

| | |
|--|----------------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO | DYDDIAD: 13/12/2021 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD | |

Rhif: 7

Cais Rhif: C20/0669/11/LL

Dyddiad 21/08/2020

Cofrestru:

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Bangor

Ward: Menai

Bwriad: Cais i ddymchwel adeiladau presennol a chodi adeilad 4 llawr i greu 36 uned breswyl, creu llecynau parcio cebydol cysylltiedig, diwygiadau i'r fynedfa gerbydol presennol ynghyd chreu mynedfa gerbydol ychwanegol

Lleoliad: Blenheim House Ffordd Caergybi, Bangor, Gwynedd, LL57 2DP

Crynodeb o'r Argymhelliad: GWRTHOD

| | |
|---|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO | DYDDIAD: 13/12/2021 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD | |

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais llawn yw hwn ar gyfer darparu 36 uned breswyl, creu llecynnau parcio cysylltiedig, gwelliannau i'r fynedfa gerbydol bresennol ynghyd a chreu mynedfa gerbydol ychwanegol ar safle gyferbyn a Ffodd Caergybi a Llwybr Cwfaint/*Convent Lane* o fewn dinas Bangor. Gellir rhannu'r cais i sawl elfen wahanol sy'n cynnwys: -
- Darparu 36 uned breswyl sy'n cynnwys 30 uned 2-lofft a 6 uned 1 llofft marchnad agored ynghyd a 7 uned fforddiadwy sy'n cynnwys 2 uned 2-lofft a 5 uned 1 llofft.
 - Darparu 40 llecyn parcio i gerbydau ynghyd a storfa ar gyfer beiciau.
 - Gwelliannau i'r fynedfa ddeublyg bresennol sydd hefyd yn gwasanaethu eiddo eraill gerllaw ynghyd a gosod pafin cyffyrddog/*tactile* a chreu ail fynediad ar gyfer y llecynnau parcio sydd wedi eu lleoli yng nghefn y safle.
 - Tirlunio ar ymylon y safle i gynnwys glaswellt, llwyni a choed.
 - Codi adeilad 4 llawr ar ffurf "L" gyda'r pedwerydd llawr wedi ei osod yn ôl o'r edrychiadau blaen.
 - Edrychiadau allanol wedi eu torri i fyny drwy ddefnyddio rhannau o'r waliau sy'n ymwthio allan gyda balconïau cilannog ar wahân i'r pedwerydd llawr sydd â balconi yn yr awyr agored. Defnyddir gwahanol fathau o ddeunyddiau ar yr edrychiadau allanol gan gynnwys gwaith bric glan, rendr wedi ei liwio, cladin, paneli gwydr a ffenestri alwminiwm wedi eu lliwio (manylion i'w gytuno gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol).
- 1.2 Saif y safle ar lwyfandir oddeutu 3m uwchlaw'r ffordd sirol dosbarth I (A.5) cyfagos a chyferbyn a'r ffordd sirol ddi-ddosbarth Llwybr Cwfaint sy'n rhedeg cyfochrog a ffin ogleddol y safle. I'r gogledd o'r safle lleolir ffordd sirol ddi-ddosbarth (Llwybr Cwfaint) gydag unedau preswyl wedi eu lleoli oddi fewn i'r adeilad a adnabyddir fel Brynfa; i'r dwyrain lleolir y cefn ffordd A.5 gydag annedd breswyl a adnabyddir fel *Wayside* ynghyd a Neuadd Deiniol (llety myfyrwyr) ymhellach draw; i'r de lleolir maes parcio a gorsaf rheilffordd Bangor sy'n adeilad rhestredig gradd II ac i'r gorllewin ac ar dir uwch lleolir anheddau preswyl gan gynnwys stad fechan o dai a adnabyddir fel Cae Maeslodwig ac Ysgol *St. Gerards*.
- 1.3 Yn bresennol, mae'r safle yn cynnwys adeiladau segur sy'n ymestyn yn i gefn y safle a arferai bod yn siop/arddangosfa dodrefn a storfa gysylltiedig ac sydd hefyd yn cynnwys fflat hunan cynhaliol ar y llawr cyntaf. Mae'r safle yn mesur 0.33ha gyda'r safle ar lwyfandir gwastad gydag uchder yr adeilad arfaethedig yn amrywio o 7m ar ei edrychiad deheuol i 12.2m ar ei edrychiad gogleddol.
- 1.4 Lleolir y safle oddi fewn i ffin datblygu Bangor fel y'i cynhwysir yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, 2017 (CDLL) ond nid yw wedi ei ddynodi ar gyfer unrhyw ddefnydd penodol. Er mwyn cefnogi'r cais cyflwynwyd y dogfennau canlynol - Datganiad Cynllunio, Dylunio a Mynediad; Adroddiad Ymgynghori Cyn Ymgeisio (PAC); Arolwg Rhywogaethau Gwarchoddedig; Asesiad Effaith Iaith Gymraeg; Datganiad Trafnidiaeth; Asesiad Effaith Tai; Datganiad Cadwraeth Dwr ynghyd a 2 lythyr gan gwmnïau gwerthu eiddo lleol sy'n cyfeirio at yr angen am y math yma o unedau preswyl ym Mangor.
- 1.5 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 ddisgrifir fel un *mawr*. Mae Adroddiad Ymgynghori Cyn Ymgeisio (PAC) wedi ei gynnwys gyda'r cais i adlewyrchu'r ymgynghoriad yma.

| | |
|---|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO | DYDDIAD: 13/12/2021 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD | |

2. Polisiau 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.

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

Polisi PS 1 - yr iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig.

Polisi PS 2 – isadeiledd a chyfraniadau gan ddatblygwyr.

Polisi ISA 1 – darpariaeth isadeiledd.

Polisi ISA 5 – darparu llecynnau agored mewn datblygiadau tai newydd.

Polisi TRA 2 – safonau parcio.

Polisi TRA 4 - rheoli ardrawiadau trafndiaeth.

Polisi PS 4 – trafndiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd.

Polisi PS 5 – datblygiad cynaliadwy.

Polisi PCYFF 1 – ffiniau datblygu.

Polisi PCYFF 2 - meini prawf datblygu.

Polisi PCYFF 3 – dylunio a siapio lle.

Polisi PCYFF 4 – dylunio a thirweddu.

Polisi PCYFF 5 – rheoli carbon.

Polisi PCYFF 6 – cadwraeth dwr.

Polisi PS 17 – strategaeth aneddleoedd.

Polisi TAI 1 - tai yn y ganolfan isranbarthol a'r canolfannau gwasanaeth trefol.

Polisi TAI 8 – cymysgedd briodol o dai.

Polisi TAI 15 – trothwy tai fforddiadwy a'u dosbarthiad.

| | |
|--|----------------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO | DYDDIAD: 13/12/2021 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD | |

Polisi AMG 5 – cadwraeth bioamrywiaeth leol.

Polisi PS 20 – diogelu a lle bo'n berthnasol wella asedau treftadaeth.

Canllawiau Dylunio 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.

2.4 **Polisiau Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11 - Chwefror 2021)

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

NCT 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur.

NCT 18: Trafnidiaeth.

NCT 12 Dylunio.

NCT 20: Cynllunio a'r Gymraeg.

NCT 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol (2017).

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

3.1 Cais C08A/0078/11/LL - dymchwel yr adeilad presennol a chodi adeilad 5 llawr i gynnwys 81 o fflatiau gan gynnwys lledu Lôn Gwfaint wedi ei wrthod yn Ebrill, 2008 ar sail gor-ddatblygiad, diffyg darpariaeth parcio ynghyd a bod y maint, graddfa a dyluniad allan o gymeriad gyda'r strydlun.

3.2 Cynhaliwyd trafodaethau anffurfiol rhwng yr ymgeisydd a'i asiant a Swyddogion Cynllunio parthed dyluniad yr adeilad ynghyd a gofynion parcio/mynedfa. Nodir ni ddilynwyd y drefn arferol o gyflwyno ymholiad cyn cyflwyno cais ac ni ystyriwyd materion ehangach fel bioamrywiaeth leol ac anghenion a chymysgedd tai.

| | |
|---|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO | DYDDIAD: 13/12/2021 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD | |

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Dim ymateb.

Uned Drafnidiaeth:

Mae'r bwriad yn cynnwys amryw o addasiadau i'r ffordd gyfagos sef Llywbr Cwfaint/*Convent Lane*, gan gynnwys lledu'r ffordd ddi-ddosbarth ac addasu'r gyffordd i Ffordd Caergybi er mwyn darparu gweledd gwell.

Bwriedir cadw cymeriad y ffordd drwy gadw elfen ohono mewn deunydd '*brick paving*' i roi argraff o ffordd sengl ac i amlygu'r pwysigrwydd y ffordd fel cysylltiad ar droed rhwng Ffordd Ffriddoedd a chanol y ddinas.

Er nad yw'r addasiadau i'r gyffordd yn darparu lleiniau gweledd i'r hyd disgwylidig mae'r dyluniad yn cynnig gwelliant sylweddol dros y sefyllfa bresennol sydd hefyd yn caniatáu traffig ddwy ffordd i ymuno neu ymadael ar yr un pryd.

O ran lefelau parcio'r bwriad, fe ddangosir parcio ar gyfer 40 cerbyd (ar gyfer 36 uned byw), sef, lefel sy'n cyd-fynd a gofynion CCS Cymru i ddarparu un llecyn fesul pob uned ynghyd a pharcio ychwanegol ar gyfer ymwelwyr.

Mae'r safle hefyd o fewn pellter cerdded neu feicio hwylus i nifer o gyfleusterau lleol gan gynnwys colegau/prifysgol, meysydd gwaith a chyfleusterau lleol, ac yn agos i ddulliau cludiant cyhoeddus rheolaidd.

Os caniateir y cais yma, argymhellaf gynnwys amodau/ nodiadau priodol parthed y gwelliannau i Lwybr Cwfaint a darparu'r parcio yn unol â'r cynlluniau.

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 Cyngori ar Gynlluniau Datblygu: Pynciau Ymgynghori (Medi 2018).

Felly, nid oes gennym unrhyw sylwadau i'w gwneud ar y datblygiad arfaethedig.

Nodir bod adroddiad ystlumod wedi ei gyflwyno gyda'r cais sydd yn cadarnhau bod ystlumod yn bresennol o fewn y safle. Er hyn, tybir byddai'r bwriad yn creu risg isel i ystlumod o fewn y ddogfen '*Natural Resources Wales Approach to Bats and Planning (2015)*'.

| | |
|--|----------------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO | DYDDIAD: 13/12/2021 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD | |

Mae ystlumod a'u clwydfannau wedi eu gwarchod o dan Reoliadau Cadwraeth Cynefinoedd a Rhywogaethau, 2017. Dylid ymgyffori'r mesurau lliniaru a gynhwysir yn y ddogfen Arolwg Rhywogaethau Gwarchodedig.

Rhaid i unrhyw ddeunydd cloddio gwastraff neu wastraff dymchwel, neu adeiladu a gynhyrchir yn ystod y datblygiad gael ei waredu mewn modd boddhaol, yn unol â'r gofynion dyletswydd gofal dan adran 34 Deddf Diogelu'r Amgylchedd 1990.

Dylid cludo'r gwastraff trwy ddefnyddio cludwyr gwastraff cofrestredig, a hynny i safleoedd sydd â thrwyddedau neu eithriadau priodol. Dylid cadw nodiadau trosglwyddo ar gyfer pob llwyth am ddwy flynedd o leiaf. Sylwer nad yw ein penderfyniad i beidio â rhoi sylwadau yn golygu na allai bod yna bosibilrwydd i'r datblygiad arfaethedig effeithio ar fuddiannau eraill, gan gynnwys buddiannau amgylcheddol o bwysigrwydd lleol.

Dylai'r ymgeisydd gael ei hysbysu mai hwy, yn ogystal â chaniatâd cynllunio, sydd yn gyfrifol am sicrhâi bod ganddynt yr holl drwyddedau/caniatadau sy'n berthnasol i'w datblygiad.

Dŵr Cymru: Angen cynnwys amod ar gyfer cyflwyno cynllun draenio dŵr aflan ar gyfer y safle.

Uned Gwarchod y Cyhoedd: Dim ymateb.

CADW: Dim sylwadau i'w cynnig ar y cais.

Uned Dwr ac Amgylchedd: Dim ymateb.

Uned Iaith: Mae dadansoddiad trylwyr wedi ei wneud o sefyllfa ieithyddol yr ardal yn yr asesiad iaith gan gynnwys effaith myfyrwyr y brifysgol ar boblogaeth y wardiau ac amllder unedau amldeiliadaeth.

Mae'r asesiad yn defnyddio gwybodaeth a gyflwynwyd fel, rhan o geisiadau diweddar ar gyfer datblygiadau eraill yn yr ardal gyfagos fel rhan o'u tystiolaeth ac er nad yw'r wybodaeth a gyflwynwyd yn mynd cyn belled a dangos effaith y datblygiadau hynny mae'n dangos bod yr ymgeisydd wedi ystyried effeithiau cronrus ac wedi ystyried sut mae eu datblygiad yn ffitio o fewn y darlun ehangach yn yr ardal.

Prif bryder ar yr olwg gyntaf yw pris posib yr unedau ac os ydynt yn fforddiadwy i'r boblogaeth leol er mwyn sicrhau bod cyfleoedd i bobl

| | |
|--|----------------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO | DYDDIAD: 13/12/2021 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD | |

aros o fewn eu hardal gan gyfrannu at gynnal, ac yn wir, gwella'r sefyllfa ieithyddol. Mae potensial yma i'r datblygiad cynnig unedau fydd yn apelio i garfan wahanol o'r boblogaeth (yn hytrach na myfyrwyr yn unig) drwy greu amrywiaeth yn y ddemograffeg.

Mae lleoliad y datblygiad mor agos i'r orsaf drenau gyda'r potensial i'w gwneud yn fuddsoddiad deniadol i amrywiaeth o brynwyr er nid yw'n glir sut bydd yr unedau yn cael eu marchnata.

Mae'r Asesiad Effaith tai a gyflwynwyd gyda'r cais yn cadarnhau bod yr ymgeisydd yn ymwybodol bod nifer helaeth o Ward Menai a Deiniol wedi eu prisio allan o'r farchnad dai lleol.

Uned Strategol Tai: Yn gyffredinol, dylai prisiau fflatiau fforddiadwy canolradd o'r fath fod rhwng £93,000 i £97,000 o fewn dinas Bangor.

Cymdeithas Dinesig Bangor: Dim ymateb.

Swyddog Gwybodaeth Addysg: Digon o gapasiti yn yr ysgolion cynradd ac uwchradd lleol ar gyfer y datblygiad hwn.

Uned Bioamrywiaeth: Bydd angen i'r ymgeisydd gwneud cais am drwydded Rhywogaethau Gwarchodedig Ewropeaidd gan CNC.

Angen cydymffurfio a gofynion a mesuriadau lliniaru o fewn y ddogfen Arolwg Rhywogaethau Gwarchodedig.

| | |
|--|----------------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO | DYDDIAD: 13/12/2021 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD | |

Ymgynghoriad Cyhoeddus:

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

- Adeilad arfaethedig allan o gymeriad nid yn unig o fewn y strydlun lleol ond hefyd o fewn y ddinas gyflawn a byddai'n domineiddio'r drefwedd.
- Gor-ddatbygiad o'r safle mewn ardal breswyl ddistaw.
- Dim angen am fwy o fflatiau/tai ym Mangor.
- Byddai'r bwriad yn cynyddu'r drafnidiaeth ar hyd ffordd sengl ar draul diogelwch cerddwyr gan gynnwys plant ysgol a myfyrwyr coleg. Mae'r ffordd hefyd yn llwybr beics o fewn y ddinas.
- Byddai creu'r ail fynedfa yng nghefn y safle yn golygu colli pafin ar y rhan yma o'r ffordd ddi-ddosbarth.
- Diffyg darpariaeth parcio ar gyfer yr unedau arfaethedig gan olygu parcio ar hyd Llwybr Cwfaint.
- Byddai mwy o fflatiau yn golygu mwy o sbwriel llygredd ac aflonyddwch sŵn. Mae aflonyddwch sŵn eisoes yn broblem yn dilyn datblygiad cyffelyb gerllaw a byddai caniatáu'r cais hwn yn gwaethygu'r sefyllfa.
- Byddai'r bwriad o'i ganiatáu yn golygu cynyddu pwysau ar wasanaethau lleol fel meddygfeydd.
- Effaith posibl y bwriad ar yr iaith Gymraeg.
- Dim manylion parthed gwaith dymchwel a chlirio'r safle ac fe all hyn effeithio'n andwyol ar fwynderau preswyl.
- Dim digon o hysbysebu wedi ei gario allan ar y cais hwn.

Yn ogystal â'r gwrthwynebiadau uchod derbyniwyd gwrthwynebiadau nad oedd yn wrthwynebiadau cynllunio dilys oedd yn cynnwys:

- Gwrthwynebwyr wedi derbyn cyngor anffafriol gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol parthed codi tŷ yn eu gardd ac os yw'r cyngor yma yn berthnasol ar gyfer un tŷ bach ni ddylid edrych yn ffafriol ar adeilad 36 uned breswyl gerllaw.
- Byddai codi adeilad 4 llawr yn lleihau'r olygfa tua'r dwyrain a Mynydd Bangor ar draul mwynderau trigolion lleol.

| | |
|---|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO | DYDDIAD: 13/12/2021 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD | |

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'r safle wedi ei leoli oddi fewn i ffin datblygu Bangor fel y'i cynhwysir yn CDLL ac nid yw wedi ei ddynodi neu ei warchod ar gyfer unrhyw ddefnydd penodol yn y Cynllun. Gan fod y safle wedi ei leoli o fewn ffin datblygu Bangor, sydd wedi ei adnabod fel Canolfan Isranbarthol, rhaid ystyried yr egwyddor o ddatblygu'r safle yn erbyn Polisi PCYFF 1 a Pholisi TAI 1 o'r CDLL.
- 5.2 Y lefel cyflenwad dangosol o dai i Fangor dros gyfnod y Cynllun yw 969 uned (sydd yn cynnwys 'lwfans llithro' o 10%) gyda 393 ar safleoedd wedi eu dynodi a 576 ar safleoedd ar hap. Yn y cyfnod 2011 i 2021, mae cyfanswm o 675 uned wedi eu cwblhau ym Mangor (266 ar safleoedd wedi ei dynodi a 409 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 2021 yn 1883 o unedau (gan ddiystyru'r unedau a nodir yn y CDLL fel rhai sydd yn annhebygol o'u cwblhau) gyda chaniatâd pellach am 70 uned ar safleoedd sydd wedi eu dynodi ar gyfer tai yn y CDLL. Nodir fod y Cynllun yn cyfeirio at 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. Hefyd yn bellach trwy Apêl yn Ebrill 2021, caniatwyd cais ar gyfer 30 uned breswyl ym Mhen y Ffridd Bangor; 39 o fflatiau fforddiadwy i bobl 55+ oed ym Mhlas Penrhos ynghyd a chais ar gyfer 25 fflat fforddiadwy cymdeithasol yn Ffordd Euston. Wrth ystyried yr holl wybodaeth uchod ar y cyd, nodir fod y ddarpariaeth yn Ebrill 2021 9 uned yn uwch na'r lefel cyflenwad dangosol ar gyfer safleoedd ar hap ym Mangor. Golyga hyn bydd y bwriad cyfredol hwn yn mynd uwchben lefel twf dangosol Bangor.
- 5.3 Mewn amgylchiadau o'r fath bydd ystyriaeth yn cael ei roi i'r unedau sydd wedi eu cwblhau hyd yma o fewn yr haen y Prif Ganolfannau. Mae Polisi PS 17 y CDLL yn nodi bydd 53% o'r twf tai yn cael ei leoli o fewn y Prif Ganolfannau. Mae arolwg o'r sefyllfa mewn perthynas â'r ddarpariaeth o fewn yr holl Brif Ganolfannau yn Ebrill 2021 yn dangos fod 1,647 uned o'r cyfanswm o 4,194 uned wedi eu cwblhau, a bod 943 yn y banc tir (ac yn debygol o gael eu cwblhau). Felly, ar hyn o bryd, gellid cefnogi cymeradwyo'r safle hwn yn erbyn darpariaeth gyffredinol (yn seiliedig ar y gyfradd gwblhau hyd yma) o fewn y categori Prif Ganolfannau.
- 5.4 Fodd bynnag yng ngoleuni sefyllfa safleoedd ar hap ym Mangor, dylid adolygu unrhyw gyfiawnhad sydd wedi ei gyflwyno gyda'r cais yma yn amlinellu sut fydd y bwriad arfaethedig yn cyfarch anghenion y gymuned leol. Gall hyn fod trwy: - (i) cyflwyno unrhyw waith ymchwil marchnata maent wedi ymgymryd h.y. dangos fod yna angen am y math yma o ddatblygiad yn yr ardal; (ii) fod y bwriad yn cyfarch angen cydnabyddedig am dai fforddiadwy; (iii) fod y bwriad yn darparu anghenion tai arbenigol e.e. unedau i'r henoed; (iv) nad yw dynodiad(au) tai yn yr anheddle yn debygol o ddod ymlaen yn oes y Cynllun; a (v) nad yw'r unedau yn y banc tir yn debygol o gael ei datblygu yn oes y Cynllun.
- 5.5 Mewn ymateb i'r gofyniad hwn, mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno Asesiad Effaith Tai sy'n cynnwys y wybodaeth ganlynol: -
- Strategaeth Tai Gwynedd, 2019 - 2024: - (i) Diffyg o 580 o dai fforddiadwy canolradd blynyddol yng Ngwynedd; (ii) mae 60% wedi cael eu prisio allan o'r farchnad dai; a (iii) nifer o gymunedau yn cael problemau i brynu eiddo o dan £140,000.
 - Cofrestr Tai Cyffredin Cyngor Gwynedd (yn seiliedig ar geisiadau cyffelyb diweddar ym Mangor) - (i) Mae 207 ymgeisydd ar y Gofrestr Tai 1-2 lofft yn ward Menai gyda'r angen mwyaf am unedau

| | |
|---|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO | DYDDIAD: 13/12/2021 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD | |

2 lofft; (ii) Mae gan Tai Teg 128 o ymgeiswyr ar eu Cofrestr Tai ar gyfer unedau fforddiadwy canolradd gyda 3% mewn angen uned 1 lofft a 7% mewn angen fflat 2 lofft ym Mangor.

- Arolwg Monitro Blynyddol y CDLL, 2020 - (i) angen darparu cymysg o unedau fforddiadwy o ddyluniad da ynghyd a math a daliadaeth amrywiol; (ii) mae lefel cwblhau tai yn is na'r angen blynyddol amdanant a (iii) mae'r diffyg yma yw gweld ar safleoedd sydd wedi eu dynodi ar gyfer tai yn hytrach nag ar safleoedd ar hap.
- Asesiad Marchnad Tai Lleol Gwynedd – (i) mae tai gwerth canolig ac o fewn y pris chwarter isaf eiddo yn an-fforddiadwy i deuluoedd ar incwm canolig; (ii) bydd angen 104 tai canolig ychwanegol yn flynyddol am y 5 mlynedd nesaf er mwyn cyfarfod yr angen amdanant.
- Mae'r bwriad yn golygu darparu fflatiau 1 a 2 lofft sy'n amrywio mewn maint o 50m sgwâr hyd at 121m sgwâr sy'n gymorth i ddarparu cymuned gynaliadwy gymysg.
- Bydd maint a threfniant y fflatiau yn cyfarfod a Gofynion Ansawdd Datblygu Cymru (*DQR*) gyda phwyslais ar Cartrefi Gydol Oes er mwyn diwallu amrywiol anghenion y boblogaeth. Byddent wedi cael eu dylunio ar gyfer uchafswm defnydd hyblygrwydd a swyddogaeth gyda'r gallu i addasu i ofynion byw modern ar sail symudedd ac oed.
- Y bwriad yw cyd-weithio gyda chymdeithas tai cofrestredig ar gyfer yr elfen fforddiadwy o'r datblygiad.
- Mae gwerth marchnad y fflatiau yn golygu bydd y rhan fwyaf ohonynt yn gyfystyr a neu yn agos i werth eiddo canolig cyffelyb ym Mangor.
- Bydd yr ymgeisydd yn ymgynghori gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol parthed trefniant rhaglen darparu a chwblhau'r unedau fforddiadwy yn unol â Gofynion Ansawdd Datblygu Cymru cyn iddynt gael eu gwerthu.
- Mae gwybodaeth wedi ei dderbyn gan 2 gwmmi gwerthwyr tai lleol yn cadarnhau rhagwelir bydd gofyn uchel am y fath yma o unedau preswyl ym Mangor gan brynwyr tro cyntaf, prynwyr unedau canolradd, bobl wedi ymddeol ynghyd a'r henoed. Mae prinder unedau/fflatiau cyfoes a modern mewn ardal ganolig a hygyrch o fewn Dinas Bangor.

5.6 Mewn ymateb i'r wybodaeth uchod mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn nodi'r isod: -

- Ceir llawer o wybodaeth o fewn yr Asesiad am angen tai fforddiadwy cymdeithasol a chanolradd gyda cheisiadau eraill diweddar ym Mangor ac mae hefyd yn amlygu lefel uchel o angen ar gyfer unedau 1 a 2 ystafell wely o ochr tai cymdeithasol. Tra bod angen ar Gofrestr Tai Teg am dai canolradd, mae'r angen ar gyfer fflatiau yn eithaf isel yn enwedig fflatiau 1 ystafell wely - 3% ar gyfer fflatiau 1 lofft a 7% ar gyfer fflatiau dwy lofft).
- Ni cheir tystiolaeth benodol gan werthwyr tai lleol ar gyfer unrhyw restrau aros sydd ganddynt ar gyfer y math yma o unedau marchnad agored yn yr ardal.
- Nid yw'r Asesiad yn cyfeirio at cyn safle *Jewson's* (caniatâd ar gyfer 77 fflat 1 a 2 lofft marchnad agored gan gynnwys 13 fflat fforddiadwy canolradd) dim ond cyfeirio at yr oedi mewn datblygu rhai safleoedd o fewn y ddinas.
- Rhaid ystyried, felly, os yw'r dystiolaeth a gyflwynwyd gan yr ymgeisydd am angen cyffredinol ar gyfer unedau llai o ran maint yn ddigonol i gyfiawnhau rhoi caniatâd am 36 fflat ychwanegol yn y ddinas a fuasai yn golygu cynyddu'r banc tir o fflatiau o 178 i 214 ar gyfer Bangor.

5.7 Mewn ymateb i'r sylwadau uchod, cyflwynwyd gwybodaeth ychwanegol gan yr ymgeisydd yn datgan:

-

- Mae'r gwerthwyr tai wedi cyflwyno gwybodaeth sy'n seiliedig ar asesiad o'r farchnad sy'n dangos bod galw sylweddol am unedau marchnad agored 1 a 2 lofft yn yr ardal leol. Mae gwerthwyr tai lleol mewn sefyllfa fwy gwybodus na'r Cyngor parthed asesu'r angen masnachol am unedau preswyl ym Mangor.
- Gan fod yr ymgeisydd yn y busnes o adeiladu a gwerthu tai, ni fyddai'n gwneud synnwyr i adeiladu unedau ble nad oes llawer o angen amdanant.

| | |
|---|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO | DYDDIAD: 13/12/2021 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD | |

- Mae'r Asesiad Effaith Tai yn dangos yn glir bod angen am unedau 1 a 2 lofft cymdeithasol a chanolradd ym Mangor ac mae'r wybodaeth yma wedi ei selio ar dystiolaeth sydd wedi cael eu cyflwyno yn ddiweddar am ddatblygiadau preswyl eraill ym Mangor.
 - Mae'n amhosib i'r ymgeisydd gadarnhau gydag unrhyw sicrwydd amser adeiladau ar gyfer datblygiadau preswyl ym Mangor sydd y tu allan i'w rheolaeth. Mae gan yr ymgeisydd ddi-ddordeb yn cyn safle *Jewson's* ond ni all y safle cael ei ddatblygu yn bresennol ar gyfer 77 fflat oherwydd bod cais i ryddhau amod manylion tai fforddiadwy i mewn gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol (nodir bod ceisiadau rhyddhau gweddill yr amodau o fewn y caniatadau ar gyfer datblygu'r safle hwn eisoes wedi cael eu caniatáu yn ddiweddar). Pe tai datblygiad *Jewson's* (cais rhif C17/0835/11/MG ar gyfer 70 fflat) dim yn mynd yn ei flaen (gan nad oes gwarant bydd y caniatâd hwn yn cael ei wireddu), byddai gostyngiad o 34 uned o fewn y banc unedau preswyl a ganiatawyd hyd yn oed gan ystyried safle Llys Ioan.
 - Byddai caniatáu mwy o unedau 1 a 2 lofft ym Mangor yn cael effaith positif ar fforddiadwyaeth gan y byddai cynnydd mewn darpariaeth yn golygu, fel arfer, lleihad mewn prisiau.
 - Ystyrir byddai datblygu'r safle amlwg a diolwg hwn (sydd hefyd yn *dir llwyd*) mewn lleoliad cynaliadwy o fewn y ddinas yn ystyriaeth faterol o'r fath raddfa byddai'n gorbwyso unrhyw bryderon/gwrthdrawiad polisi.
- 5.8 Y mater allweddol yma yw bod y bwriad, yn gronol gyda banc tir presennol a dynodiadau tir ar gyfer datblygu tai yn y ddinas, yn golygu lefel o ddatblygiad byddai uwchlaw'r galw dangosol am unedau preswyl yn ystod cyfnod y CDLL. Mae'n rhaid, felly, i'r Awdurdod Cynllunio Lleol fod yn argyhoeddedig byddai'r bwriad hwn yn gymorth i gyfarfod ac anghenion y gymuned leol (gweler paragraff 5.4 uchod).
- 5.9 Nodir bod gwybodaeth wedi ei dderbyn gan werthwyr tai lleol ynghyd a'r ymgeisydd ei hun sy'n cyfeirio bod angen am fflatiau 1 a 2 lofft ym Mangor ond nid ydynt yn cyfeirio at unedau preswyl o fewn y banc tir Ebrill (2021) ac allan o 188 uned mae 177 ohonynt eisoes ar gyfer fflatiau. Byddai'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn disgwyl cyfeiriadau i'r sefyllfa bresennol yma a sut byddai'n effeithio ar yr angen y cyfeiriwyd ato gan y gwerthwyr tai a'r ymgeisydd h.y.: - (i) bod yr angen sy'n deillio o'r gymuned leol yn gofyn am 36 fflat ychwanegol i'r banc tir ar gyfer 177 uned; (ii) asesiad o'r cyfnod amser/tebygolrwydd o'r 177 uned hyn yn cael eu dechrau yn erbyn cyfnod amser datblygu'r safle cyfredol hwn; (iii) mae safle mwyaf o fewn y banc tir ar gyfer darparu fflatiau cyffelyb (cyn safle *Jewson's*) o fewn yr un berchnogaeth a safle'r cais hwn a byddai disgwyl cyfeirnod manwl i safle *Jewson's* gan ei fod eisoes ar werth ar nifer o wefannau gwerthu eiddo. Disgwylir i'r ymgeisydd gyflwyno bwriadau clir ar gyfer safle *Jewson's* a sut byddai'n effeithio ar gyfnod amser adeiladu/angen ar gyfer safle Llys Ioan; (iv) byddai dadansoddiad o'r banc tir presennol yn gallu dangos os yw'r bwriad hwn yn darparu ar gyfer anghenion gwahanol dai sy'n deillio o'r gymuned leol a (v) cyflwyno gwybodaeth ychwanegol parthed datblygiadau tai diweddar ym Mangor fel Y Bae a Phlas y Coed ac yn fwy diweddarach datblygiadau preswyl Plas Penrhos a Ffordd Euston (er cydnabyddir bod y ddwy enghraifft ddiwethaf yn rhai diweddar iawn ble nad yw'r ymgeisydd wedi cael y siawns i'w dadansoddi ar sail angen a math o ddeiliadaeth) os ydi'r datblygiadau hyn wedi cael eu meddiannu gan y gymuned leol neu wedi cael eu darparu ar gyfer marchnad tai amgen fel llety myfyrwyr a mewnfudo allanol.
- 5.10 Gan ystyried yr asesiad uchod, nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi eu hargyhoeddi'n ddiamheuol bod yr ymgeisydd wedi cyfiawnhau darparu 36 unedau preswyl ar ffurf fflatiau 1 a 2 lofft sy'n ychwanegol i'r 177 o fflatiau sydd eisoes o fewn y banc tir ym Mangor ac, felly, ni chredir bod y bwriad arfaethedig yn cyfarch anghenion y gymuned leol yn unol â Pholisi TAI8. I'r perwyl hyn, credir bod y bwriad yn groes i ofynion Polisi PS 17 a TAI 1 o'r CDLL.

| | |
|---|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO | DYDDIAD: 13/12/2021 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD | |

Mwynderau gweledol

- 5.11 Mae cymysgedd o ran ffurf, oedran gwneuthuriad a dyluniad i adeiladwaith presennol o fewn dalgylch y safle sy'n cynnwys tai unigol, tai teras, adeiladau sylweddol eu maint sydd wedi cael eu haddasu'n unedau preswyl/llety myfyrwyr, adeiladwaith rhestredig ar ffurf gorsaf rheilffordd Fictoraidd Bangor ynghyd ac adeiladwaith ysgol. Mae'r safle yn amlwg yn y rhan yma o'r strydlun wedi ei leoli ar lwyfandir oddeutu 3m uwchben y cefn ffordd A.5 gyfagos (Ffordd Caergybi). Y brif ddeunyddiau adeiladu sy'n gyffredin i'r ardal gyfagos yw gwaith bric coch glan, llechi naturiol, gorchudd proffil dur, rendr llyfn a garw ynghyd a gro chwipio. Mae egwyddorion dylunio'r adeilad arfaethedig wedi bod yn destun trafodaethau anffurfiol rhwng yr Awdurdod Cynllunio Lleol a'r ymgeisydd a'i asiant cyn i'r cais cael ei gyflwyno a gellir nodi'r rhain fel y ganlyn: -
- 1.1 Graddfa - lleolir y safle mewn man amlwg gydag elfen o statws iddo a gellir ei ddisgrifio fel safle tirnod/*landmark* o fewn y strydlun lleol ac i'r perwyl hyn ystyrir byddai'n addas i unrhyw adeilad newydd ar y safle hwn fod yn adeilad o raddfa ac amlygrwydd o'i gymharu â'r adeiladwaith presennol er mwyn rhoi pwysigrwydd swyddogaethol o fannau cyhoeddus prysur cyfagos. Fodd bynnag, er mwyn osgoi creu adeilad ymwithiol a gormesol o fewn y strydlun lleol ac er mwyn osgoi effaith negyddol ar yr orsaf rheilffordd restredig, mae'r adeilad arfaethedig ar ffurf "L" gyda'i uchder ar ffurf risiog sy'n amrywio o 7m yn wynebu'r de a'r orsaf rheilffordd restredig, 9m yn y blaen yn wynebu Ffordd Caergybi a 12.2m i'r edrychiad sy'n hwynebu'r gogledd a'r gorllewin. Bydd y pedwerydd llawr wedi ei osod yn ôl o brif edrychiadau allanol yr adeilad ar ffurf terasau a balconi agored yn enwedig yr edrychiadau sydd fwyaf gweledol o fannau tramwy cyhoeddus er mwyn creu nodwedd bensaernïol ynghyd ag lleihau graddfa a mas yr adeilad yn ei gyfanrwydd. Mae'r adeilad a adnabyddir fel Brynfa wedi ei leoli oddeutu 13m i'r gogledd o safle'r cais ac fe ganiatawyd cais i ymestyn yr adeilad aml ddeiliadaeth drwy godi estyniad tri llawr i ochr a chefn yr eiddo gan greu 21 ystafelloedd gwely en - suite i fyfyrwyr. Mae'r estyniad hwn yn estyniad helaeth ei faint a'i raddfa ac er bod uchder yr adeilad arfaethedig yn 4 llawr, dim ond oddeutu 200mm yn uwch nag uchder y rhan estynedig o Brynfa ydyw. Mae'r olygfa o safle'r cais wrth drafailio i lawr Ffordd Caergybi o Bangor Uchaf yn gyfyngedig o ystyried lleoliad coed aeddfed a llystyfiant sy'n rhedeg ar hyd ffin ddeheuol Brynfa. Er bod y safle yn weladwy o'r gogledd a'r gorllewin (ar hyd Llwybr Cwfaint) nodir bod y rhan cefn o'r safle wedi ei osod i mewn i gesail y bryncyn sy'n galluogi i uchder yr adeilad yn y rhan yma o'r safle fod yn 12.2m heb amharu'n sylweddol ar fwynderau gweledol. Credir bod graddfa ac effaith ffisegol yr adeilad arfaethedig yn cael ei leihau drwy ddarparu edrychiadau a ffasâd sydd wedi ei dorri i fyny gan agoriadau amrywiol, deunyddiau amrywiol ynghyd a chreu ardaloedd cilannog yn nhu blaen rhai o'r unedau preswyl.
- 1.2 Dyluniad - y cysyniad dylunio yw creu datblygiad preswyl sydd â naws modern iddo gyda gorffeniadau o amrywiol ddeunyddiau cyfoes ac mae'r dyluniad yn adlewyrchu'r amcan yma drwy ddefnyddio nodweddion pensaernïol amrywiol drwy'r holl adeilad. Mae dyluniad yr adeilad a'r defnyddiau yn creu rhythm llorweddol i'r edrychiad dwyreiniol (blaen) ac i'r edrychiad deheuol (ochr) a rhythm fertigol i'r edrychiad gogleddol a gorllewinol er mwyn creu adeilad o ddiddordeb pensaernïol.
- 1.3 Gosodiad - mae'r safle wedi ei leoli o fewn cyd-destun trefol a gellir ei ddisgrifio fel safle tirnod sydd gyfochrog a llwybr tramwy prysur. Mae gosodiad yr adeilad o fewn y safle yn golygu bod ol-troed yr adeilad ar ffurf "L" sydd yn gwneud y mwyaf o arwynebedd a ffurf y safle ac mae lleoliad yr adeilad o fewn y safle ei hun yn adlewyrchu ffurf rubanog a welir cyfochrog a Ffordd Caergybi.
- 1.4 Tirlunio - bwriedir ymgymryd â thirlunio o amgylch yr adeilad ac ar ymylon y safle sy'n cynnwys tirlunio *meddal* (planhigion a choed) a thirlunio *caled* (llwybrau a waliau) a diben y tirlunio yw creu llecynnau mwynder preifat i'r darpar breswylwyr ynghyd a chyfrannu tuag at ansawdd y datblygiad.

| | |
|---|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO | DYDDIAD: 13/12/2021 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD | |

5.12 Gan ystyried yr asesiad uchod, credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail effaith mwynderau gweledol y rhan yma o'r treflun. Cydnabyddir bod pryderon lleol am y raddfa a'r dyluniad ond ni ystyrir y byddai'r rhain yn amhriodol o fewn cyd-destun trefol y safle. Nodir bod Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 11 ynghyd a NCT 12: Dylunio yn gefnogol i ddatblygiadau sy'n hybu ac yn annog *dyluniad da* drwy roi cyfleoedd ar gyfer dylunio arloesol sy'n diwallu anghenion y presennol a'r dyfodol. I'r perwyl hyn, ac yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau yn ymwneud a deunyddiau allanol a thirlunio, ystyrir bod y bwriad yn ymateb yn bositif i ofynion Polisi PCYFF 3 a PCYFF 4 o'r CDLL.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.13 Fel y cyfeirir ato uchod, lleolir anheddau preswyl i'r gogledd, dwyrain ac i'r gorllewin o safle'r cais ynghyd a'u gerddi/llecynnau mwynder preifat a derbyniwyd nifer o wrthwynebiadau o ganlyniad i'r broses ymgynghori gyhoeddus statudol. Mae'r pryderon yn ymwneud gyda materion sy'n cynnwys aflonyddwch sŵn, llygredd golau, llygredd aer, sbwriel a chreu strwythur gormesol. Rhaid ystyried y ffaith bod y safle hwn yn safle trefol ac ni fyddai aflonyddwch sŵn neu lygredd/sbwriel a all deillio o'r datblygiad arfaethedig hwn fod yn gwbl wahanol mewn natur i unrhyw fath arall o ddatblygiad sydd wedi ei leoli mewn ardal breswyl yn enwedig os yw wedi ei leoli cyfochrog a man tramwy cyhoeddus prysur fel Ffordd Caergybi (gan gynnwys hefyd Llwybr Cwfaint sy'n cael ei ddefnyddio'n ddyddiol fel man tramwy i ganol y ddinas ac i'r coleg ac ysgolion ar Ffordd Ffriddoedd gan gerddwyr a beicwyr). Gall pryderon mwynderau preswyl fel hyn cael eu lleihau drwy gyfyngu oriau gweithio/gwasanaethu'r datblygiad ynghyd a chyflwyno Datganiad Dull Adeiladu neu debyg i'w gytuno gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol.

5.14 Cyflwynwyd pryder hefyd ynglŷn ag effaith gormesol yr adeilad ar fwynderau trigolion lleol gan ddeiliaid annedd sydd wedi ei leoli y tu cefn i'r safle a chyfochrog a Llwybr Cwfaint. Fel y cyfeiriwyd ato uchod, mae'r adeilad arfaethedig wedi cael ei ddylunio er mwyn lleihau ei effaith ac ad-drawiad ffisegol o fewn y strydlun lleol. Mae cefn y safle wedi ei osod i mewn i gesail y bryncyn sy'n golygu fod yr anheddau sydd yng nghefn y safle wedi eu lleoli ar lecyn o dir sy'n uwch na lefel tir safle'r cais. Mae uchder y safle goleuaf 3 i 4m yn is na safle'r annedd a adnabyddir fel Bryn Coch a goleuaf 4 i 5m yn is na safle'r annedd a adnabyddir fel rhif 4 Cae Maes Lodwig. Mae'r unedau preswyl o fewn yr adeilad a adnabyddir fel Brynfa i'r gogledd o'r adeilad arfaethedig wedi eu lleoli ar dir sydd oddeutu 2.6m yn uwch na safle'r cais ei hun. Gan ystyried y lefelau tir hyn, gosodiad yr anheddau preswyl mewn perthynas â'r adeilad arfaethedig ynghyd a'r gwagle sydd rhyngddynt, ni chredir byddai'r adeilad ei hun yn creu mwgwd neu strwythur gormesol sylweddol ar draul mwynderau cyffredinol deiliaid yr anheddau hyn. Nodir yma nid yw colli golygfa yn ystyriaeth cynllunio faterol.

5.15 Fel y cyfeiriwyd ato eisoes, mae anheddau preswyl wedi eu lleoli nepell o safle'r cais a'r adeilad arfaethedig. Fodd bynnag, mae'r adeilad wedi cael ei ddylunio a'i osod i ffwrdd o ymylon gogleddol a gorllewinol y safle er mwyn lleihau ar unrhyw or-edrych uniongyrchol sylweddol i mewn i'r anheddau hyn a'u llecynnau amwynder preifat.

5.16 Nodir hefyd bod pryder wedi ei gyflwyno parthed diffyg hysbysrwydd ar gyfer y cais penodol hwn. Fel y cyfeiriwyd ato uchod, hysbyswyd cymdogion lleol drwy lythyr, gosodwyd 2 rhybudd safle ynghyd ag hysbysebu'r cais yn y wasg ac mae'r lefel yma o hysbysrwydd yn cydymffurfio gyda gofynion statudol Llywodraeth Cymru ar gyfer hysbysebu ceisiadau o'r fath yn unol â gofynion Erthygl 2 o'r Ddeddf Gwlad a Thref (Trefn Datblygu Rheolaeth) (Cymru), 2012.

| | |
|--|----------------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO | DYDDIAD: 13/12/2021 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD | |

- 5.17 Gan ystyried yr asesiad uchod, ystyrir bod y bwriad yn dderbyniol ac na fydd yn cael effaith annerbyniol sylweddol ar fwynderau preswyl na chyffredinol trigolion lleol. Credir, felly, bod y bwriad yn ymateb yn bositif i ofynion Polisi PCYFF 2 a PCYFF 3 o'r CDLL.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.18 Cyflwynwyd Datganiad Trafndiaeth gyda'r cais a daw'r Datganiad i'r canlyniad byddai lefelau trafndiaeth a all deillio o'r datblygiad fod yn dderbyniol ar sail diogelwch ffyrdd ynghyd a diogelwch defnyddwyr y ffyrdd. Bwriedir gwella'r fynedfa agored anffurfiol presennol rhwng safle'r cais a Llwybr Cwyfaint er mwyn creu mynedfa ffurfiol unigol a bydd y gerbydlon cul ar ran blaen llwybr Cwfaint yn cael ei ledu er mwyn caniatáu dau gar basio ei gilydd. Byddai hyn, yn ei dro, yn gwella'r gwelededd ar hyd Ffordd Caergybi. Bwriedir hefyd creu llwybr troed 1.8m o led ar ochr gogleddol Llwybr Cwfaint ble nad oes un yn bodoli'n bresennol. Mae'r bwriad hefyd yn golygu creu ail fynediad i'r safle ymhellach draw tua'r gorllewin ar ochr allanol y tro a fydd yn gwasanaethu darpariaeth parcio ar gyfer 11 car.
- 5.19 Mewn ymateb i'r broses ymgynghori statudol nid oes gan yr Uned Drafndiaeth wrthwynebiad i'r cais ar sail diogelwch ffyrdd a hygyrchedd y safle yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau/nodiadau perthnasol. I'r perwyl hyn, felly, credir bod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi TRA 2 a TRA 4 o'r CDLL.

Materion ieithyddol

5. 20 Cyflwynwyd Asesiad Effaith Iaith Gymraeg gyda'r cais yn unol â gofynion Polisi PS1 o'r CDLL ynghyd a'r cyngor a gynhwysir yn y ddogfen CCA: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy. Mae'r Asesiad yn dod i'r canlyniad byddai'r bwriad yn cyfrannu rhywfaint tuag at yr iaith a'r boblogaeth; elfennau gweledol; ansawdd bywyd ac isadeiledd cymunedol; y farchnad dai a ffactorau economaidd. Argymhellir hefyd mesurau lliniaru a gwelliannau a fyddai'n golygu marchnata'r unedau drwy ddefnyddio asiantwyr lleol a fyddai'n cynnwys staff dwy ieithol; hysbysebu'n ddwy ieithol yn y wasg ynghyd a rhoi'r unedau fforddiadwy yn nwylo cymdeithasau tai lleol; enw Cymraeg i'r datblygiad (sef, Llys Ioan); y cynllun i'w gwblhau yn seiliedig ar fesurau iaith cymdeithasau tai lleol; defnyddio contractwyr lleol ynghyd ag arwyddion dwy ieithol yn ystod y gwaith adeiladau ac yn dilyn cwblhau'r gwaith.
- 5.21 Mewn ymateb i'r broses ymgynghori statudol mae'r Uned Iaith wedi datgan bod dadansoddiad trylwyr wedi ei wneud o sefyllfa ieithyddol yr ardal yn yr asesiad iaith gan gynnwys effaith myfyrwyr y brifysgol ar boblogaeth y wardiau ac amllder unedau amldeiliadaeth. Er nad yw'r wybodaeth a gyflwynwyd o fewn yr Asesiad yn mynd cyn belled a dangos effaith datblygiadau cyffelyb eraill mae'n dangos bod yr ymgeisydd wedi ystyried effeithiau cronrus ac wedi ystyried sut mae eu datblygiad yn ffitio o fewn y darlun ehangach yn yr ardal. Prif bryder ar yr olwg gyntaf yw pris posib yr unedau ac os ydynt yn fforddiadwy i'r boblogaeth leol er mwyn sicrhau bod cyfleoedd i bobl aros o fewn eu hardal gan gyfrannu at gynnal, ac yn wir, gwella'r sefyllfa ieithyddol. Mae potensial yma i'r datblygiad cynnig unedau fydd yn apelio i garfan wahanol o'r boblogaeth (yn hytrach na myfyrwyr yn unig) drwy greu amrywiaeth yn y ddemograffeg.
- 5.22 Mae lleoliad y datblygiad mor agos i'r orsaf drenau gyda'r potensial i'w gwneud yn fuddsoddiad deniadol i amrywiaeth o brynwyr er nid yw'n glir sut bydd yr unedau yn cael eu marchnata. Mae'r Asesiad Effaith tai a gyflwynwyd gyda'r cais yn cadarnhau bod yr ymgeisydd yn ymwybodol bod nifer helaeth o Ward Menai a Deiniol wedi eu prisio allan o'r farchnad dai lleol.

| | |
|---|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO | DYDDIAD: 13/12/2021 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD | |

5.23 Gan ystyried yr asesiad hwn ynghyd a sylwadau'r Uned Iaith credir bod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi PS 1 ynghyd a chynnwys y ddogfen CCA: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy.

Materion tai fforddiadwy a chymysgedd tai

5.24 Cyflwynwyd Asesiad Effaith Tai yn unol â gofynion Polisi TAI 8 a TAI 15 o'r CDLL ynghyd a'r CCA: Cymysgedd Tai a Tai Fforddiadwy. Mae'r wybodaeth yma wedi ei nodi ym mharagraff 5.4 uchod ac yn cynnwys y wybodaeth ganlynol: -

- Bydd y bwriad yn darparu 7 uned fforddiadwy (ar ffurf 2 fflat 2 lofft a 5 fflat 1 lofft) ar y llawr gwaelod i ofynion Ansawdd Datblygu Cymru (Safonau Ansawdd Cartrefi Cymru/*Wales Housing Quality Standards* erbyn hyn) gyda phwyslais ar Gartrefi Gydol Oes er mwyn diwallu amrywiol anghenion y boblogaeth.
- Byddai sicrhau'r ddarpariaeth fforddiadwy yn bresennol ac am byth drwy gytundeb cyfreithiol fel yr arfer gyda disgownt priodol ar werthiant yr unedau fforddiadwy eu hunain.
- Mae angen tai fforddiadwy cymdeithasol a chanolradd gyda cheisiadau eraill diweddar ym Mangor yn adlewyrchu'r angen ar gyfer unedau 1 a 2 ystafell wely o ochr tai cymdeithasol. Byddai'r bwriad hwn yn ymateb i'r angen am unedau preswyl o'r maint a gynigir yma o fewn dinas Bangor.

5.25 Gan fod y bwriad yn darparu 7 uned fforddiadwy, byddai hyn yn cydymffurfio a gofynion Polisi TAI 15 o'r CDLL parthed trothwyon tai fforddiadwy a'u dosbarthiad. Mae'r ymgeisydd wedi derbyn prisiad ar gyfer yr unedau fforddiadwy canolradd gan ddau gwmmni gwerthu tai lleol cymwysedig sy'n amrywio o £95,000 i £110,000 ar gyfer yr unedau 1 lofft a £145-£155,000 ar gyfer yr unedau dwy lofft. Gan gymryd i ystyriaeth y ffigyrau hyn ynghyd a lleoliad canolig y safle, byddai angen 20% disgownt i'r prisiad ar gyfer yr unedau 1 lofft a 30% disgownt i'r prisiad ar gyfer yr unedau 2 lofft er mwyn eu gwneud yn fforddiadwy ar lefel canolradd. Byddai modd sicrhau hyn drwy gytundeb cyfreithiol o dan Adran 106 o'r Ddeddf Gynllunio Gwlad a Thref, 1990.

5.26 Mae'r Asesiad hefyd yn cyfeirio at y cymysg a math o unedau a fyddai'n cael eu darparu fel rhan o'r datblygiad hwn. Byddai'r bwriad, o'i ganiatáu, yn darparu 30 uned 2 lofft a 6 uned 1 lofft wedi eu lleoli o fewn adeilad 4 llawr ac mae'r ymgeisydd eisoes wedi datgan byddai'r cymysgedd a'r math o unedau a ddarperir yma yn mynd ati i gyfarch yr angen am unedau bach o fewn y ddinas. Mae Polisi TAI 8 yn datgan er mwyn hyrwyddo cymunedau cymysg cynaliadwy bydd angen i gynigion dangos eu bod yn gwella cydbwysedd tai ac yn diwallu'r anghenion a nodir yn y gymuned gyfan. Er enghraifft, byddai rhaid i gynigion darparu elfen o dai fforddiadwy, cyfrannu at wneud cyn iawn am ddiffyg cydbwysedd mewn marchnadoedd tai lleol, sicrhau cymysgedd cywir o fathau o ddaliadaeth tai er mwyn diwallu anghenion y gymuned bresennol a gwneud darpariaeth ar gyfer anghenion tai penodol.

5.27 Yn yr achos hwn ac fel y'i hategir yn yr asesiad uchod, nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi ei argyhoeddi'n ddiamheuol bod y bwriad cyfredol yma yn diwallu'r angen am y fath yma o unedau bach ar ffurf fflatiau gan ystyried bod 178 fflat eisoes yn y banc tir ym Mangor ac nid oes digon o dystiolaeth wedi ei dderbyn sy'n cadarnhau pan fod angen cynnydd yn y niferoedd hyn o fflatiau. Fe all y fath fwriad, o'i ganiatáu, creu anghydbwysedd yn y math a chymysgedd o unedau bach o fewn y ddinas. I'r perwyl hyn, felly, credir byddai'r bwriad yn groes i faen prawf 2, 3 4 a 5 o Bolisi TAI 8 o'r CDLL.

| | |
|---|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO | DYDDIAD: 13/12/2021 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD | |

Materion addysgol

- 5.28 Y polisi perthnasol o fewn cyd-destun cyfraniadau addysgol ar gyfer datblygiadau preswyl yw Polisi ISA 1 o'r CDLL ynghyd a'r CCA: Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol. Mae'r fformiwla o fewn y CCA yn awgrymu byddai 3.3 disgybl oedran ysgol gynradd yn deillio o'r datblygiad ynghyd a 2.58 disgybl ysgol uwchradd. Mewn ymateb i'r ymgynghoriad statudol mae'r Adran Addysg wedi cadarnhau bod capasiti digonol ar gael yn yr ysgolion uwchradd (Tryfan a Friars) ac yn ysgolion cynradd y dalgylch (Ein Harglwyddes ac ysgol newydd Y Garnedd - ar wahân i Ysgol Cae Top) ar gyfer y datblygiad hwn. Ystyrir, felly, na fydd angen cyfraniad addysgol pe caniateir y cais hwn. Credir, felly, bod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi ISA 1 o'r CDLL ynghyd a gofynion y CCA perthnasol.

Materion llecynnau agored

- 5.29 Yn ôl Polisi ISA 5 o'r CDLL 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* (FIT) o 2.4ha fesul pob 1,000 o'r boblogaeth. Mae'r cynnig yn cyflenwi 36 uned breswyl ac i'r perwyl hyn bydd angen rhoi ystyriaeth i'r angen am llecynnau agored fel rhan o'r datblygiad os nad oes darpariaeth ddigonol yn agos at y safle.
- 5.30 Mae gwybodaeth gyfredol yn dangos fod diffyg darpariaeth o lecynnau chwarae i blant (gydag a heb gyfarpar) o fewn 1.2km o safle'r cais. Felly, yn seiliedig ar gostau ar gyfer darpariaeth mannau agored i blant ac yn unol â gofynion FIT bydd angen y cyfraniadau canlynol: -
- Llecynnau chwarae anffurfiol i blant - £3,235.32; a
 - Llecynnau chwarae gyda chyfarpar i blant - £4,900.71.
- 5.31 Mae cyfiawnhad yma, pe byddai'r argymhelliad i ganiatáu'r cais, i ofyn am gyfraniad o £8,136.03 a bydd y fath gyfraniad yn cael ei roi i wella, cynnal neu greu mannau chwarae addas oddi ar y safle yn lle darpariaeth uniongyrchol o fewn y safle datblygu ei hun. Byddai modd sicrhau hyn drwy i'r ymgeisydd ymrwymo i gytundeb cyfreithiol o dan Adran 106. Ar y sail yma, ystyrir fod y bwriad yn ymateb i ofynion Polisi ISA 5 o'r CDLL ynghyd a'r CCA perthnasol.

Materion bioamrywiaeth

- 5.32 Cyflwynwyd Arolwg Rhywogaethau Gwarchodedig gyda'r cais sy'n cadarnhau bod tystiolaeth i ddangos bod ystlum *Common Pipistrelle* yn defnyddio rhan o'r adeiladwaith fel clwydfan a byddai'r bwriad, o'i ganiatáu, yn golygu colli clwydfan bach dyddiol ond, er hyn, rhagdybir byddai'r effaith o golli'r fath glwydfan yn isel. I'r perwyl hyn, byddai'n ofynnol statudol i'r ymgeisydd dderbyn trwydded gan Cyfoeth Naturiol Cymru cyn dechrau gwaith ar y safle. Nodir hefyd bod yr Arolwg yn argymhell mesurau lliniaru bioamrywiaeth. Mewn ymateb i'r ymgynghoriaeth statudol, mae'r Uned Bioamrywiaeth wedi datgan bydd angen i'r ymgeisydd gwneud cais am drwydded Rhywogaethau Gwarchodedig Ewropeaidd gan CNC ynghyd a chydymffurfio a gofynion a mesurau lliniaru o fewn y ddogfen Arolwg Rhywogaethau Gwarchodedig. I'r perwyl hyn, felly, credir bod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi AMG 5 o'r CDLL.

| | |
|---|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO | DYDDIAD: 13/12/2021 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD | |

Materion cynaliadwyedd

- 5.33 Mae nifer o bolisiau o fewn y CDLL yn hyrwyddo cynaladwyedd mewn datblygiadau newydd o fewn Gwynedd. Mae Polisi PS 5 yn cyfeirio at yr angen i ail-ddefnyddio tir ac adeiladau a ddefnyddiwyd o'r blaen lle bynnag bo hynny'n bosib. Dywed Polisi PCYFF 5 bydd angen dangos cyfraniad o dechnoleg ynni adnewyddadwy neu garbon isel i fodloni gofynion cynnig am drydan a gwres ac mae Polisi PCYFF 6 yn datgan dylai cynigion gynnwys mesurau cadwraeth dwr lle bo hynny'n ymarferol. O fewn y cyd-destun hwn, ystyrir bod y safle yn addas ar gyfer ei ail-ddatblygu ac yn gynaliadwy gan iddo fod o fewn pellter cerdded i gyfleusterau, siopau a dewisiadau o ran trafniadaeth gyhoeddus. Fel rhan o'r cais cyflwynwyd Datganiad Cynllunio, Dylunio a Mynediad ynghyd a Datganiad Cadwraeth Dwr er mwyn cefnogi'r elfen cynaladwyedd y datblygiad arfaethedig. Mae'r datblygiad yn defnyddio tir a ddefnyddiwyd o'r blaen, bydd o ansawdd uchel o ran dyluniad a deunyddiau cynaliadwy a bydd mesurau effeithlonrwydd dwr yn cael eu mabwysiadu fel rhan o'r datblygiad drwy, er enghraifft, cyfyngu dyddiol ar ddefnydd dwr gan y ddarpar ddeiliaid, cynaeafu dŵr ynghyd a gwresogi dŵr poeth yn effeithiol. O ganlyniad i'r wybodaeth yma, ystyrir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PS 5, PCYFF 5 a PCYFF 6 o'r CDLL.

Materion asedau treftadaeth

- 5.34 Mae Polisi PS20 o'r CDLL yn datgan bydd yr Awdurdodau Cynllunio Lleol yn diogelu a lle bo hynny'n berthnasol, gwella asedau treftadaeth unigryw. Fel y cyfeiriwyd ato uchod, lleolir gorsaf rheilffordd Bangor islaw ac i'r de o safle'r cais a chadarnheir mai'r adeilad sydd ar y plattform *i fyny* sydd wedi ei restru ar sail ei fod yr adeilad gwreiddiol (*circa* 1855) o arddull clasurol Eidaleg. Mae'r adeilad gwreiddiol wedi ei leoli y tu cefn i'r brîf adeilad sydd yn nhu blaen y safle rheilffordd ac oddeutu 81m i'r de-ddwyrain o gornel yr adeilad arfaethedig ac oddeutu 5.4m yn is na lefel safle'r cais cynllunio. Gan ystyried y gwagle hwn, adeiladwaith eraill mwy sylweddol yr orsaf ynghyd a dyluniad yr adeilad arfaethedig (sydd o ffurf risiog ar ei edrychiadau dwyreiniol a deheuol er mwyn lleihau ei effaith weledol) ni chredir byddai'r bwriad yn amharu'n sylweddol ar gymeriad na gosodiad yr adeilad rhestredig hwn. I'r perwyl hyn, felly, credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PS20 o'r CDLL.

6. Casgliadau:

- 6.1 Gan ystyried yr asesiad uchod, ystyrir na fyddai'r bwriad i ddatblygu 36 uned breswyl ar y safle hwn yn dderbyniol mewn egwyddor yn seiliedig ar ddiffyg tystiolaeth fod wir angen ym Mangor ar gyfer unedau bach 1 a 2 lofft yn ychwanegol i'r 177 uned/fflat cyffelyb sydd eisoes o fewn y banc tir ar gyfer y ddinas. Credir byddai caniatáu'r cais hwn yn arwain at anghydbwysedd yn y math yma o ddarpariaeth llety preswyl ym Mangor ac na fyddai'n ymateb yn bositif i anghenion tai sydd wedi cael eu hadnabod ym Mangor ei hun. 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, ystyrir fod y bwriad yn groes i bolisiau lleol a chenedlaethol ac er bod yr ymgeisydd wedi datgan byddai datblygu'r safle amlwg a diolwg hwn mewn lleoliad cynaliadwy o fewn y ddinas yn ystyriaeth faterol o'r fath raddfa byddai'n gorbwysio unrhyw bryderon/gwrthdrawiad polisi, nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno a'r farn yma gan ystyried cynnwys yr asesiad uchod. I'r perwyl yma, felly, ystyrir nad yw'r bwriad yn dderbyniol ar sail y rhesymau gwrthod isod.

| | |
|--|----------------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO | DYDDIAD: 13/12/2021 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD | |

7. Argymhelliad:

7.1 Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i wrthod y cais yn seiliedig ar y rhesymau canlynol:

1. Mae'r bwriad yn groes i ofynion Polisi PS 17 a TAI 1 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017) gan ystyrir nad yw'r ymgeisydd wedi cyflwyno digon o dystiolaeth gyda'r cais i ddarbwylllo'r Awdurdod Cynllunio Lleol bod angen am fflatiau 1 a 2 lofft ychwanegol ym Mangor gan ystyried bod y bwriad hwn yn mynd uwchben lefel twf tai dangosol Bangor ar gyfer safleoedd ar hap. O ganlyniad, mae'r bwriad hefyd yn groes i feini prawf 2, 3 4 a 5 o Bolisi TAI 8 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017) gan y credir byddai'n creu anghydbwysedd yn y math a chymysgedd o unedau bach o fewn y ddinas ac nid oes dystiolaeth wedi ei dderbyn bod y bwriad yn ymateb yn bositif i anghenion y gymuned leol.