

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/01/19
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

Rhif: 4

Cais Rhif: C17/0835/11/MG

Dyddiad Cofrestru: 05/09/2017

Math y Cais: Materion a gadwyd yn ôl

Cymuned: Bangor

Ward: Hiracl

Bwriad: Materion a gadwyd yn ôl o ganiatad amlinellol C14/1248/11/AM i godi 4 bloc o fflatiau yn cynnwys 70 uned byw

Lleoliad: Jewson Ltd Penlon Works, High Street, BANGOR, LL57 1DH

Crynodeb o'r Argymhelliad: HAWL I WEITHREDU I GANIATAU GYDAG AMODAU

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/01/19
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae'r cais yma yn gais materion a gadwyd yn ôl yn dilyn rhoi caniatâd amlinellol o dan gyfeirnod C14/1248/11/AM ar gyfer codi 4 adeilad (un adeilad deulawr a tri bloc o fflatiau) yn cynnwys 70 uned byw hunangynhaliol gyda 13 ohonynt yn unedau fforddiadwy.
- 1.2 Mae'r cais materion a gadwyd yn ôl yma yn delio gyda graddfa, golwg a thirweddau'r safle. Mae mynediad a llunwedd wedi eu caniatáu o dan y caniatâd amlinellol. Mae'r bwriad yn darparu 24 uned 1 llofft a 46 uned 2 lofft. Roedd y caniatâd amlinellol ar gyfer 77 uned ond i gydymffurfio gyda safonau adeiladu cymdeithasau tai (safon 'DQR') ac mewn ymateb i newid yn y farchnad dai, mae arwynebedd llawr yr unedau wedi cael ei gynyddu sydd wedi golygu gostyngiad o 7 uned ar y safle.
- 1.3 Ers i'r cais cael ei gyflwyno yn wreiddiol mae'r cynlluniau wedi cael eu haddasu er mwyn:
- Diwygio lleoliad ffenestri i osgoi a lleihau gor-edrych.
 - Diwygiadau i'r dyluniad, yn bennaf i resymoli'r siâp a ffurf yr adeiladau.
 - Addasiadau i'r deunyddiau a lliwiau a fwriedir defnyddio.
 - Newidiadau i drefniadau unedau er mwyn sicrhau safon byw dderbyniol i bob uned e.e. ffenestri a golau naturiol.

Yn ychwanegol derbyniwyd trawsdoriadau ac edrychiadau i ddangos sut bydd y datblygiad yn eistedd o fewn y safle a'i berthynas gyda adeiladau cyfagos. Hefyd derbyniwyd montage i ddangos edrychiad y datblygiad o olygfeydd pellach ar draws y ddinas.

- 1.4 Mae Stryd Fawr Ddinas Bangor yn rhedeg heibio ffin deheuol y safle, Ffordd y Traeth i'r dwyrain, Gerddi Penlon i'r gorllewin, Stryd y Pistyll i'r gogledd a Stryd Ambrose i'r gogledd orllewin. Mae'r safle yn cael ei amgylchynu gan dai preswyl ar ffurf tai teras a thai pâr yn bennaf. Defnydd diweddaraf y safle oedd fel busnes gwerthu nwyddau adeiladu (Jewsons), mae'r defnydd yma bellach wedi dod i ben, yr holl adeiladau wedi eu dymchwel a'r safle cyfan yn segur.

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 Yn sgil Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 mae'n ofynnol i'r Cyngor ymgymryd â datblygu cynaliadwy yn ogystal â chymryd pob cam rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r amcanion datblygu cynaliadwy (neu lesiant). Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu cynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015, ac 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. Ystyrir na fyddai unrhyw effaith sylweddol nac annerbyniol ar gyflawni'r amcanion llesiant o ganlyniad i'r argymhelliad arfaethedig.
- 2.3 **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011 - 2026 Gorffennaf 2017**
ISA 1: Darpariaeth Isadeiledd
TRA 2: Safonau Parcio

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/01/19
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

PCYFF 2: Meini prawf datblygu
 PCYFF 3: Dylunio a siapio lle
 PCYFF 4: Dylunio a thirweddu
 TAI 8: Cymysgedd briodol o dai.
 TAI 15: Tai Fforddiadwy

Canllaw Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy 2009

2.4 **Polisiâu Cenedlaethol:**

TAN 12 Dylunio
 Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 10) 2018

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

- 3.1 C14/1248/11/AM – Cais amlinellol gyda rhai materion wedi eu cadw yn ôl i godi 4 adeilad fyddai'n cynnwys 77 uned byw, creu mynedfa gerbydol newydd gyda lonydd cysylltiol, manau parcio a chyfleusterau cysylltiol - Caniatau 31.03.2015

C13/0723/11/LL - cais diwygiedig i gais blaenorol a wrthodwyd i ail-ddatblygu cyn safle Jewsons trwy godi 4 adeilad ar wahân i ddarparu 109 uned byw i fyfyrwyr, creu mynedfa gerbydol newydd, creu llecynnau parcio a thirlunio'r safle - Gwrthodwyd - 20.12.13

C10A/0614/11/LL - dymchwel adeiladau, codi 7 adeilad newydd gan greu 161 o unedau llety byw i fyfyrwyr (ac un uned byw i warden), creu mynedfa newydd i gerbydau a gwaith tirlunio - gwrthodwyd 29.11.11 a hefyd gwrthodwyd ar apêl.

4. **Ymgynghoriadau**

Cyngor Cymuned/Tref: Gwrthwynebu ar sail diffyg parcio ar y safle ac yn agos i'r safle. Mae'r llawr ychwanegol yn arddangos fel gor-ddatblygiad ac yn groes i gymeriad yr ardal gyfagos. Mae'r cais yn hollol gwahanol i'r cais cynt a ddylid cael ei drin fel cais o'r newydd.

Ail ymgynghoriad

Mae'r Cyngor Dinas yn cefnogi sylwadau'r aelod lleol ac mae'r sylwadau blaenorol dal yn berthnasol.

Uned Drafnidiaeth: Dim gwrthwynebiad i'r bwriad.

Dŵr Cymru: Dim gwrthwynebiad i'r cais am faterion a gadwyd yn ôl yn ddarostyngedig i gydymffurfio â'r amodau a roddir ar y caniatad cynllunio amlinellol.

Ni rhagwelir problemau gyda'r gwaith trin dwr gwastraff yn deillio o'r safle.

Ail ymgynghoriad:

Sylwadau blaenorol dal yn berthnasol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/01/19
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

Gwasanaeth Cynllunio Archaeolegol Gwynedd: Dim sylwadau penodol i'r cais materion a gadwyd yn ôl ond yn awyddus i dynnu sylw yr ymgeisydd i amod rhif 8 o'r caniatâd amlinellol sydd yn gofyn am raglen o waith archaeolegol.

Uned Strategol Tai: Cadarnhau fod y bwriad yn cyfarch angen lleol.

Heddlu Gogledd Cymru: Dyluniad y bwriad yn sicrhau gwyliadwriaeth naturiol o'r llecynnau o fewn y safle ac yn cyfrannu at ddiogelwch y safle. Byddai'r cynnig yn gwella'r sefyllfa yn sylweddol.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben a derbyniwyd nifer o sylwadau yn gwrthwynebu / codi pryder am:

Cyfnod ymgynghori cyntaf:

- Gor-datblygiad o'r safle.
- Ardal ddim yn addas ar gyfer fflatiau.
- Problemau parcio yn yr ardal yn barod.
- Mynediad peryglus.
- Gor-edrych a cholli preifatrwydd.
- Colli golau oherwydd uchder adeiladau.
- Isadeiledd ddim yn addas ar gyfer 70 o fflatiau, problemau gyda charthffosiaeth a draenio wedi bod yn yr ardal yn barod.
- Achos ymddygiad gwrthgymdeithasol gan fyfyrwyr neu unigolion yn byw mewn cymaint o unedau un llofft a gwrthdaro dros barcio.
- Achos aflonyddwch a sŵn mewn ardal breswyl.
- Poeni bydd 70 o finiau gwyrdd yn denu pla.
- Problemau eisoes wedi bod gyda fflatiau un llofft a'i biniau yn yr ardal.
- Bangor angen tai fforddiadwy am deuluoedd.
- Yn cyd fynd gyda sylwadau'r Cyngor Tref a'r Aelod Lleol.
- Datblygiad pedwar llawr hollol allan o gymeriad gyda threftadaeth a diwylliant yr ardal.
- Nad yw'r unedau yn fforddiadwy ac yn groes i bolisi. Byddai costau cynnal a chadw hefyd.
- Datblygiad ddim yn darparu ar gyfer teuluoedd.
- Deunyddiau ddim yn gweddu.
- Allan o gymeriad.
- Byddai'n gwaethygu'r mynediad i Ffordd y Traeth.
- Poeni am ddiogelwch y wal derfyn.
- Stryd Ambrose yn un lefel yn is yn barod, byddai 4 llawr yn dominyddu'r tai.
- Byddai'r datblygiad yn niweidiol i iechyd a lleisiant trigolion cyfagos.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/01/19
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

Ail gyfnod ymgynghori:

- Llai o olau yn y gaeaf.
- Llawer uwch na'r tai o amgylch y safle a dim preifatrwydd i neb.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae egwyddor y bwriad eisoes wedi ei ganiatáu drwy'r cais amlinellol o dan gyfeirnod C14/1248/11/AM. Mae'r caniatâd yma yn cynnwys llunwedd a mynedfa i'r safle. Y materion a gadwyd yn ôl ac sy'n ffurfio rhan o'r cais gerbron yw graddfa, golwg a thirweddur safle.
- 5.2 Cydnabyddi'r gwrthwynebiadau a dderbyniwyd sy'n ymwneud â'r math o lety sy'n cael ei darparu a'r angen am dai fforddiadwy ond mae'r materion yma wedi cael ystyriaeth yn ystod y cais amlinellol. Fel arfer, ni ellir trafod egwyddorion datblygiad wrth roi ystyriaeth i'r materion a gadwyd yn ôl oni bai fod y manylion sydd wedi cael eu cyflwyno yn dangos datblygiad sydd yn sylweddol wahanol i'r caniatâd amlinellol. Yn yr achos yma, nid yw'r cynlluniau yn dangos bwriad na defnydd sydd yn wahanol i'r caniatâd amlinellol. Er eglurdeb, mae'r caniatâd amlinellol ar gyfer unedau byw preswyl, sef defnydd C3. Nid yw'r datblygiad yn llety myfyrwyr pwrpasol nac ar gyfer darparu unedau aml feddiannaeth ac nid oes hawl cynllunio ar gyfer y fath defnyddiau ar y safle.

Tai Fforddiadwy

- 5.3 Mae'r caniatâd amlinellol wedi sicrhau darpariaeth o 13 uned fforddiadwy ar y safle a bydd rhaid i'r ymgeisydd gyflwyno cais ar wahân i ryddhau anghenion yr amod. Er nad yw'r cynlluniau yn ddangos lleoliad yr unedau fforddiadwy mae'r asiant wedi cadarnhau fod maint a gosodiad yr unedau yn cydymffurfio gyda safon adeiladu cymdeithasau tai (safon 'DQR') ac felly byddai hynny yn sicrhau na fydd angen newid y cynlluniau i rhyddhau yr amod tai fforddiadwy. Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio gyda polisi TAI 8 a TAI 15 a'r Canllaw Cynllunio Atodol ar gyfer tai fforddiadwy.

Materion Isadeiledd

- 5.4 Y dilyn y cyfnod ymgynghori derbyniwyd nifer o sylwadau yn gwrthwynebu i'r bwriad oherwydd problemau lleol gyda'r system garthffosiaeth a phryderon am gapasiti y system i ymdopi gyda'r cynnydd sylweddol fyddai'n deillio o'r datblygiad. Mae'r materion yma wedi cael ystyriaeth yn ystod y cais amlinellol ac mae'r caniatâd amlinellol yn cynnwys amodau i gytuno'r cynllun draenio ar gyfer y safle. O ganlyniad nid yw'r materion yma yn faterol wrth asesu'r materion a gadwyd yn ôl.
- 5.5 Er hynny, bydd rhaid i'r datblygwyr gyflwyno a derbyn cymeradwyaeth ffurfiol ar gyfer hyn cyn dechrau unrhyw waith datblygu. Er nad oes cynllun draenio manwl wedi ei gyflwyno hyd hyn, mae Dŵr Cymru wedi ymateb i'r cais cyfredol yma ac wedi cadarnhau nad ydynt yn rhagweld problemau gyda'r systemau trin dwr gwastraff oherwydd y datblygiad yma ac nad oes gwrthwynebiad i'r bwriad yn ddarostyngedig i gydymffurfio a'r amodau a roddir ar y caniatâd cynllunio amlinellol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/01/19
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

- 5.6 Mae nifer o'r gwrthwynebiadau hefyd yn codi pryderon ynglŷn â'r gwastraff a fydd yn deillio o'r datblygiad ar effaith o hyd at 70 biniau gwyrdd. Mae'r asiant wedi cadarnhau y bydd storffeydd pwrpasol yn cael eu darparu ar y safle a bydd y storffeydd yn ddigonol ar gyfer y biniau gwastraff a hefyd biniau ailgylchu a bydd hynny yn cael ei ddangos ar y cynllun safle cyn i'r cais gael ei drafod gan y Pwyllgor Cynllunio. O'r safbwynt yma, ac o dderbyn cynlluniau o'r fath, ystyrir fod y bwriad yn unol ag anghenion polisi ISA 1.

Dyluniad a Mwynderau gweledol.

- 5.7 Mae polisiau PCYFF 2, 3 a 4 o'r Cynllun Datblygu Lleol yn 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, diogelu mwynderau'r gymdogaeth leol a 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 a thirweddau'r safle'n addas.
- 5.8 Ystyrir y byddai'r prif olygfeydd cyhoeddus o'r datblygiad o'r Stryd Fawr a Stryd y Traeth. Mae golwg aflêr ar y safle ar hyn o bryd ac mae hynny yn tynnu oddi wrth gymeriad ac edrychiad yr ardal yn sylweddol. Mae edrychiad bloc 4 (sef yr adeilad a fyddai'n wynebu'r Stryd Fawr) yn cychwyn wrth ochor rhif 18 Gerddi Penlon. Mae'r adeilad yma yn dŷ preswyl gyda'i flaen yn wynebu'r Stryd Fawr. Nid yw uchder darn cyntaf bloc 4 yn uwch na'r tŷ yma, ac ystyrir byddai hynny yn sicrhau na fydd y tŷ yn cael ei ddominyddu ac wedyn bydd y rhannau uwch fyddai'n dilyn yn gallu ymdoddi mewn modd dderbyniol. Mae darn uchaf yr adeilad yn cynnwys pedwar llawr ond mae'r crib a'r bondo ychydig yn is na'r tai gyferbyn ar y Stryd Fawr sydd yn unol â gofynion y caniatâd amlinellol yn ogystal a sylwadau'r Arolygydd ar yr apêl blaenorol. Ystyrir hefyd fod y defnydd o'r to 'mansard' llechi a hefyd cyfrannedd a manylder y ffenestri yn parchu y nodweddion mwy traddodiadol sydd i'w gweld ar y Stryd Fawr gerllaw. Ystyrir hefyd fod y cymysgedd o fric coch a cladin gwyn hefyd yn dderbyniol ac mae'r cymysg o'r deunyddiau a'r lliwiau yma i'w weld trwy'r datblygiad yn ei gyfanrwydd.
- 5.9 Mae'r tir sy'n wynebu'r Stryd Fawr yn eithaf gwastad, ond wrth ddilyn y lon i Ffordd y Traeth mae'r tir yn disgyn lawr i lefel dipyn is ac mae'r safle yn ffinio gyda'r eiddo preswyl 32 Ffordd y Traeth sydd yn dŷ deulawr. Mae lefel y tŷ yma a'i gwrtil yn dipyn is na'r safle. Rhwng y fynedfa newydd a 32 Ffordd y Traeth, bwriedir codi bloc o fflatiau deulawr (bloc 1) gyda thoeau crib llechi. Cydnabyddi'r bydd swmp ac uchder yr adeilad yma yn fwy na'r tai preswyl cyfagos ond ystyrir byddai'r adeilad yn ffurfio trawsnewid gweledol o swmp a maint bloc 4 a byddai'r uchder yn rhedeg lawr i ddilyn y newid yn lefelau'r tir. O'r safbwynt yma ystyrir fod bloc 1 yn dderbyniol o ran ei edrychiad, maint a swmp.
- 5.10 O'r fynedfa arfaethedig mae lefel y tir hefyd yn disgyn i'r gogledd a'r gogledd orllewin. Bwriedir codi 2 bloc o fflatiau 4 llawr (sef bloc 2 a 3) gyda thoeau gwastad. Er y byddai gan y blociau yma doeau fflat, mae uchder yr adeiladau o fewn paramedr/cyfyngiadau'r caniatâd amlinellol ac o'r safbwynt yma, ni ystyrir fod yr uchder yn ei hun yn annerbyniol. Cydnabyddir nad yw toeau gwastad o'r uchder yma yn nodwedd yn y rhan yma o'r ddinas ac fod y ffurf yma yn bennaf yn ffurf mwy amlwg tuag at ganol y ddinas. Er hynny, byddai'r blociau yma yn cael eu gweld yng nghyd-destun bloc 1 a 4 a'r tai eraill cyfagos yn ogystal â'r ardal adeiledig o gwmpas.
- 5.11 Byddai golygfeydd cyhoeddus eraill o'r datblygiad arfaethedig at ei gilydd wedi'u cyfyngu i gael cipolwg ar rannau o'r adeiladau newydd, ac bydd y golygfeydd hynny

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/01/19
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

yn debygol o fod yn rhai sydd i'w cael rhwng adeiladau sydd yno'n barod o'r strydoedd cyfagos. Bydd cipolygon o'r fath yn debygol i fod yn rhai cyfyngedig ac o gofio uchder yr adeiladau dan sylw a'r golygfeydd rhannol a geid mewn achosion o'r fath ni ystyrir y byddai'r datblygiad arfaethedig yn edrych allan o le, yn ddominyddol nac yn ormesol ei gymeriad.

- 5.12 Er y cydnabyddir y byddai bloc 2 sy'n 4 llawr wedi ei osod ar dir ar lefel sylweddol uwch na'r anheddau cyfagos yn Stryd Ambrose a Stryd y Pistyll (Fountain St) sy'n golygu y byddai bloc 2 felly yn ddirchafedig mewn perthynas â'r ffurfiant adeileidig cyfagos, mae enghreifftiau o wahaniaethu cyffelyb rhwng uchder adeiladau a'i gilydd eisoes yn bodoli yn yr ardal. Nid oes unrhyw olygfeydd cyhoeddus arwyddocaol lle byddai uchder bloc 2 yn ymddangos yn ormodol o anghydnaws neu anghydweddol â'r ffurf adeileidig o'i amgylch.
- 5.13 Ceir golygfeydd pellach o'r safle yn benodol o ardal Garth ac yn dilyn asesiad o'r ardal yma ynghyd â rhoi ystyriaeth i'r montage ffotograffig a dderbyniwyd, ystyrir fod graddfa a swmp y datblygiad yn gallu eistedd yn gyfforddus o fewn y safle heb achosi niwed sylweddol i'r drefwedd. Er fod y datblygiad yn bennaf yn ddatblygiad to fflat, mae'r montage yn dangos fod y defnydd o liwiau llwyd ar rannau uwch y blociau yn elfen pwysig iawn i alluogi'r datblygiad i ymdoddi mewn modd dderbyniol. O'r safbwynt yma, ystyrir fod bloc 2 angen cladin llwyd ar yr ail lawr ynghyd â'r trydydd llawr fel sydd wedi ei ddangos er mwyn lleihau amlygrwydd y lloriau o edrychiadau pellach a gellir gosod amod cynllunio i sicrhau hynny.
- 5.14 Mae'r cais materion a gadwyd yn ôl hefyd angen rhoi ystyriaeth i dirweddu'r safle. Mae'r wybodaeth sydd wedi ei dderbyn yn rhoi syniad o'r manau caled a'r llecynnau gwyrdd a'r bwriad i blannu coed ond ni dderbyniwyd manylion cadarn o union be fydd yn cael ei blannu. Pe byddai'r Pwyllgor yn caniatáu'r cais, gofynnir am yr hawl i weithredu i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i dderbyn manylion tirweddu mwy manwl. Wedi pwyso a mesur yr holl ystyriaethau polisi ynghyd â'r sylwadau a dderbyniwyd ni ystyrir fod y bwriad yn nhermau ei edrychiad yn groes i ofynion polisiau PCYFF 2, 3 a 4 a PS20.

Effaith ar fwynderau Preswyl

- 5.15 Un o'r prif bryderon a godwyd gan drigolion cyfagos yw effaith y datblygiad ar amodau byw. Mae bloc 4, yn wynebu'r Stryd Fawr gyda rhif 18 Gerddi Penlon wrth ei ochor. Mae'r adeilad yma yn ddy preswyl gyda'i flaen yn wynebu'r Stryd Fawr. Nid yw uchder darn cyntaf bloc 4 yn uwch na'r tŷ yma, ac ystyrir byddai hynny yn sicrhau na fydd y tŷ yn cael ei ddominyddu. Mae lleoliad ffenestri ochor yn cynnwys sawl ffenestr ar y llawr daear a'r llawr cyntaf ond ystyrir fod y wal derfyn yn fodd o sicrhau preifatrwydd i 18 Gerddi Penlon (mae uchder y wal yn cael ei ddangos ar y cynlluniau). Ar yr ail lawr mae 2 ffenestr to ond mae'r ffenestri gyferbyn talcen 18 Gerddi Penlon ac felly yn annhebygol iawn o achosi gor-edrych. Er fod lled bloc 4 yn agos at hyd 18 Gerddi Penlon yn ei gyfanrwydd (sef y tŷ, yr ardd blaen a'r ardd gefn), fe fydd cefn yr y eiddo dal gyda naws agored i'r gogledd (cefn y tŷ) ac felly ni ystyrir byddai effaith bloc 4 yn ormesol.
- 5.16 I'r blaen mae'r pellter rhwng bloc 4 a'r tai ar y Stryd Fawr yn amrywio o 17m i 30m a derbyniwyd sylwadau yn codi pryder am golled o breifatrwydd. Er y cydnabyddir y byddai'r bwriad yn newid y sefyllfa gyfredol ni ystyrir fod y pellteroedd yma rhwng ffenestri blaen yn bellter annerbyniol mewn lleoliad o'r fath mewn dinas. Mae'r tai hefyd ar lefel dipyn uwch na'r lon ac mae'r trawsdoriadau yn dangos na fydd crib na bondo'r datblygiad yn uwch na'r tai gyferbyn. Cydnabyddir pryderon trigolion y tai

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/01/19
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

yma ond gan ystyried fod yr effaith i flaen y tai yn unig, ni ystyrir fod yr effaith mor sylweddol fod y bwriad yn haeddu ei wrthod ar y sail yma.

- 5.17 Mae bloc 1 yn ffinio gyda rhif 32 Ffordd y Traeth, ac fel y trafodwyd uchod mae lefel 32 Ffordd Y Traeth yn dipyn is na safle'r cais. Yn ystod y cais, mae edrychiadau bloc 1 wedi cael ei ddiwygio er mwyn sicrhau nad oes gor-edrych o'r adeilad newydd. Ystyrir y byddai yn briodol cael amod i gytuno ar wal / ffens terfyn i sicrhau nad oes gor-edrych o'r ffenestri llawr ddaear. Ar y llawr cyntaf mae'r cynlluniau yn dangos dwy ffenestr yn wynebu 32 Ffordd y Traeth ond gyda nodyn yn dangos bydd y ffenestri yma gyda gwydr afloyw. Mae'r ffenestri yma o loffydd ond gellir ystyried y ffenestri yma'n rhai eilradd gan fod ffenestri eraill ym mhob ystafell. Mae hynny yn golygu byddai modd gosod amod i sicrhau nid yn unig fod y ffenestri gyda gwydr afloyw ond hefyd o'r math sydd ddim yn agor. Mae hefyd 4 ffenestr to yn wynebu'r eiddo ond mae 2 uwchben lobi a grisiau mynediad ac mae'r ddwy arall yn rhoi golau i gegin un uned ond wedi ei gosod gyferbyn talcen rhif 32 Ffordd y Traeth ac felly yn annhebygol o achosi gor-edrych.
- 5.18 Fe fydd bloc 3 sydd yng nghanol y safle rhwng bloc 4 a bloc 2 gyda tai Gerddi Penlon i'r gorllewin. Bwriedir gosod yr adeilad tua 13m o'r ffin. Mae lled yr adeilad ar ei bwynt mwyaf o gwmpas 18m ac mae'r darn agosaf i Gerddi Penlon yn 11m. Fe fyddai bylchau eithaf sylweddol rhwng bloc 4 a bloc 3 ac wedyn rhwng bloc 3 a bloc 2 ac fe fyddai hynny yn sicrhau fod toriad yn y ffurf adeiledig gyferbyn tai Gerddi Penlon. Oherwydd hyn, ni ystyrir byddai effaith y bloc yma yn un sylweddol niweidiol ar fwynderau preswyl tai Gerddi Penlon.
- 5.19 Nid oes unrhyw ffenestri o ystafelloedd trigiadwy yn wynebu tai Gerddi Penlon ond mae paneli gwydr ar bob llawr o'r grisiau cymunedol. Er nad yw'r ffenestri ar y grisiau yn ffenestri o ystafelloedd trigiadwy fe fydd dal presenoldeb rheolaidd o bobol wrth ddefnyddio'r grisiau. Er fod pellter y ffenestri tua 22m o'r ffin, ystyrir yn rhesymol i'r gwysau yma fod o fath afloyw, yn enwedig wrth ystyriaeth y math a maint o ffenestri a'r ffaith na fydd llenni yn cael eu gosod a byddai hynny yn amlygu presenoldeb pobol ar y grisiau yn ystod oriau o dywyllwch. Fe fydd gwydr afloyw hefyd yn lleihau'r effaith o unrhyw olau yn deillio o'r grisiau.
- 5.20 Mae bloc 2 yng ngwaelod y safle i'r gogledd gyda'i dalcenni yn wynebu Gerddi Penlon a Stryd Y Pistyll a'i edrychiad cefn yn wynebu Stryd Ambrose. Mae'r talcen sy'n wynebu Stryd Y Pistyll ar ei phwynt agosaf, tua 20m i ffwrdd o'r ffin. Mae ffenestri lloffydd ar y talcen yma ond oherwydd siâp yr adeilad mae'r ffenestri wedi cael eu gosod ymhellach yn ôl ac mae pellter dros 30m rhwng ffenestri'r datblygiad a chefn tai Stryd y Pistyll. Mae gweddill y ffenestri ar yr edrychiad yma yn eithaf bychan ac yn gwasanaethu ystafelloedd ymolchi a grisiau cymunedol. Ni ystyrir felly y bydd yr edrychiad yma yn arwain at unrhyw or-edrych na cholli preifatrwydd afresymol. Yn ychwanegol, oherwydd y pellter i ffwrdd o'r ffin a gan roi ystyriaeth i led yr adeilad, ni ystyrir bydd presenoldeb yr adeilad yn sylweddol niweidiol i amodau byw y tai yma.
- 5.21 Mae'r talcen gorllewinol sydd yn wynebu tai Gerddi Penlon gyda phellter o tua 6m o'r ffin. Mae'r edrychiad yma wedi cael ei ddiwygio er mwyn newid y ffenestri ar bob llawr a manylion y balconi ar y trydydd llawr er mwyn sicrhau na fydd unrhyw or-edrych annerbyniol yn digwydd. Mae'r cynlluniau nawr yn dangos ffenestri afloyw yn unig gyda nodyn yn cadarnhau na fydd y ffenestri yn agor mwy na 100mm ac mae'r ochor balconi wedi cael ei ddileu. Gyda defnydd o amodau i sicrhau hyn, gellir rheoli'r effaith i raddfa dderbyniol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/01/19
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

- 5.22 Bydd effaith mwyaf y talcen yma yn debygol o fod ar amodau byw rif 11 a 12 Gerddi Penlon. Mae wal terfyn uchel eisoes yn bodoli rhwng y safle a'r ffin ac o'r safbwynt yma ni ystyrir bydd yr effaith ar y ffenestri llawr gwaelod yn sylweddol. Byddai'r effaith mwyaf ar y ffenestri llawr cyntaf ond oherwydd lleoliad yr adeilad byddai dal rhywfaint o naws agored i bob ochor yr adeilad. Mae 11 Gerddi Penlon gyda chwrtil hirach na'r tai eraill sydd yn ymestyn i'r gogledd ac i fwrdd o'r datblygiad.
- 5.23 Mae nifer o wrthwynebiadau wedi eu derbyn am edrychiad cefn bloc 2 sydd yn wynebu Stryd Ambrose. Gwrthodwyd apêl yr y safle yn flaenorol oherwydd effaith y datblygiad ar fwynderau preswyl Stryd Ambrose. Roedd y cais yna yn golygu codi adeilad a oedd yn amrywio o 0.5m hyd at 9m o ffin y safle gyda phellter o tua 25m rhwng ffenestri.
- 5.24 Mae'r bwriad sydd o dan sylw wedi ymateb i'r pryderon a godwyd ar apêl trwy newid ongl yr adeilad a gwthio'r adeilad ymhellach i fwrdd o'r ffin. Mae'r cynlluniau yn dangos byddai'r pellter yn amrywio o 17m-24m o'r ffin a phellteroedd rhwng 33m i 51m o ffenest i ffenest. Mae edrychiad cefn yr adeilad yn cynnwys cymysgedd o ffenestri, balconïau 'juliette' a hefyd balconïau agored ar y trydydd llawr. Mae lefel tai Stryd Ambrose tua 3m yn is na safle'r cais a gyda wal neu ffens terfyn solid ystyrir byddai hynny yn lliniaru effaith y llawr ddaear a llawr cyntaf y datblygiad a hefyd presenoldeb o lefydd parcio rhwng yr adeilad o dai Stryd Ambrose.
- 5.25 Cydnabyddir bydd ffenestri'r ail a trydydd llawr yn hollol weladwy i drigolion Stryd Ambrose ac mi fydd hynny yn newid amodau byw cyfredol y preswylwyr. Oherwydd y pellter a'r newid mewn lefel, mae'n debygol fod golygfeydd o'r fflatiau dros doeau tai Stryd Ambrose yn hytrach nac i lawr neu yn syth at ffenestri. Wrth ymweld cefn Stryd Ambrose mae hefyd yn amlwg nad yw cefn y tai yn hollol breifat oherwydd y mynediad i'r modurdai a giatiau cefn gerddi. Ar y cyfan ystyrir fod y pellter rhwng y tai a'r datblygiad erbyn rŵan i raddfa sydd yn dderbyniol.
- 5.26 I leihau effaith y balconïau ar y trydydd llawr mae canllawiau'r balconïau wedi setio yn nol o dan ofod y to. Gan roi ystyriaeth i bellteroedd a lefelau, mae yn annhebygol byddai'r balconïau yma yn sylweddol niweidiol i amodau byw preswylwyr Stryd Ambrose. Wedi rhoi ystyriaeth lawn i'r holl sylwadau ac wedi ymweliad y safle a'r ardal o'i amgylch sawl gwaith, ni ystyrir bydd effaith y datblygiad mor niweidiol fod y cais haeddu gwrthod ar sail polisi PCYFF 2, 3 a 4.

Materion Trafnidiaeth

- 5.27 Mae'r fynedfa i'r safle eisoes wedi ei chaniatáu o dan y caniatâd amlinellol, ac mae'r Uned Drafnidiaeth wedi cadarnhau nad oes ganddynt wrthwynebiad i'r bwriad. Derbyniwyd nifer fawr o wrthwynebiadau ar sail diffyg lefydd parcio o fewn y safle a phroblemau parcio sydd eisoes yn bodoli yn yr ardal. Mae'r bwriad yn ddarparu 70 uned byw gyda cymysgedd o unedau un a dwy llofft ac mae'r cynllun safle yn ddangos 67 llecyn parcio. Mae safonau parcio yn gofyn am un llecyn parcio ar gyfer pob uned byw ond mae'r safonau yn cyfeirio at uchafswm ac yn cydnabod mewn rhai lefydd fod nifer llai yn gallu bod yn dderbyniol. Gan ystyried lleoliad y safle mewn dinas a'r cysylltiadau gyda trafndiaeth cyhoeddus a cyfleusterau eraill, ystyrir fod 67 llecyn parcio yn ddigonol ac yn dderbyniol ac bydd effaith y datblygiad yn annhebygol o achosi trafferthion parcio ychwanegol ar strydoedd cyfagos. Ystyrir fod y bwriad felly yn cydymffurfio â gofynion polisi TRA 2 o'r CDLI.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/01/19
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

6. Casgliadau:

- 6.1 Fel y trafodwyd uchod, mae golwg segur ac aflêr ar y safle ar hyn o bryd ac mae hynny yn tynnu oddi wrth gymeriad ac edrychiad yr ardal yn sylweddol. Rhaid hefyd cydnabod byddai'r darpariaeth o fflatiau newydd yn gyfraniad positif i'r stoc tai, gan gwrdd gyda'r anghenion sydd wedi'u hadnabod, ac yn cyfrannu at anghenion tai fforddiadwy. Mae sylwadau'r heddlu hefyd yn cydnabod fod y gosodiad hefyd yn fodd o sicrhau gwyliadwriaeth naturiol da sydd yn un o brif ffurf o ddylunio allan troseddau. Rhoddwyd ystyriaeth lawn i'r sylwadau a dderbyniwyd gan drigolion lleol ac cydnabyddir bydd datblygiad o'r maint yma yn newid yr amgylchedd leol yn sylweddol. Er hynny, rhaid cofio fod caniatâd amlinellol eisoes yn ei le, ac wrth asesu'r bwriad yn ei gyfanrwydd ni adnabuwyd unrhyw effaith sylweddol niweidiol sydd yn groes i bolisïau'r Cynllun Datblygu Lleol ac oherwydd hynny ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol i'w ganiatáu.

7. Argymhelliad:

- 7.1 Awdurdodi'r Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio, Amgylchedd a Gwarchod y Cyhoedd i gymeradwyo'r cais yn ddarostyngedig i dderbyn cynllun tirwedd meddal manwl ynghyd â chynllun a manylion yn dangos trefniadau ar gyfer storio biniau ac i amodau yn ymwneud gyda:

1. Gorffeniad a lliwiau allanol.
2. Cytuno triniaethau ffin.
3. Sicrhau ffenestri afloyw a hefyd ffenestri sydd ddim yn agor ar edrychiadau priodol.
4. Yn unol â'r cynlluniau.