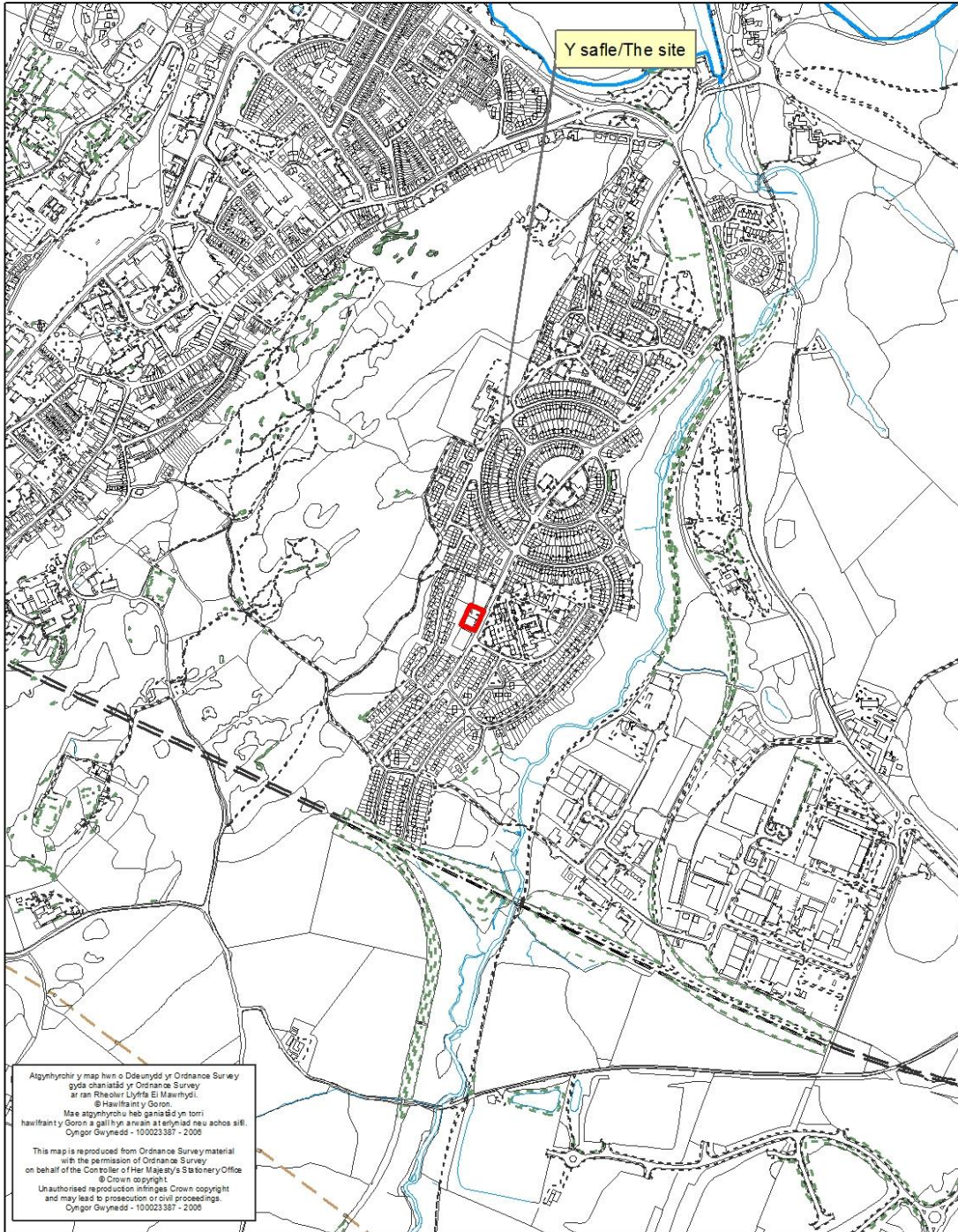


Rhif: 7



Rhif y Cais / Application Number : C16/0157/11/LL

Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.
Location Plan for identification purposes only. Not to scale.



Atgynhyrchir y map hwn o Ddeunydd yr Ordnance Survey gyda ohaniatâd yr Ordnance Survey ar ran Rheolwr Llyfrs El Mawrmyd.
© Hawlfraint y Goron.
Mae atgynhyrchu heb ganiatâd yn torri hawlfraint y Goron a gall yn yr ardal at enillydd neu achos sifil.
Cynllunio Gwynedd - 100223387 - 2006

This map is reproduced from Ordnance Survey material with the permission of Ordnance Survey on behalf of the Controller of Her Majesty's Stationery Office.
© Crown copyright.
Unauthorised reproduction infringes Crown copyright and may lead to prosecution or civil proceedings.
Cynllunio Gwynedd - 100223387 - 2006

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/04/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

Cais Rhif: C16/0157/11/LL
Dyddiad Cofrestru: 18/02/2016
Math y Cais: Llawn - Cynllunio
Cymuned: Bangor
Ward: Marchog

Bwriad: DYMCHWEL CLWB CYMDEITHASOL PRESENNOL A CHODI ADEILAD TRI LLAWR GYDA SIOP (YN CYNWYS CAFFI, ARWYDDION FFASGIA A PHEIRIANT TALU ARIAN) AR Y LLAWR GWAELOD A 10 FFLAT UN LLOFFT AR Y LLORIAU UWCH MAESGEIRCHEN SOCIAL CLUB, 90, PENRHYN AVENUE, BANGOR, GWYNEDD, LL57 1LT

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATÁU GYDAG AMODAU

1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae hwn yn gais llawn ar gyfer dymchwel adeilad presennol Clwb Cymdeithasol Maesgeirchen a chodi adeilad tri llawr yn ei le a fyddai'n cynnwys yr elfennau canlynol :
- Siop ar y llawr gwaelod yn cynnwys 200m² o arwynebedd llawr mân werthu "nwyddau cyfleuster" (convenience goods), cownter caffi ac ardal eistedd, ynghyd ag ardal storfa / swyddfa / ffreutur ar gyfer staff - bwriedir agor y siop 24 awr y diwrnod, 7 diwrnod yr wythnos
 - 10 fflat un llofft ar y lloriau uwch (5 ar bob llawr). Byddai pob fflat yn cynnwys ystafell wely, ystafell fyw / fwyta, cegin, ystafell ymolchi a chyntedd ac fe fyddai ganddynt arwynebedd llawr o thua 45m² pob un.
 - Y tu allan fe fyddai 7 gofod parcio wedi'u neilltuo, gan gynnwys 2 ofod ar gyfer gyrwyr anabl, ynghyd a manau ar wahân i gadw gwastraff masnachol a phreswyl
- 1.2 Fe fyddai'r adeilad newydd yn 9.8m o uchder ac fe fyddai ei ôl troed yr un fath a'r adeilad presennol. Fe fyddai ganddo waliau bric coch tra byddai ymylon llethrog o lechi i'r to fflat.
- 1.3 Fe gyflwynwyd yr wybodaeth ychwanegol isod fel rhan o'r cais
- Datganiad Dyluniad a Mynediad
 - Datganiad Cymunedol ac Ieithyddol
 - Datganiad Dull Dymchwel
 - Adroddiad Mân Werthu
 - Aseiad Marchnad Dai
- 1.4 Mae'r safle wedi ei leoli y tu mewn i ffin ddatblygu Canolfan Isranbarthol Bangor fel y'i diffinnir gan Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd. Mae'r safle mewn ardal anheddol yn bennaf, sy'n cynnwys amrywiaeth o fusnesau megis siopau a busnesau gwasanaeth. Mae'r lleoliad y tu allan i'r ardal a ddynodwyd fel Canol Tref Bangor a hefyd saif tu allan i Brif Ardal Siopa'r ddinas.
- 1.5 Mae lleoliad y safle yn weddol ynysig o ddatblygiadau eraill o fewn Stad Maesgeirchen gyda dau Lecyn Chwarae i'w Gwarchod dynodedig gerllaw, un i'r gogledd a'r llall i'r de, llethr coediog i'r gorllewin sy'n codi at stryd Tan y Coed ac, i'r dwyrain, mae Rhodfa Penrhyn gyda thai unllawr Llys Dylan gyferbyn.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/04/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

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 Unedol.

2.2 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009:

POLISI A2 - GWARCHOD GWEAD CYMDEITHASOL, IEITHYDDOL A DIWYLLIANNOL CYMUNEDAU

Diogelu cydlynid cymdeithasol, ieithyddol neu ddiwylliannol cymunedau rhag niwed arwyddocaol oherwydd maint, graddfa, neu leoliad cynigion.

POLISI B22 - DYLUNIAD ADEILADAU

Hyrwyddo dyluniad adeiladau da drwy sicrhau fod cynigion yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i ddiogelu nodweddion a chymeriad cydnabyddedig y dirwedd a'r amgylchedd lleol.

POLISI B23 - MWYNDERAU

Diogelu mwynderau'r gymdogaeth leol drwy sicrhau bod rhaid i gynigion gydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i warchod nodweddion cydnabyddedig a mwynderau'r ardal leol.

POLISI B25 - DEUNYDDIAU ADEILADU

Gwarchod cymeriad gweledol trwy sicrhau fod yn rhaid i ddeunyddiau adeiladu fod o safon uchel sy'n gweddu i gymeriad ac edrychiad yr ardal leol.

POLISI B28 - TIR ANSEFYDLOG

Gwrthod cynigion ar dir ansefydlog neu ar dir cyfagos oni bai y gellir bodloni cyfres o feini prawf sy'n anelu i osgoi niwed i'r datblygiad a sefydlogrwydd tir cyfagos.

POLISI B33 - DATBLYGIADAU SY'N CREU LLYGREDD NEU BOENDOD

Diogelu amwynderau dynol, ansawdd iechyd a'r amgylchedd naturiol neu adeiledig rhag lefelau uchel o lygredd.

POLISI C1 - LLEOLI DATBLYGIAD NEWYDD

Tir o fewn ffiniau datblygu trefi a phentrefi a ffurf ddatblygedig pentrefi gwledig fydd y prif ffocws ar gyfer datblygiadau newydd. Gwrthodir adeiladau, adeiladweithiau a chyfleusterau atodol newydd yng nghefn gwlad ar wahân i ddatblygiad sy'n cael ei ganiatáu gan bolisi arall yn y Cynllun.

POLISI C2 - MABWYSIADU'R DULL DILYNIANNOL

Gwrthodir cynigion sy'n cael eu defnyddio gan nifer fawr o bobl ar safleoedd na chawsant eu dynodi yn y Cynllun ar gyfer y defnyddiau penodol hynny os nad ydynt wedi eu lleoli o fewn y Ganolfan Isranbarthol neu'r Canolfannau Trefol a gellir dangos tystiolaeth eglur sy'n dangos fod y prawf dilyniannol wedi ei ddefnyddio wrth ddewis pa safle i'w ddatblygu.

POLISI C3 - AIL-DDEFNYDDIO SAFLEOEDD A DDEFNYDDIWD O'R BLAEN

Cymeradwyr cynigion sy'n rhoi blaenoriaeth i aildefnyddio tir neu adeiladau a ddatblygwyd o'r blaen a leolir o fewn neu o gwmpas ffiniau datblygu cyn belled ag y bo'r safle neu'r adeilad a'r defnydd yn addas.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/04/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

POLISI CH3 - TAI NEWYDD AR SAFLEOEDD HEB EU DYNODI O FEWN FFINIAU DATBLYGU'R GANOLFAN ISRANBARTHOL A'R CANOLFANNAU TREFOL

Caniatáu adeiladu tai ar safleoedd priodol sydd heb eu dynodi o fewn ffiniau datblygu'r Ganolfan Isranbarthol a'r Canolfannau Trefol.

POLISI CH6 - TAI FFORDDIADWY AR BOB SAFLE A DDYNODWYD YN ARDAL Y CYNLLUN AC AR SAFLEOEDD A DDAW AR GAEL SYDD HEB EU DYNODI O FEWN FFINIAU DATBLYGU'R GANOLFAN ISRANBARTHOL A'R CANOLFANNAU TREFOL

Caniatáu cynigion i ddatblygu tai ar safleoedd wedi eu dynodi ar gyfer tai neu ar safleoedd ar hap ar gyfer 5 uned neu fwy o fewn ffiniau datblygu'r ganolfan isranbarthol a'r canolfannau trefol sy'n darparu elfen briodol o dai fforddiadwy.

POLISI CH32 - GWELLA HYGIRCHEDD GYDA CHLUDIANT CYHOEDDUS

Gwrthodir cynigion fydd yn debygol o arwain at gynnydd sylweddol yn nifer y teithiau mewn moduron preifat os nad oes gwasanaeth cludiant cyhoeddus digonol yn ei le neu y bydd datblygiad yn cael ei wasanaethu'n effeithiol gan gludiant cyhoeddus yn y dyfodol ac y rhoddwyd ystyriaeth i hyrwyddo defnydd o'r gwasanaeth cludiant cyhoeddus yng nghynllun a dyluniad y datblygiad.

POLISI CH33 - DIOGELWCH AR FFYRDD A STRYDOEDD

Caniateir cynigion datblygu os gellir cydymffurfio gyda meini prawf penodol sydd yn ymwneud a'r fynedfa gerbydau, safon y rhwydwaith ffyrdd presennol a mesurau tawelu traffig.

POLISI CH35 - CYFLEUSTERAU PARCIO CYHOEDDUS

Caniateir cynigion sy'n darparu cyfleusterau parcio cyhoeddus sy'n diwallu diffyg amlwg yn y ddarpariaeth bresennol os gellir cydymffurfio a chyfres o feini prawf sydd yn ymwneud gydag ystyriaethau gweledol, amgylcheddol, parcio a phriffyrdd, ynghyd a graddfa a dyluniad y datblygiad a'i effaith ar ddefnyddiau cyfagos.

POLISI CH38 - DIOGELU CYFLEUSTERAU PRESENNOL

Gwrthodir cynigion i newid defnydd adeiladau a ddefnyddir i ddarparu cyfleuster addysgol, ieched neu gymunedol at bwrpasau eraill os na ellir cydymffurfio a chyfres o feini prawf penodol sydd yn ymwneud â'r galw am y gwasanaeth presennol gan y gymuned leol, argaeledd cyfleusterau tebyg o fewn taith resymol, pa mor hyfyw yw'r gwasanaeth presennol ynghyd ag ystyriaethau amgylcheddol a mwynderol.

POLISI D27 - SIOPAU MANWERTHU NWDYDDAU CYMHARIAETH A CHYFLEUSTER TU ALLAN I GANOL TREFI DIFFINIEDIG

Caniatáu cynigion ar gyfer siopau manwerthu newydd sy'n gwerthu nwyddau cymhariaeth a/neu gyfleuster, neu, estyniadau i rai presennol ar safleoedd o fewn neu'n agos i Ganolfannau Gwasanaeth ond tu allan i ganol trefi diffiniedig, os gellir cydymffurfio gyda meini prawf yn ymwneud a sefydlu angen, y prawf dilyniannol, effaith ar hyfywedd, bywiogrwydd ac atyniad canol tref, materion traffig a pharcio ac argaeledd cyfleusterau .

Canllaw Cynllunio Atodol - Cynllunio a'r Iaith Gymraeg

2.3 Polisiau Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru – (Argraffiad 8, Ionawr 2016)

Nodyn Cyngor Technegol 4 : Manwerthu a Chanol Trefi (1996)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2009)

Nodyn Cyngor Technegol 20 : Cynllunio a'r Iaith Gymraeg (2013)

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/04/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.11.309 : Clwb cymdeithasol trwyddedig, ystafell gymuned a maes parcio - Caniatawyd : 05/08/77

3.11.309A : Ail-drefnu adeiladau dros dro - Caniatawyd : Rhagfyr 1985

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned:	Heb eu derbyn
Uned Drafnidiaeth:	Dim gwrthwynebiad - cynnig amodau ynghylch y trefniant parcio a mynediad
Iechyd yr Amgylchedd / Gwarchod y Cyhoedd:	<u>Sylwadau</u> Gall fod angen system echdynnu aer ar gyfer cegin y caffi ac os oes, bydd angen rhagor o fanylion ynghylch y system gan gynnwys asesiad sŵn. Pwysleisio pwysigrwydd cael trefniadau priodol ar gyfer cadw a chasglu sbwriel masnachol
Cyfoeth Naturiol Cymru	Dim gwrthwynebiad - sylwadau safonol i'r datblygwyr
Dŵr Cymru:	Heb eu derbyn
Uned Bioamrywiaeth	Heb eu derbyn
Uned Strategol Tai	Heb eu derbyn
Heddlu Gogledd Cymru	Am gael rhagor o wybodaeth ynghylch y trefniadau diogelwch ar gyfer y safle
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddydd rhybudd ar y safle ac yn y wasg a gwybyddwyd cymdogion. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn nid yw'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben ond mae'r gwrthwynebiadau isod eisoes wedi eu derbyn yn ymwneud a materion cynllunio perthnasol : <ul style="list-style-type: none"> • Yr effaith ar breifatrwydd tai o amgylch oherwydd gor-edrych o ffenestri'r fflatiau arfaethedig • Fe fyddai'r cynnydd mewn traffig a sŵn gyda'r nos yn ychwanegu at ymyrraeth i drigolion yn enwedig i'r rheini sy'n byw yn y cartrefi henoed sydd gyferbyn • Fe fyddai agor siop 24 awr yn ychwanegu at broblemau gwrthgymdeithasol • Bod dyluniad yr adeilad yn is-safonol, byddai'r adeilad yn rhy fawr i'r safle ac y byddai'n edrych allan o'i le yn y lleoliad hwn • Fe fyddai'r datblygiad cyfystyr a gor-ddatblygiad o'r safle • Mae digon o fflatiau eisoes ar y stad ac ym Mangor yn gyffredinol ac nid oes angen rhagor • Nid oes angen am ragor o siopau ar y stad • Mae ymsuddiant tir eisoes yn broblem i dai Tan y Coed a bydd tyllu yng ngwaelod y llethr yn

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/04/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

gwaethygu'r broblem hon

- Mae siopau stryd fawr Bangor yn ddigon agos os oes angen nwyddau o'r fath ar drigolion

Derbyniwyd yn ogystal y sylwadau isod nad ydynt yn ystyriaethau cynllunio materol :

- Mae siopau eraill eisoes ar y stad ac fe fyddai eu busnes hwythau dan fygythiad o'r siop newydd
- Fe fyddai'r datblygiad yn niweidiol i'r golygfeydd o dai Tan y Coed
- Pryderon ynghylch pwy fydd yn meddiannu'r fflatiau un-llofft yn enwedig wrth ystyried agosatrwydd safleoedd chwarae dynodedig i'r datblygiad
- Dylid defnyddio'r safle ar gyfer fflatiau'r henoed
- Mae cyfamod cyfreithiol ar y safle yn cyfyngu ei ddefnydd i glwb cymdeithasol ar gyfer trigolion Maesgeirchen
- Pryder ynghylch diogelwch plant yn ystod y broses adeiladu
- Bod y perchennog presennol wedi gadael i ansawdd yr adeilad presennol ddirywio'n fwriadol

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'r safle wedi ei leoli y tu fewn i ffin ddatblygu Bangor ac mae Polisi C1 y Cynllun Datblygu Unedol yn datgan mae tir o fewn ffiniau datblygu trefi a phentrefi a ffurf ddatblygedig pentrefi gwledig fydd y prif ffocws ar gyfer datblygiadau.
- 5.2 Mae Polisi C3 yn cymeradwyo datblygiadau sy'n ail-ddefnyddio tir neu adeiladau a ddatblygwyd o'r blaen a leolir o fewn ffin datblygu, cyn belled ag y bo'r safle neu'r adeilad a'r defnydd yn addas.
- 5.3 Mae Polisi CH38 y CDU yn ceisio diogelu cyfleusterau cymunedol presennol trwy osod pedwar maen prawf cyn y dylid newid defnydd safle :
 1. Yn gyntaf, gofynnir bod tystiolaeth glir nad oes galw sylweddol am y cyfleuster presennol : bu i'r drysau gau ar y cyfleuster presennol ym mis Awst 2015 wedi sawl blwyddyn o drafferthion ariannol a newidiadau i'r gyfundrefn rheolaethol. Petai'r galw digonol i gadw'r clwb cymdeithasol yn agored fe fyddai'r cyfleuster wedi bod yn hyfyw ac ni fyddai'r adeilad yn wag.
 2. Bod cyfleusterau tebyg arall o fewn taith rhesymol o'r datblygiad newydd : tra nad oes yr union fath hwn o gyfleuster ar gael o fewn Maesgeirchen mae'n bwysig nodi bod bwriad darparu elfen caffi o fewn yr adeilad newydd ac fe ellid dadlau y buasai cyfleuster o'r fath yn fwy hygyrch i'r cyhoedd yn gyffredinol na chlwb gydag aelodaeth cyfyngedig. O safbwynt cyfleusterau megis bar ac ystafelloedd ar gyfer digwyddiadau, nid oes prinder o'r rhain yn ninas Bangor a thra byddai angen peth teithio ychwanegol ni ystyrir y byddai hyn yn afresymol ar gyfer gwasanaethau o'r fath.
 3. Nad yw'r cyfleuster presennol yn hyfyw - gweler pwynt 1 uchod
 4. Na fydd y newid yn achosi niwed arwyddocaol i'r amgylchedd neu fwynderau - gweler y drafodaeth isod ynghylch yr effeithiau ar yr fwynderau'r ardal a thrigolion unigol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/04/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

- 5.4 Wrth dderbyn bod cyfleuster cymunedol wedi ei golli o'r safle hwn oherwydd problemau gydag hyfywra'r busnes blaenorol, fe nodir y buasai'r adeilad newydd hefyd yn gyfleuster cymunedol ynddo'i hun a, thrwy ddarparu ystod mwy eang o wasanaethau, mae potensial i sicrhau dyfodol mwy sicr i'r safle. Am y rhesymau hyn fe gredir bod y datblygiad arfaethedig yn gyson gydag amcanion Polisi CH38 y CDU.
- 5.5 O safbwynt yr uchod, mae polisïau'r Cynllun Datblygu Unedol yn gefnogol o'r egwyddor o geisio sicrhau datblygiadau cadarnhaol ar safleoedd ail-ddatblygu fel hwn sydd o fewn ffiniau datblygu trefol. Mae'n bwysig hefyd ystyried cyd-destun presennol yr adeilad, sef bod hawl cynllunio'n bodoli ar gyfer Clwb Cymdeithasol trwyddedig, heb unrhyw gyfyngiad cynllunio ar amseroedd gweithredu'r busnes. Tra bydd y rhannau sydd i ddilyn o'r adroddiad yn ystyried goblygiadau cynllunio gwahanol agweddau'r cais, mae'n hollbwysig hefyd ystyried os byddai effeithiau niweidiol y datblygiad arfaethedig hwn yn waeth o safbwynt eu heffeithiau ar fwynderau trigolion lleol na'r hyn y gellid digwydd wrth ddefnyddio'r hawliau presennol i'r eithaf.

Mwynderau gweledol

- 5.6 Fe fyddai'r adeilad a fwriedir yn sylweddol uwch na'r adeilad presennol, ac yn wir fe fyddai'n uwch na'r holl adeiladau eraill sydd yn y cyffiniau. Wedi dweud hynny mae sawl adeilad tri llawr mewn rhannau eraill o Faesgeirchen, gan gynnwys blociau o fflatiau o faint cyffelyb, ac ni ystyrir y buasai adeilad o'r fath hon yn wahanol ei naws i adeiladau eraill yn y stad. Yn ogystal, gan i'r adeilad fod ar waelod llethr, o sawl cyfeiriad fe'i gwelir yng nghyd-destun yr adeiladau sydd y tu cefn iddo, ar ben y llethr, ac fe fyddai'r rhain yn parhau i fod a thoeau ar lefel uwch na'r adeilad newydd gan olygu na fyddai'r adeilad yn dominyddu'r drefwedd lleol.
- 5.7 Nid oes unrhyw rinweddau pensaernïol i'r adeilad presennol ac mae hwnnw mewn cyflwr gwael, fe ystyrir felly ei fod yn rhesymol ei ddimychwel a chodi adeilad newydd, addas yn ei le. Tra nad oes unrhyw nodweddion pensaernïol arbennig i'r adeilad a fwriedir, fe'i hadeiledir i safonau adeiladu cyfoes ac ni fyddai'n annhebyg yn ei naws a chymeriad i sawl adeilad arall ar y stad ac felly fe ystyrir y buasai yn gweddu'n dderbyniol i'r lleoliad.
- 5.8 Gan fod y datblygiad ar safle a ddefnyddiwyd o'r blaen at ddibenion sy'n dderbyniol mewn lleoliad trefol a'i fod mewn ardal sy'n cynnwys sawl adeilad o raddfa a chymeriad tebyg, ni ystyrir y byddai'n edrych allan o le ac fe ystyrir y byddai edrychiad y datblygiad yn dderbyniol ac yn cydymffurfio gyda gofynion Polisïau B22 & B25 o'r CDU.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.9 O ystyried bod y datblygiad arfaethedig ar safle sydd wedi ei ddefnyddio yn y gorffennol ar gyfer Clwb Cymdeithasol nad oedd unrhyw gyfyngiad arno o safbwynt amodau oriau agor, wrth dderbyn bod unrhyw niwsans a gynhyrchwyd gan y defnydd blaenorol wedi bod yn achlysurol ei naws, ni ystyrir y byddai defnydd fel siop a fflatiau yn waeth o safbwynt y potensial i greu sŵn ac ymyrraeth i drigolion lleol. Yn ogystal, nid oes unrhyw reswm i dybio y buasai siop a fflatiau ar y safle hwn yn gwaethygu'r sefyllfa o safbwynt ymddygiad gwrthgymdeithasol nag oedd yn wir pan 'roedd y clwb ar agor.
- 5.10 O safbwynt mwynderau gweledol eiddo preifat gerllaw, derbynnir bydd yr adeilad newydd yn fwy na'r adeilad gwreiddiol ac fe fydd yn nodwedd fwy amlwg yn y drefwedd na'r adeilad presennol, yn enwedig wrth edrych o gefnau rhai o'r tai yn Tan y Coed. Wedi dweud hynny, o ystyried natur drefol yr ardal, ni ystyrir bod dyluniad a maint y datblygiad yma yn anaddas ar gyfer y lleoliad ac ni fyddai ei effaith gweledol yn annisgwyl mewn stad o adeiladau cymysg eu maint a dyluniad fel Maesgeirchen.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/04/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

- 5.11 Wrth edrych ar batrwm datblygu'r safle a'r strydoedd o'i amgylch, fe fyddai'r pellter rhwng cefn y fflatiau a thai Tan y Coed yn 27.5m, sydd yn debyg iawn i'r pellter rhwng y tai sy'n wynebu ei gilydd ar hyd ffordd Tan y Coed. O ystyried natur drefol y safle a'r pellter sydd rhwng yr adeiladau, ni ystyrir bydd gor-edrych annerbyniol rhwng yr eiddo hyn yn deillio o'r datblygiad. Yn ogystal mae llethr coediog rhwng yr adeiladau sydd eisoes yn darparu sgrin dra effeithiol rhwng Tan y Coed a'r safle.
- 5.12 Oherwydd pellter y datblygiad o'r tai agosaf, ni ystyrir y buasai unrhyw effaith niweidiol o safbwynt cysgodi a cholled goleuni'n digwydd i unrhyw eiddo preifat arall.
- 5.13 Mae Uned Gwarchod y Cyhoedd wedi codi'r ffaith y gall systemau echdynnu aer achosi problemau o safbwynt arogleuon a sŵn i drigolion lleol. Nid oes manylion o union natur y caffî a fwriedir wedi'i gynnwys yn y cais ond, petai angen system echdynnu aer, fe fyddai hwnnw'n ddatblygiad a fyddai angen caniatâd cynllunio ynddo'i hun a gellid ystyried goblygiadau datblygiad o'r fath pan ddaw cais priodol i mewn.
- 5.14 Er y gwerthfawrogir pryderon lleol am y bwriad rhaid ystyried y cynllun yng nghyd-destun lleoliad trefol y safle yn ogystal â'i ddefnydd blaenorol. Yn sgil hyn, ac am y rhesymau uchod, fe gredir na fyddai'r datblygiad yn cael effaith niweidiol arwyddocaol ychwanegol ar fwynderau trigolion cyfagos ac y byddai'r datblygiad felly'n gydnaws gyda Pholisïau B23 a B33 y CDU sy'n anelu at amddiffyn mwynderau trigolion lleol.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.15 O sicrhau bod y trefniant parcio a mynediad yn cael ei gwblhau yn unol â'r cynlluniau a gyflwynwyd fe fyddai'r ddarpariaeth yn cwrdd â gofynion yr Uned Drafndiaeth ac fe ystyrir felly bod y datblygiad yn cydymffurfio â Pholisi CH33 ac CH35 o'r CDU. O ystyried safle'r cais yng nghanol stad o dai a wasanaethir gan wasanaeth bysiau rheolaidd fe ystyrir bod y safle wedi ei leoli mewn man hygyrch i drigolion lleol yn unol â gofynion Polisi CH32 y CDU.

Materion Mân-werthu

- 5.16 Cyflwynwyd Adroddiad Mân-werthu gyda'r cais ac mae hwn yn gwneud y pwyntiau isod :
- Bod y ddarpariaeth siopa bresennol ym Maesgeirchen yn annigonol ar gyfer ei boblogaeth o thua 4,000
 - Bod cwmni masnachol cenedlaethol (Costcutter Supermarket Group) yn cytuno bod y cynllun yn un hyfyw
 - Ni ystyrir bod y Prawf Dilyniannol yn gwbl berthnasol ar gyfer y datblygiad hwn gan na fyddai'r datblygiad yn cystadlu'n uniongyrchol gyda siopau canol dinas Bangor ac mae'r bwriad yw darparu gwasanaeth cymunedol ar gyfer trigolion y stad
 - Mae'n debygol mai siopa "dydd i ddydd" bydd cwsmeriaid yn ei wneud yn y siop newydd ac ni fydd hyn yn effeithio ar eu siop wythnosol yn eu siopau arferol
- 5.17 Mae Polisi D27 y CDU yn caniatáu cynigion ar gyfer siopau manwerthu newydd sy'n gwerthu nwyddau cymhariaeth a/neu gyfleuster ar safleoedd o fewn neu'n agos i ganolfannau gwasanaeth ond tu allan i ganol trefi diffiniedig a nodwyd ar y Mapiau Cynigion os gellir cydymffurfio â'r holl feini prawf canlynol:
1. bod angen rhagor o arwynebedd llawr ar gyfer nwyddau cymhariaeth neu gyfleuster;
 2. bod y prawf dilyniannol yn dangos nad oes safle arall mwy addas ar gael nac yn debygol o ddod ar gael;
 3. na fyddai'r datblygiad arfaethedig yn niweidio hyfywedd, bywiogrwydd ac atyniad y canol trefi diffiniedig neu ganolfan siopa arall gyfagos yn sylweddol;

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/04/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

4. bod y safle'n wirioneddol hygyrch i wahanol ddulliau teithio sy'n golygu y gall cwsmeriaid a staff gyrraedd y safle heb orfod dibynnu ar gar preifat;
5. nad yw'r datblygiad yn cael effaith andwyol ar batrymau teithio nac yn creu cynnydd annerbyniol yn y defnydd o geir preifat;
6. y gwneir darpariaeth ar gyfer cyfleusterau casglu gwastraff ac ailgylchu ar y safle (yn unol â graddfa a natur y datblygiad)

5.18 Mae gofynion polisi D27 yn glir ac mae hyn yn cael ei ategu gan Bolisi Cynllunio Cymru. Nid yw maint cymharol fychan y datblygiad yn cyfiawnhau cyflwyno asesiad effaith masnachol llawn (yn unol â'r CDU a NCT 4) ond mae gofynion y polisi yn gofyn i'r datblygwr brofi angen ac asesu effaith tebygol y datblygiad trwy ddefnyddio'r dull dilyniannol. O'r agwedd yma mae polisi C2 o'r CDU hefyd yn berthnasol. Mae paragraff 10.3.4 o Bolisi Cynllunio Cymru yn datgan, yn achos defnydd sy'n allweddol i ganol trefi, dylai datblygwyr allu dangos bod yr holl opsiynau posibl yng nghanol y dref, ac yna'r opsiynau ar gyrion y canol, wedi'u hasesu'n drwyadl gan ddefnyddio'r dull dilyniannol o ddewis safle cyn ystyried safleoedd y tu allan i'r canol. Cyfrifoldeb y datblygwr yw profi bod safleoedd mwy canolog wedi'u hasesu'n drwyadl.

5.19 Fel y gwelir uchod mae'r ymgeisydd wedi rhoi sylw i ofynion polisi D27 ac isod fe drafodir y datblygiad arfaethedig yng nghyd-destun meini prawf y polisi hwnnw yn eu tro :

1. Mae'r ystod siopa presennol o fewn Maesgeirchen yn cynnwys :

- Swyddfa bost
- Siop bapur newydd / nwyddau cyfleuster bychan
- Siop sglodion
- Siop prydau parod Tsieineaidd
- Golchdy

Siopau bychain sydd ar y stad yn bresennol ac nid oes cyfleuster megis archfarchnad fechan debyg i'r un dan sylw. O safbwynt maint ei boblogaeth a'r ffaith ei fod ar wahân yn ffisegol i weddill y ddinas, mae Maesgeirchen mwy neu lai yn dref ar wahân ac, o ystyried yr wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais, nid oes rheswm i amau rhesymeg yr Adroddiad Manwerthu sy'n datgan bod tandarpariaeth presennol o gyfleusterau siopa o fewn y stad.

2. Mae'r Adroddiad Manwerthu yn egluro'r rhesymeg pam na fyddai'n briodol ceisio safle'n agosach at ganol y ddinas. Ac yn wir, o ystyried mai safle sydd wedi dod ar gael "ar hap" yw hwn, a'i fod oddeutu 2km o Brif Ardal Siopa Bangor (o ddilyn ffyrdd cyhoeddus) fe ystyrir mai datblygiad ar gyfer Stad Maesgeirchen yn unig fyddai hwn a bychan iawn, os o gwbl, fyddai'r effaith ar siopa canol y ddinas.
3. Oherwydd y math o siop, ei leoliad ar wahân yng nghanol stad o dai a'i bellter o ganol tref Bangor, ni ystyrir y byddai'r datblygiad yn cael unrhyw effaith arwyddocaol ar ganol tref diffiniedig neu ganolfan siopa arall gyfagos. Mae posibilrwydd yr effeithir ar siopau eraill sydd eisoes yn bodoli ar y stad ond nid yw cystadleuaeth fasnachol rhwng busnesau unigol yn ystyriaeth cynllunio.
4. Oherwydd ei leoliad yng nghanol stad o dai a'i gwasanaethir gan wasanaeth bysiau rheolaidd, fe ystyrir bod y safle'n hygyrch iawn i wahanol ddulliau o deithio ac na fyddai'n or-ddibynnol ar gwsmeriaid sy'n defnyddio ceir preifat.
5. Fe ystyrir mai dim ond o fewn stad Maesgeirchen bydd tebygolrwydd o unrhyw newid mewn patrymau teithio ac ni ddisgwylir unrhyw newid arwyddocaol yn y defnydd o geir preifat yn deillio o'r datblygiad.
6. Dangosir darpariaeth o gyfleusterau casglu gwastraff ar wahân ar gyfer y busnes yn y cynlluniau a gyflwynwyd.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/04/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

- 5.20 Ystyrir yn annhebygol bydd pobol yn cerdded o ganol y dref i'r siop nac o'r siop i ganol y dref oherwydd y pellter a'r faith nad oes linc weledol rhwng y safle a'r siopau presennol. Yn ôl i ddiffiniadau NCT 4 gellid ystyried y safle yma fel un sydd yn 'allan o'r canol', sef lleoliad sy'n sefyll yn glir ar wahân i ganol y dref, ond nid o angenrheidrwydd y tu allan i'r ardal drefol. Ar sail hyn, ystyrir y na fyddai'r datblygiad yn debygol o fod yn niweidiol i'r siopau nwyddau cyfleuster presennol sydd yng nghanol Bangor ac ni fydd yn newid patrymau teithio trigolion Bangor yn arwyddocaol.
- 5.21 O ystyried yr uchod fe gredir bod elfen manwerthu'r cynnig hwn yn cwrdd â gofynion polisi D27 y CDU

Materion Tai

- 5.22 Mae polisi cynllunio CH3 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd yn gefnogol i'r egwyddor o ddatblygu unedau anheddol ar safleoedd sydd heb eu dynodi o fewn ffin ddatblygu Canolfan Isranbarthol Bangor. Yn yr achos hwn mae'r bwriad ar gyfer ail-ddatblygu safle a ddefnyddiwyd o'r blaen, yn unol â Pholisi C3, gan ddarparu 10 o fflatiau un llofft. Mae'r safle yng nghanol stad o dai ac nid oes unrhyw resymau cynllunio dros wrthwynebu'r egwyddor o ddarparu rhagor o unedau byw yn y lleoliad hwn.
- 5.23 Mae polisi CH6 y CDU yn gofyn darparu unedau fforddiadwy ar bob safle unedau anheddol a ddaw ar gael o fewn ffin ddatblygu'r Ganolfan Isranbarthol sydd am gael rhagor na 5 uned oni bai na fyddai'n briodol i wneud hynny.
- 5.24 Mae'r Asesiad Marchnad Dai a gyflwynwyd gyda'r cais yn honni bod diffyg yn y farchnad dai yn lleol ar gyfer unedau un llofft ar gyfer unigolion neu gyplau sydd am gymryd eu camau cyntaf yn y farchnad dai. Mae prisiau unedau o'r fath mewn rhannau eraill o Fangor yn uchel oherwydd y galw ychwanegol oddi wrth fyfyrwyr gyda phrisiau fflatiau sydd ar werth ar hyn o bryd rhwng £90,00 a £120,000. Oherwydd eu lleoliad anghyfleus i'r Brifysgol, ni thbyr bydd yr unedau a gynhigir fel rhan o'r cais hwn yn ddeniadol i fyfyrwyr a'r farchnad leol fyddai'r targed pennaf ar gyfer y fflatiau. Disgwylir i'r prisiau gwerthu fod yn £50,000 i £60,000 ac, os penderfynir gosod y fflatiau yn hytrach na'u gwerthu, disgwylir i'r rhenti fod yn llai na 80% o bris y farchnad ar gyfer Bangor yn gyffredinol. O ystyried maint a lleoliad y fflatiau hyn, ni ddisgwylir i'w prisiau godi allan o afael trigolion lleol ac felly ni ystyrir bod angen trefniant ffurfiol i sicrhau fforddiadwyedd yr unedau.
- 5.25 Yn gyffredinol fe ystyrir fod y safle yn addas ar gyfer unedau byw a byddai'r fflatiau hyn yn cwrdd â galw lleol mewn modd sy'n fforddiadwy. Mae'r safle yn un hygyrch ac mae gwasanaethau a chyfleusterau preswyl disgwyliedig ar gael yn lleol. Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion y polisiâu C3, CH3 ac CH6 a drafodir uchod.

Materion Ieithyddol

- 5.26 Yn unol â gofynion Canllaw Cynllunio Atodol - Cynllunio a'r Iaith Gymraeg, cyflwynwyd Datganiad Cymuned ac Ieithyddol i gyd-fynd gyda'r cais. Daw hwn i'r casgliad ei fod yn debygol bydd preswylwyr y fflatiau'n dod o'r gymuned leol ac fe fyddai eu strwythur ieithyddol yn adlewyrchu hynny sydd eisoes yn bodoli yn stad Maesgeirchen. O ystyried maint a lleoliad y datblygiad arfaethedig ni chredir fod graddfa'r datblygiad arfaethedig yn debygol o achosi tyfiant sylweddol yn y boblogaeth a all effeithio'n andwyol ar yr iaith Gymraeg yng nghymuned Maesgeirchen nag ychwaith yn ninas Bangor. Fe ystyrir felly bod y datblygiad cydnaws ag amcanion Polisi A2 y CDU sy'n anelu at warchod gwedd cymdeithasol ac ieithyddol cymunedau lleol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/04/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

5.27 Fe godwyd sawl gwrthwynebiad i'r cynllun, rhai ohonynt, megis cytundebau cyfreithiol preifat a chystadleuaeth busnes, nad ydynt yn ystyriaethau cynllunio. Mae'r drafodaeth uchod yn ystyried y prif faterion cynllunio a godwyd fodd bynnag mae materion eraill a godwyd hefyd yn berthnasol. Un ohonynt yw honiad bod y tir yn Tan y Coed, sydd ar ben y llethr tu cefn i'r safle, yn ansefydlog ac yn ymsuddo. Mae polisi B28 y CDU yn annog gwrthod cynigion cyfagos i dir ansefydlog fodd bynnag nid oes unrhyw dystiolaeth gadarn wedi ei gyflwyno i gefnogi'r honiad o ansefydlogrwydd y tir ac nid oes unrhyw un o'r asiantaethau swyddogol a ymgynghorwyd a hwy wedi codi'r mater yn eu hymatebion. Fe fyddai'n rhaid i unrhyw ddatblygiad fynd trwy'r broses Rheolaeth Adeiladu er sicrhau ei ddiogelwch ac yn y pendraw, mater i'r datblygwr ydyw sicrhau bod gwaith adeiladu'n cael ei gwblhau mewn modd diogel ac nad oes niwed i fuddiannau cymdogion yn ystod y broses o weithio ar y tir.

5.28 Datganwyd pryder yn ogystal ynglŷn â'r bwriad i agor y siop am 24 awr y dydd. O ystyried defnydd awdurdodedig y safle fel clwb cymdeithasol heb amod cynllunio'n cyfyngu ar ei oriau, ni ystyrir y byddai problemau a all ddeillio o siop yn debygol o fod yn waeth na'r rheini a achosir gan glwb cymdeithasol ac felly nid oes rheswm cynllunio dros osod amod yn cyfyngu amseroedd agor yn yr achos hwn.

5.29 Ar y cyfan fe ystyrir fod defnydd a dyluniad yr adeilad a'r effeithiau mwynderol tebygol yn dderbyniol o safbwynt polisiau'r Cynllun Datblygu Unedol, yn enwedig o ystyried defnydd cyfreithiol presennol y safle. Rhoddwyd ystyriaeth deilwng i bob mater cynllunio perthnasol a godwyd gan y gwrthwynebwyr wrth ystyried y cais hwn ond nid ydynt wedi newid yr argymhelliad.

6. Casgliadau:

6.1 Wrth gymryd i ystyriaeth yr asesiad uchod credir fod y bwriad o ddymchwel yr adeilad clwb cymdeithasol presennol a chodi adeilad tri llawr gyda siop ar y llawr gwaelod a 10 fflat un llofft uwchben yn dderbyniol o safbwynt y defnydd, lleoliad, gosodiad, dyluniad, deunyddiau, graddfa a'r effeithiau bosibl ar fwynderau cyffredinol yr ardal ac ar fwynderau unigolion. Fe ystyrir felly bod y cynnig hwn yn cwrdd gyda gofynion y polisiau lleol a chenedlaethol perthnasol a nodir yn yr adroddiad.

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatáu gydag amodau:

1. Amser 5 mlynedd.
2. Yn unol â'r cynlluniau
3. Gorffeniad allanol yr adeilad.
4. Amodau Priffyrdd / Parcio
5. Cyfyngu arwynebedd cownter caffi a man eistedd (er sicrhau ei fod yn is-raddol i'r siop)
6. Gwaith i ddigwydd yn unol a'r Datganiad Dull Dymchwel
7. Amod i gyfyngu'r gwaith dymchwel ac adeiladu i 09:00-18:00 Dydd Llun - Dydd Gwener, 09:00-13:00 Dydd Sadwrn, a dim o gwbl ar Ddydd Sul a Gŵyl y Banc.

Nodiadau

1. Nodiadau Priffyrdd
2. Nodiadau Gwarchod y Cyhoedd parthed echdynwyr aer