Rhif: 2

Cais Rhif:	**C22/0950/11/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**20/10/2022**
Math y Cais:	**Llawn**
Cymuned:	**Bangor**
Ward:	**Dwyrain Bangor**
Bwriad:	**Newid defnydd cyn glwb nos i 9 fflat hunangynhwysol 1 ystafell wely**
Lleoliad:	**340 Stryd Fawr, Bangor, Gwynedd, LL57 1YA**
Crynodeb o’r Argymhelliad:	**CANIATÁU GYDAG AMODAU**

1. Disgrifiad:

1.1 Mae hwn yn gais llawn ar gyfer trosi tri llawr uchaf adeilad pedwar llawr a fu gynt yn glwb nos ar Stryd Fawr Bangor yn naw fflat un llofft (fe gedwir y llawr gwaelod fel uned mân-werthu). Fe roddwyd caniatâd yn 2017 i newid defnydd y cyn clwb nos yn siop ar y llawr gwaelod a thri fflat hunangynhaliol a llety myfyrwyr 11 ystafell wely (Tŷ Aml Feddiannaeth - TAF) ar y lloriau uwch. Mae gwaith ar y datblygiad hwnnw wedi dechrau ac felly mae'r caniatâd cynllunio yn parhau i fod yn weithredol.

1.2 Saif yr adeilad tua phen dwyreiniol Stryd Fawr Bangor, o fewn ffin ddatblygu'r Ganolfan Isranbarthol fel y'i diffinnir gan Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd ac Ynys Môn. Saif hefyd o fewn y Canol Tref Diffiniedig ond y tu allan i'r a'r Brif Ardal Siopa.

1.3 Fe fyddai pob uned yn cynnwys ystafell wely, ystafell ymolchi a chegin / ystafell fyw ac fe fyddai'r unedau yn amrywio mewn maint of 24m2 i 39m2 o arwynebedd llawr.

1.4 Mae’r wybodaeth a gyflwynwyd ar gyfer ystyriaeth fel rhan o’r cais yn cynnwys :

- Datganiad Cynllunio a Thai
- Datganiad Mynediad
- Prisiadau gan arwerthwr tai lleol

1.5 Daw'r cais gerbron y Pwyllgor gan iddo fod am 5 neu ragor o anheddau newydd - yn yr achos hwn bydd cyfanswm o 5 uned byw ar wahân newydd (9 fflat yn lle 3 fflat ac un TAF mawr).

1.6 Bu i'r cais hwn fod gerbron y Pwyllgor yn y cyfarfod diwethaf ar 20/03/23 pryd gohiriwyd y drafodaeth er mwyn cynnal ymgynghoriad gyda 3ydd parti a oedd heb ei gwybyddu am y cais.

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 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 gynaliadwy', 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 mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017:-

PS 1 : Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig

PCYFF 1 : Ffiniau Datblygu

PCYFF 2: Meini prawf datblygu

PCYFF 3 : Dylunio a siapio lle

PS 17 : Strategaeth Aneddleoedd

TRA 2: Safonau parcio

TRA 4 : Rheoli ardrawiadau cludiant

TAI 1 : Tai yn y Ganolfan Isranbarthol a'r Canolfannau Gwasanaeth Trefol

TAI 9: Isrannu eiddo presennol i fflatiau hunangynhaliol a thai amlfeddiannaeth

TAI 15:Trothwy tai fforddiadwy a'u dosbarthiad

2.4 Polisïau Cenedlaethol:

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11 - Chwefror 2021)

Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth

Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

- C22/0330/11/AC - Amrywio Amod 3 o ganiatâd cynllunio C17/0251/11/LL i alluogi gostyngiad mewn unedau llety o 11 i 9 gyda manylion diwygiedig canlyniadol i'r gosodiad mewnol a defnyddio'r gofod to fel ystafell wely ar y 3ydd llawr. : Tynnwyd yn ei ôl 02/08/22.
- C21/0329/11/RA - Cais ar gyfer rhyddhau amod rhif 3 o ganiatâd cynllunio cyfeirnod C17/0251/11/LL sy'n ymwneud a Chynllun Rheoli- Caniatawyd 25/05/21
- C17/0251/11/LL - Newid defnydd cyn clwb nos i siop (A1) ar y llawr gwaelod a darparu llety myfyrwyr ar y cyntaf ag ail lawr gyda 3 uned hunangynhaliol a llety myfyrwyr 11 gwely ynghyd ac addasiadau a gosod ffenestri newydd : Caniatawyd 22/05/17
- C13/1272/11/LL : Gosod blaen siop newydd : Caniatawyd 05/02/14

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Ddinas:	Mae Cyngor Dinas Bangor yn cefnogi'r cais hwn am y rhesymau a ganlyn: 1. Bydd y cais hwn yn gwella delwedd Stryd Fawr Bangor. 2. Bydd yn lleihau'r nifer gormodol presennol o fflatiau myfyrwyr. 3. Mae'n cyd-fynd â pholisïau Llywodraeth Cymru i drawsnewid eiddo masnachol blaenorol yn llefydd i fyw mewn Canol Trefi. 4. Mae'n adlewyrchu amcanion y Cyngor Dinas i adfywio'r ardal honno o'r Ddinas.
Uned Trafnidiaeth:	Dim sylwadau i'w cynnig
Uned Tai:	Fe fyddai'r datblygiad yn cyfarch angen lleol cydnabyddedig
Dŵr Cymru:	Canllawiau ar gyfer yr ymgeisydd
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd cymdogion. Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau mewn ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae'r eiddo wedi ei leoli oddi fewn i ffin datblygu Bangor fel y'i cynhwysir yn CDLL a chan fod y safle wedi ei leoli o fewn ffin datblygu Bangor, sydd wedi ei adnabod fel Canolfan Isranbarthol, rhaid ystyried yr egwyddor o ddatblygu'r safle yn erbyn Polisi PCYFF 1 a Pholisi TAI 1 o'r CDLL.

5.2 Y lefel cyflenwad dangosol o dai i Fangor dros gyfnod y Cynllun 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 2022, mae cyfanswm o 718 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 2022 yn 166 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 Mewn amgylchiadau o'r fath bydd ystyriaeth yn cael ei roi i'r unedau sydd wedi eu cwblhau hyd yma o fewn yr haen y Prif Ganolfannau. Mae Polisi PS 17 y CDLL yn nodi bydd 53% o'r twf tai yn cael ei leoli o fewn y Prif Ganolfannau. Mae arolwg o'r sefyllfa mewn perthynas â'r ddarpariaeth o fewn yr haen Canolfan Isranbarthol a Chanolfannau Gwasanaeth Trefol Brif Ganolfannau yn Ebrill 2022 yn dangos fod 1,047 uned o'r cyfanswm o 1,983 uned wedi eu cwblhau, a bod 614 yn y banc tir (ac yn debygol o gael eu cwblhau). Golygai hyn felly fod diffyg o 322 uned o safbwynt y ddarpariaeth ar hap o fewn yr haen hon. Felly, ar hyn o bryd, gellid cefnogi cymeradwyo'r safle hwn yn erbyn darpariaeth gyffredinol (yn seiliedig ar y gyfradd gwblhau hyd yma) o fewn y categori Prif Ganolfannau.

5.4 Fe noda'r Datganiad Cynllunio a Thai a gyflwynwyd gyda'r cais bod yr wybodaeth banc tir diweddaraf, dyddiedig Ebrill 2022, yn nodi bod cyfanswm o 296 o unedau gyda chaniatâd cynllunio yn nalgylch Bangor. Fodd bynnag, ni ddechreuwyd 235 gan adael cyfanswm o 61 wedi'u cwblhau gyda 3 yn cael eu hadeiladu. Mae'r datganiad yn honni bod darpariaeth yr unedau tai sydd ar gael yn sylweddol is na'r hyn sydd ei angen. Nodir hefyd bod y gyfran uchel o'r datblygiadau sydd wedi eu caniatáu, ar gyfer y sector rhentu cymdeithasol, gan gynnwys y digartref a phobl dros 55 oed gan olygu bod diffyg mewn fflatiau ar gyfer y farchnad agored.

5.5 Fe atgyfnerthir yr achos bod diffyg presennol yn y ddarpariaeth tai ym Mangor gan benderfyniad apêl diweddar am 36 o fflatiau ar safle Tŷ Blenheim ar Ffordd Caergybi (cyf apêl CAS-01718-X3N7Y1 pryd nododd yr Arolygydd:

"13 : Mae Adroddiad Monitro Blynyddol 2020-2021 y Cyngor yn cadarnhau bod nifer y tai a gwblhawyd 12.3% yn fyr o'r Trywydd Darparu Tai dangosol yn Atodiad 10 y CDLl. Mae'r Cyngor wedi rhoi esboniad dros hyn. Er hynny, mae'n sylweddol is na'r hyn y cynlluniwyd ar ei gyfer.
14 : Yng nghyd-destun y trywydd cyffredinol, ni chyrhaeddwyd y targed a nodwyd yn strategaeth anheddu'r CDLl, sef 53% o ddatblygiad tai o fewn Bangor a'r Canolfannau Gwasanaeth Trefol ychwaith. Yn ystod y cyfnod o 2011 i 2021, darparodd y CDLl 41.8% o'i dwf tai yn y Prif Ganolfannau (Isranbarthol a Chanolfannau Gwasanaeth Trefol)."

Fe nodai'r Arolygydd hefyd :

"nid yw'r anheddau banc tir wedi cael eu darparu eto ac nid oes sicrwydd y bydd hynny'n digwydd. Nid yw'r ddarpariaeth ddangosol hap-safleoedd ar gyfer Bangor yn y CDLlC yn uchafrif ychwaith.)"

5.6 Mater arall i'w ystyried yn yr achos hwn yw'r ffaith bod caniatâd cynllunio eisoes yn bodoli ar y safle ar gyfer 4 uned fyw a fyddai'n cynnwys 14 llofft ac mai yn y bôn cynllun i ail-lunio'r trefniant mewnol yw hwn er cwrdd gyda gofynion y farchnad leol trwy greu 9 uned un llofft gyda chyfleusterau ymolchi a choginio eu hunain. Mae'r Uned Strategol Tai yn cadarnhau fod angen lleol ar gyfer unedau anheddol o'r math hwn.

5.7 Wrth ystyried yr uchod, fe gredir y byddai'r datblygiad hwn yn helpu cyfrannu tuag at dargedau tai'r CDLl mewn ffordd sy'n ymateb yn gadarnhaol i ofynion y farchnad dai lleol ac felly fe gredir y gellid derbyn y cynnig dan TAI 1 a PS 17 y CDLl.

5.8 Mae Polisi TAI 9 o’r CDLL yn caniatáu rhannu eiddo presennol yn fflatiau hunangynhaliol cyhyd a’u bod yn cydymffurfio a nifer o feini prawf ac fe ystyrir y bwriad hwn yn unol â'r meini prawf hynny isod :

1. Mae’r bwriad yn golygu defnyddio'r adeiladwaith presennol heb yr angen am estyniadau ond gyda newidiadau i'r ffenestri a'r trefniant mewnol (fe fyddai'r ffenestri'n debyg o ran trefniant i'r hyn a ganiatawyd eisoes tra byddai dwy ffenestr do newydd yn yr edrychiad cefn a ffenestr ochr y lle ffenestr do yn yr edrychiad ochr gogledd ddwyrain).
2. Fe fyddai'r eiddo yn lleihau rhywfaint ar ganran amlfeddiannaeth yn yr ardal trwy waredu un amlfeddiannaeth a chynyddu'r nifer o unedau anheddol eraill
3. Ni fydd y datblygiad yn debygol o gael effaith andwyol ar fwynderau preswyl, yn enwedig wrth gofio bydd y datblygiad hwn yn lleihad o ran dwysedd defnydd o'i gymharu â'r hyn sydd eisoes wedi ei ganiatáu (o ran nifer y llofftydd) ac yn sicr bydd yn welliant arwyddocaol i fwynderau cyffredinol cymdogion o'i gymharu â defnydd blaenorol y safle fel clwb nos.
4. Wrth ystyried lleoliad canolig a hygyrch yr eiddo o fewn y ddinas a phresenoldeb mannau parcio cyhoeddus ger llaw, ni chredir byddai’r bwriad yn gwaethygu sefyllfa parcio’r rhan yma o’r ddinas

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

Materion fforddiadwyedd

5.10 Gan y cynigir dwy neu ragor o unedau fel rhan o’r datblygiad arfaethedig, nodai Polisi TAI 15 (‘Trothwy Tai Fforddiadwy a’u Dosbarthiad’) fod disgwyl i o leiaf 20% o’r unedau fod yn fforddiadwy. Yn yr achos hwn byddai hyn yn gyfystyr â 1.8 uned fforddiadwy. Mae'r Canllaw Cynllunio Atodol "Tai Fforddiadwy’ yn nodi, pan fo'r gofyniad tai fforddiadwy yn cael ei gyfrifo, bydd cyfran o gyfanswm y tai sydd angen bod yn dai fforddiadwy yn cael ei thalgrynnu i'r rhif cyfan agosaf (a bydd hanner yn talgrynnu am i fyny). Golygai hyn y byddai’n ddisgwyliedig i’r cynnig hwn ddarparu 2 uned fforddiadwy.

5.11 Er gwaetha'r uchod mae cwestiwn yn codi os oes modd ystyried yr unedau hyn fel rhai fforddiadwy yn barod heb yr angen am gytundeb ffurfiol er sicrhau hynny. Yn sgil trafodaethau gyda'r ymgeisydd fe gyflwynwyd gwerthusiadau o brisiau marchnad gwerthu a rhentu'r fflatiau. Er nad ydynt yn brisiad "Red Book" llawn, fe'u cwblhawyd gan brisiwr achrededig RICS. Ar sail yr wybodaeth yn y CCA Tai Fforddiadwy a chymhariaeth gyda gwerthiant diweddar a rhenti am fflatiau cyffelyb yn yr ardal, fe gredir y gellir ystyried gwerth farchnad yr unedau hyn yn fforddiadwy. Wrth ystyried maint a lleoliad y fflatiau hyn, ni ddisgwylir i'w prisiau godi allan o afael trigolion lleol a bydd y fflatiau hyn oll yn "fforddiadwy trwy ddyluniad". Ni ystyrir felly fod cyfiawnhad dros gael trefniant ffurfiol i sicrhau fforddiadwyedd cyfran o'r unedau hyn.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.12 Lleolir cymysgedd o ddefnyddiau tir o amgylch safle’r cais gan gynnwys defnyddiau masnachol/busnes ynghyd a defnyddiau preswyl. Ni fydd y newidiadau a fwriedir i agoriadau ffenestri yn newid y sefyllfa o safbwynt gor-edrych eiddo arall yn arwyddocaol o'i gymharu â'r hyn sydd eisoes wedi ei gytuno. Ni chredir felly y byddai’r bwriad yn cael effaith sylweddol ar fwynderau meddianwyr eiddo cyfagos ar sail colli preifatrwydd. Wrth ystyried hefyd y bydd y datblygiad ar gyfer defnydd preswyl yn hytrach na chlwb nos mae'n debygol bydd lleihad sylweddol yn mewn effeithiau sŵn ac ymyrraeth gyffredinol. Fe gredir felly bod y bwriad yn dderbyniol ar sail mwynderau preswyl a chyffredinol ac yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi PCYFF 2 a PCYFF 3 o’r CDLL.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.13 Nid oes tir o fewn y safle ar gyfer darparu unrhyw fath o barcio ceir a dim ond mynediad ar droed sydd i'r eiddo oddi ar y Stryd Fawr a Ffordd y Mynydd i'r gogledd. Fe nododd yr Uned Drafnidiaeth na fuasai’r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar unrhyw ffordd, neu ffordd arfaethedig a gan ystyried ei leoliad canolig o fewn y ddinas (sy’n cynnwys nifer o feysydd parcio cyhoeddus a phreifat gerllaw) ynghyd a’i hygyrchedd, credir fod 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 Ieithyddol

5.14 Cyflwynwyd Datganiad Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy yn unol â'r Canllaw Cynllunio Atodol a Pholisi PS 1 o'r CDLl ar y Cyd. Mae hwn yn gwneud y pwyntiau canlynol o blaid y cais :. ·

- Byddai'r datblygiad yn darparu tai cost isel mewn lleoliad cynaliadwy ·
- Byddai'r datblygiad yn cwrdd ag angen lleol a adnabuwyd ar gyfer darparu unedau un ystafell wely ·
- Byddai'r datblygiad yn helpu i gwrdd ag anghenion pobl leol heb fynediad i gerbyd modur ·
- Byddai'r datblygiad yn cadw defnydd manwerthu ar y llawr gwaelod ac yn cynyddu poblogaeth canol y dref mewn modd fydd yn cefnogi'r economi leol ·
- Mae'r ymgeisydd yn siaradwr Cymraeg lleol ac yn cyflogi pobl leol yn uniongyrchol i wneud gwaith adeiladu ·
- Bydd caniatáu'r datblygiad yn creu effaith ffisegol gadarnhaol ac yn gwella atyniad a hyfywedd canol y dref.

5.15 Wrth ystyried natur a graddfa'r datblygiad, fe gredir fod yr wybodaeth a dderbyniwyd yn cwrdd gyda gofynion Polisi PS 1 y CDLl ac nad ydyw'n debygol bydd y datblygiad hwn yn achosi niwed o sylwedd i gymeriad ieithyddol y gymuned.

Materion eraill

5.16 Mae'n bwysig nodi bod sefyllfa "fall back" yn bodoli yn yr achos hwn lle gall yr ymgeisydd barhau i weithredu'r cynllun gwreiddiol, a fyddai, er yn cynnwys llai o unedau anheddol unigol, yn fwy dwys (14 ystafell wely) na'r cynllun sydd dan sylw yma (9 ystafell wely). Fe gredir, yn yr achos hwn, bod hwn yn ymgais i ymateb i alw'r farchnad leol mewn modd a fydd, os unrhyw beth, yn welliant mwynderol i gymdogion o'i gymharu â'r hyn sydd eisoes wedi ei ganiatáu.

5.17 Gan fod y bwriad yma wedi cael ei asesu yn erbyn lefel twf disgwyliedig Bangor i baratoi unedau preswyl yn nosbarth 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 i 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).

6. Casgliadau:

6.1 Wrth gymryd i ystyriaeth yr asesiad uchod credir fod y bwriad o greu 9 fflat un llofft uwchben uned mân-werthu yn y lleoliad hwn yn dderbyniol o safbwynt y defnydd, lleoliad, 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 polisïau 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. Cyfyngu'r defnydd i anheddau preswyl dosbarth defnydd C3 yn unig

Nodyn : Dŵr Cymru