

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Rhif: 6

Cais Rhif: C21/0959/11/LL

Dyddiad 01/10/2021

Cofrestru:

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Bangor

Ward: Deiniol

Bwriad: Codi adeilad newydd ar gyfer 6 uned breswyl, newid defnydd y llawr gwaelod i wagle hyblyg Defnydd Dosbarth A1, A2, A3 a/neu B1 ynghyd ac addasu'r lloriau uwchben i 18 fflat gyda newidiadau ac estyniadau cysylltiedig.

Lleoliad: 290 - 294 Stryd Fawr, Bangor, Gwynedd, LL57 1UL

Crynodeb o'r Argymhelliad: GWRTHOD

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais llawn yw hwn ar gyfer codi adeilad newydd ar gyfer 6 fflat breswyl, newid defnydd y llawr gwaelod i wagle hyblyg Defnydd Dosbarth A1, A2 ac A3 a/neu B1 ynghyd ag addasu'r lloriau uwchben i 18 fflat breswyl gyda newidiadau ac estyniadau allanol. Gellir rhannu'r cais is sawl elfen wahanol sy'n cynnwys: -
- Codi adeilad newydd 3 llawr ar wahân yng nghefn y safle ar gyfer darparu 6 fflat breswyl 2 lofft maint arwynebedd llawr o 68m².
 - Newid defnydd llawr cyntaf y cyn-siop i ddefnyddiau hyblyg fel siop (Defnydd Dosbarth A1), gwasanaeth ariannol a ffröffesiynol (Defnydd Dosbarth A2), bwyd a diod (Defnydd Dosbarth A3) a/neu fusnes (Defnydd Dosbarth B1) – creu *hwb menter hyblyg* defnyddiau cymysg.
 - Mân newidiadau i edrychiadau presennol blaen y siop.
 - Darparu 18 fflat uwchben y siop bresennol ar 2 lawr i gynnwys 16 x uned 1 llofft a 2 x uned 2 lofft yn amrywio mewn maint o 30m² i 80m².
 - Ymestyn a newidiadau i gefn yr adeilad presennol er mwyn galluogi darparu rhai o'r unedau preswyl a balconiau.
 - Darparu 5 llecyn parcio car ynghyd a llochesi gadw beics yng nghefn yr adeilad presennol.
 - Defnyddio rhodfa breifat yng nghefn yr eiddo sy'n hwynebu'r Stryd Fawr i wasanaethu'r safle.
 - Lleoli storfeydd storio biniau yng nghefn yr adeilad presennol.
 - Lleoli llecyn amwynder bach/teras yng nghefn yr adeilad presennol ynghyd a thirweddu *meddal a chaled*.
- 1.2 Mae'r adeilad a'r safle wedi eu lleoli oddi fewn i ganol y ddinas ynghyd ag oddi fewn i ffin datblygu fel y'i cynhwysir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, 2017 (CDLL). Nodir hefyd bod yr adeilad wedi ei leoli o fewn canol tref a phrif ardal manwerthu'r ddinas. Mae'n adeilad 3 llawr oes Fictoraidd hwyr gyda ffenestri siop fodern iddo ar y llawr gwaelod a'r waliau uwchben o wneuthuriad gwaith bric glan coch ynghyd ac wyneb carreg naturiol a ffenestri amrywiol eu maint a'u dyluniad.
- 1.3 Lleolir cymysgedd o ddefnyddiau o amgylch eiddo'r cais gan gynnwys defnyddiau preswyl ar ffurf fflatiau, masnachol ynghyd a maes parcio cyhoeddus Plas Llwyd. Tir diffaith a llystyfiant arno sydd yn bresennol yng nghefn y safle wedi ei osod rhwng y ddau faes parcio cyhoeddus gyda rhodfa gul yn cysylltu'r safle gyda ffordd sirol ddi-ddosbarth Ffordd Plas Llwyd (i'r de o safle'r cais) ac sy'n cael ei ddefnyddio'n bresennol gan fusnesau lleol ar gyfer gwasanaethu, storio/casglu sbwriel. Daeth defnydd y siop flaenorol i ben ym Medi, 2020.
- 1.4 Ni ystyrir bod y bwriad yn ddatblygiad *mawr* o dan ddiffiniad Llywodraeth Cymru gan nad yw fflatiau yn cael eu dehongli fel anheddau preswyl ac, i'r perwyl hyn, nid oedd hi'n ofynnol i'r ymgeisydd gyflwyno adroddiad Ymgynghori Cyn Ymgeisio Cais ("PAC") gyda'r cais cynllunio hwn.
- 1.5 Er mwyn cefnogi'r cais cyflwynwyd Nodyn Technegol ar Drafnidiaeth, Datganiad Dylunio, Mynediad a Chynllunio (diwygiedig), datganiadau parthed prisiad y fflatiau arfaethedig, chyflenwad ac angen am unedau rhentu ym Mangor ynghyd a Datganiad Iaith.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

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 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 (CDLL) mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017: -

PS 1 – yr iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig.

PS 2 – isadeiledd a chyfraniadau gan ddatblygwyr.

PS 4 – trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygrychedd.

PS 5 – datblygu cynaliadwy.

PS 6 – lliniaru effeithiau newid hinsawdd ac addasu iddynt.

PS15 – datblygiadau canol trefi a manwerthu.

PS 17 – strategaeth aneddleoedd.

ISA 1 – darpariaeth isadeiledd.

TRA 2 - safonau parcio.

TRA 4 – rheoli ardrawiadau cludiant.

PCYFF 1 – ffiniau datblygu.

PCYFF 2 – meini prawf datblygu.

PCYFF 3 – dylunio a siapiau lle.

PCYFF 4 – dylunio a thirweddu.

PCYFF 5 – rheoli carbon.

PCYFF 6 – cadwraeth dwr.

TAI 1 – tai yn y ganolfan isranbarthol a'r canolfannau gwasanaeth trefol.

TAI 8 – cymysgedd briodol o dai.

TAI 9 - isrannu eiddo presennol i fflatiau hunan gwasanaethol a thai.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

TAI 15 - trothwy tai fforddiadwy a'u dosbarthiad.

Canllawiau Dylunio Gwynedd.

Cyngor Cynllunio Atodol (CCA): Cymysgedd Tai.

Llecynnau Agored Mewn Datblygiadau Tai Newydd.

Tai Fforddiadwy.

Ymrwymadau Cynllunio.

Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy.

Newid Defnydd Gwasanaethau a Chyfleusterau Cymunedol, Safleoedd Cyflogaeth ac Unedau Manwerthu.

Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysg.

Llecynnau Agored mewn Datblygiadau Tai Newydd.

2.4 Polisiâu Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 11 (2021).

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040.

Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy (2017).

NCT 12: Dylunio (2016).

NCT 18: Trafnidiaeth (2007).

NCT 20: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg (2017).

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Yr hanes cynllunio mwyaf diweddar ynglŷn â'r eiddo arbennig hwn yw ymholiad cyn cyflwyno cais rhif Y21/0646: -

1. Newid defnydd llawr gwaelod o Ddosbarth Defnydd A1 siop segur i Ddosbarth Defnydd A1; A2 (gwasanaethau proffesiynol ac ariannol); A3 (caffi/bwyty) neu B1 (busnes).
2. Newid defnydd llawr cyntaf ar gyfer creu 9 uned breswyl.
3. Newid defnydd yr ail lawr ar gyfer creu 6 uned breswyl.
4. Estyniadau yn y cefn i greu 3 uned breswyl.
5. Codi adeilad newydd yn y cefn ar gyfer creu 6 uned breswyl.

Ymatebwyd drwy ddatgan - (i) byddai angen cyfiawnhad grymus i gefnogi'r fath ddatblygiad gan ystyried bod Bangor eisoes wedi cyrraedd ei lefel dangosol ar gyfer darpariaeth tai o fewn cyfnod y Cynllun; (ii) byddai angen cyflwyno datganiad iaith Gymraeg; (iii) disgwylir byddai o leiaf 4.8 uned neu 20% o'r cyfanswm unedau yn rhai fforddiadwy a byddai angen hefyd cyfiawnhau'r cais ar sail cymysg briodol o unedau preswyl a fyddai'n cyfarch angen lleol y gymuned gyfan; (iv) roedd digon o gapasiti yn yr ysgolion lleol ar gyfer y fath bwriad yn seiliedig ar ffigyrau 2020 ond

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

fe all y sefyllfa newid erbyn i unrhyw gais gael ei gyflwyno; (v) byddai rhaid sicrhau bod y datblygiad yn darparu llecynnau chwarae digonol o fewn y safle neu rhoi cyfraniad ar gyfer llecynnau chwarae oddi allan y safle; (vii) byddai angen datganiad dwr gyda unrhyw gais cynllunio; (viii) byddai angen sicrhau bod defnyddiau'r llawr gwaelod yn cydymffurfio a'r polisiau perthnasol parthed gwarchod a hybu bywiogrwydd a hyfywdra canol trefi; (ix) angen diogelu mwynderau preswyl defnyddwyr/deiliaid cyfagos; (x) angen diogelu mwynderau gweledol yr ardal a (x) angen sicrhau bod y fynedfa a'r trefniant parcio ar gyfer y bwriad yn dderbyniol.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Cytuno mewn egwyddor ond pryderon ynglŷn â fflatiau stiwdio. Dylai'r unedau fod yn opsiynau ar gyfer myfyrwyr a phreswylwyr lleol, yn darparu tenantiaeth hirdymor a man cychwyn cartref da

Uned Drafnidiaeth: Dim ymateb.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Dim sylwadau i'w gwneud ar y datblygiad arfaethedig.

Dŵr Cymru: Amod cytuno manylion diogelu integredd y garthffos gyhoeddus sy'n croesi'r safle neu manylion i'w ail-gyfeirio.

Uned Gwarchod y Cyhoedd: Er mwyn diogelu trigolion yr ardal, unrhyw waith dymchwel ac adeiladu digwydd rhwng yr oriau 09:00-18:00 Dydd Llun - Dydd Gwener, 09:00-13:00 Dydd Sadwrn, a dim o gwbl ar Ddydd Sul a Gŵyl Banc.

Gan fod yr ymgeisydd yn bwriadu newid defnydd yr adeilad yn fflatiau preswyl ac yn unedau masnachol ar y llawr gwaelod, rhaid ymgymryd â mesuriadau inswleiddio sŵn i amddiffyn y fflatiau preswyl o'r agwedd fasnachol y datblygiad ac i'r gwrthwyneb.

Rhaid cynnal mesuriadau gwrthsain rhwng fflatiau preswyl ac unedau masnachol yn unol â Rheoliadau Adeiladu, a sicrhau bod y lefelau sŵn yn yr eiddo preswyl yn cadw at BS 8233: 2014.

Gan y cynigir i'r llawr gwaelod gael ei ddefnyddio fel uned fasnachol, gan gynnwys defnydd A3 rhaid i'r Awdurdod gymeradwyo unrhyw offer / peiriannau, uned echdynnu cyn ei osod. Gall categorïau A3 (bwyty / caffi) achosi problemau gydag arogleuon a sŵn. Felly, bydd unrhyw offer neu beiriannau sydd yn cael ei ddefnyddio yn gysylltiedig â'r datblygiad A3 ac unrhyw sŵn sydd yn ei deillio o'i defnydd yn cydymffurfio gyda Chyfraddiad Sŵn 25, rhwng yr oriau

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

o 2300 a 0700 Cyfraddiad Sŵn 30 ar unrhyw adeg arall; wrth fesur tu fewn i unrhyw eiddo preswyl cyfagos.

Rhaid darparu gwybodaeth am yr unedau echdynnu ynghyd â mesurau rheoli aroglau i'r Awdurdod.

Mae casgliad o wastraff efo'r potensial i atynnu llygod i'r ardal a chreu arogleuon. Wrth newid defnydd yr adeilad i gynyddu nifer o breswylwyr, fydd cynyddiad yn y swm o wastraff sydd yn cael ei gynhyrchu a bydd rhaid i'r ymgeisydd darparu cyfleusterau storio gwastraff ar gyfer y datblygiad.

Uned Strategol Tai:

Gwybodaeth am angen:

Dengys yr isod nifer o ymgeiswyr sydd yn dymuno byw yn yr ardal:
- 60 o ymgeiswyr o'r gofrestr Tai Teg am eiddo canolraddol ym Mangor a 517 o ymgeiswyr o'r gofrestr aros tai cyffredin am eiddo cymdeithasol yn ward Deiniol.

Gwybodaeth am y math o angen:

Dengys yr isod nifer o ystafelloedd gwely mae'r ymgeiswyr yn dymuno:

2 Nifer o stafelloedd gwely (perchnogi neu ran berchnogi (Tai Teg) - 1 gwely 3%; 2 gwely 50%; 3 gwely 40%; 4 gwely 7% a 5 gwely 0%.

- Nifer o stafell wely (Tîm Opsiynau Tai) - 1 gwely 40%; 2 gwely 40% ;3 gwely 15%; 4 gwely 5% a 5 gwely 0%.

Disgwylir i'r cynllun gynnwys 20% o dai fforddiadwy.

Uned Dwr ac Amgylchedd:

Ers y 7fed Ionawr 2019, mae angen systemau draenio cynaliadwy (SDC) i reoli dŵr wyneb ar gyfer pob datblygiad newydd o fwy nac 1 tŷ neu lle mae'r arwynebedd adeiladu gydag oblygiadau draenio yn 100m² neu fwy. Rhaid i systemau draenio fod wedi eu dylunio a'u hadeiladu yn unol â safonau gofynnol ar gyfer draenio cynaliadwy a gyhoeddwyd gan Weinidogion Cymru.

Rhaid i'r systemau hyn gael eu cymeradwyo gan Gyngor Gwynedd yn ei rôl fel Corff Cymeradwyo SDC (CCS) cyn y bydd gwaith adeiladu'n dechrau.

Oherwydd maint a natur y datblygiad mae posib bydd angen darparu cais i'r Corff Cymeradwy SDS i'w gymeradwyo cyn dechrau'r gwaith adeiladu. Nid oes cynllun draenio wedi ei gyflwyno a hyd

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

nes y gwneir cais i'r CCS, nid oes sicrwydd y byddai'r cynllun y safle yn galluogi cydymffurfiaeth â'r gyfres lawn o safonau SDC cenedlaethol. Argymhellir ymgynghoriad cynner gyda'r CCS.

Uned Iaith: Dim ymateb.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu eisoes wedi dod i ben a derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Er efallai byddai egwyddor y bwriad yn dderbyniol, nid oes gwybodaeth clir ar sut bydd y bwriad yn cyfarfod anghenion lleol y gymuned ar gyfer unedau preswyl ychwanegol (gan gynnwys yr angen am unedau fforddiadwy) ym Mangor.
- Dylai'r datblygiad gael ei drin fel "datblygiad mawr".
- Dim gwybodaeth glir ar gymysgedd addas o dai ar gyfer y safle hwn.
- Dim asesiad ieithyddol wedi ei gyflwyno.
- Dim tystiolaeth parthed pam na ellir defnyddio'r llawr gwaelod fel Defnydd Dosbarth A3 (siop) a dim tystiolaeth sy'n dangos bod y bwriad yn hybu bywiogrwydd a hyfywra canol tref Bangor.
- Dim manylion parthed yr egwyddorion y tu ôl i ddyluniad a graddfa'r bwriad ynghyd a materion priffyrdd/mynedfa.
- Dim asesiad ecolegol wedi ei gyflwyno.
- Dim manylion draenio wedi ei gyflwyno.
- Mae potensial i'r bwriad amharu'n andwyol ar breifatrwydd a cholli golau i eiddo'r gwrthwynebydd.
- Nid yw'r llinell goch o amgylch safle'r cais yn gywir gan nad yw'n ymestyn i fyny i'r ffordd fabwysiedig i gyfeiriad y dwyrain.

Mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau uchod mae'r ymgeisydd, erbyn hyn, wedi cyflwyno manylion a gwybodaeth parthed cymysgedd tai, yr angen am y math yma o unedau preswyl, mynedfa/darpariaeth parcio ac mae'r wybodaeth yma wedi eu nodi yn yr asesiad isod.

Parthed mwynderau preswyl, mae'r ymgeisydd wedi datgan nid yw eiddo'r gwrthwynebydd yn eiddo preswyl ac nid oes, felly, gwrthdaro gyda mwynderau preswyl. Nodir hefyd yn hytrach nag effeithio ar eiddo'r gwrthwynebydd, bydd y bwriad yn gwella'n sylweddol ar ddelwedd a chymeriad y rhan yma o'r ardal gan ei wneud yn fwy deniadol ar gyfer annog bywiogrwydd yn ol i ganol y ddinas.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'r eiddo/safle 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 yw 969 uned (sydd yn cynnwys 'lwfans llithro' o 10%) gyda 393 ar safleoedd wedi eu dynodi a 576 ar safleoedd ar hap. Yn y cyfnod 2011 i 2021, mae cyfanswm o 675 uned wedi eu cwblhau ym Mangor (266 ar safleoedd wedi ei dynodi a 409 ar safleoedd ar hap). 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 2021 yn 1883 o unedau (gan ddiystyru'r unedau a nodir yn y CDLL fel rhai sydd yn annhebygol o'u cwblhau) gyda chaniatâd pellach am 70 uned ar safleoedd sydd wedi eu dynodi ar gyfer tai yn y CDLL. Nodir fod y Cynllun yn cyfeirio at 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. Hefyd yn bellach trwy Apêl yn Ebrill 2021, caniatwyd cais ar gyfer 30 uned breswyl ym Mhen y Ffridd Bangor; 39 o fflatiau fforddiadwy i bobl 55+ oed ym Mhlas Penrhos ynghyd a chais ar gyfer 25 fflat fforddiadwy cymdeithasol yn Ffordd Euston. Wrth ystyried yr holl wybodaeth uchod ar y cyd, nodir fod y ddarpariaeth yn Ebrill 2021 9 uned yn uwch na'r lefel cyflenwad dangosol ar gyfer safleoedd ar hap ym Mangor. Golyga hyn bydd y bwriad cyfredol hwn yn mynd uwchben lefel twf dangosol Bangor.
- 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 holl Brif Ganolfannau yn Ebrill 2021 yn dangos fod 1,647 uned o'r cyfanswm o 4,194 uned wedi eu cwblhau, a bod 943 yn y banc tir (ac yn debygol o gael eu cwblhau). 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 Fodd bynnag yng ngoleuni sefyllfa safleoedd ar hap ym Mangor, dylid adolygu unrhyw gyfiawnhad sydd wedi ei gyflwyno gyda'r cais yma yn amlinellu sut fydd y bwriad arfaethedig yn cyfarch anghenion y gymuned leol. Gall hyn fod trwy: -
- (i) cyflwyno unrhyw waith ymchwil marchnata maent wedi ymgymryd h.y. dangos fod yna angen am y math yma o ddatblygiad yn yr ardal;
 - (ii) fod y bwriad yn cyfarch angen cydnabyddedig am dai fforddiadwy;
 - (iii) fod y bwriad yn darparu anghenion tai arbenigol e.e. unedau i'r henoed;
 - (iv) nad yw dynodiadau) tai yn yr anheddle yn debygol o ddod ymlaen yn oes y Cynllun;
 - (v) nad yw'r unedau yn y banc tir yn debygol o gael ei datblygu yn oes y Cynllun.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

5.5 Mewn ymateb i'r gofyniad hwn, mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno Datganiad Dylunio, Mynediad a Chynllunio (diwygiedig) ynghyd a gwybodaeth/datganiadau ychwanegol sy'n cynnwys y wybodaeth ganlynol: -

- Yr ymgeisydd yw'r darparwr mwyaf lleth rhentu ym Mangor a gwelir bod prinder sylweddol ar gyfer fflatiau stiwdio 1 - 2 llofft (yn enwedig ar gyfer gweithle proffesiynol ifanc) o faint 40 - 80m. sgwâr.
- Bydd y cais yma yn llenwi'r gwagle rhwng lleth myfyrwyr a phrynu tŷ cyntaf.
- Byddai'r ymgeisydd yn bwriadu cwblhau rhan gyntaf o'r datblygiad (newid defnydd a'r estyniad i'r adeilad presennol) o fewn 12 mis a chwblhau'r adeilad ar wahân o fewn 24 mis yn wahanol i ddatblygiadau eraill sydd wedi derbyn caniatadau neu ar safleoedd wedi eu dynodi ar gyfer tai ond sydd eto heb eu dechrau.
- Er bod y ffigwr dangosol ar gyfer tai ym Mangor eisoes wedi ei gyrraedd, mewn gwirionedd, ni ragwelir bydd bob tŷ o fewn safleoedd yn y banc tir ar hap ynghyd a'r safleoedd hynny sydd wedi eu dynodi ym Mangor yn debygol o ddod ymlaen e.e. safle T3 (Jewson's) a safle T2 (Ysgol Friars). Pe byddai'r safleoedd hyn yn cael eu datblygu, dywed yr ymgeisydd mai dim ond ffigwr dangosol yn unig sy'n cael ei ddyfynnu yn y CDLL a bod Arolygwr Cynllunio ar apêl ddiweddar wedi datgan gall darparu niferoedd o dai uwchben y ffigwr dangosol fod yn dderbyniol mewn egwyddor (yn ddarostyngedig bod bwriad yn cyfarch anghenion cydnabyddedig y gymuned leol).
- Pe byddai'r cais hwn yn derbyn caniatâd cynllunio ynghyd a'r dynodiadau tai o fewn y banc tir yn dod yn cael eu gwireddu, byddai'r ffigwr cronus o dai ddim ond yn cyfateb i 3.4% o gynnydd yn y ffigwr dangosol o fewn y CDLL ar gyfer Bangor. Gan gymryd i ystyriaeth bod yr Arolygwr Cynllunio wedi derbyn bod darpariaeth uwchben y ffigwr dangosol mewn pentref yn dderbyniol mewn egwyddor, y tebygolrwydd yw byddai cynnydd mor fach o fewn Canolfan Isranbarthol hefyd yn dderbyniol mewn egwyddor.
- Ni ddylai awdurdodau gwrthod ceisiadau am dai oddi fewn i safleoedd ar hap sydd uwchben y ffigwr dangosol gan fod cyngor o fewn Polisi Cynllunio Cymru yn datgan dylai datblygiadau preswyl cael eu cefnogi os ydynt yn cydymffurfio gyda pholisiau cenedlaethol yn ymwneud ac amcanion cynaladwyedd gyda'r safle hwn wedi ei leoli mewn man hygyrch yng nghanol y ddinas. Mae'r fflatiau ynghyd a'r fflatiau stiwdio o fewn y cais hwn yn addas ar sail lleoliad, maint a hygyrchedd ar gyfer safleoedd canol tref.
- Mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno prisiau marchnad agored (*OMV's*) ar gyfer yr unedau preswyl sydd wedi cael eu cymeradwyo gan syrfêwr siartredig y banc fydd yn ariannu'r cynllun. Mae'r ffigyrau yn cynnwys: - (i) 12 x fflatiau stiwdio - £40,000 yr un; (ii) 4 x fflatiau 1 llofft - £75,000 yr un; (iii) 2 x fflatiau 2 lofft - £85,000 yr un a (iv) 6 x 2 fflat o fewn yr adeilad ar wahân yn £120,000 yr un. Mae'r Uned Strategol Tai Cyngor Gwynedd eisoes wedi datgan bod angen fflatiau 1 a 2 lofft ym Mangor gyda 60 ymgeisydd ar restr Tai Teg ar gyfer unedau 2 a 3 llofft gyda 517 ymgeisydd ar restr tai cyffredin y Cyngor am dai cymdeithasol.
- Nid yw'r safle'n addas ar gyfer tai 3 llofft oherwydd cyfyngiadau maint y safle, gofynion parcio a dibyniaeth ar ardaloedd amwynder oddi ar y safle. Gan ystyried hyn, a'r ffaith bod y fflatiau wedi eu lleoli uwchben eiddo masnachol, byddai darparu fflatiau 1 a 2 lofft yn llawer mwy addas yma nag unrhyw fath arall o unedau preswyl.
- Er gwaethaf bod datblygiadau tai eraill wedi derbyn caniatâd e.e. datblygiadau Adra, mae'r angen am fflatiau 1 a 2 lofft mewn lleoliad canolig yng nghanol y ddinas yn amlwg.
- Mae'r bwriad yn darparu 16 uned breswyl fforddiadwy yn seiliedig ar brisiau'r fflatiau 1 llofft (gan gynnwys y fflatiau stiwdio) gyda'r Uned Strategol Tai yn cadarnhau bod y pris o £40,000 i £75,000 am y fflatiau hyn yn fforddiadwy ac nid oes angen disgownt iddynt.

5.6 Y mater allweddol yma yw bod y bwriad, yn gronol gyda banc tir presennol a dynodiadau tir ar gyfer datblygu tai yn y ddinas, yn golygu lefel o ddatblygiad byddai uwchlaw'r galw dangosol am unedau preswyl yn ystod cyfnod y CDLL. Mae'n rhaid, felly, i'r Awdurdod Cynllunio Lleol fod

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

yn argyhoeddedig byddai'r bwriad hwn yn gymorth i gyfarfod ac anghenion y gymuned leol (gweler paragraff 5.4 uchod).

5.7 Nodir bod gwybodaeth gyffredinol wedi ei dderbyn gan yr ymgeisydd ei hun sy'n cyfeirio bod angen am fflatiau stiwdio 1 a 2 lofft ym Mangor sy'n llenwi'r bwllch rhwng llety myfyrwyr a phrynu tai tro cyntaf ond nid ydynt yn cyfeirio at unedau preswyl o fewn y banc tir Ebrill, 2021 ac allan o 188 uned yn y banc tir mae 178 ohonynt eisoes ar gyfer fflatiau 1 a 2 lofft. Byddai'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn disgwyl cyfeiriadau manwl i'r sefyllfa bresennol yma a sut byddai'n effeithio ar yr angen y cyfeiriwyd ato gan yr ymgeisydd h.y:

(i) bod yr angen sy'n deillio o'r gymuned leol yn gofyn am 24 fflat ychwanegol i'r banc tir ar gyfer 177 uned;

(ii) asesiad o'r cyfnod amser/tebygolrwydd o'r 178 uned hyn yn cael eu dechrau yn erbyn cyfnod amser datblygu'r safle cyfredol hwn;

(iii) mae safle mwyaf o fewn y banc tir ar gyfer darparu fflatiau cyffelyb (safle *Jewson's*) ac er bod yr ymgeisydd wedi cyfeirio at y safle hwn drwy ddatgan nid oes tystiolaeth yn cadarnhau bydd yn cael ei ddatblygu yn y dyfodol agos, nid oes tystiolaeth i'r gwrthwyneb ychwaith yn enwedig gan fod perchennog y safle hwn eisoes wedi cyflwyno nifer o geisiadau cynllunio i ryddhau amodau a gynhwyswyd yn y caniatadau blaenorol a bod y safle ei hun yn bresennol ar werth;

(iv) byddai dadansoddiad o'r banc tir presennol yn gallu dangos os yw'r bwriad hwn yn darparu ar gyfer anghenion gwahanol o dai sy'n deillio o'r gymuned leol a

(v) cyflwyno gwybodaeth ychwanegol parthed datblygiadau tai diweddar ym Mangor fel Y Bae a Phlas y Coed ac, yn fwy diweddarach, datblygiadau preswyl eraill ym Mangor fel Plas Penrhos a Ffordd Euston ac os ydi'r datblygiadau hyn wedi cael eu meddiannu gan y gymuned leol neu wedi cael eu darparu ar gyfer marchnad tai amgen fel llety myfyrwyr a mewnfudo allanol.

5.8 Gan ystyried yr asesiad uchod, nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi eu hargyhoeddi'n ddiamheuol bod yr ymgeisydd wedi cyfiawnhau darparu 24 uned breswyl ar ffurf fflatiau 1 a 2 llofft sy'n ychwanegol i'r 178 o fflatiau sydd eisoes o fewn y banc tir ym Mangor. Mae'r dystiolaeth a gyflwynwyd gan yr Uned Strategol Tai yn dangos bod angen ar gyfer unedau dwy lofft fforddiadwy ganolradd ond mae'r angen am unedau un llofft fforddiadwy yn rhai cymdeithasol yn unig. O ganlyniad i'r unedau sydd eisoes wedi ei ganiatáu yn y banc tir ynghyd a'r wybodaeth am angen gan yr Uned Strategol Tai, ni chredir bod y bwriad arfaethedig yn cyfarch anghenion y gymuned leol yn unol â Pholisi TAI 8. I'r perwyl hyn, felly, credir bod y bwriad yn groes i ofynion Polisi PS 17 a TAI 1 o'r CDLL.

5.9 Nodir hefyd gan yr ymgeisydd mai'r bwriad yn y lle cyntaf yw rhentu'r fflatiau o fewn y prif adeilad a'r estyniad cysylltiedig ac wedyn yn yr adeilad ar wahân yn dilyn cwblhau'r fflatiau hyn. Er bod prisiau marchnad agored (pris gwerthu) wedi eu cyflwyno gan yr ymgeisydd ar gyfer yr holl fflatiau (sy'n dangos bod 16 uned yn fforddiadwy gyda chadarnhad dilynol hefyd gan Uned Strategol Tai'r Cyngor), nid oes ffigyrau wedi eu cyflwyno go gyfer rhentu'r fflatiau. O ganlyniad i hyn, ni ellir cadarnhau os yw prisiau rhentu'r 16 uned yn fforddiadwy neu beidio. I'r perwyl hyn, felly, ni chredir bod y bwriad, yn seiliedig ar y wybodaeth sydd wedi ei gyflwyno'n bresennol, yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi TAI 15 na gyda gofynion CCA: Tai Fforddiadwy parthed

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

sicrhau bod elfen o dai mewn datblygiadau preswyl yn fforddiadwy yn bresennol ac am byth i'w prynu neu eu rhentu gan gynnwys tai fforddiadwy canolradd.

5.10 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 dymchwel yr estyniadau presennol sydd yng nghefn yr eiddo a chodi estyniadau newydd yn eu lle sydd ychydig mwy o ran arwynebedd llawr ond gan ystyried graddfa, dyluniad a gosodiad yr estyniadau hyn o'u cymharu â'r estyniadau presennol, 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 - mae'r bwriad yn darparu storfa finiau allanol, llecynnau amwynder, parcio i 5 car ynghyd a lloches ar gyfer beics. Gan ystyried lleoliad canolig y safle o fewn canol 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).
- 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 math o unedau preswyl sy'n cael eu cynnig ynghyd a lleoliad canolig y safle o fewn y ddinas, ni chredir byddai'r bwriad, o'i ganiatáu, 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 rhwydwaith ffyrdd lleol.

Ystyreithau manwerthu / Canol y Ddinas

5.11 Mae Polisi PS15 o'r CDLL yn ceisio gwarchod a gwella bywiogrwydd a hyfywedd canol trefi a'u swyddogaethau manwerthu, gwasanaethu a chymdeithasol ac anogir cymysgedd amrywiol o ddefnyddiau addas o fewn canolfannau trefol sydd o ansawdd uchel ac yn denu ystod eang o bobl ar wahanol amseroedd o'r dydd. Mae Polisi MAN 2 yn nodi fod cynigion i newid defnydd unedau manwerthu a leolir o fwn prif ardal siopa dim ond yn cael eu caniatáu os gellir dangos fod yr uned ddim yn hyfyw bellach ac y gwnaed pob ymdrech i gynnal y defnydd A1 (siop) yn yr eiddo. Dylid hefyd sicrhau na fydd y defnydd arfaethedig yn cael effaith annerbyniol ar swyddogaeth fanwerthu neu gymeriad y brif ardal manwerthu neu ar ei atyniad, bywiogrwydd a hyfywra. Mae Polisi MAN 1 o'r CDLL yn datgan caniateir cynigion ar gyfer datblygiadau manwerthu, masnachol a hamdden newydd yn cael eu cyfeirio at ganol trefi yn ddarostyngedig i ystyriaethau cynllunio fel dyluniad a mwynderau.

5.12 Mae'r Datganiad Dylunio, Mynediad a Chynllunio a gyflwynwyd gyda'r cais yn nodi bod gan yr ymgeisydd tenant (*Town Square*) sydd â diddordeb i ddefnyddio'r llawr gwaelod fel *hwb menter* i'w ddefnyddio gan fusnesau bach a bod defnyddiau'r busnesau hyn yn hyblyg gan amrywio o gaffi i swyddfeydd i weithdai bychain/micro. Mae'r fath ddefnyddiau eisoes wedi bod yn llwyddiannus yng nghanol Wrecsam a Rhyl o dan reolaeth yr un tenant gyda chymorth ariannol gan Lywodraeth Cymru. Mae'r rhan fasnachol o'r eiddo wedi cael ei hysbysebu'n eang drwy'r cyfryngau cyfathrebu marchnata am gyfnod mwy na 12 mis (mae'r polisi perthnasol yn gofyn am gyfnod hysbysu lleiafswm o 6 mis) ond nid oes diddordeb wedi ei ddangos i barhau ei ddefnydd fel siop. Yn ôl yr ymgeisydd, byddai ei ddefnydd fel hwb busnes cymunedol yn gwneud defnydd addas o adeilad segur ac yn gymorth i adfywio canol y ddinas yn debyg i'r cais a ganiatwyd yn ddiweddar ar adeilad cyfagos ar gyfer pencadlys Adra.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- 5.13 Gan ystyried yr asesiad uchod a'r wybodaeth sydd wedi ei gynnwys yn y Datganiad Dylunio, Mynediad a Chynllunio, credir bod yn fwiad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PS 15, MAN 1, MAN 2 a MAN 3 o'r CDLL.

Mwynderau gweledol

- 5.14 Mae'r safle wedi ei leoli yng nghanol y ddinas sy'n cynnwys nifer helaeth ac amrywiol o adeiladwaith a strwythurau masnachol a phreswyl. Mae edrychiadau llawr gwaelod yr adeilad sy'n hwynebu'r Stryd Fawr eisoes o ddyluniad ac edrychiad modern a'r unig newid i'r edrychiad hwn bydd man newidiadau i edrychiad blaen y siop bresennol drwy ail-leoli'r drysau blaen fel eu bod nawr yn gyfwyneb a'r edrychiad blaen ei hun. Bydd yr effaith fwyaf i'r edrychiadau allanol i'w cael yng nghefn yr adeilad ble fydd yr estyniadau presennol (sy'n cynnwys balconi to gwastad ynghyd ag estyniad deulawr to proffil dur math talcen do) yn cael eu dymchwel ac estyniad newydd yn cael ei godi yn eu lle ar ffurf dau gebl a sribyn o do gwastad rhyngddynt a fyddai'n cynnwys paneli solar. Byddai'n ymestyn allan i'r un pellter a'r estyniadau presennol er bydd crib y ddau do dalcen 1m yn is na'r to presennol sy'n golygu na fyddent yn uwch na chrib to'r brif adeilad. Bydd yr estyniadau newydd hefyd ychydig yn lletach na'r adeiladwaith presennol ac yn ddeulawr gyda'r ceblau yn wynebu'r dwyrain a thua'r maes parcio cyhoeddus a'r 6 uned breswyl newydd. Bydd yr estyniad o wneuthuriad to metel rhychiog gyda'r waliau o gymysgedd o rendr a chladin.
- 5.15 Bydd yr adeilad ar wahân ar gyfer y 6 uned breswyl yn 3 llawr ac ar ffurf hirsgwar o ddyluniad modern a chyfoes. Bydd wedi ei osod yng nghesail y llwyfandir sydd y tu cefn iddo (maes parcio uchaf Plas Llwyd) ond uwchlaw maes parcio isaf Plas Llwyd sydd union i'r gogledd o'r safle. Bydd o ddeunyddiau allanol i gyd-weddu a'r estyniad cefn a nodwyd uchod. Gan ystyried dyluniad, gosodiad, edrychiadau allanol, deunyddiau a graddfa'r estyniad ynghyd a'r adeilad ar wahân, ni chredir byddent yn gronol yn creu strwythurau anghydnaws sylweddol yn y rhan yma o'r drefwedd ac ystyrir byddent yn ychwanegu nodweddion pensaernïol ynghyd a gwella cymeriad dinod sydd yn bresennol yng nghefnau'r adeiladau sydd gyfochrog a'r Stryd Fawr. Pe tai'r cais yn cael ei ganiatáu, gellir sicrhau bod manylion pellach ar gyfer y deunyddiau allanol yn dderbyniol drwy osod amodau perthnasol. I'r perwyl hyn, felly, credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF 2 a PCYFF 3 o'r CDLL.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.16 Fel y cyfeiriwyd ato uchod, lleolir cymysgedd o ddefnyddiau tir o amgylch safle'r cais gan gynnwys defnyddiau masnachol/busnes ynghyd a defnyddiau preswyl. Yn ôl y wybodaeth sydd gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol, ceir defnydd preswyl i rif 288 Stryd Fawr (i'r de o eiddo'r cais) a defnydd masnachol i rif 296 Stryd Fawr (i'r gogledd o eiddo'r cais) gydag anheddau preswyl Ger y Mynydd wedi eu lleoli 43m i'r gogledd. Mae rhif 288 Stryd Fawr gyda ffenestri yn wynebu'r dwyrain gyda ffenestr yn wynebu ochr yr adeiladwaith presennol ar safle'r cais. Fodd bynnag, er bydd yr estyniad newydd 500mm yn agosach i rif 288, bydd crib y to 1m yn is nag uchder y to presennol gyda'r to ei hun ar ongl is sy'n rhedeg i ffwrdd o ochr rhif 288 ei hun. Nodir hefyd, ni fydd yr estyniad newydd yn ymestyn ymhellach allan i gefn y safle na'r adeiladwaith presennol ac ni fydd ffenestri yn wynebu rhif 288. Gan ystyried yr uchod, ni chredir byddai'r bwriad, o'i ganiatáu, yn mynd i danseilio'n sylweddol ar fwynderau deiliaid rhif 288 Stryd Fawr ar sail gor-drych a chysgodi.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- 5.17 Mae rhif 296 Stryd Fawr gyda ffenestr yn wynebu'r dwyrain ar y llawr cyntaf. Bydd yr estyniad newydd yn ymestyn allan 8.8m i ddiwedd y to gwastad presennol sy'n cael ei ddefnyddio ar gyfer balconi'n bresennol ar y llawr cyntaf gyda'r to ar ongl weddol isel sy'n rhedeg i ffwrdd o gefn rhif 296 Stryd Fawr. Er cydnabyddir bydd elfen o gysgodi i mewn i'r ffenestr, ni ystyrir byddai'n sylweddol nac arwyddocaol ac ni fydd yn golygu unrhyw or-edrych gan na fydd ffenestri yn cael eu gosod ar dalcen gogleddol yr estyniad newydd.
- 5.18 Lleolir yr anheddau preswyl a adnabyddir fel Ger y Mynydd 43m i'r gogledd-ddwyrain o safle'r cais gyda'u hedrychiadau blaen yn wynebu'r safle a'r adeilad newydd ar wahân yng nghefn y safle sy'n darparu 6 uned breswyl. Bydd edrychiad blaen yr adeilad newydd yn wynebu'r gogledd a rhesdai Ger y Mynydd gyda gwagle ar ffurf maes parcio cyhoeddus rhyngddynt. Bydd yr edrychiad blaen yn cynnwys balconïau a drysau math patio o'r ystafelloedd byw a ffenestri culach yn goleuo'r lloffttydd. Fodd bynnag, gan ystyried y gwagle sydd rhwng rhesdai Ger y Mynydd ac edrychiad blaen yr adeilad ar wahân arfaethedig, credir na fyddai gor-edrych sylweddol yn cael ei greu ac fe fyddai unrhyw or-edrych yn or-edrych goddefol a chymunedol rhwng y safleoedd hyn. Gan ystyried yr asesiad uchod, credir, felly, i'r bwriad fod yn dderbyniol ar sail mwynderau preswyl a chyffredinol deiliaid cyfagos ac yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi PCYFF2, PCYFF3 a TAI 9 o'r CDLL.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.19 Mae'r bwriad yn cynnwys defnyddio ffordd ddi-fabwysiedig oddi ar ffordd sirol ddi-ddosbarth Plas Llwyd sydd hefyd yn gwasanaethu nifer eraill o eiddo masnachol cyfagos ynghyd a darparu 5 llecyn pario o fewn y safle. Fel rhan o'r cais ac yn unol â gofynion yr Uned Drafndiaeth yn eu hymateb i'r ymholiad cyn cyflwyno cais, cyflwynwyd Nodyn Technegol ar Drafndiaeth sy'n cadarnhau - (i) bod y safle yn hygyrch i ddulliau gwahanol o deithio sydd ddim yn dibynnu ar y car preifat e.e. cerdded, beicio a thrafnidiaeth gyhoeddus; (ii) byddai'r datblygiad yn debygol o greu lleiafswm o gynydd mewn trafndiaeth a fyddai'n defnyddio'r rhwydwaith ffyrdd lleol a (iii) bod y datblygiad yn cydymffurfio gyda pholisiau cenedlaethol o fewn NCT: Trafnidiaeth sy'n datgan gellir caniatáu rhai datblygiadau preswyl o fewn canol trefi heb ddarparu manau parcio o fewn y safleoedd eu hunain.
- 5.20 Er nad oes ymateb wedi ei dderbyn gan yr Uned Drafndiaeth yn dilyn y broses ymgynghori statudol, gellir ystyried y cyngor a gynhwysir yn NCT 18: Trafnidiaeth ynghyd a'r cyngor o fewn y ddogfen CSS Cymru - Safonau Parcio Cymru (2014) ble diffinnir gofynion parcio ar ffurf uchafswm safonau. Yn yr achos arbennig hwn, lleolir y safle oddi fewn i barth 1 *canol dinas* ac mae'r ddogfen yn nodi - *Mae'n rhaid darparu parcio ar y cwrtill lle bynnag fo'n hynny'n bosibl.... Ni chaff unrhyw faes parcio fod â lle i fwy na 12 o gerbydau.*
- 5.21 Mae'r bwriad yn darparu 5 llecyn parcio o fewn y safle rhwng cefn y brif adeilad a'r adeilad ar wahân a chan ystyried ei leoliad canolig o fewn y ddinas (sy'n cynnwys nifer o feysydd parcio cyhoeddus a phreifat gerllaw) ynghyd a'i hygyrchedd, 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 chyngor cenedlaethol perthnasol.

Materion llecynnau agored

- 5.22 Yn ôl Polisi ISA5 o'r CDLL disgwylir i gynigion ar gyfer 10 tŷ neu fwy mewn ardaloedd ble na all llecynnau agored presennol fodloni anghenion y datblygiad tai arfaethedig gynnig darpariaeth addas o fannau agored yn unol â safonau meincod *Fields in Trust*. Mae'r wybodaeth gyfredol a

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

dderbyniwyd gan yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd yn dangos nad oes darpariaeth ddigonol i'w gael yn y gymuned leol ar sail llecynnau chwarae plant gyda chyfarpar offer. I'r perwyl hyn, felly, bydd angen gofyn am £1,306.86 o gyfraniad ariannol ar gyfer darparu darpariaeth addas oddi ar y safle i lecynnau chwarae gyda chyfarpar offer i blant. Credir, felly, pe tai'r cais yn cael ei ganiatáu a'r ymgeisydd yn arwyddo cytundeb cyfreithiol o dan Adran 106, bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi ISA5 o'r CDLL ynghyd a'r CCA: Llecynnau Agored mewn Datblygiadau Tai Newydd.

Materion addysgol

- 5.23 Y polisi perthnasol o fewn cyd-destun cyfraniadau addysgol ar gyfer datblygiadau preswyl yw Polisi ISA1 o'r CDLL. Mae'r Canllawiau Cynllunio Atodol a fabwysiadwyd i gefnogi'r Cynllun Datblygu blaenorol yn parhau i fod yn ystyriaeth berthnasol wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio hyd 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 hwn. Mae'r wybodaeth/fformiwla o fewn y CCA yn awgrymu byddai 5.68 disgybl oedran ysgol gynradd ac eilradd yn deillio o'r datblygiad arfaethedig. Noda'r CCA dylid ystyried y sefyllfa yn yr ysgolion sydd yn gwasanaethu'r dalgylch ble lleolir y datblygiad. Mewn ymateb i'r ymgynghoriad statudol dywed Swyddog Gwybodaeth yr Adran Addysg bod digon o gapasiti yn yr ysgolion cynradd ac yn yr ysgolion uwchradd o fewn dalgylch safle'r cais. Credir, felly, bod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi ISA1 o'r CDLL ynghyd a gofynion y CCA perthnasol heb yr angen am gyfraniad ariannol addysgol.

Materion cynladwyedd

- 5.24 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.
- 5.25 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 dinasoedd yn fanteisiol fel sbardun i adfywio trefol.
- 5.26 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.”

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- 5.27 O fewn y cyd-destun uchod, credir bod safle'r adeilad 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 Datganiad Dylunio, Mynediad a Chynllunio diwygiedig a gyflwynwyd gyda'r cais yn cyfeirio at y cyngor a gynhwysir yn y ddogfen NCT 18: Trafnidiaeth ynghyd a'r Ddeddf Llesol Teithio (Cymru), 2013 sy'n 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 15-20 munud o bellter cerdded sydd hefyd yn cael ei wasanaethu gan gludiant cyhoeddus a thacsis.
- 5.28 O fewn y Datganiad Dylunio, Mynediad a Chynllunio, cyfeirir at yr elfen o gadwraeth dwr y datblygiad arfaethedig. Cadarnheir bydd yr unedau preswyl yn defnyddio dulliau amrywiol o gadwraeth dwr fel cyfyngiadau dylifiadau gyda'r ystafelloedd ymolchi wedi eu gosod a chawodydd. Yn allanol, bydd manau cynaeafu dŵr o'r toeau er mwyn dyfrio'r planhigion a'r llystyfiant oddi fewn ac ar gyrion y safle. I'r perwyl hwn, felly, credir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi PS 4, PS 5 a PS 6 o'r CDLL.

Materion ieithyddol

- 5.29 Yn unol â Deddf Cynllunio (Cymru) 2015 mae'n ddyletswydd wrth wneud penderfyniad ar gais cynllunio i roi ystyriaeth i'r iaith Gymraeg, lle mae'n berthnasol i'r cais hwnnw. Ategir hyn ymhellach gan bara 3.28 o Bolisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, 2021) ynghyd a Nodyn Cyngor Technegol 20. Mae'r Canllaw Cynllunio Atodol (CCA) 'Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy' (mabwysiedig Gorffennaf 2019) yn rhoi arweiniad pellach ar sut y disgwylir i ystyriaethau i'r iaith Gymraeg fod yn cael eu hymgorffori ym mhob datblygiad perthnasol. Mae Polisi PS 1 o'r CDLL yn datgan bydd angen cyflwyno Asesiad Ieithyddol gyda'r cais gan fod y safle arbennig hwn yn safle ar hap annisgwyl ar gyfer datblygiad ar raddfa fawr (5 uned neu fwy).
- 5.30 Cyflwynwyd Datganiad Iaith gyda'r cais hwn sy'n dod i'r canlyniad byddai'r cais, o'i ganiatáu, yn fendithiol i'r iaith Gymraeg a chymuned Ward Deiniol a'r ddinas ehangach drwy ddarparu unedau/fflatiau fforddiadwy ynghyd a chreu *hwb menter* a fyddai'n ysgogi ac yn hybu bywiogrwydd ganol dinas er budd y gymuned a'r ardal ehangach. Byddai enw Cymraeg ar yr eiddo (Tŷ Polycoff) a byddai'r ymgeisydd yn ymgymryd â mesurau lliniaru a gwelliant drwy gydymffurfio gyda chanllawiau a chngor cenedlaethol e.e. Mesur y Gymraeg (Cymru), 2011; defnyddio contractwyr lleol; enw Cymraeg i'r datblygiad (gweler uchod) a defnyddio gwerthwyr eiddo lleol.
- 5.31 Er nad oes ymateb wedi ei dderbyn gan yr Uned Iaith ar gynnwys y Datganiad, credir, yn yr achos hwn, ni ellir sicrhau yn ddiamheuol byddai'r 16 fflat fforddiadwy yn cwrdd ag angen lleol nac yn fforddiadwy ar sail rhent gan nad oes gwybodaeth wedi ei dderbyn parthed yr elfen yma o'r bwriad ac ni ellir, felly, cadarnhau byddai'r bwriad o'i ganiatáu yn diogelu neu yn hybu'r iaith yn y ddinas. Credir, felly, o safbwynt cyfarch angen lleol a fforddiadwyaeth y bwriad, ni ellir cadarnhau bod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion Polisi PS 1 o'r CDLL, CCA: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy a NCT 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy.

6. Casgliadau:

- 6.1 Gan ystyried yr asesiad uchod ystyrir na fyddai'r bwriad i ddatblygu 24 uned breswyl newydd 1 a 2 lofft ar y safle arbennig hwn yn dderbyniol mewn egwyddor yn seiliedig ar:

(i) ddiffyg tystiolaeth fod wir angen ym Mangor ar gyfer unedau 1 a 2 lofft yn ychwanegol i'r 177 uned/fflat cyffelyb sydd eisoes o fewn y banc tir ar gyfer y ddinas. Credir byddai caniatáu'r cais hwn yn arwain at anghydbwysedd yn y math yma o ddarpariaeth llety

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

preswyl ym Mangor ac na fyddai'n ymateb yn bositif i anghenion tai sydd wedi cael eu hadnabod ym Mangor ei hun;

(ii) nid oes tystiolaeth wedi ei dderbyn byddai'r fflatiau yn fforddiadwy ar sail rhent a (iii) oherwydd pryder rhif (ii), ni ellir cadarnhau byddai'r bwriad yn darparu fflatiau fforddiadwy i gyfarch anghenion y gymuned leol.

6.2 Wrth asesu'r cais a'r wybodaeth gyfredol, fe roddwyd ystyriaeth lawn i'r sylwadau a dderbyniwyd mewn ymateb i'r cyfnod ymgynghori ac i'r ymateb a dderbyniwyd gan ymgynghorwyr statudol.

6.3 Ar sail yr asesiad uchod, ystyrir fod y bwriad yn groes i bolisiau lleol a chenedlaethol ac er bod yr ymgeisydd wedi datgan byddai datblygu'r safle yn ymateb i'r galw am fflatiau 1 a 2 llofft mewn lleoliad canolig sy'n gynaliadwy a hygyrch ac y byddai'r bwriad yn gatalyst a fyddai'n gymorth i hyrwyddo a gwella bywiogrwydd a hyfywedd y rhan yma o'r ddinas yn ystyriaethau materol a fyddai'n gorbwysu unrhyw bryderon/gwrthdrawiad polisi, nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno a'r farn yma gan ystyried cynnwys yr asesiad uchod. I'r perwyl yma, felly, ystyrir nad yw'r bwriad yn dderbyniol ar sail y rhesymau gwrthod isod.

7. Argymhelliaid:

7.1 I wrthod y cais yn seiliedig ar y rhesymau canlynol:

1. Mae'r bwriad yn groes i ofynion Polisi PS 17 a TAI 1 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017) gan ystyrir nad yw'r ymgeisydd wedi cyflwyno digon o dystiolaeth gyda'r cais i ddarbwylllo'r Awdurdod Cynllunio Lleol bod angen am fflatiau 1 a 2 lofft ychwanegol ym Mangor gan ystyried bod y bwriad hwn yn mynd uwchben lefel twf tai dangosol Bangor ar gyfer safleoedd ar hap.
2. Mae'r bwriad yn groes i feini prawf 2, 3 4 a 5 o Bolisi TAI 8 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017) gan y credir byddai'n creu anghydbwysedd yn y math a chymysgedd o unedau bach o fewn y ddinas ac nid oes tystiolaeth wedi ei dderbyn bod y bwriad yn ymateb yn bositif i anghenion y gymuned leol.
3. Mae'r bwriad yn groes i ofynion Polisi TAI 15 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017) ynghyd a Chanllaw Cynllunio Atodol: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy a Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy gan nad oes tystiolaeth wedi ei dderbyn bod canran o'r fflatiau yn fforddiadwy ar sail rhent.
4. Mae'r bwriad yn groes i ofynion Polisi PS 1 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017) ynghyd a Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy gan nad oes tystiolaeth wedi ei dderbyn sy'n dangos angen lleol am y 24 uned ac felly nid yw'n glir beth fyddai'r effaith ar yr iaith.