

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

Rhif: 5

Cais Rhif: C18/0838/11/LL

Dyddiad 20/09/2018
Cofrestru:

Math y Cais: Llawn - Cynllunio

Cymuned: Bangor

Ward: Hiracl

Bwriad: Dymchwel yr adeilad presennol a chodi 9 uned fforddiadwy ar gyfer gymdeithas dai leol, llecynnau parcio a thrilunio

Lleoliad: 371-373, Stryd Fawr, Bangor, Gwynedd, LL571YR

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATAU GYDAG AMODAU YN DDAROSTYNGEDIG AR DDERBYN SYLWADAU FFAFRIOL GAN UNED GWARCHOD Y CYHOEDD

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

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais llawn yw hwn ar gyfer dymchwel yr adeilad presennol a chodi 9 uned fforddiadwy ar gyfer cymdeithas dai lleol (Cartrefi Cymunedol Gwynedd) ynghyd â chreu llecynnau parcio a thirlunio'r safle sydd ar hyn o bryd yn segur.
- 1.2 Mae'r safle wedi ei leoli ar safle trefol gyferbyn â Ffordd Glynne a'r Stryd Fawr i'r gogledd-ddwyrain o ganol Fangor. Saif adeilad segur ar y safle yn bresennol gyda'i ddefnydd blaenorol yn cynnwys meithrinfa blant a chyn hynny archfarchnad. Lleolir y safle oddi fewn i'r ffin datblygu fel y'i cynhwysir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLL) ac nid yw wedi ei ddynodi na'i warchod ar gyfer unrhyw ddefnydd penodol. Gellir disgrifio'r safle fel safle a ddatblygwyd o'r blaen.
- 1.3 I'r gogledd o'r safle lleolir ffordd gul sy'n gwasanaethu cefnau tai cyfagos ynghyd â siop trin gwallt a thŷ amlfeddiannaeth, i'r dwyrain lleolir gerddi cefn rhif 375 a 377 Stryd Fawr sydd yn cynnwys balconi llawr cyntaf. I'r de lleolir ffordd ddi-ddosbarth Stryd Fawr gyda defnyddiau masnachol, anheddau preswyl a man parcio ymhellach draw ac i'r gorllewin lleolir ffordd sirol dosbarth III Ffordd Glynne gyda fflatiau myfyrwyr ymhellach draw (Stiwdios Tŷ Glynne).
- 1.4 Gellir rhannu'r cais is awl elfen gwahanol sy'n cynnwys:-
- Creu 9 uned fforddiadwy wedi eu gosod oddi fewn i adeilad newydd 3-llawr gyda 3 uned ar wahân i bob llawr gan gynnwys 3 uned 1-llofft (2 berson) a 6 uned 2-lofft (3 person).
 - Darparu 9 llecyn parcio yn nhu cefn y safle ynghyd â mynedfa newydd oddi ar ffordd sirol dosbarth III (Ffordd Glynne).
 - Darparu llecynnau storio sbwriel a beiciau.
 - Tirlunio yn nhu blaen yr adeilad a rhwng cefn yr adeilad a'r maes parcio.
- 1.5 Fel rhan o'r cais cyflwynwyd y wybodaeth ganlynol:-
- Datganiad Cynllunio Cefnogol.
 - Nodyn Technegol Priffyrdd.
 - Datganiad Cymunedol ac Ieithyddol (sy'n cynnwys cyfiawnhad dros ddarparu tai fforddiadwy ar y safle arbennig hwn).
 - Strategaeth Draenio.
 - Adroddiad Ystlumod ac Adar.
 - Adroddiad Geo-Amgylcheddol Cam I a Cham II parthed llygriad.
- 1.6 Bydd uchder yr adeilad yn amrywio o 10.3m i 10.7m ac bydd wedi ei ddylunio ar ffurf teras gyda'r edrychiad blaen yn wynebu'r Stryd Fawr. Bydd llechi naturiol i'r toeau, waliau rhannol o waith bric glan lliw byff/lliw llwydlas a rhannol o rendr liw gwyn ynghyd ac agoriadau UPV-c lliw llwyd.

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

1.7 Mae'r safle yn mesur 0.07ha gydag arwynebedd llawr yr unedau fforddiadwy yn mesur 47.2m² (uned 1-lofft) a 60m² (uned 2-lofft). Bydd yr unedau wedi eu dylunio i gydymffurfio gyda Gofynion Ansawdd Datblygu (DQR) Llywodraeth Cymru ynghyd â chyfarfod a safonau Cartrefi Gydol Oes a Dyluniad Diogel.

1.8 Er mwyn cefnogir cais cyflwynwyd y dogfennau canlynol: Strategaeth Draenio, Datganiad Cynllunio Cefnogol, Datganiad Cymunedol ac Ieithyddol, Nodyn Technegol Cyngor Priffyrdd, Adroddiad Archwiliad Adar ac Ystumod ynghyd ac Adroddiad Geo-Amgylcheddol Cam I a Cham II (llygredd tir).

2. Polisiau Perthnasol:

2.1 Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a pharagraff 2.1.2 Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dylid penderfynu ceisiadau yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai bod ystyriaeth faterol cynllunio yn nodi fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol, a'r Cynllun Datblygu Lleol.

2.2 Mae'r Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn rhoi dyletswydd ar y Cyngor i ymgymryd â chamau rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r 7 amcan llesiant sydd o fewn y Ddeddf. Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015. Wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau.

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

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

Polisi ISA1 – darpariaeth isadeiledd.

Polisi TRA2 – safonau parcio.

Polisi TRA4 – rheoli ardrawiadau cludiant.

Polisi PCYFF1 – ffiniau datblygu.

Polisi PCYFF2 – meini prawf datblygu.

Polisi PCYFF3 – dylunio a siapiau lle.

Polisi PCYFF5 – rheoli carbon.

Polisi PS5 – datblygu cynaliadwy.

Polisi PS6 – lliniaru effeithiau newid hinsawdd ac addasu iddynt.

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

Polisi TAI8 – cymysgedd briodol o dai.

Polisi TAI15 – trothwy tai fforddiadwy a'u dosbarthiad.

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

Polisi AMG5 – cadwraeth bioamrywiaeth leol.

Canllaw Dylunio Gwynedd (2003).

Canllaw Cynllunio Atodol (CCA): Ymrwymadau Cynllunio (2009).

CCA: Cymysgedd Tai (2018).

CCA: Tai Fforddiadwy.

CCA: : Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol

2.4 **Polisiau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 10 (2018).

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

NCT12 Dylunio (2016).

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

3.1 Cais rhif C02A/0689/11/LL - ffens cwrpownd wedi ei ganiatáu yn 2002.

3.2 Cais rhif C06A/0904/11/LL - newid defnydd o siop i ganolfan chwarae plant wedi ei ganiatáu yn 2007.

3.3 Ymholiad cyn cyflwyno cais rhif Y18/000553 ar gyfer codi 10 uned fforddiadwy a man parcio. Ymatebwyd drwy ddatgan bod yr egwyddor o godi tai ar y safle yn dderbyniol ond bod rhaid i ganran o'r tai fod yn rhai fforddiadwy; angen lleihau uchder yr adeilad o fod yn 4 llawr i fod yn 3 llawr ar sail diogelu mwynderau gweledol a phreswyl; angen sicrhau na fydd unrhyw ddatblygiad yn amharu ar drigolion lleol ar sail colli preifatrwydd ac aflonyddwch sŵn; rhaid i'r mynedfeydd a'r cynllun parcio newydd fod yn dderbyniol ar sail diogelwch ffyrdd a byddai angen ymgymryd ar gario allan ymgynghori statudol cyn cyflwyno cais cynllunio gan fod codi 10 tŷ yn ddatblygiad *mawr* yn ôl canllawiau Llywodraeth Cymru.

4. **Ymgynghoriadau:**

Cyngor Dim gwrthwynebiad.
Cymuned/Tref:

Uned Drafnidiaeth: Dim gwrthwynebiad ond gydag amodau perthnasol.
Tybir fod y safle yn ganolog o fewn y ddinas ac o fewn pellter cerdded neu feicio hwylus i nifer o gyfleusterau lleol gan ochri a safle bws gyda gwasanaeth sy'n pasio'n rheolaidd.

Mae'r cynllun hefyd yn dangos lefel boddhaol o lecynnau parcio ar gyfer y datblygiad.

Argymhell cynnwys nodyn ar gyfer lleoli'r storfa feics ynghyd a'r angen i godi'r cyrbiau smwt i fyny ar hyd blaen y safle gyda'r Stryd Fawr.

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

Cyfoeth Naturiol Cymru:	Dim gwrthwynebiad.
Dŵr Cymru:	Amod parthed cyflwyno cynllun draenio cynhwysfawr ar gyfer y safle.
Uned Gwarchod y Cyhoedd:	Dim ymateb.
Uned Bioamrywiaeth:	Argymhell bod y datblygwr yn cydymffurfio gydag argymhellion Arolwg Ystlumod ac Adar.
Uned Strategol Tai:	Mae'r wybodaeth sy'n gynwysedig o fewn y cais yn gyson gyda'r wybodaeth o'r angen am dai fforddiadwy yn yr ardal. Mae'r Gymdeithas Tai (Cartrefi Cymunedol Gwynedd) yn bartner ar gyfer y datblygiad hwn a bydd yr eiddo yn cwrdd â Gofynion Ansawdd Datblygu Cymru. Mae'r datblygiad wedi ei gynnwys o fewn rhaglen i dderbyn grant cymdeithasol gan Lywodraeth Cymru.
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	<p>Rhodddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu eisoes wedi dod i ben a derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mae'r fynedfa i'r safle oddi ar gornel ffordd brysur gan greu sefyllfa o berygl i ddefnyddwyr y ffordd ar sail culni'r fynedfa, ceir yn parcio ar y pafin a gweledd is-safonol. • Byddai graddfa (maint, dwysedd ac uchder) y datblygiad yn amharu ar fwynderau gweledol y strydlun. • Gor-ddatblygiad o'r safle. • Byddai angen mwy o lecynnau parcio ar gyfer yr unedau gan ystyried bod teuluoedd heddiw yn berchen a mwy na un car ac mae sefyllfa parcio yn yr ardal eisoes yn ddyrys. • Nid oes digon o fannau troi ar gyfer cerbydau o fewn y maes parcio arfaethedig yn enwedig ar gyfer loriau casglu sbwriel. • Mae safleoedd mwy addas ar gyfer codi tai teuluol na safle ar gornel prysur fel hwn. • Mae posibilrwydd bod y ddaear o dan wyneb y safle yn llygredig o gofio defnydd gwreiddiol y safle fel modurdy. Nid oes tystiolaeth bod y tanciau tanwydd wedi eu symud o'r safle a byddai hyn, o bosib, yn amharu ar gynlluniau'r ymgeisydd i fabwysiadu system ddraenio gynaliadwy o fewn y safle. • Byddai codi adeilad mor uchel ac mor agos i anheddau preswyl yn amharu ar fwynderau deiliaid cyfagos ar sail colli preifatrwydd, gor-edrych, aflonyddwch sŵn (yn deillio o weithgareddau'r maes parcio) a chreu strwythur gormesol gan olygu colli golau naturiol i eiddo cyfochrog.

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

- Byddai cynllun y safle mewn perthynas â gosodiad yr adeilad a'r maes parcio/mynedfeydd arfaethedig yn creu teimlad o ynys i ddeiliaid yr eiddo amlfeddiannaeth a adnabyddir fel Isnant ac yn creu aflonyddwch, llygredd golau, llygredd, mygdarth cerbydau a gor-edrych i mewn i Isnant ei hun ar draul mwynderau ei breswylwyr.
- Nid yw maint y stôr finiau digon mawr ar gyfer y datblygiad ac mae problemau dyrys ar sail sbwriel eisoes yn bodoli gerllaw.
- Nid oes capasiti yn y garthffos gyhoeddus i ymgymryd ag ychwaneg o bwysau.

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

- Mae gan eiddo cyfochrog (375 Stryd Fawr) simdde wedi ei leoli rhwng safle'r cais a rhif 375 Stryd Fawr – dim manylion gan yr ymgeisydd parthed diogelu'r simdde hwn yn ystod y gwaith adeiladu (tynnwyd sylw'r ymgeisydd i'r pryder hwn ac mae'n ymwybodol bydd rhaid dilyn gofynion y Ddeddf Waliau Rhannol, 1996 i'r perwyl hyn).

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'r egwyddor o godi tai ar y safle arbennig hwn wedi ei selio ym Mholisi PCYFF1, TAI1, TAI15 a PS5 o'r CDLL. Dywed Polisi PCYFF1 caniateir cynigion tu mewn ffiniau datblygu yn unol â pholisïau a chynigion eraill y Cynllun, polisïau cynllunio cenedlaethol ac ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill. Fel cyfeirir ato uchod, lleolir y safle o fewn ffin datblygu canolfan isranbarthol Bangor. Mae Polisi TAI1 yn datgan yng nghanolfan isranbarthol Bangor a'r canolfannau gwasanaeth trefol bydd tai i gwrdd â strategaeth y Cynllun yn cael eu sicrhau drwy'r dynodiadau tai ynghyd â safleoedd ar hap addas o fewn y ffin datblygu.
- 5.2 Dywed Polisi TAI15 bod gofyn i bob datblygiad gyflawni cymysgedd priodol ar sail deiliadaeth, mathau a maint o dai fforddiadwy sy'n cael ei ategu gan Bolisi TAI8 ynghyd a ChCA: Cymysgedd Tai. Dywed y CCA mai rhai o amcanion strategol Llywodraeth Cymru yw i ddarparu:-
- Cartrefi o safon dda sydd wedi cael eu dylunio yn dda a'u hadeiladu i safon uchel, sy'n cynnwys dyluniad cynaliadwy;
 - Cymysgedd o dai marchnad a fforddiadwy er mwyn cefnogi aelwydydd amrywiol sy'n byw mewn trefi a phentrefi
 - Datblygiadau tai mewn llefydd priodol lle gellir cael mynediad i ystod dda o gyfleusterau cymunedol a lle gellir mynd yn rhwydd at gyfleoedd gwaith, gwasanaethau ac isadeiledd allweddol.
 - Cymysgedd o dai o safon dda, sy'n fforddiadwy, o wahanol fathau a gwahanol ddeiliadaethau i gwrdd ag anghenion tai pob carfan o'r boblogaeth.

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

- 5.3 Oherwydd mai landlord cymdeithasol cofrestredig fyddai yn gyfrifol am yr holl unedau byddent i gyd ar gael fel tai fforddiadwy ac ystyrir y byddai'r bwriad, felly, yn unol â gofynion y polisïau arbennig hyn. Mae Polisi PS5 yn datgan cefnogir datblygiadau ble gellid dangos eu bod yn gyson ag egwyddorion datblygu cynaliadwy gan gynnwys ail-ddefnyddio safleoedd a leolir mewn mannau priodol. Fel y cyfeiriwyd ato uchod gellir ystyried fod y safle hwn yn safle a *ddatblygwyd o'r blaen* sy'n addas ar gyfer defnydd preswyl.
- 5.4 Gan ystyried yr asesiad uchod ac yn ddarostyngedig i'r bwriad gydymffurfio gyda'r polisïau eraill y cyfeirir atynt isod ynghyd â chymryd i ystyriaeth sylwadau'r Uned Strategol Tai'r Cyngor sy'n cadarnhau bod y math a'r cymysg o dai a gynigir fel rhan o'r cais yn cyfarch anghenion lleol am unedau fforddiadwy, credir bod y cais yma yn dderbyniol mewn egwyddor.

Mwynderau gweledol

- 5.5 Fel y cyfeiriwyd ato uchod saif y safle o fewn ffin datblygu Bangor ac o fewn ardal adeiledig sydd o amrywiol deunydd, ffurf, dyluniad, cynllun a maint. Mae'r safle yn wastad ei natur ac wedi ei osod ar gornel gyda'r adeilad newydd wedi ei osod yn ol rhwng 1m a 5m o gerbydlon y ffordd gyfagos. Mae'r unedau wedi eu dylunio ar ffurf 3 bloc amrywiol eu uchder gyda'r rhan canol wedi ei leoli ymhellach allan 1.5m tuag at y ffordd. Bydd amrywiaeth o ddeunyddiau yn cael eu defnyddio ar edrychiadau allanol yr adeilad gan gynnwys toeau llechi naturiol, gwaith bric glan lliw byff a llwydlas i'r waliau gydag agoriadau alwminiwm lliw llwyd. Bydd ymylon y safle wedi eu diffinio gan ffens coedyn 1.8m o uchder yn y cefn ynghyd â ffens rheiliau uwchben wal fric 1.2m o uchder yn nhu blaen y safle. Mae'r deunyddiau hyn yn adlewyrchu datblygiad cyffelyb 3-llawr a ganiatawyd yn 2015 ar gyfer unedau fforddiadwy ac sydd erbyn hyn wedi integreiddio yn dda i'w gefndir trefol. Bwriedir hefyd cynnwys ardaloedd llawr caled a meddal ar ffurf tirweddu a llystyfiant o amgylch yr adeilad.
- 5.6 Saif y safle sy'n destun y cais hwn o fewn ardal adeiledig sy'n cynnwys anheddau preswyl 2-3 llawr ynghyd ag adeiladau masnachol 3-4 llawr cyfagos. Cyflwynwyd cynllun ar gyfer adeilad 4 llawr yn yr ymholiad cyn cyflwyno cais ond mynegwyd pryder gan swyddogion byddai adeilad o'r uchder hyn yn cael ad-drawiad gweledol sylweddol ar y rhan yma o'r strydlun. O ganlyniad i'r pryder yma, cyflwynwyd cynllun sy'n dangos adeilad 3 llawr o amrywiol uchder. Gan ystyried dyluniad, graddfa, ffurf a deunyddiau'r datblygiad credir y byddai'n cydweddu â'r safle ac na fydd yn creu strwythur anghydnaws na gormesol o fewn y rhan yma o'r strydlun. I'r perwyl hyn, felly, credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF2 a PCYFF3 o'r CDLL.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.7 Fel y cyfeirir ato uchod, lleolir anheddau preswyl ar gyrion gogleddol a gorllewinol y safle sydd yn y rhan helaeth yn adeiladau deulawr. Lleolir fflatiau myfyrwyr yn adeilad Tŷ Glyn i'r de o safle'r cais sydd yn adeilad sylweddol 3-llawr ei uchder. Derbyniwyd gohebiaeth gan rhai o drigolion lleol parthed effaith andwyol y bwriad ar fwynderau preswyl a chyffredinol ar sail colli preifatrwydd, gor-edrych ac aflonyddwch swm, gor-ddatblygu a creu strwythur gormesol. Mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn mae'r cynlluniau gwreiddiol wedi eu diwygio sy'n golygu bod ffenestri wal gefn rhan ogleddol yr adeilad newydd wedi eu gosod ar ongl er mwyn lleihau unrhyw or-edrych uniongyrchol i mewn i anheddau cyfagos sy'n cynnwys Isnant a rhif 375 Stryd Fawr (sydd â gardd amwynder wedi ei greu uwchben estyniad to gwastad). Mae gweddill

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

cefn yr adeilad 3-llawr wedi ei ddylunio er mwyn osgoi gor-edrych sylweddol i mewn i'r anheddau hyn.

- 5.8 Mae'r annedd/tŷ deulawr amlfeddiannaeth a adnabyddir fel Isnant wedi ei leoli oddeutu 7m i'r de-orllewin o gefn yr adeilad arfaethedig gyda ffenestri ystafelloedd ar y llawr cyntaf. Mae rhan ddeheuol yr adeilad o wal solat ynghyd â ffenestri ar gyfer grisiau mewnol fel nad oes gor-edrych uniongyrchol tuag Isnant o ystafelloedd byw (sy'n cynnwys lloffttydd). Bydd unrhyw or-edrych uniongyrchol tuag at y gwagle a fydd rhwng Isnant a'r eiddo a adnabyddir fel 375 Stryd Fawr. Fel y cyfeiriwyd ato uchod, bydd rhan ogleddol cefn yr adeilad arfaethedig wedi ei osod ar ongl fel bydd y brif olygfa allan o'r ffenestri yn wynebu'r gwagle a fydd rhwng Isnant a rhif 375 Stryd Fawr er mwyn osgoi unrhyw or-edrych uniongyrchol uwchben ardd gefn yr eiddo arbennig hwn. Yn ychwanegol i'r uchod, bydd ffensys trwchus o goedyn 1.8m o uchder yn cael eu gosod ar hyd ffiniau cefn y safle gyda'r eiddo hyn a ble lleolir y maes parcio newydd er mwyn lleihau unrhyw or-edrych ar lefel llygaid. Gellir sicrhau na fydd unrhyw or-edrych a cholli preifatrwydd dyn y dyfodol drwy gynnwys amod sy'n cyfyngu ar estyniadau ynghyd â chreu agoriadau newydd ar ffurf ffenestri. I'r perwyl hyn, ni ystyrir y byddai'r bwriad fel y'i ddiwygir yn achosi niwed sylweddol nac arwyddocaol ar sail gor-edrych a cholli preifatrwydd i ddeiliaid cyfagos.
- 5.9 Ar sail aflonyddwch swm, rhaid ystyried bod y safle wedi ei leoli mewn ardal rhannol breswyl a rhannol fasnachol sefydledig gyferbyn a rhwydwaith ffyrdd prysur sydd yn rhai o brif hawliau tramwyo o fewn y ddinas. Er yn cydnabod byddai rhywfaint o gynydd mewn aflonyddwch swm yn anorfod pe caniateir y cais hwn yn enwedig gan gerbydau a fyddai'n defnyddio'r maes parcio arfaethedig ni chredir byddai'r cynnydd yn sylweddol gwahanol i'r sefyllfa bresennol nid yn unig ar sail swm sy'n tarfu o weithgareddau preswyl y safle ond hefyd y swm dyddiol sy'n tarfu o'r ardal gyfagos ac sy'n cynnwys nifer helaeth o ddefnyddiau gwahanol. Ystyrir hefyd bod defnydd y safle ar gyfer defnydd preswyl (unedau fforddiadwy) yn fwy addas na defnydd masnachol/busnes gan ystyried ei leoliad o fewn ardal rhannol breswyl sefydledig.
- 5.10 Mae nifer o drigolion cyfagos wedi datgan bod y bwriad yn golygu or-ddatblygiad o'r safle a byddai adeilad 3-llawr to crib o'r raddfa a maint arfaethedig yn creu strwythur gormesol ar draul mwynderau preswyl yn enwedig i ddeiliaid yr eiddo a adnabyddir fel Isnant. Saif yr adeilad newydd oddeutu 7m i'r dwyrain o Isnant gydag uchder crib to Isnant yn cyfateb i uchder bondo'r adeilad newydd. Uwchben y bondo fydd y to llechi yn codi 4.1m uwchben to crib Isnant ond rhaid cofio bod y to yn rhedeg ar ongl i ffwrdd o leoliad Isnant ei hun. Mae'r adeilad presennol, er nad yw mor uchel â'r adeilad arfaethedig, wedi ei leoli yn glos iawn ac ynghlwm a chwrtil Isnant gan greu awyrgylch clawstrobffobia yn enwedig wrth edrych allan o ffenestri llawr cyntaf yr eiddo. Byddai'r adeilad arfaethedig, er yn uwch, wedi ei osod oddeutu 7m i ffwrdd o edrychiad dwyreiniol Isnant gan greu gwagle a byddai gwagle ychwanegol yn cael ei greu gyferbyn a chefn gogleddol Isnant lle bo adeilad rhannol ddeulawr yn bodoli yno'n bresennol. Gan ystyried dyluniad, gosodiad a lleoliad yr adeilad arfaethedig credir na fyddai'n creu strwythur gormesol a fydda'i effeithio'n sylweddol ar fwynderau deiliaid Isnant.
- 5.11 Gan ystyried yr asesiad uchod ystyrir bod y dyluniad diwygiedig i'r adeilad yn dderbyniol ac na fydd y bwriad yn amharu'n sylweddol ar fwynderau preswyl a chyffredinol trigolion lleol. I'r perwyl hyn credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF2 a PCYFF3 o'r CDLL.

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

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.12 Mae'r bwriad yn golygu creu mynediad newydd i gefn yr adeilad arfaethedig oddi ar ffordd sirol dosbarth III (Ffordd Glynne) a ble lleoli'r mynedfa bresennol ar gyfer gwasanaethu'r cyn archfarchnad. Bwriad y fynedfa yw gwasanaethu'r llecynnau parcio ar gyfer deiliaid yr unedau preswyl. Er mwyn cefnogi'r cais cyflwynwyd Nodyn Technegol Cyngor Priffyrdd a daw'r ddogfen i'r canlyniad, gan ystyried y rhwydwaith ffyrdd lleol a'r gweledd tuag at drafndiaeth sy'n defnyddio'r rhwydwaith ffyrdd bod lleoliad y fynedfa newydd yn dderbyniol ar sail cyfarfod gofynion *Manual for Streets*. Er cydnabyddir bod pryderon wedi eu mynegi gan drigolion lleol parthed addasrwydd y fynedfa nid oes gan yr Uned Drafndiaeth wrthwynebiad i'r cais yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau priodol gydag unrhyw ganiatâd cynllunio. Credir, felly, i'r bwriad fod yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi ISA1, TRA2 a TRA4 o'r CDLL.

Materion bioamrywiaeth

- 5.12 Cyflwynwyd Adroddiad Archwiliad Adar ac Ystumod sy'n dod i'r canlyniad nad oedd tystiolaeth bod ystumod nac adar yn nythu o fewn adeiladwaith y safle. Er hyn, mae'r Adroddiad yn argymhell ymgymryd â mesurau lliniaru fel gosod bocsys ystumod ac adar ar yr adeiladwaith newydd fel gwelliannau bioamrywiaeth tymor hir. Gellir sicrhau hyn drwy gynnwys amod perthnasol mewn unrhyw ganiatâd cynllunio ac yn unol â chynnwys y fath amod credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi AMG5 o'r CDLL.

Materion tai fforddiadwy

- 5.13 Cyflwynwyd Datganiad Angen Tai gan Cartrefi Cymunedol Gwynedd (CCG) gyda'r cais ynghyd â gwybodaeth ychwanegol sy'n adlewyrchu gofynion amod safonol tai fforddiadwy er mwyn sicrhau cyflenwad a math addas o dai mewn datblygiadau o'r fath. Mae'r wybodaeth yn cyfeirio at:-

- Niferoedd, math, daliadaeth a lleoliad y ddarpariaeth tai fforddiadwy - bydd y bwriad yn cynnwys 6 fflat 2-lofft (3 person) a 3 fflat 1-llofft (2 berson) gyda 100% o'r unedau yn fforddiadwy ac yn cael eu gosod ar lefel rhent cymdeithasol.
- Amseriad adeiladu'r tai fforddiadwy – bydd yr holl unedau fforddiadwy yn cael eu cwblhau a'u trosglwyddo i reolaeth CCG pan mae'r gwaith yn cwblhau oddeutu Ionawr i Mawrth, 2020.
- Trefniadau ar gyfer trosglwyddo'r tai fforddiadwy - Yn amodol ar dderbyn caniatâd cynllunio bydd CCG yn prynu'r safle ac yn cyflogi contractwyr i adeiladu ar ran CCG eu hunain. Yn dilyn cwblhau'r unedau byddent wedyn ym mherchnogaeth a rheolaeth CCG.
- Trefniadau ar gyfer sicrhau bod y ddarpariaeth yn fforddiadwy ar gyfer meddianwyr cyntaf a dilynol - bydd y datblygiad yn derbyn grant tai cymdeithasol a ariennir gan Lywodraeth Cymru gyda'r datblygiad wedi ei gynnwys yn Rhaglen Tai Cymdeithasol Cyngor Gwynedd ar gyfer 2018/19. Bydd arwystl cyfreithiol (*legal charge*) ar y safle gan Lywodraeth Cymru sy'n golygu bydd yr holl unedau fforddiadwy yn parhau fel unedau ar rent cymdeithasol yn barhaol.
- Meini prawf meddiannaeth i'w defnyddio ar gyfer pennu meddianwyr y tai - CCG yw landlord cymdeithasol mwyaf Gwynedd ac yn gosod unedau rhent cymdeithasol ar draws y sir drwy ddefnyddio'r Gofrestr Tai Fforddiadwy Cyngor Gwynedd a weinyddir gan Dîm Opsiynau Tai'r Cyngor. Bydd y tenantiaid yn cael eu dethol trwy Tim Opsiynau Tai'r Cyngor a byddent yn cael eu gosod yn unol â Pholisi Gosod Tai Cyffredin.

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

5.14 Cadarnheir hefyd y manylion canlynol i gefnogi'r cais cyfredol:-

- Dim ond 23 uned gymdeithasol ar rent sydd o fewn ardal Penrhosgarnedd ym Mangor. Er bod 78 uned o'r fath yn ward Pentir mae'r rhan fwyaf o'r rhain yn dai un llawr/byngalos ar gyfer pobl dros 55 oed.
- Mae Tim Opsiynau Tai'r Cyngor (Awst, 2017) yn cadarnhau bod 40 ymgeisydd ar y rhestr disgwyl ar gyfer fflatiau 1-llofft ynghyd a 68 ymgeisydd ar y rhestr ar gyfer tai 3-llofft yn ardal Penrhosgarnedd o Fangor (cyfanswm o 155 ymgeisydd cofrestredig).
- Mae'r niferoedd sydd ar y rhestr disgwyl llawer mwy na'r cyflenwad tai cymdeithasol ar rent addas sydd ar gael.
- Byddai'r datblygiad arfaethedig yn cyfrannu tuag at gyfarfod yr angen arbennig hwn ar gyfer tai cymdeithasol ar rent o fewn ward Pentir.

5.15 Mae'r cais wedi bod yn destun trafodaethau o flaen llaw rhwng Cartrefi Cymunedol Gwynedd ac Uned Strategol Tai'r Cyngor gyda'r canlyniad bod y datblygiad wedi ei gynnwys i dderbyn Grant Tai Cymdeithasol gan Lywodraeth Cymru a chan ystyried sylwadau'r Uned Strategol Tai a nodir uchod credir bod y bwriad yn unol gyda gofynion Polisi TAI8 a TAI15 o'r CDLL ynghyd â'r cyngor a gynhwysir yn y ddogfen CCA: Cymysgedd Tai.

Materion addysgol

5.16 Y polisi perthnasol o fewn cyd-destun cyfraniadau addysgol ar gyfer datblygiadau preswyl yw Polisi ISA1 o'r CDLL. Nodai Polisi ISA1 caniateir cynigion dim ond pan fod capasiti isadeiledd yn bodoli er nad oes trothwy niferoedd tai wedi ei gofnodi ar gyfer cyfraniad ariannol addysgol o fewn y Cynllun ei hun. Mae'r canllawiau cynllunio atodol a gafodd eu mabwysiadu i gefnogi'r cynllun datblygu blaenorol yn parhau i fod yn ystyriaeth berthnasol wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio nes eu bod yn cael eu disodli gan rai newydd. Yn hyn o beth, mae'n berthnasol i ystyried cynnwys y CCA: Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol wrth drafod y cais cyfredol hwn. Rhagwelir byddai 3 disgybl oedran ysgol gynradd yn deillio o'r datblygiad arfaethedig (nid yw unedau un-llofft yn cael eu hystyried ar gyfer yr angen i ddarparu cyfraniad i sefydliadau addysgol ac i'r perwyl hyn, felly, dim ond 6 o'r unedau sy'n berthnasol yma). Noda'r CCA dylid ystyried y sefyllfa yn yr ysgol sydd yn gwasanaethu'r dalgylch ble lleolir y datblygiad ac yn yr achos hwn yr ysgol berthnasol yw Ysgol Hiracl ac mae'r Adran Addysg eisoes wedi cadarnhau bod digon o gapasiti ar gael yn yr ysgol leol i ymdopi gyda disgyblion ychwanegol. I'r perwyl hyn ni fydd cyfraniad addysgol yn angenrheidiol pe caniateir y cais hwn ac, felly, credir bod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi ISA 1 o'r CDLL ynghyd â gofynion y CCA perthnasol.

Materion cymunedol ac ieithyddol

5.17 Cyflwynwyd Datganiad Cymunedol ac Ieithyddol gyda'r cais er nad yw hyn yn ofynnol o dan ofynion Polisi PS1 o'r CDLL ar sail cyflwynwyd tystiolaeth gyda'r cais sy'n dangos bod gofyn am y fath yma o dai ym Mangor ac na fyddai caniatáu'r cais hwn yn golygu darparu mwy na'r ddarpariaeth tai dangosol a osodwyd ar gyfer anheddle Bangor o fewn y CDLL. Fodd bynnag, daw'r datganiad i'r canlyniad na ddisgwylir effaith negyddol ar yr iaith Gymraeg gan ystyried bydd yr unedau fforddiadwy a gynigir yn ddeniadol iawn i drigolion lleol ac yn debygol o ddiwallu anghenion lleol; bydd y bwriad yn cwrdd ag angen lleol am dai fforddiadwy; effaith bositif ar wasanaethau lleol; effaith niwtral ar yr iaith Gymraeg gan mai dim ond canran gymharol isel o'r boblogaeth sy'n siaradwyr Gymraeg; effaith bositif ar y gymuned gan

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

fydd adeilad gwag yn cael ei ail-ddatblygu gan wella golwg y safle; mae'n debyg bydd y datblygiad yn ddeniadol iawn i deuluoedd a phlant ac yn debygol o gadw'r boblogaeth leol yn y gymuned. I'r perwyl hyn, ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol ar sail ei effaith ar yr iaith Gymraeg ynghyd â'r diwylliant Cymreig ym Mangor.

Materion llygredd/halogiad

- 5.18 Fel y cyfeiriwyd ato uchod, derbyniwyd pryderon gan drigolion lleol parthed y posibilrwydd bod y safle yn llygredig gan ystyried ei ddefnydd gwreiddiol fel modurdy oedd yn gwerthu tanwydd. I'r perwyl hyn, cyflwynwyd Adroddiad Geo-Amgylcheddol Cam I a Cham II (llygredd tir) sy'n dod i'r canlyniad nad oes angen mesurau safle-eang i ddelio gyda llygredd/halogiad ar y rhan helaeth o'r safle, fodd bynnag, mae'r Adroddiad yn argymhell dylai'r datblygwr ymgymryd ag ymchwiliad tir atodol er mwyn cadarnhau cyflwr y tir ac er mwyn cadarnhau cyfundrefn dwr o fewn y safle ei hun. Gellir ymgymryd â'r ymchwiliad hwn wrth ddymchwel yr adeilad presennol gan ddefnyddio peiriannau tyrchu (*excavators*). Yn ddibynnol ar dderbyn sylwadau ffafriol gan Uned Gwarchod y Cyhoedd gellir cynnwys amod i'r diben yma pe caniateir y cais.

Ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

- 5.19 Yn dilyn y cyfnod o ymgynghori cyhoeddus derbyniwyd nifer o lythyrau yn gwrthwynebu'r cais gyda'r prif faterion a godwyd gan y gwrthwynebwyr yn cynnwys:-
- Aflonyddwch sŵn ar sail symudiadau cerbydau ynghyd a sŵn dyddiol yn deillio o'r unedau eu hunain – ar sail yr asesiad uchod a tra yn cydnabod bydd rhwyfaint o gynnydd mewn aflonyddwch i fewn ag allan o'r safle ar sail symudiadau cerbydau, credir na fyddai'r cynnydd yn sylweddol gwahanol i'r aflonyddwch sy'n bodoli yn nalgylch safle'r cais yn bresennol gan ystyried natur, graddfa a dwysedd y defnydd preswyl arfaethedig ynghyd â lleoliad y safle o fewn rhan prysur o'r ddinas.
 - Colli preifatrwydd a gor-edrych - o ganlyniad i hysbysu'r ymgeisydd o wrthwynebiadau sy'n ymwneud â cholli preifatrwydd a gor-edrych mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno cynlluniau diwygiedig sy'n golygu bod ffenestri wal gefn rhan ogleddol yr adeilad newydd wedi eu gosod ar ongl er mwyn lleihau unrhyw or-edrych uniongyrchol i mewn i anheddau cyfagos sy'n cynnwys Isnant a rhif 375 Stryd Fawr (sydd â gardd amwynder wedi ei greu uwchben estyniad to gwastad). Mae gweddill cefn yr adeilad 3-llawr wedi ei ddylunio er mwyn osgoi gor-edrych sylweddol i mewn i'r anheddau hyn. Ar lefel llygaid ac yn ychwanegol i'r uchod, bydd ffensys trwchus o goedyn 1.8m o uchder yn cael eu gosod ar hyd ffiniau cefn y safle gyda'r eiddo hyn a ble lleolir y maes parcio newydd er mwyn lleihau unrhyw or-edrych ar lefel llygaid. Gellir sicrhau na fydd unrhyw or-edrych a cholli preifatrwydd yn y dyfodol drwy gynnwys amod sy'n cyfyngu ar greu agoriadau newydd ar ffurf ffenestri.
 - Diogelwch ffyrdd a gofynion parcio - mae'r cynlluniau gwreiddiol a gyflwynwyd wedi eu diwygio er mwyn lleihau ar y niferoedd parcio o fewn y safle o 10 i 9 (drwy ail-leoli'r storfa finiau) ac felly'n galluogi ymestyn man troi o fewn y man parcio ei hun. Er hyn, gan ystyried lleoliad canolig y safle o fewn y ddinas, ni fyddai'n ofyniad statudol i ddarparu llecynnau parcio oddi fewn i'r safle ei hun. Derbyniwyd gwrthwynebiadau yn awgrymu bod lleoliad y fynedfa arfaethedig yn annerbyniol ar sail diogelwch ffyrdd. Fel y cyfeiriwyd ato uchod, cyflwynwyd Nodyn Technegol Cyngor Priffyrdd sy'n darogan, o ystyried natur y rhwydwaith ffyrdd lleol ynghyd â'r gweledd allan o'r fynedfa newydd ar hyd y ffyrdd,

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

gellir gweithredu'r fynedfa i'r unedau fforddiadwy yn ddiogel ac o fewn canllawiau *Manual for Streets*. Yn ychwanegol i'r uchod, nid oes gan yr Uned Drafnidiaeth wrthwynebiad i'r datblygiad ar sail diogelwch ffyrdd yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau priodol.

- Gor-ddatblygiad – mae'r gwrthwynebiadau a dderbyniwyd yn datgan hefyd byddai adeilad o'r fath ynghyd a'r llecynnau parcio atodol yn golygu gor-ddatblygiad o'r safle a byddai adeilad 3-llawr to crib o'r raddfa a maint arfaethedig yn creu strwythur gormesol ar draul mwynderau preswyl yn enwedig i ddeiliaid yr eiddo a adnabyddir fel Isnant. Fodd bynnag, gan ystyried yr asesiad uchod credir na fyddai'r bwriad diwygiedig yn golygu gor-ddatblygiad o'r safle gan ystyried dyluniad, graddfa, mas, gosodiad a lleoliad yr adeilad arfaethedig a'r llecynnau parcio cysylltiedig ynghyd â'r ystyriaeth bod strwythurau cyffelyb eisoes yn bodoli yn nalgylch safle'r cais sydd hefyd yn cael eu defnydio at ddiben preswyl.

5.18 Mae swyddogion wedi rhoi ystyrieth deilwng i'r gwrthwynebiadau hyn fel rhan o'r asesiad ar gyfer y cais. Ymhellach, mae'r ystyriaethau perthnasol eraill sy'n gysylltiedig â'r bwriad hwn wedi cael eu hasesu yng nghyd-destun polisiau a chanllawiau cynllunio perthnasol, ac ar y sail yma ystyrir bod y cais yn dderbyniol i'w ganiatau.

6. Casgliadau:

6.1 O ystyried yr asesiad hwn ac wedi ystyried yr holl faterion perthnasol, gan gynnwys polisiau a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn ogystal â'r holl wrthwynebiadau a sylwadau a dderbyniwyd ar y cais, fe ystyrir bod y bwriad yma yn dderbyniol a'i fod yn bodloni gofynion y polisiau perthnasol fel y nodir uchod.

7. Argymhelliad:

7.1 Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i dderbyn sylwadau ffafriol gan Uned Gwarchod y Cyhoedd ac i'r amodau isod:-

1. 5 mlynedd.
2. Yn unol â'r cynlluniau.
3. Llechi naturiol/deunyddiau.
4. Priffyrdd.
5. Bioamrywiaeth.
6. Dwr Cymru.
7. Tynnu hawliau datblygiadau a ganiateir (fffenestri).
8. Llygredd/halogiad.