Rhif: 1

Cais Rhif:	**C24/0074/11/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**09/02/2024**
Math y Cais:	**Llawn**
Cymuned:	**Bangor**
Ward:	**Dwyrain Bangor**
Bwriad:	**Newid defnydd a trosi adeilad yn 9 uned byw**
Lleoliad:	**Ysgol Annibynol Bangor, Ffordd Gwynedd,, Bangor, LL57 1DT**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**Caniatau gydag amodau**

1. Disgrifiad:

1.1 Cais llawn yw hwn ar gyfer newid defnydd ac addasu'r adeilad yn 9 uned breswyl hunan gynhaliol (gan gynnwys dau uned fforddiadwy). Y defnydd olaf a'r defnydd presennol yw fel ysgol annibynnol sydd wedi cau ers peth amser. Bwriedir addasu'r adeilad er creu 9 uned byw, 3 uned dau wely a 6 un-llofft a fyddai yn cynnwys cegin, ystafell fyw, baddon ac ystafelloedd 'en-suite'. Ni fwriedir unrhyw waith addasu yn allanol, dim ond gwaith addasu yn fewnol. Byddai 3 uned ar y llawr daear isaf, 2 ar y llawr daear, 2 ar y llawr cyntaf a 2 ar yr ail lawr.

1.2 Ar y llawr daear isaf mae adeiladau allanol ynghlwm i'r adeilad a hefyd adeilad ar wahân. Bwriedir defnyddio'r adeilad ar wahân fel storfa, ac yr ystafell ynghlwm i'r prif eiddo fel ardal cadw bocsys sbwriel ac ailgylchu, ynghyd a storio i'r perchennog a modurdy.

1.3 Mae'r safle wedi ei leoli o fewn y ffin datblygu yng nghanol ddinas Bangor ac o fewn yr ardal gadwraeth ond tu allan i'r brif ardal siopa a chanol y dref fel y dynodir o fewn y CDLl. Mae'n adeilad 4-llawr trawiadol iawn o fewn cwrtil annibynnol eu hun sydd hefyd yn adeilad rhestredig gradd II. I'r gogledd o'r safle lleolir maes parcio cyhoeddus ynghyd a gardd Tan y Fynwent, i'r dwyrain lleoli'r orsaf bws ynghyd ag adeiladau Neuadd Penrhyn a swyddfeydd, i'r de lleoli'r canolfan yr Esgobaeth oddi ar Stryd Waterloo ac i'r gorllewin mae'r Gadeirlan ac amgueddfa Storiel a'r parc cysylltiedig. Gan fod yr adeilad o fewn cwrtil eu hun, bwriedir hefyd darparu 5 llecyn parcio.

1.4 Fel rhan o'r cais cyflwynwyd Datganiad Dyluniad a Mynediad, Datganiad Iaith, Datganiad o'r angen, Cynllun Adeiladu Traffig a Chynllun Rheoli Amgylcheddol, Asesiad Canlyniadau Llifogydd ac Arolwg Bywyd Gwyllt (yn cynnwys adendwm).

2. Polisïau 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: -**

PS1 – Yr iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymraeg.
PS2 – Isadeiledd a chyfraniadau gan ddatblygwyr.
ISA1 – Darpariaeth isadeiledd.
TRA2 – Safonau parcio.
TRA4 – Rheoli ardrawiadau cludiant.
PS4 – Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd.
PS5 - Datblygiad cynaliadwy.
PS6 – Lliniaru ac addasu i effeithiau newid hinsawdd.
PS 20 – Diogelu a lle bo'n berthnasol wella asedau treftadaeth
PCYFF1 – Ffiniau datblygu.
PCYFF2 – Meini prawf datblygu.
PCYFF3 – Dylunio a siapio lle.
PCYFF4 – Dylunio a thirweddu.

PCYFF5 – Rheoli carbon.
PCYFF6 – Cadwraeth dwr.
TAI1 – tai yn y ganolfan isranbarthol a’r canolfannau gwasanaeth trefol.
TAI8 – Cymysgedd briodol o dai.
TAI15 – Trothwy tai fforddiadwy a’u dosbarthiad.
AT 1 - Ardaloedd cadwraeth, safleoedd treftadaeth y byd a thirweddau, parciau a gerddi hanesyddol cofrestredig

Canllaw Cynllunio Atodol (CCA): Cymysgedd Tai.
CCA: Cynllunio ar Gyfer Adeiladu’n Gynaliadwy.
CCA: Cynllunio a’r Iaith Gymraeg.
CCA: Tai Fforddiadwy.

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040
Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 12 - Chwefror 2024)

Nodyn Cyngor Technegol (NCT)
Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 2: Cynllunio a thai Fforddiadwy.
NCT12: Dylunio.
NCT15: Datblygu a Pherygl Llifogydd.
NCT18: Trafnidiaeth.
NCT20: Cynllunio a’r Iaith Gymraeg.
NCT24: Yr Amgylchedd Hanesyddol.

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

C17/0382/11/LL Addasiadau mewnol ac allanol er newid defnydd cyn-amgueddfa yn fwyty, bar gwin a 2 uned byw – Caniatáu 22/09/2017

C17/0381/11/CR Addasiadau mewnol ac allanol er newid defnydd cyn-amgueddfa yn fwyty, bar gwin a 2 uned byw – Caniatáu 22/09/2017

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Yn gefnogol mewn egwyddor ond angen mwy o fanylion ar y materion parcio i’r preswylwyr
Uned Drafnidiaeth:	Cyfeiriaf at y cais uchod a gadarnhaf nad oes gan yr uned drafnidiaeth wrthwynebiad i'r bwriad.
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Sylwadau dyddiedig 26/09/2024 Mae gennym y cyngor technegol a ganlyn i'w roi ar risg llifogydd er ystyriaeth eich Awdurdod. Fe'ch cyfeiriwn hefyd at ein cyngor ar rywogaethau gwarchodedig isod. Perygl Llifogydd Mae'r cais cynllunio yn cynnig datblygiad sy'n agored iawn i niwed ar gyfer trosi datblygiad sydd eisoes yn agored iawn i niwed yn naw uned breswyl. Nid ydym wedi derbyn cadarnhad p'un a yw eich Awdurdod yn ystyried hwn i fod yn ddwysâd o ddefnydd sy'n agored

iawn i niwed ai peidio. Rhoddir ein cyngor ar y sail nad yw'r cais hwn yn ddwysâd. Gallai defnydd preswyl (meddiannu dros nos) gynyddu'r bygythiad a dylai eich Awdurdod ystyried hyn.

Mae ein Map Risg Llifogydd yn cadarnhau bod y safle o fewn Parth A’r Map Cyngor Datblygu (MCD) a gynhwysir yn NCT15. Fodd bynnag, mae'r Map Llifogydd ar gyfer Cynllunio (MLlC) yn nodi fod safle'r cais mewn perygl o lifogydd a saif yn rhannol o fewn Parth Llifogydd 2/3 Afonydd. Fel y mae llythyr Llywodraeth Cymru dyddiedig 15 Rhagfyr 2021 yn ei gadarnhau, mae'r MLlC yn cynrychioli gwybodaeth sydd o ansawdd gwell ac sy'n fwy diweddar ar ardaloedd sydd mewn perygl o lifogydd o gymharu â'r Map Cyngor Datblygu.

Dylid nodi fod y map llifogydd ar gyfer yr ardal hon yn cael ei adolygu ar hyn o bryd gan CNC ac rydym wedi darparu ffotograff o lifogydd a fu gyfochrog â'r safle i'r Awdurdod Cynllunio Lleol.

Darparwn gyngor technegol o ran perygl llifogydd yn y safle. Rydym wedi cadarnhau dyfnder y llifogydd wrth fesur lefelau’r llifogydd a welwyd yn y ffotograff a ddarparwyd. Dylid nodi, ar sail y wybodaeth a ddefnyddiwyd i greu'r FCA, nad yw'n bosib cadarnhau a achoswyd y digwyddiad gan lifogydd afonol neu gan lifogydd dŵr wyneb.

Fel y dywed ein hymatebion blaenorol, nid yw dibynnu ar amddiffynfeydd llifogydd dros dro a system rhybuddio llifogydd yn ddigonol ac nid yw'n cydymffurfio â NCT15. Os mai meddianwyr yr eiddo, cwmni rheoli, neu awdurdod rheoli risg ac ati sy'n gyfrifol am godi amddiffynfeydd llifogydd dros dro, nid yw hyn yn effeithiol ac nid yw'n cydymffurfio â NCT15. Ymhellach, rydym yn ymwybodol mewn blynyddoedd diweddar nad yw awdurdodau rheoli risg wedi medru gosod amddiffynfeydd llifogydd dros dro mewn da bryd ac o'r herwydd mae hynny wedi achosi llifogydd mewn eiddo. Roedd y wybodaeth topograffi a dderbyniwyd cyn cyflwyno'r ail atodiad i gefnogi'r achos yn ymwneud â lefelau safle ar gyfer y safle ei hun. Roedd y lefelau hynny yn dangos lefel safle o oddeutu 11.76m Uwchlaw Datwm Ordnans (UDO) ym mhrif fynedfa'r safle i'r gorllewin, dengys bod y safle'n esgyn yn raddol i oddeutu 11.91m UDO cyn disgyn yn ôl eto at waliau'r eiddo sy'n oddeutu 11.76m UDO.

Gofynnwyd am wybodaeth topograffi bellach ac fe'i derbyniwyd fel rhan o'r wybodaeth ychwanegol sydd wedi'i chynnwys yn yr ail atodiad. Mae'r ail atodiad yn dangos fod y lefelau sbot wrth fynediad y maes parcio sydd gyfochrog â'r safle i'r gogledd yn 11.77m UOD gyda lefelau sbot ychwanegol yn y maes parcio yn oddeutu 12.39 UDO. Mae'r cynllun o'r enw Old Canonry Spot Heights and EFO (Taenlen 1) yn dangos y byddai llifogydd yn llifo trwy'r maes parcio cyfochrog pe bai rhwystrau llifogydd yn eu lle. Mae'r cynllun hefyd yn awgrymu y byddai'r lefel llifogydd amcangyfrifiedig yn 12.40m

UDO. Felly, heb osod y rhwystrau llifogydd, mae'n debygol y byddai dyfnder y llifogydd yn unedau'r llawr daear isaf yn oddeutu 600mm a byddai llifogydd yn llifo i'r safle datblygu arfaethedig. Noder, mae'r lefelau hyn yn yr FCA wedi cael eu cadarnhau o ganlyniad i fesur lefelau dyfnder dŵr y llifogydd yn y ffotograff a ddarparwyd yn flaenorol. Unwaith eto, tynnwn sylw at y ffaith nad ydi hi'n bosib cadarnhau a achoswyd y digwyddiad hwn gan lifogydd afonol, neu gan lifogydd dŵr wyneb. Felly nid oes modd bod yn sicr a yw hyn yn cynrychioli digwyddiad llifogydd 1 mewn 100 mlynedd ai peidio.

Yr unig fodd o sefydlu graddau a dyfnder llifogydd yn gywir ar gyfer y lleoliad hwn a safle'r cais o'r brif afon gyfagos, afon Adda, fyddai modelu'r cwlfert yn hydrolig ar gyfer amrediad o ddigwyddiadau a senarios. Mae CNC ar hyn o bryd yn adolygu ein modelu ar gyfer yr ardal hon, fodd bynnag nid oes gennym unrhyw ddyddiadau o ran pa bryd fydd y wybodaeth hon ar gael. Heb wybodaeth o'r fath i'w chynnwys mewn FCA (a'r atodiadau cysylltiedig), barn yr awdur ar berygl llifogydd fydd yn cael ei gyflwyno i gefnogi'r cais hwn.

Mae gwybodaeth/diwygiadau pellach wedi'u cyflwyno o ran mesurau gwytnwch llifogydd, sef cau bob mynediad i'r adeilad ar y Llawr Daear Isaf hyd at uchder crib yr amddiffynfeydd dros dro. Felly, cynghorwn os yw eich Awdurdod yn debygol o roi caniatâd cynllunio i'r datblygiad hwn, dylid gwneud hynny ar y sail fod amodau wedi'u geirio'n briodol yn cael eu cynnwys ar unrhyw ganiatâd. Argymhellwn yr amod a ganlyn:

Amod: Rhaid i bob mynedfa, yn cynnwys ffenestri, drysau, fent aer, pwyntiau mynediad gwasanaethau ar Lawr Daear yr adeilad gael eu cau'n barhaol hyd at uchder o 900m uwchben lefelau daear allanol i atal dŵr llifogydd rhag llifo i'r adeilad.

Cynghorwn y dylid sicrhau, hyd foddhad eich Awdurdod, nad oes posib i ddŵr llifogydd godi o dan yr eiddo a dylid gweithredu mesurau priodol i atal hyn rhag digwydd.

Dylai eich Awdurdod hefyd sicrhau bod y rhwystr llifogydd a adeiladir i'r drws yn cael ei gau'n barhaol am byth.

Nodwn hefyd y darparir ardal gymunedol ar y llawr daear ar gyfer preswylwyr y llawr daear isaf, fodd bynnag, dylid nodi mai dim ond twll grisiau a landin yw'r ardal gymunedol hon. Bydd angen i'ch Awdurdod sicrhau bod yr ardal gymunedol yn briodol.

Fe'ch cynghorwn i chi ystyried gosod amod ar y defnydd o amddiffynfeydd llifogydd dros dro ac ar godi uchder y wal derfyn os ydych yn meddwl cymeradwyo'r cais ac ystyried a oes modd rheoli peryglon a chanlyniadau llifogydd yn unol â NCT15.

Cyfrifoldeb eich Awdurdod yw penderfynu p'un a ellir rheoli risgiau a chanlyniadau llifogydd yn unol â NCT15, rydym yn argymell eich bod yn ystyried ymgynghori ag ymgynghorwyr proffesiynol eraill ar

faterion megis cynlluniau argyfwng, gweithdrefnau a mesurau i ymdrin â niwed strwythurol a allai godi oherwydd llifogydd. Noder nad ydym fel arfer yn gwneud sylw ar ddigonoldeb cynlluniau a gweithdrefnau ymateb mewn argyfwng sy'n cyd-fynd â chynigion datblygu, gan nad ydym yn ymgymryd â'r rolau hyn yn ystod llifogydd. Byddai ein hymglymiad yn ystod argyfwng llifogydd wedi'i gyfyngu i gyflwyno rhybuddion llifogydd i breswylwyr/defnyddwyr.

Trwydded Gweithgarwch Perygl Llifogydd

Cynghorwch yr ymgeisydd fod Rheoliadau Trwyddedu Amgylcheddol (2016) yn gofyn iddynt sicrhau Trwydded Gweithgarwch Perygl Llifogydd penodol ar gyfer unrhyw waith neu strwythurau sydd mewn, o dan, dros neu o fewn 8 metr i lethr afon Adda, sydd wedi'i dynodi yn 'brif afon'.

Rhywogaethau a Warchodir

Nodwn fod yr Arolwg Gweithgarwch Ystlumod ar gyfer Canonry, Ffordd Garth. Bangor (dyddiedig 10 Gorffennaf 2024 gan Clwydian Ecology) a gyflwynwyd i gefnogi'r cais yn casglu nad yw'r safle'n cael ei ddefnyddio fel clwydfan ystlumod ond fod "nifer fechan o ystlumod cyffredin lleiaf / uchelsain lleiaf (common / soprano pipistrelle) yn clwydo rhywle yn y cyffiniau." O'r wybodaeth a gyflwynwyd, ystyriwn fod y datblygiad arfaethedig yn cynrychioli risg is i ystlumod fel y diffinnir yn ein dogfen ganllaw 'Ymagwedd Cyfoeth Naturiol Cymru at Ystlumod a Chynllunio' (2015). Mae ystlumod a'u mannau magu a gorffwys yn cael eu gwarchod dan Reoliadau Gwarchod Cynefinoedd a Rhywogaethau 2017.

Oherwydd bod hwn yn achos o risg is i ystlumod, ystyriwn nad yw'r datblygiad yn debygol o fod yn andwyol i gynnal poblogaeth y rhywogaeth dan sylw ar statws cadwraeth ffafriol yn ei ystod naturiol.

Ar ben hynny, rydym yn cynghori nad yw'r datblygiad arfaethedig yn debygol o niweidio neu amharu ar yr ystlumod na'u safleoedd bridio a'u mannau gorffwys ar y safle hwn, cyn belled bod y mesurau osgoi a ddisgrifir yn yr adroddiad ystlumod yn cael eu gweithredu.

Argymhellwn fod y mesurau osgoi rhagofalus a amlinellir yn yr adroddiad yn cael eu gweithredu a bod yr adroddiad yn cael ei gynnwys yn yr amod 'rhestr o gynlluniau/dogfennau a gymeradwywyd' yn yr hysbysiad penderfyniad pe bai'r prosiect yn cael ei ganiatáu.

Cysylltwch â ni eto os oes unrhyw wybodaeth bellach yn dangos nad yw hwn bellach yn achos risg is.

Materion Eraill

Mae ein sylwadau uchod yn ymwneud yn benodol â materion sydd wedi'u cynnwys ar ein rhestr wirio, Gwasanaeth Ymgynghorol

	Datblygu Cynllunio: Pynciau Ymgynghori (Medi 2018), sydd wedi'i chyhoeddi ar ein gwefan. Nid ydym wedi ystyried yr effeithiau posib ar faterion eraill ac nid ydym yn diystyru'r posibilrwydd i'r datblygiad arfaethedig effeithio ar faterion eraill. Rydym yn cynghori'r ymgeisydd, yn ogystal â chael chaniatâd cynllunio, mai hwy sy'n gyfrifol am sicrhau eu bod yn cael pob hawlen/caniatâd/trwydded sy'n berthnasol i'w datblygiad. Cyfeiriwch at ein gwefan i gael rhagor o fanylion. Sylwadau dyddiedig 20/08/2024 Maent yn fodlon efo'r materion bywyd gwyllt ac i gynnwys y dogfennau perthnasol o fewn amod, ond mae angen mwy o wybodaeth parthed y risg llifogydd. Sylwadau dyddiedig 30/07/2024 Mae gennym bryderon o hyd ynghylch y cais fel y'i cyflwynwyd oherwydd bod gwybodaeth annigonol wedi cael ei darparu er mwyn cefnogi'r cynnig. I oresgyn y pryderon hyn, dylech ofyn am ragor o wybodaeth gan yr ymgeisydd ynghylch risg llifogydd. Sylwadau dyddiedig 31/05/2024 Mae gennym bryderon o hyd ynghylch y cais fel y'i cyflwynwyd oherwydd bod gwybodaeth annigonol wedi cael ei darparu i ategu'r cynnig. Er mwyn goresgyn y pryderon hyn, dylech geisio rhagor o wybodaeth gan yr ymgeisydd ynghylch perygl llifogydd a rhywogaethau a warchodir. Sylwadau dyddiedig 01/05/2024 Mae gennym bryderon ynghylch y cais fel y'i cyflwynwyd oherwydd bod gwybodaeth annigonol wedi cael ei darparu er mwyn cefnogi'r cynnig. I oresgyn y pryderon hyn, dylech ofyn am ragor o wybodaeth gan yr ymgeisydd ynghylch risg llifogydd a rhywogaethau a warchodir Sylwadau dyddiedig 28/02/2024 Mae gennym bryderon ynghylch y cais fel y'i cyflwynwyd oherwydd bod gwybodaeth annigonol wedi cael ei darparu er mwyn cefnogi'r cynnig. I oresgyn y pryderon hyn, dylech ofyn am ragor o wybodaeth gan yr ymgeisydd ynghylch risg llifogydd a rhywogaethau a warchodir.
Dŵr Cymru:	Dim gwrthwynebiad ond gyda amod gwaredu dwr hwyneb o'r safle. Yn yr achos yma, nid yw'r fath amod yn berthnasol gan nad yw'r bwriad yn golygu creu wyneb anathraidd ychwanegol o fewn y safle.

Uned Bioamrywiaeth:

Nid yw'r arolwg gweithgareddau ystlumod wedi dilyn y canllawiau (2023) a luniwyd gan yr Ymddiriedolaeth Cadwraeth Ystlumod. Mae potensial uchel i'r adeilad hwn fel clwydfan ystlumod ac mae ganddo nifer o nodweddion clwydo ystlumod.

Datgan yr adroddiad:

“Two evening activity surveys were undertaken, one on the 14th May 2024 and a second on the 8th July 2024. Each survey was carried out by two surveyors with the surveyors positioned to ensure that all elevations of the building could be viewed. The first visit focussed on the rear area to include the coach-house while the second visit focussed on the eaves/roof areas of the main house.”

Dywed canllawiau BCT fod adeiladau gyda photensial uchel i gynnwys ystlumod angen 3 arolwg ymddangosiad ac ymddengys nad oedd yr arolygon ond yn cynnwys rhan o'r adeilad pob tro. Nid yw'r adroddiad arolwg yn cynnwys asesiad o lefel y tebygolrwydd fod yr adeilad yn cynnwys clwydfan ystlumod fel yr argymhellir yng nghanllawiau BCT. Nid yw'r adroddiad ychwaith yn cynnwys cyfeirnod trwydded ystlumod yr arolygwr.

Ni fydd y datblygiad arfaethedig yn newid y to na'r atig mewn unrhyw ffordd. Felly mae'n annhebygol o effeithio ar unrhyw ystlumod sy'n clwydo, fodd bynnag gall peth o'r gwaith megis trwsio'r to neu'r bondo gau pwyntiau posib sy'n rhoi mynediad i ystlumod.

Roedd y cais cynllunio blaenorol C17/0382/11/LL hefyd yn darparu arolwg ystlumod. Nododd hwn fod yna 32 nyth gwennol ar yr adeilad. Mae bondo'r adeilad hwn yn llawn nythod gwennol yn ystod yr haf. Gwyddwn fod gwenoliaid yn ffyddlon i'w safleoedd nythu a'u bod yn dychwelyd iddynt pob blwyddyn. Y wennol bellach yw'r aderyn bridio sy'n dirywio gyflymaf ym Mhrydain, mae'r niferoedd wedi gostwng 66% yng Nghymru ers 1995 (BTO).

Mae'r adroddiad arolwg ystlumod (Cambrian Ecology 2024) yn dangos argymhelliad i osod chwe blwch gwennol. Fodd bynnag, argymhellaf gadw nodweddion nythu presennol y wennol pan fo hynny'n bosib. Rhaid ymgynghori ag arbenigwr gwenoliaid i gynnal gwaith ar y bondo.

Argymhellaf yr amodau isod:

1. Rhaid dilyn yr argymhellion yn adroddiad ystlumod Clwydian Ecology 2024.
2. Cyn gwneud gwaith ar y bondo, rhaid ymgynghori ag arbenigwr gwenoliaid.
3. Rhaid darparu cynllun goleuo cyn i'r gwaith trosi gael ei

gwblhau a'i ddefnyddio.

4. Rhaid cyflwyno cynllun monitro nythod gwenoliaid pob blwyddyn am dair blynedd, ac yna ar y pumed flwyddyn th a'r wythfed flwyddyn ar ôl dyddiad y caniatâd.

Gyda'r amodau hyn, nid oes gennyf unrhyw wrthwynebiad i'r cynnig.

Uned Iaith: Noder nad yw'r datganiad yn dod i gasgliad pendant o'r risg / effaith ieithyddol y datblygiad.

Uned Strategol Tai: Gweler isod am nifer o ymgeiswyr sydd yn dymuno byw yn yr ardal

Nifer o ddewisiadau ar gofrestr Tai Teg am eiddo canolraddol: 741

Nifer stafell gwely	Angen fel %	rhent	prynu
1 gwely / bed	8%	6%	1%
2 gwely / bed	52%	35%	17%
3 gwely / bed	38%	20%	18%
4+ gwely / bed	2%	1%	1%

Nifer o ymgeiswyr o'r gofrestr aros tai cyffredin am eiddo cymdeithasol: 195

Nifer stafell wely	Angen fel %
1 gwely / bed	42%
2 gwely / bed	41%
3 gwely / bed	12%
4 gwely / bed	4%
5 gwely / bed	1%

*Nodir y gall ffigyrau ddyblygu rhwng yr angen cymdeithasol a chanolraddol, a rhwng yr angen rhent a prynu.

GAPS: Angen cadarnhad os bydd unrhyw waith torri'r ddaear fel rhan o'r bwriad. (Wedi derbyn cadarnhad does dim gwaith)

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybuddion ger y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Fe dderbyniwyd un gohebiaeth yn datgan y canlyn :

- Meddwl y byddai'n gwneud gwell defnydd fel marchnad dan do gydag amrywiaeth o fusnesau yn ogystal ac yn amlwg cadw'r caffi yna hefyd, mae angen rhywbeth i ddenu pobl yn ôl i Fangor cyn i Fangor droi'n dref anghyfannedd (ghost town), bechod mawr.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Fel cyfeirir ato uchod, lleolir y safle o fewn ffin datblygu canolfan isranbarthol Bangor ac felly mae'r cais yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi PCYFF1 o'r CDLL. Mae Polisi TAI 9 yn caniatáu isrannu eiddo presennol i fflatiau hunangynhaliol cyn belled ei fod yn cydymffurfio gyda'r meini prawf perthnasol:-

- Maen prawf 1 - dylai'r eiddo fod yn addas ar gyfer ei isrannu ar gyfer y math a niferoedd o unedau a fwriedir heb yr angen i gynnal addasiadau ac estyniadau sylweddol - nid oes bwriad i ymestyn yr adeilad o gwbl a'r unig newidiadau i'r adeilad sydd yn fewnol.

- Maen prawf 3 - sicrhau na fydd y bwriad yn cael effaith andwyol ar fwynderau trigolion cyfagos - o ystyried lleoliad a natur y safle yng nghanol y ddinas ble gellir defnyddiau eraill gael effaith a'r faith nad oes llawer o anheddau preswyl wedi lleoli ger y safle, ni ystyrir bydd y bwriad yn debygol o gael effaith andwyol ar fwynderau (ar sail gôr edrych ac aflonyddwch sŵn). Nodir hefyd ni dderbyniwyd unrhyw ymateb gan y cyhoedd i'r cais yn dilyn y cyfnod hysbysu statudol o ran materion mwynderol na phreswylwyr.

- Maen prawf 4 - ni ddylai'r cynnig waethygu problemau parcio sy'n bodoli yn yr ardal leol - gan ystyried lleoliad canolog y safle o fewn y ddinas a'i agosatrwydd at gyfleusterau lleol fel meysydd parcio a chludiant cyhoeddus ni ragwelir y byddai'r bwriad yn cyfrannu tuag at broblemau parcio o fewn yr ardal leol. Rhaid cofio hefyd gan fod y safle o fewn cwrtil ei hun, y bydd darpariaeth parcio i 5 car ar y safle.

5.2 Y lefel cyflenwad dangosol o dai i Fangor dros gyfnod y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, yw 969 uned - 393 ar safleoedd wedi ei dynodi a 576 ar safleoedd ar hap. Yn y cyfnod 2011 i 2023, mae cyfanswm o 722 o unedau wedi eu cwblhau yn y ddinas ac 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 2023 yn 287 uned gyda chaniatâd pellach am 70 uned ar safleoedd sydd wedi eu dynodi ar gyfer tai yn y CDLl ar y Cyd. Fe nodir fod y Cynllun yn cynnwys 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.

5.3 Wrth ystyried yr holl wybodaeth uchod ar y cyd, fe noder fod y ddarpariaeth yn cael ei gyfarch trwy'r safleoedd yn y banc tir. Mewn amgylchiadau o'r fath fe fydd ystyriaeth yn cael ei roi i'r unedau sydd wedi eu cwblhau hyd yma o fewn yr haen y Prif Ganolfannau ble mae yna gapasiti ar hyn o bryd. Mae Polisi PS 17 y CDLL yn nodi bydd 53% o'r twf tai yn cael ei leoli o fewn y Ganolfan Isranbarthol a Chanolfannau Gwasanaeth Trefol. Mae adolygiad o'r sefyllfa mewn perthynas â'r ddarpariaeth ar hap yn yr haen Canolfan Isranbarthol a Chanolfannau Gwasanaeth Trefol yn Ebrill 2023 yn datgelu ar sail yr 1983 o unedau a'u rhagwelir ar safleoedd ar hap fod 1,108 o unedau wedi eu cwblhau a bod 627 uned ychwanegol yn y banc tir (gyda disgwyl iddynt gael eu cwblhau). Golygai hyn felly fod diffyg o 248 uned o safbwynt y ddarpariaeth ar hap o fewn yr haen hon.

5.4 Gan ystyried yr asesiad uchod, credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi TAI 9 o'r CDLL.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.5 Fel y cyfeiriwyd ato uchod, lleolir cymysgedd o ddefnyddiau tir o amgylch safle’r cais gan gynnwys defnyddiau masnachol/busnes ynghyd a llecynnau agored a hefyd hanesyddol fel y Gadeirlan a ni chredir fod llawer o anheddau preswyl o gwmpas y safle. Gan ystyried na fydd addasiadau allanol nag unrhyw ychwanegiadau i'r agoriadau ffenestri presennol, ni chredir bod y bwriad yn mynd i danseilio’n sylweddol ar fwynderau meddianwyr unrhyw eiddo cyfagos ar sail gor-edrych a cholli preifatrwydd.

5.6 Gan ystyried yr asesiad uchod, fe gredir i’r bwriad fod yn dderbyniol ar sail mwynderau preswyl a chyffredinol deiliaid cyfagos ac yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi PCYFF 2, PCYFF 3 a TAI 9 o’r CDLL.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.7 Fel y soniwyd uchod, saif y safle o fewn cwrtil ei hun ble mae eisoes darpariaeth parcio. Defnydd fel ysgol annibynnol oedd y defnydd olaf ble roedd staff yr ysgol yn parcio o fewn y cwrtil gydag mynediad cerbydol presennol. Nid oes unrhyw fwriad i newid hyn mewn unrhyw ffordd. Nid oedd gan yr Uned Drafnidiaeth unrhyw bryderon ynghylch effaith y datblygiad ar unrhyw briffordd. Er fod darpariaeth parcio gyda’r safle, mae’r lleoliad dal o fewn lleoliad canolig o fewn y ddinas sy’n cynnwys nifer o feysydd parcio cyhoeddus a phreifat gerllaw, a chludiant cyhoeddus ac felly credir ei fod mewn lleoliad cynaliadwy. Credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail anghenion parcio a diogelwch ffyrdd ac yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi TRA 2 a TRA 4 o’r CDLL ynghyd a chyngor cenedlaethol perthnasol

Materion cynaladwyedd

5.8 Mae Polisi PS 4 a PS 5 o'r CDLL yn datgan caiff datblygiad ei leoli i leihau'r angen i deithio gyda thrafnidiaeth breifat ac annog cyfleoedd i bob defnyddwyr deithio yn ôl y gofyn mor aml â phosib drwy ddefnyddio dulliau amgen gan roi pwyslais arbennig i gerdded, beicio a defnyddio cludiant cyhoeddus.

5.9 Mae'r adeilad wedi ei leoli yng nghanol Dinas Bangor ac o fewn safle gellir ei ddisgrifio'n gynaliadwy. Un o amcanion pwysicaf Llywodraeth Cymru yw sicrhau fod datblygiadau fel datblygiadau/defnydd masnachol a chyflogaeth yn cael eu tywys i’r canol trefi yn y man cyntaf, sef, y lleoliadau mwyaf cynaliadwy a hygyrch ar gyfer y fath ddefnyddiau. Yn ogystal â’r fantais o gael cysylltiadau cynaliadwy a hygyrch, mae tywys datblygiadau i drefi a dinasoedd yn fanteisiol fel sbardun i adfywio trefol. Ymhellach, fe nodir y pwysigrwydd o sicrhau datblygiadau sy'n gwasanaethu tref, dinas neu ddalgylch rhanbarth cyfan yn cael budd o seilwaith teithio llesol a thrafnidiaeth gyhoeddus. Cefnogir yr egwyddorion a gynhwysir yn ‘Cymru’r Dyfodol’ gan y ddogfen ‘Adeiladu Lleoedd Gwell: Y System Gynllunio yn Sicrhau Dyfodol Cydnerth a Mwy Disglair’ (Gorffennaf 2020). Nodir y ddogfen hynny fel a ganlyn:

“Mae’n rhaid i’r system gynllunio sicrhau bod y lleoliadau a ddewisir a dyluniad canlyniadol datblygiadau newydd yn cefnogi dulliau teithio cynaliadwy ac yn sicrhau eu bod mor hygyrch â phosibl drwy gerdded a beicio. Dylai datblygiadau newydd wella ansawdd lle a chreu cymdogaethau diogel, cymdeithasol ac atyniadol lle mae pobl am gerdded, beicio a mwynhau. Ni ddylem hyrwyddo safleoedd lle mae’n annhebygol y bydd darpariaeth cerdded, beicio a thrafnidiaeth gyhoeddus dda. Mae’n rhaid defnyddio sgiliau dylunio trefol ac mae’n rhaid adeiladu gwell mannau a darpariaeth ar lwybrau sy’n bodoli eisoes yn ogystal â rhai newydd.”

5.10 O fewn y cyd-destun uchod, credir bod safle'r bwriad sy'n destun y cais yma yn hygyrch i wahanol ddulliau o deithio ble na fydd dibyniaeth helaeth ar ddefnyddio'r car preifat. Mae'r

cyngor a gynhwysir yn y ddogfen NCT 18: Trafnidiaeth ynghyd a'r Ddeddf Teithio Llesol (Cymru), 2013 yn datgan y pwysigrwydd o gerdded a beicio fel dull o deithio gyda phwyslais ar adeiladu strwythurau isadeiledd cynaladwyedd a hygyrchedd yng Nghymru. Mae gorsaf fws Bangor yn agos i'r safle gyda gwasanaeth cludiant cyhoeddus aml, mae siopau o fewn pellter cerdded cyfforddus o'r safle ac mae'r orsaf drên oddeutu 15-20 munud o bellter cerdded sydd hefyd yn cael ei wasanaethu gan gludiant cyhoeddus a thacsis. Wrth ystyried yr uchod fe gredir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi PS 4 a PS 5 o'r CDLL

Tai fforddiadwy

5.11 Mae Polisi TAI 15 yn adnabod trothwy ar gyfer tai fforddiadwy o 2 neu fwy o unedau preswyl ar gyfer datblygiadau yng Nghanolfan Isranbarthol Bangor. Yn yr achos hwn, bwriedir creu 9 uned breswyl gan gynnwys 2 uned fforddiadwy. O edrych ar leoliad a maint yr unedau a fwriedir, mae'n debygol iawn y bydd canran uchel ohonynt yn fforddiadwy beth bynnag. Er hynny, mae'r asiant wedi cadarnhau bodlonrwydd i wneud hyn ac yn nodi y bydd 2 uned ar y llawr daear isaf yn fforddiadwy. Gellir sicrhau hyn drwy osod amod priodol ar y caniatâd cynllunio ac felly ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda pholisi TAI 15.

Materion ieithyddol

5.12 Gan fod Bangor, yn gronnol, yn darparu mwy na'r ddarpariaeth tai dangosol, yn unol gyda pholisi PS 1 mae angen datganiad ieithyddol i gefnogi'r cais. Derbyniwyd Datganiad Iaith Gymraeg gyda'r cais ond amlygwyd oedd yr Uned Iaith nad yw'r datganiad yn dod i gasgliad pendant o'r risg / effaith ieithyddol y datblygiad. Er hynny, ni dderbyniwyd unrhyw dystiolaeth yn dangos byddai'r datblygiad yn debygol o fod yn niweidiol i'r iaith a gan ystyried fod y bwriad yma yn cynnwys 2 uned fforddiadwy, ni ystyrir fod y bwriad yn gwbl groes i bolisi PS 1.

Materion bioamrywiaeth

5.13 Polisi AMG5 o'r CDLL sy'n berthnasol yma ac mae'n ymwneud a gwarchod rhywogaethau a'u cynefinoedd ynghyd a gwarchod neu wella'r amgylchedd naturiol. Er mwyn diweddaru'r wybodaeth ecolegol a gyflwynwyd gyda'r cais cyflwynwyd gwybodaeth ychwanegol mewn ffurf arolwg gweithgaredd ble nodwyd mai nifer isel o ystlumod oedd yn defnyddio'r ardal heb unrhyw dystiolaeth yn defnyddio'r adeilad. Nodwyd yr arolwg at fesuriadau lliniaru a gwelliannau y gellir eu dilyn er mwyn lleihau unrhyw ad-drawiad ar fioamrywiaeth safle'r cais. Cadarnhawyd CNC nad oedd gwrthwynebiad i'r bwriad os yw'r adroddiadau wedi cynnwys o fewn amod. Fodd bynnag, roedd gan yr Uned Bioamrywiaeth bryder gan fod ystlumod wedi cofnodi o fewn adroddiad ar gais cynt yn 2017. Er hynny, mae'n rhaid delio efo'r cais gyda'r wybodaeth a gyflwynwyd ac mae'r adroddiad 2017 eisoes allan o ddyddiad. Yn sgil hyn, roedd yr Uned Bioamrywiaeth yn cynnig amodau i'w dilyn, ac os byddai, ni oedd gwrthwynebiad gyda'r cais. Mae'r cais hefyd yn bwriadu gosod bylchau gwenoliaid duon fel rhan o'r cais sydd yn cyd-fynd a gofynion yr uned bioamrywiaeth.

5.14 Mae Pennod 6 Polisi Cynllunio Cymru (PCC), yn ymdrin â seilwaith gwyrdd, budd net i fioamrywiaeth, yr amddiffyniad a roddir i Safleoedd o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig a choed a choetiroedd. Fe gyflwynwyd Datganiad Seilwaith Gwyrdd fel rhan o'r Asesiad Ecolegol ac mae hwnnw'n nodi camau ar gyfer osgoi a lleihau'r effaith ar fioamrywiaeth ynghyd a chynnig gwelliannau trwy ddarparu cynefinoedd priodol ar gyfer amrywiaeth o rywogaethau.

5.15 Wrth ystyried y datganiad hwn, ynghyd a'r mesurau lliniaru a gwelliannau eraill a'u cynhwysir yn yr Asesiad Ecolegol Cychwynnol, fe gredir nad oes unrhyw faterion bioamrywiaeth ychwanegol yn codi sy'n cael unrhyw ddylanwad o bwys ar y penderfyniad ac felly, o osod amod priodol i sicrhau y gwireddir argymhellion y dogfennau a gyflwynwyd, fe gredir bod y cais yn cwrdd gyda gofynion Polisi PS 19 y CDLl.

Materion llifogydd a draenio

5.16 Mae Polisïau PS 5 a PS 6 y CDLl yn cyfeirio at yr angen i liniaru effeithiau'r hinsawdd ac addasu iddynt. Yn ychwanegol i hyn, bydd rhaid i geisiadau gynnwys mesurau rheoli risg llifogydd ble'n briodol. Mae'r safle wedi lleoli o fewn Parth A'r Map Cyngor ar Ddatblygiadau sydd yn TAN15 ac mae'r Map Llifogydd ar gyfer Cynllunio yn nodi'r safle yn rhannol fewn Parth Llifogydd 2/3 Afonydd, sef yn yr achos hwn y llecyn parcio i gefn yr adeilad. Fel y cadarnhawyd yn y llythyr gan Lywodraeth Cymru dyddiedig 15 Rhagfyr 2021, mae'r Map Llifogydd ar gyfer Cynllunio yn cynrychioli gwybodaeth well a mwy diweddar am ardaloedd sydd mewn perygl o lifogydd na'r DAM.

5.17 Mae'r defnydd cyfreithiol olaf fel ysgol ynghyd a'r defnydd o unedau preswyl wedi eu dynodi fel *datblygiadau o dan fygythiad mawr* ac felly, yn yr achos hwn ni fydd newid mewn statws y datblygiad o safbwynt eu risg yn sgil llifogydd. Mae ôl troed yr eiddo yn aros yr un peth ac mae'n debygol y bydd gostyngiad, os unrhyw beth, yn y nifer o bobl fydd yn defnyddio'r safle o'i gymharu â'r defnydd fel ysgol. Ar y cyfan felly ni chredir y byddai'r defnydd o'r safle ar gyfer unedau preswyl cyfystyr a chynnydd arwyddocaol yn nwysedd defnydd y safle ac felly ni fyddai niwed ychwanegol arwyddocaol yn y risg llifogydd i'r rheini sy'n defnyddio'r safle.

5.18 Mewn ymateb i'r materion llifogydd, cyflwynwyd Asesiad Canlyniadau Llifogydd gyda'r cais, ynghyd a sawl adendwm i'r hwn yn dilyn parhad o wrthwynebiadau gan CNC. Fel ymateb i'r pryderon hwn ar ofyn CNC, mae'r drws cefn ar lawr daear isaf yr eiddo sydd yn agor allan i'r llecyn parcio i'w gau yn barhaol o'r tu fewn fel mater atal llifogydd. Cyflwynwyd cynllun diwygiedig yn dangos hyn, a noder CNC yr angen i gynnig amod i'r perwyl hyn hefyd.

5.19 Wrth ystyried yr asesiad uchod, credir fod y bwriad yn dderbyniol ar sail y gallu i reoli risg llifogydd i ddeiliaid yr unedau arfaethedig ac na fyddai'n achosi perygl ychwanegol mewn mannau eraill. Ystyrir, felly, fod y cais hwn yn cydymffurfio gyda gofynion Polisïau PS 5 a PS6 a chynnwys y ddogfen gyfredol NCT 15: Datblygu a Pherygl Llifogydd (2004).

Materion Treftadaeth

5.20 Mae'r adeilad perthnasol yn adeilad rhestredig, ac mae'r effaith ar gymeriad yr adeilad rhestredig hefyd yn cael ei ystyried yn fel rhan o'r cais adeilad rhestredig uniongyrchol. Fodd bynnag, mae'r safle hefyd o fewn ardal cadwraeth Bangor ynghyd ag o fewn pellter agos iawn i sawl adeilad rhestredig arall yn cynnwys adeilad yr esgobaeth, Neuadd Penrhyn, Llys Gwynedd a'r llyfrgell. Er hynny, gan na fwriedir unrhyw addasiadau allanol i'r adeilad, ni chredir y byddai unrhyw effaith ar osodiad yr adeiladau yma nag ychwaith i'r ardal gadwraeth. Fe gredir felly bod y cynnig hwn yn dderbyniol dan ofynion polisïau PS 20 ac AT 1 y CDLl.

Dosbarth Defnydd

5.21 Gan fod y bwriad yma wedi cael ei asesu yn erbyn polisïau tai y CDLL sydd yn berthnasol i ddosbarth defnydd C3 (Tai annedd, a ddefnyddir fel unig breswylfa neu brif breswylfa) fe gredir y byddai'n rhesymol gosod amod ar y caniatâd yn diddymu'r hawliau datblygu a ganiateir o fewn Dosbarth C er mwyn atal newid defnydd i Ddosbarth C5 (Tai annedd a ddefnyddir mewn modd ac eithrio fel unig breswylfa neu brif breswylfa) neu Ddosbarth C6 (Llety tymor byr) heb geisio am ganiatâd cynllunio.

6. Casgliadau:

6.1 Gan ystyried yr asesiad uchod, yn enwedig yng nghyd-destun yr wybodaeth arbenigol a chyflwynwyd ynglŷn â'r perygl llifogydd, derbynnir na fydd y datblygiad hwn yn gwaethygu'r sefyllfa o safbwynt materion cynllunio materol o'i gymharu â'r hyn a ellid digwydd dan ddefnydd cynllunio cyfreithiol presennol y safle. Yn y pendraw, mae hwn yn gynnig i greu unedau preswyl gyda dau uned fforddiadwy ynghyd ag achub adeilad rhestredig trawiadol o fewn canol y Ddinas ac fe gredir bod y cynllun yn dderbyniol ar sail egwyddor a'i fod yn cydymffurfio â gofynion

polisïau cynllunio lleol a chenedlaethol perthnasol parthed yr holl faterion cynllunio materol perthnasol.

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r amodau canlynol :-

1. 5 mlynedd
2. Unol a'r cynlluniau.
3. Amod Cyfoeth Naturiol Cymru parthed llifogydd – cau'r mynediad llawr daear isaf.
4. Manylion unrhyw awyrdyllau a ffliwiau i'w gytuno o flaen llaw
5. Amodau Dwr Cymru sy'n ymwneud a diogelu'r carthffosydd.
6. Cytuno manylion enwau Cymraeg ar gyfer y datblygiad ynghyd ac arwyddion sy'n hysbysu ac yn hyrwyddo 'r datblygiad
7. Cyfyngu'r defnydd i anheddau o fewn dosbarth defnydd C3.