

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Rhif: 3

Cais Rhif: C25/0186/11/LL

Dyddiad 21/03/25
Cofrestru:

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Bangor

Ward: Dwyrain Bangor

Bwriad: Datblygiad arfaethedig ar gyfer newid defnydd eiddo presennol i ffurfio 13no. fflat preswyl hunangynhaliol (defnydd C3) ar hyd y llawr gwaelod isaf, llawr gwaelod, llawr cyntaf, ail a thrydydd llawr. Mae'r cynnig hefyd yn ceisio cadw elfen o arwynebedd llawr masnachol ar y llawr gwaelod i'w gyflwyno at ddibenion manwerthu (A1).

Lleoliad: Halifax, 243 - 245 Stryd Fawr, Bangor, Gwynedd, LL57 1PA

Crynodeb o'r
Argymhelliad: CANIATÁU GYDAG AMODAU

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae hwn yn gais llawn ar gyfer newid defnydd eiddo canol teras 5 llawr presennol yn 13 o fflatiau preswyl hunangynhwysol (defnydd C3) gan gadw elfen o arwynebedd llawr masnachol ar y llawr gwaelod. Nid yw'r cynnig yn cynnwys unrhyw waith allanol. Bydd yr holl fflatiau preswyl yn unedau un ystafell wely ac fe fyddent wedi eu rhannu dros bob llawr. Mae pob fflat wedi'i gynllunio i ffitio o fewn y cynllun llawr presennol cymaint â phosibl a bydd yr holl unedau wedi'u ffitio â'r cyfleusterau angenrheidiol, ystafell ymolchi, ardal ystafell wely a chegin a man byw cyfun.
- 1.2 Bydd modd cyrraedd yr holl fflatiau trwy risiau a fydd yn cysylltu â phwynt mynediad o gefn yr adeilad (ar y llawr gwaelod isaf). Bydd y datblygiad hefyd yn cynnwys storfa finiau a storfa feiciau ar y llawr gwaelod isaf.
- 1.3 Mae'r datblygiad arfaethedig hefyd yn cynnwys cynllun diwygiedig ar gyfer y llawr gwaelod, sy'n cynnwys defnydd manwerthu (A1). Bydd y gofod manwerthu yn wynebu'r stryd fawr tra bydd y ddau fflat yn cael eu darparu tuag at gefn yr adeilad ar y llawr hwn. Bydd yr eiddo yn cadw ei flaen siop ond byddai'n darparu uned fanwerthu lai na'r gofod masnachol gwreiddiol (gostyngiad o 137m² i 43m²).
- 1.4 Saif yr adeilad yng nghanol 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 Ardal Gadwraeth ac o fewn y Canol Tref Diffiniedig a'r Brif Ardal Siopa.
- 1.5 Mae'r wybodaeth a gyflwynwyd ar gyfer ystyriaeth fel rhan o'r cais yn cynnwys :
 - Datganiad Cynllunio
 - Asesiad Effaith Iaith Gymraeg
 - Datganiad Seilwaith Gwyrdd

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 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.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

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

ISA 1: Darpariaeth Isadeiledd

PCYFF 2: Meini prawf datblygu

PCYFF 3 : Dylunio a siapio lle

AT 1 : Ardaloedd Cadwraeth

MAN 1 : Datblygiadau arfaethedig mewn canol trefi

MAN 2 : Prif ardaloedd manwerthu (Y Craidd Manwerthu)

PS 4 : Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd

PS 5 : Datblygu cynaliadwy

PS 15 : Datblygu Canol Trefi a Manwerthu

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

ISA 5 : Darparu llecynnau agored mewn datblygiadau tai newydd

Canllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy (Ebrill 2019)

Canllaw Cynllunio Atodol: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy (Gorffennaf 2019)

Canllaw Cynllunio Atodol: Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol (Tachwedd 2009)

2.4 Polisiau Cenedlaethol:

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 12 Chwefror, 2024)

Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy

Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

C21/0207/11/TC - Cais am dystysgrif cyfreithloni datblygiad arfaethedig ar gyfer tynnu ac ail adeiladau ffasâd edrychiadau blaen a chefn yr adeilad. : Caniatawyd 27/05/21

C12/0981/11/HY - Cais i osod arwyddion wedi eu goleuo'n fewnol- Caniatawyd 30/08/12

C02A/0659/11/LL - Codi ramp: Gwrthodwyd 16/01/03 (Gwrthodwyd ar apêl 22/10/03 – Cyf. Q6810/A/03/1121652)

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned: Heb dderbyn ymateb

Uned Trafnidiaeth: Heb dderbyn ymateb

Uned Strategol Tai : Mae 32% o'r rheiny ar Gofrestr Tai Cyffredin Cyngor Gwynedd yn chwilio am eiddo un llofft ac 8% o'r rheiny sydd ar gofrestr Tai Teg yn chwilio am eiddo o'r fath.

Bydd y cynnig yn cyfarch angen cydnabyddedig a disgwylir cyfraniad o 20% tuag at dai fforddiadwy.

Dŵr Cymru: Gofyn am amod er amddiffyn y garthffos gyhoeddus
Canllawiau ar gyfer yr ymgeisydd

Uned Iaith Gymraeg Ar y cyfan, cyflwynwyd digon o dystiolaeth i gefnogi casgliad "niwtral" y Datganiad Iaith ond yn datgan pryder ynghylch y nifer o fflatiau sydd wedi derbyn caniatâd yn ddiweddar ym Mangor.

Gwarchod y Cyhoedd : Gofyn am amodau er sicrhau ynysiad sŵn digonol rhwng y siop a'r fflatiau ac ar gyfer rheoli oriau gwaith adeiladu

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd cymdogion. Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau mewn ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'r eiddo wedi ei leoli oddi fewn ffin ddatblygu Bangor fel y'i cynhwysir yn CDLL a chan fod y safle wedi ei leoli o fewn ffin y Ganolfan Isranbarthol, rhaid ystyried yr egwyddor o ddatblygu'r safle yn erbyn Polisi TAI 1 y CDLL.
- 5.2 Y lefel cyflenwad dangosol o dai ar gyfer Bangor 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 2024, mae cyfanswm o 737 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 2024 yn 286 uned gyda chaniatâd pellach am 70 uned ar safleoedd sydd wedi eu dynodi ar gyfer tai yn y CDLL ar y Cyd. Fe nodir fod y Cynllun yn cynnwys ffigwr dangosol o 115 o dai ar ddau safle pellach sydd wedi eu dynodi ar gyfer tai ym Mangor ond sydd heb dderbyn caniatâd cynllunio.
- 5.3 Wrth ystyried yr holl wybodaeth uchod, fe noder fod y ddarpariaeth eisoes yn cael ei gyfarch trwy'r safleoedd yn y banc tir. Mewn amgylchiadau o'r fath fe fydd ystyriaeth yn cael ei roi i'r unedau sydd wedi eu cwblhau hyd yma o fewn yr haen y Prif Ganolfannau. Mae Polisi PS 17 y CDLL yn nodi bydd 53% o'r twf tai yn cael ei leoli o fewn y Ganolfan Isranbarthol a Chanolfannau Gwasanaeth Trefol. Mae adolygiad o'r sefyllfa mewn perthynas â'r ddarpariaeth yn yr haen Canolfan Isranbarthol a Chanolfannau Gwasanaeth Trefol yn Ebrill 2024 yn datgelu ar sail yr 2155 o unedau a'u rhagwelir yn y cyflenwad dangosol, fod 1,189 o unedau wedi eu cwblhau a bod 425 uned ychwanegol yn y banc tir (gyda disgwyl iddynt gael eu cwblhau) a 446 uned ar ddynodiadau tai ond heb dderbyn caniatâd cynllunio. Golygai hyn felly fod diffyg o 95 uned o safbwynt y ddarpariaeth ar hap o fewn yr haen hon.
- 5.4 Fe nodir hefyd sylwadau Arolygydd Cynllunio ynghylch diffyg presennol yn y ddarpariaeth tai ym Mangor gan benderfyniad apêl a fu am 4 fflat ar lorïau uwch mewn adeilad arall ar Stryd Fawr Bangor (cyf apêl CAS-02351-T1Y3R70) pryd nododd yr Arolygydd:
- "5: Mae Polisi Strategol PS 17 y CDLL ar y Cyd yn nodi'r ymagwedd fras at leoliad a dosbarthiad datblygiadau o fewn ardal y Cynllun, gan gynnwys ei gwneud yn ofynnol i gyfran uwch o ddatblygiadau newydd (53%) ddigwydd o fewn haen anheddiad y Ganolfan Isranbarthol a'r Canolfannau Gwasanaethau Trefol. Mae Polisi TAI 1 y CDLL ar y Cyd yn nodi Bangor fel Canolfan Isranbarthol yr ardal lle bydd tai i fodloni strategaeth y Cynllun yn cael eu darparu trwy ddynodiadau tai a safleoedd ar hap addas o fewn y ffin ddatblygu, yn seiliedig ar y ddarpariaeth ddangosol.*
- 7..... mae'r ddarpariaeth tai a ragwelir yn y CDLL ar y Cyd yn ddangosol yn hytrach na sefydlog. Ar ben hynny, rwy'n cydnabod nad oes sicrwydd llwyr y bydd yr holl safleoedd a ddynodwyd a safleoedd ar hap yn dod ar gael."*
- A daw'r Arolygydd i'r casgliad :
- "10. O'r dystiolaeth sydd ger fy mron, deuaif i'r casgliad y byddai'r 4 uned ychwanegol a nodir yng nghynnig yr apêl yn gwneud cyfraniad priodol i'r cyflenwad tai lleol yn unol â Pholisïau PS 17 a TAI 1 y CDLL ar y Cyd."*
- 5.5 Wrth ystyried yr uchod fe gredir, drwy ychwanegu 13 uned anheddol at y stoc dai, y byddai'r datblygiad sy'n destun y cais hwn yn gymorth i gyfrannu tuag at dargedau tai'r CDLL mewn ffordd

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

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.

5.6 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 fel y ganlyn: -

- *Mae'r eiddo yn addas i'w drosi i'r nifer a'r math o unedau sy'n cael eu cynnig heb yr angen am estyniadau ac addasiadau allanol sylweddol - mae'r bwriad yn golygu defnyddio'r adeiladwaith presennol heb yr angen am estyniadau ac felly, credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail cydymffurfio a'r maen prawf cyntaf.*
- *Ni fydd yn cael effaith andwyol ar fwynderau preswyl. Yn y cyswllt hwn, rhaid i bob cynnig ddangos ei fod yn cynnwys digon o le parcio a storio sbwriel - gan ystyried lleoliad canolig y safle yn y ddinas sy'n ei wneud yn hygyrch i amrywiaeth o ddulliau teithio ar wahân i'r car preifat, mae gofynion parcio yn gallu cael eu hymlacio yn unol â chynghor cenedlaethol perthnasol (gweler yr asesiad isod) ac o'r herwydd ni chredir byddai angen llecynnau parcio oddi fewn i'r safle ei hun. Mae'r cynllun hefyd yn cynnwys cyfleuster cadw beics a gofod storio gwastraff yn islawr yr adeilad.*
- *Os na ellir darparu llefydd parcio ceir pwrpasol, ni ddylai'r cynnig waethygu problemau parcio sy'n bodoli yn yr ardal leol - gan ystyried y lleoliad canolig yr eiddo o fewn y ddinas ble mae yna nifer o feysydd parcio cyhoeddus ar gael, ni chredir bydd y bwriad yn mynd i waethygu sefyllfa parcio'r rhan yma o'r ddinas nac yn mynd i gael ad-drawiad sylweddol ar ddiogelwch ffyrdd ar y rhydwaiith ffyrdd lleol.*

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

Cymysgedd Tai Priodol

5.8 Mae Polisi TAI 8 yn annog gwella cydbwysedd tai mewn cymunedau lleol. Fe nodai'r asesiad Cymysgedd Tai, sy'n rhan o'r Asesiad Effaith Iaith Gymraeg a gyflwynwyd, bod rhagamcanion Asesiad Marchnad Tai Lleol Gwynedd 2018-2023 yn dangos twf parhaus yn nifer yr aelwydydd 1a 2 berson yn erbyn diffyg parhaus o eiddo addas. Yn ogystal, fe gyflwynwyd tystiolaeth gan asiantau gwerthu / gosod eiddo lleol ynghylch cyflwr presennol y farchnad ar gyfer fflatiau 1 a 2 ystafell wely ac mae'r rheiny'n adrodd bod galw cyson uchel heb ei ddiwallu gan drosiant neu gyflenwad newydd. Mae'r asesiad yn nodi, er bod darpariaeth dda ar gyfer y farchnad llety myfyrwyr ym Mangor, mae yna brinder sylweddol yn y farchnad broffesiynol ifanc ar gyfer unedau sydd o ansawdd uchel, gydag un neu ddwy ystafell wely ac sy'n "fforddiadwy"; megis rhywbeth i bontio'r bwlch rhwng symud allan o gartref/llety myfyrwyr ac arbed digon o arian i brynu cartref cyntaf.

5.9 Wrth ystyried yr uchod, fe gredir bod tystiolaeth ddigonol wedi ei chyflwyno bod galw lleol am unedau o'r maint a math a gynhigir yma ac felly bod y gymysgedd dai yn briodol ac yn cydymffurfio gyda pholisi TAI 8.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.10 Lleolir cymysgedd o ddefnyddiau tir o amgylch safle'r cais gan gynnwys defnyddiau masnachol/busnes ynghyd a defnyddiau preswyl. Gan ystyried na fydd ychwanegiadau i'r agoriadau ffenestri presennol na newidiadau i'r strwythur ei hun yn deillio o'r datblygiad, ni chredir bod y bwriad yn mynd i danseilio'n sylweddol ar fwynderau meddianwyr eiddo cyfagos ar sail gor-edrych a cholli preifatrwydd. Ni fydd ychwaith yn niweidiol i ansawdd adeiledig yr Ardal Gadwraeth ac felly mae'n dderbyniol dan bolisi AT 1

5.11 Fe godwyd pryder gan wasanaeth Gwarchod y Cyhoedd y gall effaith sŵn fod yn niweidiol i drigolion y fflatiau eu hunain mewn sefyllfa o'r fath hon ac roeddynt yn argymhell y bydd yn hanfodol bod ynysiad sŵn digonol yn cael ei ddarparu fel nad yw sŵn o'r siop yn amharu ar y

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

fflatiau o amgylch a hefyd nad yw unrhyw sŵn o'r fflatiau yn achosi aflonyddwch i'w gilydd. Argymhellwyd gosod amod cynllunio er sicrhau ynysiad priodol rhwng y gwahanol unedau.

- 5.12 Gan ystyried yr asesiad uchod, fe gredir, o osod amod priodol i osgoi niwed sŵn, i'r bwriad fod yn dderbyniol ar sail mwynderau preswyl a chyffredinol deiliaid cyfagos ac yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi PCYFF 2, PCYFF 3 a TAI 9 o'r CDLL.

Materion trafndiaeth 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. Wedi dweud hynny, o ystyried ei leoliad canolog o fewn y ddinas (sy'n cynnwys nifer o feysydd parcio cyhoeddus a phreifat gerllaw) ynghyd a'i hygyrchedd i ddulliau amgen o drafndiaeth, credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail anghenion parcio a diogelwch ffyrdd ac yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi TRA 2 a TRA 4 o'r CDLL ynghyd a chynghor cenedlaethol perthnasol.

Materion cynladwyedd

- 5.14 Mae Polisi PS 4 a PS 5 o'r CDLL yn datgan caiff datblygiad ei leoli i leihau'r angen i deithio gyda thrafnidiaeth breifat ac annog cyfleoedd i bob defnyddwyr deithio yn ôl y gofyn mor aml â phosibl drwy ddefnyddio dulliau amgen gan roi pwyslais arbennig i gerdded, beicio a defnyddio cludiant cyhoeddus.
- 5.15 Mae'r adeilad wedi ei leoli yng nghanol Dinas Bangor ac o fewn safle gellir ei ddisgrifio'n gynaliadwy. Un o amcanion pwysicaf Llywodraeth Cymru yw sicrhau fod datblygiadau fel datblygiadau/defnydd masnachol a chyflogaeth yn cael eu tywys i'r canol trefi yn y man cyntaf, sef, y lleoliadau mwyaf cynaliadwy a hygyrch ar gyfer y fath ddefnyddiau. Yn ogystal â'r fantais o gael cysylltiadau cynaliadwy a hygyrch, mae tywys datblygiadau i drefi a dinasoddd yn fanteisiol fel sbardun i adfywio trefol. Ymhellach, fe nodir y pwysigrwydd o sicrhau datblygiadau sy'n gwasanaethu tref, dinas neu ddalgylch rhanbarth cyfan yn cael budd o seilwaith teithio llesol a thrafnidiaeth gyhoeddus. Cefnogir yr egwyddorion a gynhwysir yn 'Cymru'r Dyfodol' gan y ddogfen 'Adeiladu Lleoedd Gwell: Y System Gynllunio yn Sicrhau Dyfodol Cydnerth a Mwy Disglair' (Gorffennaf 2020). Nodir y ddogfen hynny fel a ganlyn:-

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

- 5.16 O fewn y cyd-destun uchod, credir bod safle'r bwriad sy'n destun y cais yma yn hygyrch i wahanol ddulliau o deithio ble na fydd dibyniaeth helaeth ar ddefnyddio'r car preifat. Mae'r cynghor a gynhwysir yn y ddogfen NCT 18: Trafnidiaeth ynghyd a'r Ddeddf Teithio Lesol (Cymru), 2013 yn datgan y pwysigrwydd o gerdded a beicio fel dull o deithio gyda phwyslais ar adeiladu strwythurau isadeiledd cynladwyedd a hygyrchedd yng Nghymru. Mae gorsaf fws Bangor o fewn pellter 5 munud o gerdded o'r safle gyda gwasanaeth cludiant cyhoeddus aml, mae siopau o fewn pellter cerdded cyfforddus o'r safle ac mae'r orsaf drên oddeutu 10 - 15 munud o bellter cerdded sydd hefyd yn cael ei wasanaethu gan gludiant cyhoeddus a thacsis. Wrth ystyried yr uchod fe gredir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi PS 4 a PS 5 o'r CDLL.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Tai Fforddiadwy

- 5.17 Mae Polisi TAI 15 yn ceisio darpariaeth briodol o dai fforddiadwy o fewn datblygiadau tai newydd. Mae ganddo ffigwr trothwy o 2 neu fwy o unedau yng Nghanolfan Isranbarthol Bangor er mwyn asesu os ydyw darpariaeth fforddiadwy yn hyfyw. Mae'r cynnig hwn ar gyfer cynnydd o 13 uned anheddol ac felly mae'n rhaid asesu os ydyw cyfraniad tuag at gwrdd ag anghenion y gymuned am dai fforddiadwy yn bosibl. Gan fod Bangor y tu mewn i ardal pris tai 'Arfordir Gogledd a De Arfon' yn y Cynllun, nodir bod darparu 20% o dai yn fforddiadwy yn hyfyw. O gofio fod 13 uned yn cael eu cynnig yma, mae hyn yn gyfystyr â 3 uned.
- 5.18 Mae'r ymgeisydd yn yr achos hwn wedi cynnig tair o'r unedau fel unedau preswyl fforddiadwy ar gyfer pobl leol, fodd bynnag fe nodir i bob un o'r fflatiau fod rhwng 39m² a 41m² o arwynebedd llawr. Ar sail yr wybodaeth sydd yn y CCA Tai Fforddiadwy (sy'n awgrymu gofod llawr tybiedig o 46m² ar gyfer fflat fforddiadwy un llofft gyda mynedfa gyffredin) ynghyd â chymhariaeth gyda gwerthiant diweddar a rhenti am fflatiau cyffelyb yn yr ardal, fe gredir y gellir ystyried gwerth farchnad yr unedau hyn oll yn fforddiadwy heb ddisgownt wedi ei drefnu trwy gytundeb 106. Yn yr un modd, 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". Cydnabyddir y byddai'r caniatâd cynllunio yn parhau am gyfnod o 5 mlynedd ac fe allai gwerth eiddo newid dros y cyfnod hynny ac felly yn yr achos yma ystyrir ei fod yn briodol gosod amod ar gyfer sicrhau 3 uned fforddiadwy, a byddai modd cadarnhau gwerth yr unedau ar adeg cychwyn eu hadeiladu a sicrhau'r trefniant fforddiadwy drwy gytundeb 106 pe bai angen adeg hynny. I'r perwyl hyn ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion polisi TAI 15.

Materion ieithyddol

- 5.19 Gan fod hwn yn ddatblygiad ar gyfer mwy na 10 uned byw cyflwynwyd Asesiad Effaith Ieithyddol i gefnogi'r cais. Mae hwnnw'n nodi :
- Bwriad y cynnig yw helpu diwallu'r galw am fath o lety sy'n brin ym Mangor.
 - Byddai'r datblygiad yn galluogi gweithwyr proffesiynol ifanc aros yn y gymuned dra hefyd yn agos at eu lle gwaith.
 - Mae Bangor yn ganolfan isranbarthol sy'n darparu ystod o gyfleusterau, gwasanaethau a chyfleoedd cyflogaeth gyda hygyrchedd da trwy drafnidiaeth gyhoeddus i ganolfannau trefol eraill.
 - Byddai'r datblygiad yn galluogi pobl leol i aros yn yr ardal, wrth gael mynediad at y gwasanaethau a'r cyfleusterau hyn.
 - Byddai'r datblygiad yn cadw elfen o arwynebedd y llawr gwaelod at ddibenion manwerthu a fyddai'n cyfrannu at y cyfleoedd cyflogaeth yn yr ardal.
 - Mae'r eiddo'n wag ar hyn o bryd ac mae'n debygol y bydd yr arwynebedd llawr masnachol llai yn fwy deniadol i fusnes lleol gan fod prisiau rhent yn debygol o fod yn is wrth gadw lleoliad ar y stryd fawr.
- 5.20 Fe ymgynghorwyd gyda'r Uned Iaith ac fe nododd hwythau ar y cyfan, cyflwynwyd digon o dystiolaeth i gefnogi casgliad "niwtral" y Datganiad Iaith. Serch hynny, pwysleisiwyd bod rhaid cadw mewn cof y nifer o fflatiau sydd wedi eu datblygu ym Mangor eisoes. Rhwng 2011 a 2024, cafodd 327 o fflatiau eu datblygu yn y ddinas, sef 44.7% o'r cartrefi adeiladwyd yn ystod y cyfnod dan sylw. Wrth gydnabod pryder yr Uned Iaith, fel y nodir uchod, mae galw o fewn dinas Bangor am fflatiau o'r math hwn ac fe fyddai'r unedau hyn ar gael i gwrdd ag anghenion cydnabyddedig o fewn y gymuned leol. Fe gredir felly bod y cais hwn yn cwrdd gyda gofynion Polisi PS 1 y CDLI.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Canol Tref

- 5.21 Mae'r safle wedi ei leoli tu mewn i ffin Ganol Dref Bangor a'r Brif Ardal Siopa ac mae polisi cenedlaethol a pholisïau lleol yn ceisio gwarchod a gwella bywiogrwydd a hyfywedd canol trefi a'u swyddogaethau manwerthu, gwasanaethu a chymdeithasol. Yn yr achos hwn, fe fyddai defnydd masnachol yn parhau ar y llawr gwaelod gan gadw ffenestr siop blaen weithredol. Ni chredir felly y byddai'r datblygiad yn tanseilio rôl y Canol Tref gan y byddai'n cynnal gweithgarwch busnes a fyddai'n cyfrannu tuag at hyfywedd y stryd fawr. Fe gredir felly fod y cais yn dderbyniol dan ofynion polisi PS 15, MAN 1 a MAN 2 fel y maent yn ymwneud ag amddiffyn rôl manwerthu canol trefi.

Llecynnau Agored a Materion Addysgol

- 5.22 Mae Polisi ISA5: Darparu Llecynnau Agored mewn Datblygiadau Tai Newydd yn nodi y disgwylir i gynigion tai newydd ar gyfer 10 neu fwy o dai roi darpariaeth addas o fannau agored. Fodd bynnag mae paragraff 3.4.1 o'r Canllaw Cynllunio Atodol (CCA): Llecynnau Agored mewn Datblygiadau Tai Newydd yn datgan ni cheisir cyfraniad tuag at fannau chwarae plant gan anheddau un ystafell wely, llety myfyrwyr, tai gwarchod a thai i'r henoed, cyfleusterau gofal ychwanegol a mathau eraill o ddatblygiadau arbenigol lle na fydd plant 0-14 oed fel arfer yn byw ynddynt. Nid yw Cyfrifiad 2011 yn nodi bod plant yn byw mewn eiddo un ystafell wely felly ni fydd angen ddarpariaeth ychwanegol na chyfraniad ariannol yn sgil y datblygiad arfaethedig yma.
- 5.23 Y polisi perthnasol o fewn cyd-destun cyfraniadau addysgol ar gyfer datblygiadau preswyl yw Polisi ISA1 o'r CDLL. Wrth ystyried y wybodaeth yn y CCA 'Datblygiad Addysgol' (sydd yn parhau yn berthnasol) a Pholisi ISA 1 (Darpariaeth Isadeiledd), ni fyddai cyfraniad addysgol yn berthnasol o safbwynt y bwriad hwn. Mae'r CCA yn nodi na ddylid ystyried unedau gydag 1 ystafell wely yn hyn o beth ac felly ni fydd angen ystyriaeth cyfraniad ariannol yn sgil y datblygiad arfaethedig yma.

Materion eraill

- 5.24 Mae Pennod 6 Polisi Cynllunio Cymru (PCC), yn ymdrin â seilwaith gwyrdd, budd net i fioamrywiaeth, yr amddiffyniad a roddir i Safleoedd o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig a choed a choetiroedd. Fe gyflwynwyd Datganiad Seilwaith Gwyrdd gyda'r cais ac mae'r newidiadau i PCC wedi cael eu hystyried. Yn yr achos hwn, prin iawn fyddai effaith y datblygiad ar fioamrywiaeth ond mae'r Datganiad yn cynnig rhai gwelliannau ar ffurf blychau adar a rheolaeth dros oleuadau allanol ac fe gredir, o ystyried natur drefol y safle, bod y rhain yn dderbyniol dan bolisi PS 19 y CDLL ac yn cwrdd gydag amcanion PCC.

6. Casgliadau:

- 6.1 Ystyri'r fod y defnydd arfaethedig yn dderbyniol ac na fydd yn amharu ar gymeriad yr ardal nac yn achosi niwed mwynderol annerbyniol. Ystyriwyd pob mater cynllunio perthnasol wrth benderfynu ar y cais hwn ond nid yw wedi newid yr argymhelliad.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

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
4. Cyfyngu'r oriau adeiladau
5. Rhaid cyflwyno a chytuno mesurau ynysu sŵn
6. Rhaid gweithredu amcanion y Datganiad Seilwaith Gwyrdd
7. Amod tai fforddiadwy

Nodyn : Dŵr Cymru