CDLL). Mae'r safle oddi mewn i ddynodiad *canol tref* y ddinas ond y tu allan i'r ardal gadwraeth a'r *brif ardal siopa*. Defnyddir y safle'n bresennol ar gyfer parcio gyda'r tu blaen wedi ei ddiogelu gan sgrin coedyn/*hoarding* ers i'r adeilad a arferai sefyll yno gael ei ddymchwel.
- 1.3 Er mwyn cefnogi'r cais cyflwynwyd y dogfennau canlynol – Datganiad Cynllunio Ategol, Datganiad Dylunio a Mynediad, Adroddiad Ymgynghori Cyn Cyflwyno Cais (PAC), Datganiad Galw am Dai, Datganiad Tai Fforddiadwy, Manylion Gorffeniadau Pensaerniol a Dyluniad Cysyniadol, Aseiad Effaith Iaith Gymraeg, Adroddiad Strategaeth Draenio, Arolwg Cerdded Ecolegol ac Astudiaeth Desg Gwaith.
- 1.4 Cadarnhawyd bod yr ymgeisydd wedi ymgymryd ag ymgynghoriad cyn cyflwyno cais yn unol â gofynion Erthygl 1 o'r Ddeddf Gynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu)(Cymru)(Diwygio), 2016 gan fod y bwriad yn ddatblygiad a ddiffinnir fel un *mawr* (dros 10 tŷ). Mae Adroddiad Ymgynghori Cyn Ymgeisio (PAC) wedi ei gynnwys gyda'r cais i adlewyrchu'r ymgynghoriad yma.

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 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.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 07/12/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

2.3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLL) 2011-2026 mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017:-

Polisi PS1 – yr Iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig.

Polisi PS2 – isadeiledd a chyfraniadau gan ddatblygwyr.

Polisi ISA1 – darpariaeth isadeiledd.

Polisi ISA5 – darparu llecynnau agored mewn datblygiadau tai newydd.

Polisi TRA2 – safonau parcio.

Polisi TRA4 - rheoli ardrawiadau trafndiaeth.

Polisi PS4 – trafndiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd.

Polisi PS5 – datblygiad cynaliadwy.

Polisi PCYFF1 – ffiniau datblygu.

Polisi PCYFF2 - meini prawf datblygu.

Polisi PCYFF3 – dylunio a siapio lle.

Polisi PCYFF5 – rheoli carbon.

Polisi PCYFF6 – cadwraeth dwr.

Polisi PS17 – strategaeth aneddleoedd.

Polisi TAI1 - tai yn y ganolfan isranbarthol a'r canolfannau gwasanaeth trefol.

Polisi TAI8 – cymysgedd briodol o dai.

Polisi TAI15 – trothwy tai fforddiadwy a'u dosbarthiad.

Polisi AMG5 – cadwraeth bioamrywiaeth leol.

Canllawiau Cynllunio Gwynedd (2003).

Canllaw Cynllunio Atodol (CCA): Cymysgedd Tai.

CCA: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy.

CCA: Rhwymedigaethau Cynllunio.

CCA: Tai Fforddiadwy.

CCA: Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol.

CCA: Llecynnau Agored Mewn Datblygiadau Tai Newydd.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 07/12/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

2.4 **Polisiâu Cenedlaethol:**

Llythyr gan Y Gweinidog Tai a Llywodraeth Leol, 2019 parthed canolbwyntio ar gyflenwi tai cymdeithasol yng Nghymru.

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 10 (2018).

Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy.

NCT12 Dylunio (2016).

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

3.1 Ymholiad cyn cyflwyno cais rhif Y20/0177 datblygiad ar gyfer 12 fflat angen cyffredinol ynghlwm a swyddfa ar gyfer Tîm Cefnogol y Digartref Cyngor Gwynedd. Ymatebwyd drwy ddatgan:-

- Egwyddor - cynghori i ail-leoli'r swyddfeydd o'r islawr i'r llawr gwaelod sy'n lefel gyda'r Stryd Fawr er mwyn diogelu a hybu hyfywedd canol trefi. Mae'r defnydd preswyl arfaethedig yn dderbyniol ar gyfer cyfarfod a'r angen am y math yma o lety preswyl ym Mangor ac ar sail lefel cyflenwad tai cyffredol o fewn y CDLL.
- Tai fforddiadwy - bydd angen i o leiaf 20% o'r fflatiau fod yn rhai fforddiadwy.
- Cymysg tai - bydd rhaid i unrhyw gais yn y dyfodol gyfeirio at Restr Tai'r Cyngor ynghyd a Rhestr Tai Tai Teg er mwyn sicrhau cymysgedd addas o dai a chyfarfod ac anghenion lleol y gymuned.
- Darpariaeth addysgol - rhagwelir bydd 2 ddisgybl yn deillio o'r cynllun hwn a bydd angen sicrhau bod digon o gapasiti yn yr ysgolion lleol ar gyfer y disgyblion ychwanegol hyn.
- Llecynnau agored – mae diffyg llecynnau chwarae yn y gymuned ac, felly, bydd rhaid i'r darpar ymgeisydd naill ai ddarparu llecyn agored sy'n agos i safle'r cais neu, os nad yw hyn yn ymarferol, cynnig cyfraniad ariannol er mwyn gwella darpariaeth llecynnau chwarae presennol.
- Yr iaith Gymraeg - byddai angen cyflwyno Aseiad Effaith Iaith Gymraeg gydag unrhyw gais cynllunio yn unol â pholisiâu'r CDLL a'r CCA perthnasol.
- Mwynderau preswyl - angen sicrhau na fydd mwynderau preswyl deiliaid cyfagos yn cael eu tanseilio gan unrhyw ddatblygiad ar y safle hwn ar sail colli preifatrwydd, cysgodi ac aflonyddwch swm. Bydd yr ACLL yn ystyried hanes y safle gan gynnwys caniatâd cynllunio ar gyfer 49 uned byw i fyfyrwyr (sydd yn parhau i fod yn fyw) ynghyd ag ymholiad Y18/002214 gan y cyn Cartrefi Cymunedol Gwynedd ond bydd angen sicrhau na fydd y rhan 5 llawr yng nghefn yr adeilad yn creu mwgwd i ddeiliaid yr eiddo naill ai bob ochr i safle'r ymholiad. Bydd angen cyflwyno traws-doriad o'r edrychiad cefn i'r perwyl hyn.
- Mwynderau gweledol - mae'r bwriad yn cynnwys codi adeilad go helaeth ei raddfa a'i faint ond mae ei edrychiad wedi cael ei dorri fyny gan nodweddion fel agoriadau/fffenestri a chymysgedd o ddeunyddiau gwahanol. Nodir hefyd bod nifer o adeiladau cyfoes wedi eu codi yn ddiweddar yn nalgylch y safle hwn a byddai'r fath ddatblygiad yn parhau gyda'r thema yma.
- Datblygiad mawr - gan fod y bwriad yn golygu darparu dros 10 uned breswyl bydd angen dilyn y drefn o ymgynghori cyn cyflwyno cais yn unol â gofynion Llywodraeth Cymru.

3.2 Ymholiad Y18/002214 - bwriad Cartrefi Cymunedol Gwynedd i ddarparu llety cefnogaeth ar gyfer y digartref ynghyd a chaffi masnachol ac 8 uned un-llofft angen cyffredinol i ddisodli canolfan presennol *Abbey Road* i gynnwys ystafell hyfforddi, cegin, ystafell golchi dillad, swyddfeydd ac ystafell meddygol. Ymatebwyd drwy ddatgan nad oedd gwrthwynebiad mewn egwyddor ar sail polisi cynllunio ond bod angen diwygio dyluniad yr adeilad.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 07/12/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

3.3 Cais rhif C13/0995/11/LL - dymchwel adeiladau presennol a chodi adeilad newydd 3/4/5 llawr yn eu lle i gynnwys dau uned manwerthu ar y llawr daear a darparu 49 uned byw i fyfyrwyr uwchben ag i'r cefn ynghyd a chreu llecynnau parcio, storfa biniau a thirlunio wedi ei ganiatáu ym Medi, 2014.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Dim ymateb.

Uned Drafnidiaeth: Gan ystyried lleoliad canolig y datblygiad oddi fewn i'r ddinas sy'n hygyrch i wahanol ddulliau o deithio ac sydd o fewn pellter agos i gyfleusterau fel ysgolion, siopau, swyddfa bost a gorsaf bws credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail cydymffurfio gyda Safonau Parcio CAS Cymru. Pe caniateir y cais bydd angen amodau yn ymwneud a darparu llecynnau parcio yn unol â'r cynlluniau cyn i'r unedau cael eu preswyllo ynddynt, darparu Cynllun Rheoli Trafnidiaeth cyn cychwyn ar y datblygiad ynghyd a nodyn i hysbysu'r ymgeisydd o'r angen i adfer y droedffordd yn nhu blaen y safle i'w uchder iawn o dan drwydded Adran 171/184 o'r Ddeddf Briffyrdd gan ddefnyddio'r deunyddiau presennol i orffeniad y wyneb.

Cyfoeth Naturiol Cymru: O'r wybodaeth a ddarparwyd gan yr ymgeisydd, ni fydd y datblygiad yn effeithio ar fater a restrwyd yn y ddogfen Pynciau Ymgynghori, *Gwasanaeth Cyngori ar Gynlluniau Datblygu: Pynciau Ymgynghori (2018)*.

Dŵr Cymru: Angen diogelu'r garthffos gyhoeddus sy'n croesi'r safle.

Dim gwrthwynebiad mewn egwyddor i gysylltu gyda'r garthffos gyhoeddus ar gyfer gwaredu dŵr aflan o'r datblygiad.

Uned Gwarchod y Cyhoedd: Dim ymateb.

Uned Dwr ac Amgylchedd: Oherwydd maint a natur y datblygiad, bydd angen cyflwyno cais i'r SAB i'w gymeradwyo cyn i'r gwaith adeiladu gychwyn. Mae strategaeth ddraenio a chynllun cysylltiedig wedi eu cyflwyno gyda'r cais sy'n dangos fod y datblygwr yn ystyried system ddraenio gynaliadwy, ond hyd nes y gwneir cais i'r SAB mae rhywfaint o ansicrwydd o hyd a fyddai cynllun arfaethedig y safle yn galluogi'r datblygiad i gydymffurfio'n llawn â'r gyfres o safonau SuDS cenedlaethol. Cynigir felly fod trafodaeth yn cael ei gynnal gyda'r SAB cyn i unrhyw waith ddechrau ar y safle.

Rhaid i'r systemau hyn gael eu cymeradwyo gan Gyngor Gwynedd yn ei rôl fel Corff Cymeradwyo SDC (CCS) cyn y bydd gwaith adeiladu'n dechrau.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 07/12/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Uned Bioamrywiaeth:

Dim ymateb.

Uned Strategol Tai:

Gwybodaeth am angen:

Mae gwybodaeth mae'r cais cynllunio yn ei roi drwy'r datganiad tai fforddiadwy yn gyson hefo gwybodaeth o'r angen yn yr ardal

Mae'r nifer sy'n wynebu bod yn ddigartref yng Ngwynedd wedi bod yn cynyddu'n gyson ers rhai blynyddoedd. Yn anffodus, mae'r tueddiad yma wedi cynyddu'n sydyn dros y 6 mis diwethaf yn sgil effaith economaidd a chymdeithasol Covid-19, a niferoedd ardal Bangor yn uwch na unrhyw ardal arall yng Ngwynedd.

Addasrwydd y Cynllun:

Ar sail y wybodaeth uchod ymddengys bod y Cynllun yn :-

Cyfarch

Yr angen yn yr ardal.

Er mwyn ceisio ymdopi â'r argyfwng digartrefedd, mae'r Cyngor yn mynd ati cyn gynted ag y bo modd i geisio darparu mwy o gartrefi addas, a chynnig llety o safon dderbyniol i bawb sydd o dan ein gofal. Mae 137 Stryd Fawr Bangor yn un o'r prosiectau hyn, sydd yn gyfle unigryw i ddatblygu 12 unedau pwrpasol, o safon, i drigolion ein sir. Bydd y prosiect yn sicrhau bod staff arbenigol ar safle i roi cefnogaeth arbenigol a pharhaus i helpu'r preswylwyr i fyw'n annibynnol.

Mae hwn yn brosiect aml asiantaethol sy'n cael ei arwain gan Gyngor Gwynedd

Mae Cymdeithasau Tai yn bartneriaid ar y datblygiad hwn, gyda ADRA yn cyflawni'r datblygiad, a Tai Gogledd Cymru yn darparu cyngor, arbenigedd a chefnogaeth hir dymor i'r rhai mewn angen

Mae'r cynllun wedi'i gynnwys mewn rhaglen i dderbyn grant Digartrefedd Cymal 2 gan y Llywodraeth, ac hynny yn dilyn proses hynod o gystadleuol ar draws Cymru gyfan.

Ymgynghorydd Iaith, Uned Cefnogaeth Gorfforaethol:

Risg isel gydag effaith posib yn cael ei adnabod fel un ansylweddol gadarnhaol.

Cyuno gyda'r asesiad o'r effaith posib a nodir yn yr adroddiad.

Dangosir asesiad trylwyr sydd yn ystyried yr holl ffactorau posib.

Gan fod hwn yn ddatblygiad sydd yn cynnwys cynllun i fynd i'r afael a phroblem penodol ym maes tai a digartrefedd bydd yn cynnig gwasanaeth a chefnogaeth allweddol i drigolion, a hynny drwy gyfrwng

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 07/12/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

y Gymraeg. Byddai felly yn cyfrannu at les a chynladwyedd y gymuned leol.

Gwasanaeth Archeolegol
Cynllunio Gwynedd: Angen ymgymryd â Rhaglen Archeolegol cyn i unrhyw waith ddechrau ar y datblygiad gan fod yr ardal a hanes cyfnod ôl - canol oesoedd iddo a all gynnwys olion archeolegol.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd yn y wasg, dau rybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu eisoes wedi dod i ben a derbyniwyd llythyr yn gwrthwynebu ar sail:

- Mae'r llwybr troed o flaen y safle yn gul a byddai symud yr adeilad oddeutu 2m fwy nôl i fod mewn llinell gyda rhif 115 a 125 Stryd Fawr yn caniatáu man aros y tu allan i'r swyddfa ynghyd a chael mynediad diogel ar gyfer ymgymryd â gwaith cynnal a chadw.
- Dim mynediad yng nghefn yr adeilad sy'n golygu na fydd dihangfa dan ar gael i'r darpar ddeiliaid.

Yn ogystal â'r gwrthwynebiadau uchod derbyniwyd gwrthwynebiadau nad oedd yn wrthwynebiadau cynllunio dilys oedd yn cynnwys:Lleoliad anaddas ar gyfer unedau cefnogaeth a byddai safle sy'n cael ei hadeiladu'n bresennol gan Adra ar Ffordd Deiniol yn fwy addas ar gyfer y math yma o lety.

Bosib i newid y ffordd mae ffenestri blaen yr adeilad yn agor oherwydd gall gwyntoedd cryf o gyfeiriad y de (Ffordd Caernarfon) achosi difrod i rai o'r ffenestri hyn.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae'r egwyddor o godi adeilad ar y safle hwn ar gyfer darparu fflatiau ble ceir cefnogaeth i'r darpar ddeiliaid ynghyd a darparu swyddfa wedi ei selio ym Mholisiau PCYFF1, TAI1, TAI15, PS15 a PS5 o'r CDLL. Dywed Polisi PCYFF1 caniateir cynigion tu mewn 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 y safle o fewn ffin datblygu Canolfan Isranbarthol Bangor yn y CDLL ar safle gellir ei ddisgrifio fel safle mewn lenwi *ar hap*.

5.2 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 ffin datblygu. Lefel cyflenwad dangosol ar gyfer Bangor dros gyfnod y Cynllun yw 969 uned ac yn ystod y cyfnod rhwng 2011 a 2020, cwblhawyd cyfanswm o 643 uned). Roedd y banc tir safleoedd ar hap yn Ebrill, 2020 yn cynnwys 131 uned gyda chaniatâd pellach am 70 uned ar safleoedd sydd wedi eu dynodi. Mae'r CDLL yn nodi ffigwr dangosol o 115 o dai ar ddau safle pellach sydd wedi eu dynodi ar gyfer tai ym Mangor ond sydd heb dderbyn caniatâd cynllunio.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 07/12/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

5.3 Gan ystyried y ffigyrau uchod byddai caniatáu'r cais hwn yn golygu mynd uwchlaw cyflenwad dangosol ar gyfer datblygiadau preswyl ym Mangor. Yng ngoleuni hyn, byddai angen cyfiawnhad gyda'r cais sy'n amlinellu sut fydd y bwriad arfaethedig yn cyfarch anghenion y gymuned leol. Er mwyn cydymffurfio a'r gofyniad hwn, mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno'r dogfennau Datganiad Galw am Dai ynghyd a Datganiad Tai Fforddiadwy sy'n darparu'r wybodaeth ganlynol:-

- Mae'r cynllun yn cynnig deiliadaethau fforddiadwy o ansawdd ar safle hygyrch yng nghanol y ddinas mewn partneriaeth a Chyngor Gwynedd a Chymdeithas Tai Gogledd Cymru gan ddiwallu angen penodol am dai ar gyfer llety tymor bur/tymor canolog.
- Mae sawl Tim Strategol o'r Cyngor yn ymwneud a'r cynllun hwn - Tim Rheoli Digartrefedd, Gwasanaeth Cymdeithasol, Gwasanaeth Iechyd a'r Gwasanaeth Cyfreithiol ynghyd a thimau allanol ar ffurf Adra a Chymdeithas Dai Gogledd Cymru.
- Mae gwasanaethau digartref yn cadarnhau bod nifer o gleientiaid sy'n chwilio am lety yn fwy na'r cyflenwad ac nad oes digon o gapasiti yn y sector rhentu cymdeithasol i ddarparu ar gyfer y grŵp hwn yn ardal Bangor.
- Bydd y cyfleuster swyddfa yn cynnig gwasanaethau amrywiol i unigolion sy'n agored i niwed a theuluoedd bach sy'n byw yn y fflatiau. Bydd y cyfleuster yn cael ei redeg o ddydd i ddydd gan Gymdeithas Dai Gogledd Cymru a chan weithwyr cymorth proffesiynol fel y Gwasanaeth Prawf, gwasanaethau cymdeithasol a rhwydweithiau camddefnyddio sylweddau.
- Mae'r fflatiau wedi eu dylunio i ddiwallu anghenion unigolion sengl a theuluoedd bach sydd wedi dod yn agored i niwed oherwydd anghenion ariannol a lluosog amrywiol gyda'r sefyllfa wedi gwaethygu yn ystod argyfwng Covid19 - gallai sefyllfa o'r fath fod wedi arwain at gollu incwm teuluol, cyflogaeth, cartrefi a'r gallu i dalu am lety rhent preifat.
- Byddai'r cynnig hwn, o'i ganiatáu, yn rhoi sefydlogrwydd i denantiaid y llety wrth iddynt adeiladu eu bywydau ac osgoi ymyriadau mwy difrifol.
- Bydd y bwriad yn golygu darparu 12 fflat fforddiadwy (sy'n cyfateb i 100% fforddiadwy) ac sydd llawer uwch na'r gofyniad polisi perthnasol o 20%. Ni fydd y bwriad yn cynnwys fflatiau marchnad agored ac byddent yn barhaol ym mherchnogaeth yr ymgeisydd, Adra.
- Llety tymor bur rhent cymdeithasol a fwriedir eu darparu yma h.y. *cartrefi a gaiiff eu gosod am rent fforddiadwy mewn modd diogel i bobl sydd angen tai* yn unol â gofynion a rheoliadau Deddf Tai Rhan 2 (Cymru), 2014.
- Bydd y datblygiad, o'i ganiatáu, yn cael ei gario allan mewn un rhan ac yn cymryd oddeutu 42 wythnos i'w gwblhau.
- Cyflwynwyd gwybodaeth gyfredol (Medi, 2020) gan Dim Opsiynau Gwynedd parthed rhestrau aros am dai ar gyfer unedau rhent cymdeithasol ym Mangor a chadarnheir bod 823 ar y rhestr ar gyfer unedau 1 llofft a 1,117 ar y rhestr ar gyfer unedau 2 lofft.
- Mae'r safle wedi ei leoli yn ward Deiniol ond bydd hefyd yn gwasanaethu ward Menai ac wardiau eraill cyfagos. Darparwyd gwybodaeth gan Tim Opsiynau Tai sy'n cadarnhau bod 97 angen fflat 1 llofft a 71 angen fflat 2 lofft o fewn y ward.
- Yn ychwanegol i'r ffigyrau uchod, mae ceisiadau cyfredol sydd *ar agor* gan Gyngor Gwynedd yn cynnwys 29 o ymgeiswyr teuluol/unigol mewn llety dros dro phreifat a drud a 123 o geisiadau digartrefedd yn ninas Bangor ac ardaloedd cyfagos gyda 108 o geisiadau digartrefedd o fewn cyfeiriad ym Mangor.
- Dewiswyd y safle arbennig hwn gan ystyried ei leoliad canolog a hygyrch ac nid oes safleoedd eraill o fewn y ffin datblygu neu ddynodiadau tai nac unedau yn y banc tir sy'n addas ac yn debygol o ddod ymlaen yn oes y Cynllun a fyddai'n cyfarfod yr angen cyfredol am y math o unedau preswyl sy'n cael eu cynnig yma yng nghanol dinas Bangor.
- Nid yw'r galw a'r cyflenwad presennol ar gael i raddau helaeth ac mae'n anfforddiadwy yn y brif ardaloedd anheddau trefol fel Bangor ac nid yw'r lwfans tai lleol yn talu'r rhent sector breifat gan ystyried lefelau rhenti uchel o fewn y ddinas. Mae'r diffyg cyflenwad o lety digonol wedi arwain at wneud trefniadau dros dro ar gost uchel i'r Cyngor drwy rhoi cartref i unigolion mewn llety brys fel llety gwely a brechwast neu o fewn y sector breifat.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 07/12/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- 5.4 O ddadansoddi'r ffigyrau uchod gwelir bod wir angen am y math yma o lety o fewn dinas Bangor a byddai caniatáu'r cais yn fodd i gyfarfod yr angen hwn. Fel rhan o'r cais cyflwynwyd llythyr gan Aelod Cabinet Tai ac Eiddo yn datgan fod y datblygiad yn ddatblygiad hanfodol er mwyn ceisio ymateb ac ymdopi i'r argyfwng digartref yng Ngwynedd a Bangor. Byddai'n fodd o ddarparu mwy o gartrefi addas er mwyn gallu cynnig llety o safon dderbyniol i'r rhai sydd yng ngofal Cyngor Gwynedd. Cyflwynwyd hefyd lythyr o gefnogaeth gan Bennaeth Tai ac Eiddo'r Cyngor yn datgan pwysigrwydd o ddelio ar unwaith gyda'r argyfwng digartrefedd yng Ngwynedd ac yn enwedig ym Mangor ble mae'r sefyllfa ar ei waethaf.
- 5.5 Mae'r bwriad yn golygu darparu 12 fflat ac yn unol â gofynion Polisi TAI15 dylai o leiaf 20% o'r unedau fod yn rhai fforddiadwy. Yn yr achos hwn, bydd y 12 fflat yn rhai fforddiadwy sy'n gyfystyr a 100% o'r unedau a fwriedir eu darparu o fewn y cais. Bydd y bwriad yn darparu cymorth byw mewn unedau preswyl hunangynhwysol i'r rhai sy'n ddigartref ac sydd angen rhywfaint o gymorth wrth iddynt drosglwyddo i annedd fforddiadwy. Mae'r unedau wedi cael eu dylunio i fodloni gofynion *Cartrefi Gydol Oes* er mwyn ymateb i ofynion darpar denantiaid sydd â man phroblemau symudedd.
- 5.6 Gan ystyried yr uchod, a'r ffaith fod 100% o'r fflatiau yn fforddiadwy (yn hytrach na'r 20% mae polisiau'r CDLL yn gofyn i'w ddarparu), sy'n cyfarfod ag angen cydnabyddedig ar gyfer y math yma o lety, ystyrir fod y cais yn dderbyniol mewn egwyddor. Mae gofyn hefyd fod y bwriad yn cydymffurfio gyda pholisiau eraill perthnasol ac fe drafodir y rhain isod.

Materion tai fforddiadwy a chymysgedd tai

- 5.7 Fel y cyfeiriwyd ato uchod, cyflwynwyd Datganiad Galw am Dai gyda'r cais ac mae'r ddogfen hon yn cadarnhau yn ddiamheuol bod galw dybryd ac hanfodol am y math yma o lety nid yn unig ym Mangor ond drwy Gwynedd gyfan. Mae'r ystadegau yn cadarnhau mai unedau preswyl 1 a 2 lofft (fflatiau yn arbennig) yw'r math a chymysg o unedau preswyl sydd ei hangen fwyaf yn wardiau Menai a Deiniol o fewn y ddinas. Mae'r ddogfen CCA: Cymysgedd Tai yn datgan - *Mae Strategaeth Tai Cenedlaethol Llywodraeth Cymru (Gwella Bywydau a Chymunedau - Cartrefi yng Nghymru 2010) yn nodi'r angen i ddarparu mwy o'r math cywir o dai a chynnig mwy o ddewis...Mae Polisi TAI 8 y Cynllun yn dweud beth ydi disgwyliadau'r Awdurdodau Cynllunio o ran sicrhau bod y gymysgedd o dai newydd yn ychwanegu at y stoc tai cyfredol yn y modd gorau er mwyn cwrdd ag anghenion tai'r ardal yn ei chyfanrwydd.*
- 5.8 Gan ystyried y cyd-destun polisi uchod, mae'r ymgeisydd yn cydnabod bod wir angen gwireddu'r math yma o brosiect gan y byddai yn esgor ar well mynediad at lety *symud ymlaen* gan ddarparu tai dros dro, diogel a chynaliadwy yng nghanol dinas Bangor. Bydd cynnwys swyddfa o fewn y datblygiad yn angenrheidiol er mwyn rheoli a gweinyddu a chynnig cymorth parthed anghenion gofal a thai. Mae'r cyngor a gyflwynwyd gan Uned Strategaeth Tai yn dilyn y broses ymgynghori statudol yn adlewyrchu'r angen dybryd am y fath yma o unedau preswyl gan gadarnhau bod angen ymateb yn brydlon i'r sefyllfa digartref yng Ngwynedd ac bod y cynllun arbennig hwn yn darparu llety o ansawdd ar gyfer y digartref. Noder hefyd bod y prosiect, erbyn hyn, wedi derbyn grant Digartrefedd Cymal 2 gan Lywodraeth Cymru. I'r perwyl hyn, felly, credir fod y cynnig hwn yn ymateb i angen cydnabyddedig ac yn darparu cymysgedd briodol o unedau sy'n golygu datblygu cynllun o ansawdd yn unol â gofynion Polisi TAI8 a TAI15 o'r CDLL ynghyd a'r cyngor a gynhwysir yn y ddogfen CCA: Cymysgedd Tai a Thai Fforddiadwy.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 07/12/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Mwynderau gweledol

- 5.9 Mae safle'r cais wedi ei leoli mewn man amlwg yn y strydlun gan ystyried ei osodiad uniongyrchol ar y Stryd Fawr. Mae cefn y safle'n ogystal yn weladwy gan fod ffordd yn arwain heibio'r cefn sy'n gwasanaethu eiddo a'r meysydd parcio cyhoeddus cyfagos. Mae cymysgedd o ran ffurf, gwneuthuriad a dyluniad i adeiladwaith presennol y Stryd Fawr sy'n amrywio o adeiladau rhestredig i ddatblygiadau cyfoes. Fel y cyfeiriwyd ato uchod, cyflwynwyd Manylion Gorffeniadau Pensaernïol a Dyluniad Cysyniadol i gefnogir cais sy'n datgan y canlynol:-
- Y bwriad gyda edrychiadau allanol yr adeilad (yn enwedig edrychiad y Stryd Fawr) yw i greu edrychiad adeilad to mansard clasurol o ddechrau'r 20ain ganrif gyda manylion bric syml sy'n adlewyrchu gwaith corbel ar flaen siopau traddodiadol y stryd fawr.
 - Bydd y dull adeiladu yn effeithlon gan ddefnyddio dulliau adeiladu modern fel strwythur dur ysgafn a phaneli strwythurol canolradd wedi eu hinswleiddio.
 - Bydd y deunyddiau a ddefnyddir ar yr edrychiadau allanol yn cynnwys ffenestri UPV-c ac alwminiwm lliw llwyd, rheiliau dur, plwm ar gyfer ochrau'r to mansard a ffenestri'r to, gwaith bric glan coch a glas i'r waliau ynghyd a nwyddau glaw alwminiwm a phlastig cryf lliw du i efelychu nwyddau haearn bwrw.
 - Mae gosod yr adeilad yn ôl yn caniatáu rhyddhad i'r stryd yn ogystal â darparu llecyn amddiffyniadwy i'r llety y tu fewn i'r adeilad ei hun.
- 5.10 Un o nodweddion y Stryd Fawr yn y rhan yma o'r ddinas yw cymysgedd o arddulliau a graddfa'r adeiladau ag fe welir o'r cynlluniau a gyflwynwyd, byddai blaen yr adeilad arfaethedig yn 4 llawr mewn uchder gyda tho mansard iddo. Golygai hyn y byddai 4.3m yn uwch nag eiddo rhif 135 Stryd Fawr i un ochr o'r safle ond yn 1.5m yn is nag eiddo rhif 139 Stryd Fawr sydd yn gyfochrog gyda'r ochr arall. Mae adeiladau gyferbyn, er yn ymddangos yn ddeulawr, yn amrywio o ran uchder a graddfa oherwydd nodweddion pensaernïol a dyluniadau amrywiol. Mae dyluniad a ffurf yr adeilad yn adlewyrchu edrychiadau adeiladau cyfoes eraill sydd wedi eu codi ar hyd y Stryd Fawr a nepell o'r safle hwn e.e. Llety Myfyrwyr Neuadd Penrhyn, Llety Myfyrwyr Neuadd Willis a fflatiau Y Gorlan. Er hyn, mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau yr angen i drafod edrychiadau allanol a gorffeniadau'r adeilad gyda'r ACLL a gellir sicrhau hyn drwy gynnwys amod perthnasol mewn unrhyw ganiatâd cynllunio.
- 5.11 Mae'n briodol yma i gyfeirio at hanes cynllunio blaenorol y safle hwn sy'n cynnwys caniatâd rhif C13/0995/11/LL ar gyfer 49 uned i fyfyrwyr. Roedd gan yr adeilad a ganiatawyd uchder o 4 llawr yn y blaen a 5 llawr yn y cefn ac mae'r drefn hon hefyd yn cael ei hadlewyrchu yn y cais diweddaraf hwn. Fodd bynnag, roedd y cynllun blaenorol yn fwy o gynllun ar sail graddfa a mas gan ymestyn allan ymhellach i gefn y safle na'r cynllun cyfredol er ei fod ychydig yn gulach mewn lled. Credir hefyd ei fod hi'n briodol cyfeirio at benderfyniad apêl a wnaed gan Arolygydd Cynllunio mewn perthynas â safle cyfagos a adnabyddir bellach fel Neuadd Penrhyn (cyn safle N&F). Roedd yr Arolygwr o'r farn fod amrywiaeth a chymysgedd i adeiladau yn y rhan yma o'r Stryd Fawr ag y byddai'r adeilad arfaethedig 4 llawr ar y blaen ag yn codi hyd at 6 llawr i'r cefn yn ategu at gymeriad y strydlun.
- 5.12 Mae cefnau adeiladau'r Stryd Fawr yn amrywio cryn dipyn o ran edrychiadau, maint a ffurf estyniadau presennol a chan ystyried yr asesiad uchod, ni ystyrir y byddai ffurf nag edrychiad yr adeilad arfaethedig yn gwbl estron nac yn anghydnaws o gofio fod caniatâd eisoes wedi ei roi am ddatblygiad cyffelyb ar y safle hwn, ond ar raddfa fwy, yn 2014. Ystyrir, felly, fod y bwriad yn cymdfurfio gyda Pholisi PCYFF2, PCYFF3, PS15 a MAN1 o'r CDLL.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 07/12/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.13 Mae'r safle wedi ei leoli o fewn ffiniau datblygu dinas Bangor ac yng nghanol ardal sydd yn gymysg o ran defnyddiau (siopau, swyddfeydd a bwytai) gyda nifer helaeth o lorïau uwch yr adeiladau cyfagos yn cael eu defnyddio fel unedau/fflatiau preswyl. Ceir siop gwerthwyr tai gyda fflat uwchben wedi ei leoli i'r ochr gogleddol y safle (rhif 139 Stryd Fawr) gyda siop trwsio cyfrifiaduron wedi ei leoli yn union i'r de o safle'r cais (rhif 135 Stryd Fawr) sydd hefyd yn cynnwys estyniadau deulawr yn y cefn gyda ffenestri yn edrych dros gefn safle'r cais (fodd bynnag, nid oes cyfeiriad bod yr estyniadau hyn yn cael eu defnyddio ar gyfer defnydd preswyl).
- 5.14 Mae'r bwriad cyffredol yn golygu codi strwythur 5 llawr yn y cefn gan ymestyn allan 9.5m o gefn rhif 139 Stryd Fawr a 1.5m o estyniad cefn rhif 135 Stryd Fawr. Bydd gwagle o 3m i ffin ochr y ddau eiddo cyfochrog gyda ffenestri ystafelloedd byw wedi eu gosod ar dalcen cefn yr adeilad yn wynebu'r gorllewin a'r meysydd parcio is law. Bwriedir gosod paneli gwydr ar ochr deheuol yr adeilad er mwyn goleuo'r grisïau mewnol. Gan ystyried dyluniad, ffurf a gosodiad cefn yr adeilad arfaethedig ni chredir byddai'r bwriad, o'i ganiatáu, yn debygol o gael effaith gormodol na sylweddol ar fwynderau deiliaid/defnyddwyr yr eiddo cyfochrog ar sail colli preifatrwydd, aflonyddwch sŵn a chreu strwythur gormesol. Nodir uchod bod y caniatad blaenorol am 49 uned fyw ar gyfer myfyrwyr, er ychydig yn gulach, yn ymestyn allan llawer pellach i gefn y safle na'r cynllun cyffredol hwn ac i'r perwyl hyn, felly, credir bod y bwriad diweddaraf hwn yn dderbyniol ar sail ei effaith ar fwynderau preswyl a chyffredinol deiliaid a defnyddwyr eiddo cyfagos ac, felly, yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi PCYFF2 a PCYFF3 o'r CDLL.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.15 Mae'r cais yn bwriadu darparu 7 llecyn pario yng nghefn y safle gyda mynediad yn uniongyrchol i'r ffordd gefn sy'n gwasanaethu'r meysydd parcio cyhoeddus gerllaw. Ceir y brif fynedfa droed i'r adeilad yn uniongyrchol o'r Stryd Fawr. Yn dilyn y broses ymgynghori statudol derbyniwyd sylwadau'r Uned Drafnidiaeth ar y bwriad ac mae'r Uned yn datgan gan ystyried lleoliad canolog y datblygiad oddi fewn i'r ddinas sy'n hygyrch i wahanol ddulliau o deithio ac sydd o fewn pellter agos i gyfleusterau fel ysgolion, siopau, swyddfa bost a gorsaf bws, credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail cydymffurfio gyda safonau Parcïo CSS Cymru. Pe caniateir y cais bydd angen amodau yn ymwneud a darparu llecynnau parcïo yn unol â'r cynlluniau cyn i'r unedau cael eu preswylïo, darparu Cynllun Rheoli Trafnidiaeth cyn cychwyn ar y datblygiad ynghyd a nodyn i hysbysu'r ymgeisydd o'r angen i adfer y droedffordd yn nhu blaen y safle o dan drwydded Adran 171/184 o'r Ddeddf Briffyrdd. I'r perwyl hyn, felly, credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi TRA2 a TRA4 o'r CDLL.

Materion ieithyddol

- 5.16 Yn unol â maen prawf 2 o Bolisi PS 1 'Yr iaith Gymraeg a Diwylliant', gan fod y datblygiad yn un ar gyfer datblygiad tai ar raddfa fawr ar safle hap annisgwyl cyflwynwyd Asesiad Effaith Iaith Gymraeg gyda'r cais. Daw'r asesiad i'r canlyniad mai risg bach fyddai i'r iaith Gymraeg yn ardal Bangor a byddai'r cais hwn, ynghyd ag unrhyw ddatblygiad cyffelyb a fwriedir ei gyflwyno yn y dyfodol, yn cael effaith ansylweddol positif ar yr iaith Gymraeg gan fod y cais presennol yn cynnig tai fforddiadwy i bobl leol gan gynnwys siaradwyr Cymraeg. Gan ystyried natur y bwriad ni ragwelir byddai'n golygu cynnydd sylweddol yn y boblogaeth leol mewn ffordd a fyddai'n cael effaith negyddol ac andwyol ar yr iaith Gymraeg yn yr ardal.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 07/12/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- 5.17 Derbyniwyd sylwadau'r Uned Iaith Gymraeg ar y datblygiad ac maent yn cytuno gyda'r farn mai risg isel fydd gan y datblygiad ar y Iaith Gymraeg gydag effaith posib yn cael ei adnabod fel un ansylweddol gadarnhaol. Noder hefyd bod yr Uned yn cytuno gyda'r asesiad o'r effaith posib a nodir yn yr adroddiad drwy ddatgan dangosir asesiad trylwyr sydd yn ystyried yr holl ffactorau posib. Gan fod hwn yn ddatblygiad sydd yn cynnwys cynllun i fynd i'r afael a phroblem benodol ym maes tai a digartrefedd bydd yn cynnig gwasanaeth a chefnogaeth allweddol i drigolion a hynny drwy gyfrwng y Gymraeg gan gyfrannu at les a chynnaladwyedd y gymuned leol. I'r perwyl hyn credir bod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi PS1 o'r CDLL ynghyd a'r CCA.

Materion llecynnau agored

- 5.18 Yn ôl Polisi ISA5 o'r CDLL ynghyd a chynnwys CCA: Llecynnau Agored Mewn Datblygiadau Tai Newydd disgwylir i gynigion ar gyfer 10 tŷ neu fwy mewn ardaloedd ble na all llecynnau agored presennol fodloni anghenion y datblygiad tai arfaethedig gynnig darpariaeth addas o fannau agored yn unol â safonau meincod *Fields in Trust* o isafswm o 2.4ha fesul pob 1,000 o'r boblogaeth.
- 5.19 Fodd bynnag, mae rhan 3.4.1 o'r CCA yn datgan ...*Ni cheisir cyfraniad tuag at fannau chwarae plant gan anheddau un ystafell wely, llety myfyrwyr, tai gwarchod a thai i'r henoed, cyfleusterau gofal ychwanegol a mathau eraill o ddatblygiadau arbenigol lle na fydd plant 0-14 oed fel arfer yn byw ynddynt. Nid yw Cyfrifiad 2011 yn nodi bod plant yn byw mewn eiddo un ystafell wely.* Gan ystyried bod y math o lety a ddarparir yma yn lety arbenigol ar gyfer y digartref credir na fydd angen darpariaeth ar gyfer llecynnau agored fel rhan o'r datblygiad hwn. I'r perwyl hyn, felly, credir bod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi ISA5 a'r CCA perthnasol.

Materion addysgol

- 5.20 Y polisi perthnasol o fewn cyd-destun cyfraniadau addysgol ar gyfer datblygiadau preswyl yw Polisi ISA1 o'r CDLL. Mae'r Canllawiau Cynllunio Atodol a fabwysiadwyd i gefnogi'r Cynllun Datblygu blaenorol yn parhau i fod yn ystyriaeth berthnasol wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio hyd nes eu bod yn cael eu disodli gan rai newydd. Yn hyn o beth, mae'n berthnasol i ystyried cynnwys y CCA: Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol wrth drafod y cais hwn. Mae'r wybodaeth/fformiwla o fewn y CCA yn awgrymu byddai 2 ddisgybl oedran ysgol gynradd ac eilradd yn deillio o'r datblygiad arfaethedig. Noda'r CCA dylid ystyried y sefyllfa yn yr ysgolion sydd yn gwasanaethu'r dalgylch ble lleolir y datblygiad. Mewn ymateb i'r ymgynghoriad statudol dywed Swyddog Gwybodaeth yr Adran Addysg bod digon o gapasiti yn yr ysgol gynradd (Ysgol Hiracl) ac yn yr ysgolion uwchradd. Credir, felly, bod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi ISA1 o'r CDLL ynghyd a gofynion y CCA perthnasol heb yr angen am gyfraniad addysgol.

Materion bioamrywiaeth

- 5.21 Er nad oes sylwadau wedi eu derbyn gan yr Uned Bioamrywiaeth mewn ymateb i'r broses ymgynghori statudol, cyflwynwyd Arolwg Cerdded Ecolegol ac Astudiaeth Desg Gwaith gyda'r cais sy'n cadarnhau bod y safle o werth ecolegol isel ac na fyddai'r fath fwriad yn amharu'n andwyol ar rywogaethau gwarchodedig. Fodd bynnag, er mwyn cydymffurfio ag *ymarferion da* argymhellir bod y bwriad yn ymgorffori elwydfan gwennoliaid ar edrychiadau gogleddol neu dwyreiniol yr adeilad ynghyd a chlwydfan ystlum ar yr edrychiad deheuol neu orllewinol yr adeilad. Gellir amodi'r argymhellion hyn pe caniateir y cais hwn. Credir, felly, i'r bwriad gydymffurfio a gofynion Polisi AMG5 o'r CDLL.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 07/12/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Materion cynaliadwyedd

- 5.22 Fel y cyfeiriwyd ato uchod, lleolir y safle oddi fewn i ffin datblygu Bangor ac oddi fewn i *ganol dref* yn y CDLL ac ar safle gellir ei ddisgrifio fel safle mewn-lenwi sydd wedi ei *ddatblygu o'r blaen*. Mae ei leoliad yn ganolig i ystâd eang o gyfleusterau a gwasanaethau amrywiol ac oherwydd hyn credir ei fod yn hygyrch i ddulliau gwahanol o deithio ar wahân i ddefnyddio'r car. Mae'r bwriad hefyd yn darparu cysgodfa beics ynghyd a llecyn storio biniau ac ail-gylchu gyferbyn a'r maes parcio yng nghefn yr adeilad. Bwriedir hefyd adeiladu'r fflatiau arfaethedig ar sail egwyddorion cynaladwyedd *bywyd cyfan* a fyddai'n lleihau ar waith cynnal a chadw yn y dyfodol. I'r perwyl hyn, felly, credir bod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion Polisi PS4, PS5, PCYFF5 a PCYFF6 o'r CDLL.

Materion draenio

- 5.23 Fel rhan o'r cais cyflwynwyd Adroddiad Strategaeth Draenio ar gyfer y safle sy'n dod i'r canlyniad gellir gwaredu dwr hwyneb a dŵr aflan o'r safle mewn modd sydd yn cydymffurfio a gofynion statudol NCT15: Datblygiad a Pherygl Llifogydd ynghyd a gofynion System Strategaeth Draenio (*SuDS*). Mewn ymateb i'r broses ymgynghori statudol derbyniwyd sylwadau'r Uned Dwr ac Amgylchedd sy'n datgan er mwyn sicrhau effeithlonrwydd y system ddraenio newydd bydd mesurau cynnal a chadw yn cael eu cynnwys oddi fewn i gynllun systemau dwr cynaliadwy a fydd yn cael ei gymeradwyo gan Uned Dwr ac Amgylchedd y Cyngor yn ei rol fel Corff Cymeradwyo Systemau Draenio Cynaliadwy (SDC). Mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau o fewn y Datganiad Tai Fforddiadwy yr angen i gydymffurfio a gofynion SDC. Ystyrir, felly, fod y bwriad yn cwrdd gyda gofynion Polisi ISA1, PS2, PCYFF6 a PS5 o'r CDLL ynghyd a gofynion NCT15.

6. Casgliadau

- 6.1 Gan ystyried yr asesiad uchod ystyrir y byddai'r bwriad i ddarparu 12 fflat fforddiadwy ble roddir cefnogaeth i'r ddarpar ddeiliaid yn ymateb yn bositif i anghenion tai ar gyfer y digartref. Wrth asesu'r cais fe roddwyd ystyriaeth lawn i'r sylwadau a dderbyniwyd mewn ymateb i'r cyfnod ymgynghori ac i'r ymateb a dderbyniwyd gan ymgynghorwyr statudol. Ar sail yr asesiad uchod ni ystyrir fod y bwriad yn groes i bolisiâu lleol na chenedlaethol ac nad oes unrhyw fater cynllunio perthnasol sy'n gorbwysu'r ystyriaethau polisi hyn. I'r perwyl yma fe ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol yn ddarostyngedig ar gynnwys yr amodau a nodir isod.

7. Argymhelliaid:

- 7.1 Dirprwyo'r hawl i Bennaeth Cynorthwyol Adran yr Amgylchedd i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r amodau canlynol:-
1. 5 mlynedd.
 2. Yn unol â'r cynlluniau/dogfennau a gyflwynwyd gyda'r cais.
 3. Samplau o'r deunyddiau a'r lliwiau ar gyfer yr adeilad i'w cytuno gyda'r ACLL.
 4. Amodau Priffyrdd.
 5. Datblygiad i'w gario allan yn unol ag argymhellion yr Arolwg Cerdded Ecolegol ac Astudiaeth Desg Gwaith
 6. Cyfyngu ar oriau gweithio i 08:00 – 18:00 yn yr wythnos, 08:00 – 12:00 ar ddydd Sadwrn a dim o gwbl yn ystod y Sul a Gwyliau Banc.
 7. Cyflwyno Datganiad Dull Adeiladu i'w gytuno gyda'r ACLL.
 8. Cytuno manylion enwau Cymraeg ar gyfer y datblygiad ynghyd ac arwyddion sy'n hysbysu ac yn hyrwyddo'r datblygiad o fewn ac oddi allan y safle.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 07/12/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

9. Sicrhau cynllun/trefniadau ar gyfer darparu'r unedau fforddiadwy.
10. Amod cyflwyno Rhaglen Archeolegol i'w gytuno gyda'r ACLL.

Nodyn: Cyfeirio'r ymgeisydd i gyngor Dwr Cymru.

Nodyn: Gofynion Systemau draenio Cynaliadwy.