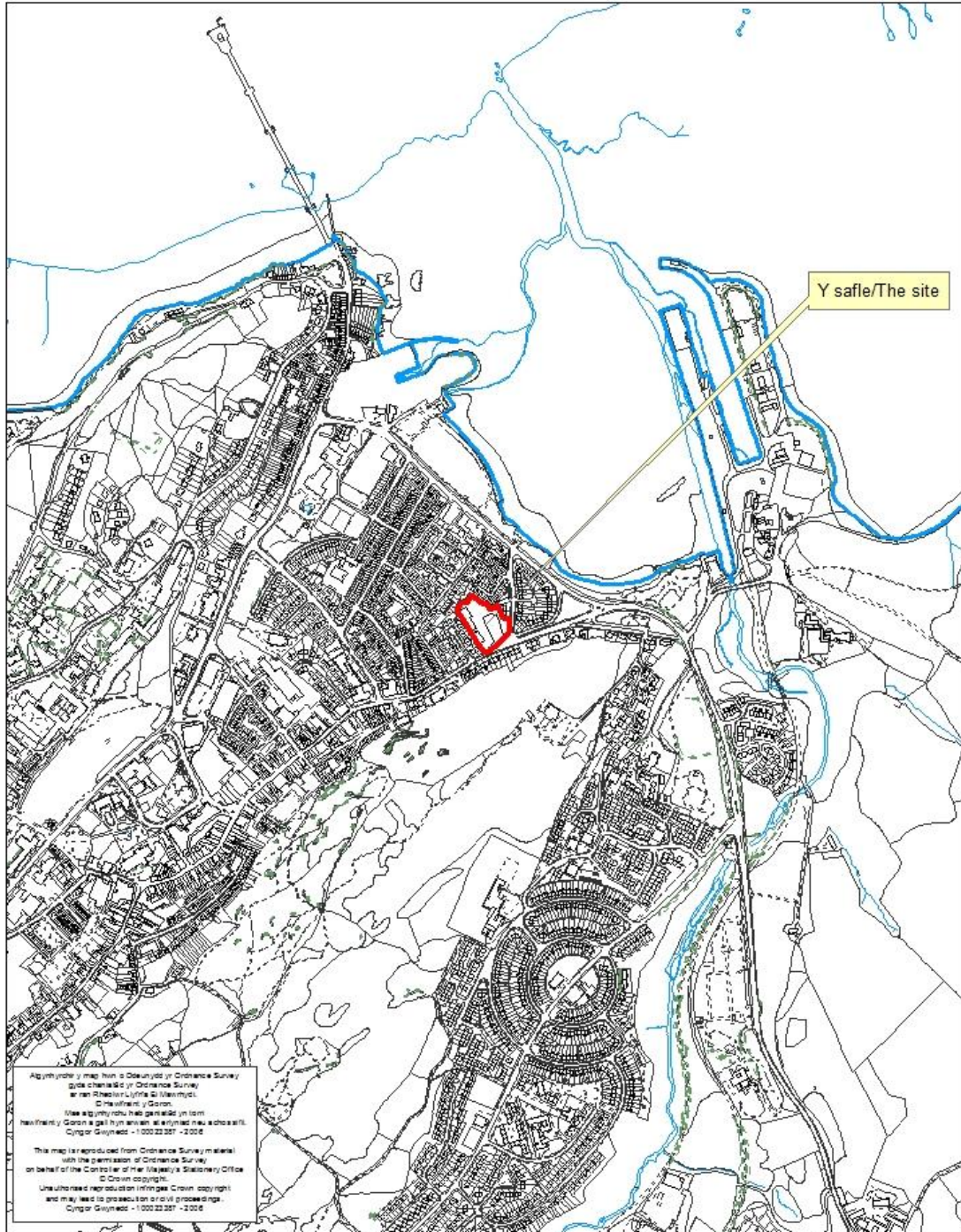


Rhif: 3



Rhif y Cais / Application Number : C14-1248-11-AM

Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.  
Location Plan for identification purposes only. Not to scale.



<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 15/06/2015</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD</b>	<b>CAERNARFON</b>

Cais Rhif: C14/1248/11/AM  
Dyddiad Cofrestru: 23/12/2014  
Math y Cais: Amlinell  
Cymuned: Bangor  
Ward: Hirael

Bwriad: CAIS AMLINELLOL GYDA RHAI MATERION WEDI EU CADW YN OL I GODI 4 ADEILAD FYDDAI'N CYNWYS 77 UNED BYW, CREU MYNEDFA GERBYDOL NEWYDD GYDA LONYDD CYSYLLTIOL, MANNAU PARCIO A CHYFLEUSTERAU CYSYLLTIOL

Lleoliad: CYN SAFLE JEWSONS, PENLON WORKS, STRYD FAWR/HIGH STREET, BANGOR, LL571PJ

**Crynodeb o'r Argymhelliad:** DIRPRWYO'R HAWL I GANIATÁU

## 1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae'r cais yn gais amlinellol gyda rhai materion wedi eu cadw yn ôl i godi 4 adeilad fyddai'n cynnwys 77 uned byw neu fflatiau hunan gynhaliol ynghyd a mynedfa gerbydol newydd, ffordd fewnol gysylltiol, mannau parcio a chyfleusterau cysylltiol.
- 1.2 Er eglurdeb, ceisir yma am ganiatâd amlinellol ar gyfer y bwriad sydd yn cynnwys manylion y fynedfa gerbydol a gosodiad yr adeiladau oddimewn i'r safle. Ni phenderfynir ar faterion eraill megis dyluniad, edrychiad, maint a thirlunio gan y bydd y materion hyn yn destun cais pellach yn unol â threfniadau ceisiadau amlinellol a cheisiadau pellach am faterion a gedwir yn ôl.
- 1.3 Atgoffir aelodau fod cryn hanes cynllunio yn ymwneud â'r safle hwn gan gynnwys apêl ffurfiol yn erbyn penderfyniad blaenorol i ddatblygu'r safle ar gyfer llety myfyrwyr. Mae'r cais amlinellol presennol yma yn ymwneud gyda datblygiad preswyl ac nid datblygiad sydd wedi ei anelu'n benodol ar gyfer myfyrwyr.
- 1.4 Mae'r safle wedi ei leoli oddi mewn i ffiniau datblygu dinas Bangor, sydd wedi ei ddynodi fel canolfan isranbarthol yng Nghynllun Datblygu Unedol Gwynedd (Gorffennaf 2009). Mae'r safle mewn lleoliad gymharol amlwg yn gyfochrog gyda rhan isaf y Stryd Fawr o fewn ardal a adnabyddir fel Hirael.
- 1.5 Mae'r Stryd Fawr yn rhedeg heibio ffin ddeheuol y safle, Ffordd y Traeth i'r dwyrain, Gerddi Penlon i'r gorllewin, Stryd y Pistyll i'r gogledd a Stryd Ambrose i'r gogledd orllewin. Mae'r safle yn cael ei amgylchynu gan dai preswyl ar ffurf tai teras a thai pâr yn bennaf.
- 1.6 Defnydd diweddaraf y safle oedd fel busnes gwerthu nwyddau adeiladu (Jewsons), mae'r defnydd yma bellach wedi dod i ben, yr holl adeiladau wedi eu dymchwel a'r safle gyfan yn segur. Mae defnydd hanesyddol y safle yn bennaf yn ddiwydiannol gan gynnwys gwaith trin llechi sylweddol yn y ddeunawfed ganrif. Credir felly fod y safle yma yn safle a elwir yn safle tir llwyd oherwydd ei ddefnydd blaenorol.
- 1.7 Mae'r cynlluniau a gynhwysir gyda'r adroddiad yma yn dangos y datblygiad arfaethedig o ran gosodiad y safle gan gynnwys lleoliad yr adeiladau, lleoliad y fynedfa gerbydol, lleoliad y ffordd fewnol a llecynnau parcio a'r storffeydd biniau. Er mwyn rhoi syniad o uchder a graddfa'r hyn a fwriedir ei adeiladu yma rhoddir manylion am uchder yr adeiladau arfaethedig a dangosir eu gosodiad yn nhermau eu uchder ar gynllun croes-doriad o'r safle gan eu cymharu gyda thai presennol ar y Stryd Fawr, Ffordd y Traeth a Stryd Ambrose.

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 15/06/2015</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD</b>	<b>CAERNARFON</b>

- 1.8 Dyma fanylion yr adeiladau o ran uchder yn ogystal â'r nifer a'r math o unedau oddimewn:
- Bloc 1 – adeilad deulawr, uchafswm uchder i'r crib 9.392m – 6 fflat 1 ystafell wely, 2 fflat 2 ystafell wely, cyfanswm o 8 fflat
  - Bloc 2 – adeilad 3 llawr, uchafswm uchder i'r crib 11.783m – 15 fflat 1 ystafell wely, 8 fflat 2 ystafell wely, cyfanswm o 23 fflat.
  - Bloc 3 – adeilad 3 llawr, uchafswm uchder i'r crib oddeutu 11.783m – 9 fflat 1 ystafell wely, 4 fflat 2 ystafell wely, cyfanswm o 13 fflat.
  - Bloc 4 – adeilad 3 llawr, uchafswm uchder i'r crib 11.783m – 21 fflat 1 ystafell wely, 12 fflat 2 ystafell wely, cyfanswm o 33 flat.
- 1.9 Mi fyddai'r unedau unigol yn amrywio o ran eu maint yn ddibynnol ar iddynt fod yn uned 1 neu 2 ystafell wely ond maent oll yn cynnwys cegin, ystafell fyw ac ystafelloedd ymolchi ar wahân.
- 1.10 Gwrthodwyd dau gais blaenorol gan y Cyngor am y rhesymau canlynol:
- gor-ddatblygiad o'r safle, datblygiad fyddai'n anghydnaws gyda ffurf yr ardal gyfagos gan effeithio yn andwyol ar gymeriad cyffredinol yr ardal
  - amharu yn sylweddol ar fwynderau preswyl trigolion yr ardal gyfagos oherwydd maint, lleoliad adeiladau ag ymyrraeth gyffredinol
  - cynlluniau ddim i safon dderbyniol
- 1.11 Yn dilyn hyn cyflwynwyd apêl i'r Arolygaeth Gynllunio yn erbyn penderfyniad y Cyngor i wrthod y cais cyntaf. Penderfynodd yr Arolygwr Cynllunio na fyddai'r bwriad yn dderbyniol oherwydd y niwed sylweddol i amwynder trigolion cyfagos o ran effaith gor-edrych, sŵn ag aflonyddu yng nghyd-destun defnydd penodol y safle gan fyfyrwyr. Er hynny, roedd yn derbyn y byddai'r bwriad yn dderbyniol mewn egwyddor ag o safbwynt ei effaith ar gymeriad ag edrychiadau o fewn yr ardal leol.

## **2. Polisiâu Perthnasol:**

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

### **2.2 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009:**

#### Ailddatblygu ac aildefnyddio tir a ddefnyddiwyd eisoes - Polisi Strategol 6 –

Rhoddir blaenoriaeth uchel i wneud defnydd addas a phriodol o dir a ddefnyddiwyd o'r blaen sy'n addas i'w ddatblygu neu adeiladu sy'n wag neu ddim yn cael eu defnyddio i'w llawn botensial. Dylai datblygiad wneud y defnydd gorau a mwyaf effeithlon o dir neu adeiladau yn nhermau dwysedd, lleoliad a gosodiad.

Polisi A1 – Aseidiadau Amgylcheddol Neu Aseidiadau Effeithiau Arall - Sicrhau fod gwybodaeth ddigonol yn cael ei darparu gyda'r cais cynllunio ynglŷn ag unrhyw effeithiau amgylcheddol neu eraill sylweddol tebygol ar ffurf asesiad amgylcheddol neu aseidiadau o effeithiau eraill.

Polisi A2 - Gwarchod gwedd cymdeithasol, ieithyddol a diwylliannol cymunedau - Diogelu cydlynid cymdeithasol, ieithyddol neu ddiwylliannol cymunedau rhag niwed arwyddocaol oherwydd maint, graddfa, neu leoliad cynigion.

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 15/06/2015</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD</b>	<b>CAERNARFON</b>

Polisi A3 – Egwyddor Ragofalus - Gwrthod cynigion os oes unrhyw bosibilrwydd o ddifrod difrifol neu anwrthdroadwy i'r amgylchedd neu'r gymuned os na ellir dangos heb amheuaeth ar ddiwedd asesiad perthnasol o'r effeithiau y gellir negyddu neu liniaru'r effaith.

Polisi B7 - Safleoedd O Bwysigrwydd Archeolegol - Gwrthod cynigion fydd yn difrodi neu ddifetha gweddillion archeolegol o bwysigrwydd cenedlaethol (boed yn rhai cofrestredig ai pheidio) neu eu gosodiad. Gwrthodir hefyd datblygiad fydd yn effeithio ar weddillion archeolegol eraill oni bai bod yr angen am y datblygiad yn drech nag arwyddocâd y gweddillion archeolegol.

Polisi B22 - Dyluniad Adeiladau - Hyrwyddo dyluniad adeiladau da drwy sicrhau fod cynigion yn cydymffurfio a chyfres o feini prawf sy'n anelu i ddiogelu nodweddion a chymeriad cydnabyddedig y dirwedd a'r amgylchedd lleol.

Polisi B23 – Mwynderau - Diogelu mwynderau'r gymdogaeth leol drwy sicrhau bod rhaid i gynigion gydymffurfio a chyfres o feini prawf sy'n anelu i warchod nodweddion cydnabyddedig a mwynderau'r ardal leol.

Polisi B25 - Deunyddiau Adeiladu - Gwarchod cymeriad gweledol trwy sicrhau fod yn rhaid i ddeunyddiau adeiladu fod o safon uchel sy'n gweddu i gymeriad ac edrychiad yr ardal leol.

Polisi B27 - Cynlluniau Tirlunio - Sicrhau fod cynigion a ganiateir yn ymgorffori tirlunio meddal/caled o safon uchel sy'n briodol ar gyfer y safle ac sy'n ystyried cyfres o ffactorau sy'n anelu i osgoi niwed i nodweddion cydnabyddedig.

#### **POLISI B30 - TIROEDD NEU ADEILADAU SYDD WEDI EU LLYGRU**

Sicrhau fod cynigion i ddatblygu tir neu adeilad wedi ei lygru yn cael eu gwrthod oni bai gellir cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i reoli'r llygredd neu gyfyngu arno.

**POLISI B33 - DATBLYGIADAU SY'N CREU LLYGREDD NEU BOENDOD - Diogelu** amwynderau dynol, ansawdd iechyd a'r amgylchedd naturiol neu adeiledig rhag lefelau uchel o lygredd.

Polisi C1 - Lleoli Datblygiad Newydd - Tir o fewn ffiniau datblygu trefi a phentrefi a ffurf ddatblygedig pentrefi gwledig fydd y prif ffocws ar gyfer datblygiadau newydd. Gwrthodir adeiladau, adeiladweithiau a chyfleusterau atodol newydd yng nghefn gwlad ar wahân i ddatblygiad sy'n cael ei ganiatáu gan bolisi arall yn y Cynllun.

Polisi C3 - Ail-Ddefnyddio Safleoedd A Ddefnyddiwyd O'r Blaen - Cymeradwyir cynigion sy'n rhoi blaenoriaeth i aildefnyddio tir neu adeiladau a ddatblygwyd o'r blaen a leolir o fewn neu o gwmpas ffiniau datblygu cyn belled ag y bo'r safle neu'r adeilad a'r defnydd yn addas.

Polisi CH3 - Tai newydd ar safleoedd heb eu dynodi o fewn ffiniau datblygu'r ganolfan isranbarthol a'r canolfannau trefol - Caniatáu adeiladu tai ar safleoedd priodol sydd heb eu dynodi o fewn ffiniau datblygu'r Ganolfan Isranbarthol a'r Canolfannau Trefol.

Polisi CH6 - Tai fforddiadwy ar bob safle a ddynodwyd yn ardal y cynllun ac ar safleoedd a ddaw ar gael sydd heb eu dynodi o fewn ffiniau datblygu'r ganolfan isranbarthol a'r canolfannau trefol - Caniatáu cynigion i ddatblygu tai ar safleoedd wedi eu dynodi ar gyfer tai neu ar safleoedd ar hap ar gyfer 5 uned neu fwy o fewn ffiniau datblygu'r ganolfan isranbarthol a'r canolfannau trefol sy'n darparu elfen briodol o dai fforddiadwy.

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 15/06/2015</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD</b>	<b>CAERNARFON</b>

Polisi CH30 - Mynediad I Bawb - Gwrthod cynigion ar gyfer unedau preswyl/busnes/diwydiant neu adeiladau/cyfleusterau at ddefnydd cyhoeddus os na ellir dangos y rhoddwyd ystyriaeth lawn i ddarparu mynediad priodol i'r ystod ehangaf posib o unigolion.

Polisi CH33 - Diogelwch Ar Ffyrdd A Strydoedd - Caniateir cynigion datblygu os gellir cydymffurfio gyda meini prawf penodol sydd yn ymwneud a'r fynedfa gerbydau, safon y rhwydwaith ffyrdd presennol a mesurau tawelu traffig.

Polisi CH36 - Cyfleusterau Parcio Ceir Preifat - Gwrthodir cynigion am ddatblygiadau newydd, ehangu datblygiadau presennol neu newid defnydd os na ddarperir lle i barcio cerbydau oddi ar y stryd yn unol â chanllawiau parcio cyfredol y Cyngor, gan roi ystyriaeth i hygyrchedd gwasanaeth cludiant cyhoeddus, y gallu i gerdded a beicio o safle a phellter y safle at faes parcio cyhoeddus.

2.3 Yn ychwanegol i bolisiau'r CDUG, mae ystyriaeth lawn yn cael ei roi i Ganllawiau Cynllunio Atodol (CCA) mabwysiedig yr Awdurdod, sydd yn ystyriaethau materol a pherthnasol. Yn berthnasol yn yr achos yma, mae'r canlynol:

- Cynllunio a'r Iaith Gymraeg
- Tai Fforddiadwy

### 2.3 Polisiau Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru, Fersiwn 7 2014

Nodyn Cyngor Technegol (NCT):

NCT 12: Dylunio

NCT 18: Trafnidiaeth

NCT 20: Cynllunio a'r iaith Gymraeg

### 3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Cais C13/0723/11/LL - cais diwygiedig i gais blaenorol a wrthodwyd i ail-ddatblygu cyn safle Jewsons trwy godi 4 adeilad ar wahân i ddarparu 109 uned byw i fyfyrwyr, creu mynedfa gerbydol newydd, creu llecynnau parcio a thirlunio'r safle - gwrthodwyd oherwydd nad oedd yn fwrriad yn ymgorffori egwyddorion dylunio da, cynlluniau ddim i safon dderbyniol er mwyn gallu asesu effaith ar fwynderau'r gymdogaeth leol - 20.12.13

3.2 Cais C10A/0614/11/LL - dymchwel adeiladau, codi 7 adeilad newydd gan greu 161 o unedau llety byw i fyfyrwyr (ac un uned byw i warden), creu mynedfa newydd i gerbydau a gwaith tirlunio - gwrthodwyd 29.11.11. Yn ddiweddarach, gwrthodwyd apêl yn erbyn y penderfyniad yma i wrthod ar 13.07.12 oherwydd yr effaith niweidiol sylweddol ar fwynderau preswyl oherwydd effaith blociau 2, 3, 4 a 5 ar amodau byw trigolion cyfochrog oherwydd trawiad gweledol, gor-edrych, sŵn ag aflonyddu ac na fyddai felly'n cydymffurfio gyda pholisiau perthnasol o fewn Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd. Cadarnhawyd fod egwyddor y datblygiad yn dderbyniol ond nad oedd y materion o blaid yn gorbwyso'r effaith niweidiol.

### 4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:

Gwrthwynebu, er y cefnogir datblygiad preswyl ar gyfer y safle, credir fod angen cymysgedd o unedau byw yma er mwyn ateb y galw'n llawn, mae maint yr adeiladau allan o gymeriad gyda adeiladau preswyl traddodiadol ardal Hirael

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 15/06/2015</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD</b>	<b>CAERNARFON</b>

Uned Drafnidiaeth:	Heb eu derbyn ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Amod safonol ynglŷn â chytuno ar drefniadau gwaredu dŵr wyneb y safle, dim effaith ar rywogaethau gwarchoddedig, awgrymir amod i gytuno ar Gynllun Rheoli Gwastraff Safle.
Dŵr Cymru:	Gwrthwynebwyd y cais yn wreiddiol oherwydd pryderon ynglŷn â gorlwytho'r sustem gyhoeddus, derbyniwyd cadarnhad pellach yn dilyn asesiadau manwl na fyddai'r datblygiad yn amharu ar y system gyhoeddus. Awgrymir cynnwys amodau a chyngor safonol.
Uned Gwarchod y Cyhoedd:	Cyngor safonol ynglŷn â thir llygredig a sŵn.
Uned Strategol Tai:	Dangosir (ar adeg yr ymgynghoriad) fod 79 ar gofrestr Tai Teg wedi nodi'r angen am dŷ 2 lofft ym Mangor, gofynnir a fyddai gan Gymdeithas Tai ddiddordeb yn y cynllun ac y dylid ystyried cynnwys disgownt o 20% ar ganran yr unedau os na chredir eu bod yn fforddiadwy yn y lle cyntaf.
Gwasanaeth Archeoleg:	Sylwadau ac awgrymu cynnwys amod safonol ar gyfer cytuno ar raglen o waith archeolegol ar gyfer datblygu'r safle.
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	<p>Rhodddwyd rhybudd yn y wasg, nifer o rybuddion yn wasgaredig o amgylch y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben a derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Angen sicrhau fod casglu sbwriel ac ailgylchu yn cael ei wneud o fewn y safle</li> <li>• Angen codi wal derfyn ar y ffin gyda Stryd Ambrose a Gerddi Penlon</li> <li>• Angen gwaredu llysiâu'r dial</li> <li>• Oherwydd ffurf y to mae angen sicrhau mesurau atal gwylanod</li> <li>• Angen tai lleol i bobl leol</li> </ul> <p>Yn ogystal â'r gwrthwynebiadau uchod derbyniwyd gwrthwynebiadau nad oedd yn wrthwynebiadau cynllunio dilys oedd yn cynnwys:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gwrthwynebu fflatiau myfyrwyr</li> <li>• Gorddarpariaeth o dai myfyrwyr</li> </ul>

## **5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:**

### **5.1 Egwyddor y datblygiad**

5.1.1 Lleolir y safle yma oddi mewn i ffiniau datblygu dinas Bangor ar safle sydd yn cael ei ystyried fel safle tir llwyd sef safle sydd eisoes wedi cael ei ddatblygu. Credir fod yr egwyddor o ddatblygu ar safleoedd fel yma yn dderbyniol yn ddarostyngedig i ystyriaeth lawn o'r holl faterion cynllunio perthnasol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/06/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

- 5.1.2 Mae paragraff 4.9.1 o Bolisi Cynllunio Cymru yn datgan “dylid ffafrio tir a ddatblygwyd o’r blaen (neu dir llwyd), lle bynnag y bo modd, yn hytrach na safleoedd maes glas.....”
- 5.1.3 Mae hyn yn gyson gyda gofynion cyffredinol polisiau C1, C3 a pholisi strategol 6 o’r CDU sydd yn annog a chefnogi ceisiadau o fewn ffiniau datblygu ag ar safleoedd a ddefnyddiwyd o’r blaen.
- 5.1.4 Mae adroddiadau ac asesiadau perthnasol wedi eu cyflwyno gyda’r cais hwn fel sydd yn ofynnol ac yn ddisgwyliedig er mwyn cydymffurfio gyda gofynion cyffredinol polisiau A1 a A3 o’r CDU.
- 5.1.5 Ar sail yr uchod, credir fod y bwriad yn unol gyda’r polisiau a nodir uchod ac yn dderbyniol o safbwynt egwyddor, yn ddarostyngedig i ystyriaeth ac asesiad o’r holl faterion cynllunio perthnasol a chydymffurfiaeth gyda gofynion polisiau perthnasol eraill.

## 5.2 Mwynderau gweledol

- 5.2.1 Mae’r cais yma wedi ei gyflwyno yn amlinellol gyda dim ond manylion y fynedfa a gosodiad yr adeiladau oddimewn y safle yn cael eu dangos er mwyn derbyn cymeradwyaeth. Golygai hyn, os cymeradwyir y cais hwn, mi fydd angen cyflwyno manylion pellach o ran dyluniad terfynol a gorffeniadau’r adeiladau arfaethedig ac fe ystyrir effaith yr adeilad yn llawn o ran y materion yma ar yr adeg hynny.
- 5.2.2 Er hynny, mae gosodiad yr adeiladau ynghyd ac uchafswm uchder yr adeiladau yn cael eu dangos mewn manylder ar y cynlluniau a gyflwynwyd. Mae’r safle mewn lleoliad gymharol amlwg yn y rhan yma o’r ddinas. Mae tai preswyl yn amgylchynu’r safle ac yn amrywio o ran eu maint, dyluniad a gorffeniad. Gwelir hefyd wahaniaeth amlwg o ran lefelau tir gan fod newid sylweddol o leoliad tai’r Stryd Fawr trwy’r safle i gyfeiriad tai Ffordd Ambrose a Stryd y Pistyll, gwahaniaeth o oddeutu 6 metr o fewn y safle ei hun.
- 5.2.3 Mae’n anorfod y byddai datblygu’r safle yma yn cael effaith ar fwynderau gweledol yr ardal beth bynnag fyddai’r cynnig. Mae’r adeiladau blaenorol ar y safle bellach wedi eu dymchwel, adeiladau gweddol isel o ran uchder oeddynt ac fe olygai hyn yn ogystal â’r cyfnod segur o ran defnydd y safle, y byddai datblygiad o unrhyw raddfa yn debygol o effeithio ar y gymdogaeth leol. Nid yw hyn o reidrwydd yn golygu y byddai yn effaith negyddol ond mae angen ystyried unrhyw effaith yn ofalus.
- 5.2.4 Mae gosodiad yr adeiladau o fewn y safle yn fwriadol yn ceisio goresgyn pryderon a amlygwyd gan y Cyngor a’r Arolygydd Cynllunio yn flaenorol. Fe welir mai talcenni 3 adeilad a fwriedir ger ffin y safle gyda thai Gerddi Penlon a bod gofod sydd yn amrywio o 5m i 10m rhwng yr adeiladau yma a ffin y tai hyn. Mae gofod sylweddol bellach rhwng yr adeilad a fwriedir ar ran isaf y safle a thai Stryd Ambrose a Stryd y Pistyll. Ni amlygwyd pryder yn flaenorol am leoliad yr adeilad ger Ffordd y Traeth, nid yw ffurf debygol a lleoliad yr adeilad yma felly wedi ei newid fawr ddim o’r ceisiadau blaenorol gan na chredwyd y byddai yn effeithio yn niweidiol ar fwynderau gweledol yr ardal.
- 5.2.5 Mae’r hyn a ddywedodd yr Arolygydd Cynllunio yn ei benderfyniad apêl yn parhau yn berthnasol o ystyried datblygu’r rhan o’r safle sydd yn ffinio gyda’r Stryd Fawr. Fe ddywedodd mai’r “prif olygfa gyhoeddus o’r datblygiad fyddai’r un o ffryntiad y Stryd Fawr/Stryd y Traeth”. Ychwanegodd fod “golwg aflêr ar y safle a’i fod yn faterol yn tynnu oddi wrth gymeriad a golwg yr ardal”. Roedd y cynigion cynt fel yn yr achos yma “yn golygu codi adeiladau ychydig yn is o dan lefel y ffordd gyfagos a bod uchder bondo a chrib yr adeilad yn is na’r adeiladau sydd ar dir uwch ar ochr arall y Stryd Fawr ar y pwynt hwn”.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/06/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

Ychwanegodd y “byddai uchder a phentyrru’r bloc (fel a gafwyd gyda’r cais blaenorol) yn perthnasu’n dderbyniol â Rhifau 17-18 Gerddi Pen Lôn ac y byddai’r bloc deulawr llai yn rhoi trawsnewid gweledol rhwng y pentyrru a rhifau 32 a 30 Stryd y Traeth ar dir is i’r gogledd”. Credir oherwydd graddfa llethr y safle y byddai’r adeiladau, er yn fwy na rhai adeiladau cyfagos, yn dderbyniol o ran uchder o fewn y safle. O edrychiadau agos mi fyddant yn amlwg ond o edrychiadau ymhellach i ffwrdd fel ardal Garth, ni chredir y byddant yn ymddangos yn ormodol nac yn dominyddu’r drefwedd i’r fath raddau y byddai’n annerbyniol.

- 5.2.6 Amlygir unwaith eto y byddai materion yn ymwneud â dylunio, gorffeniadau ac edrychiadau yn faterion y rhoddir ystyriaeth iddynt wrth ddelio â chais manwl neu gais materion a gadwyd yn ôl. Er bod awgrymiad wedi ei roi gan yr asiant am uchafswm uchder yr adeiladau, mi fydd uchder gorffenedig yr adeiladau, dyluniad, lleoliad ffenestri ayyb yn ystyriaeth faterol wrth benderfynu ar gais materion a gedwir yn ôl. Ystyrir unrhyw effaith yn ymwneud a gor-edrych er enghraifft, pan gyflwynir cynlluniau manwl, a sicrheir y bydd gofynion polisi B23 yn cael eu bodloni.
- 5.2.7 Nid yw Polisi B22 yn gwbl berthnasol i gais amlinellol gan ei fod yn ymwneud â Dyluniad Adeiladau ac yn gofyn am barchu’r safle o safbwynt graddfa, maint, ffurf, dwysedd lleoliad, cynllun ac ati; i beidio cael effaith andwyol annerbyniol ar ffurf a chymeriad y drefwedd nac ar olygfeydd amlwg gan y cyhoedd. Er hynny, mae’r cais yma yn gofyn am gytuno ar y mynediad a hefyd i gytuno ar osodiad yr adeiladau ar y safle (layout). Fe ystyrir fod yr agweddau hyn yn dderbyniol yng nghyd-destun y polisiau perthnasol gan y byddai’r ffurf a’r dwysedd yn dderbyniol o ystyried y safle, ei effaith ar yr ardal gyfagos a phenderfyniadau blaenorol. Ni chredir byddai effaith andwyol annerbyniol ormodol ar ffurf a chymeriad y drefwedd a’r strydwedd lleol o ganlyniad i’r datblygiad yma ac na fyddai colled o unrhyw olygfeydd amlwg.
- 5.2.8 Credir fod y bwriad yma yn dderbyniol yn y ffurf fel y dangosir. Mae amrywiaeth i ddyluniad, maint a gorffeniadau tai cyfagos, mae’n bosib sicrhau y bydd yn ddatblygiad o safon dylunio uchel, a thrwy wneud hynny sicrhau fod gofynion polisiau perthnasol yn cael eu bodloni drwy osod amodau cynllunio priodol. Ystyrir felly, y gall y datblygiad fod yn dderbyniol ac yn cydymffurfio gyda pholisiau B22, B23 a B25.
- 5.2.9 Mae cynllun mynegol yn dangos tirlunio o fewn y safle yn bennaf ar hyd ffiniau’r safle. Ni ofynnir am gytuno ar y manylion hyn fel rhan o’r cais hwn, mae’n un o’r materion a gedwir yn ôl fel materion dylunio ac felly rhoddir ystyriaeth lawn i briodoldeb unrhyw gynllun tirlunio manwl wrth ddelio gyda chais manwl. Trwy wneud hynny, credir y bod modd o sicrhau y bydd gofynion polisi B27 yn cael ei fodloni.

### 5.3 Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.3.1 Amlygwyd pryderon am gynlluniau blaenorol ar gyfer datblygu’r safle hwn o ran nifer y gwrthwynebiadau a dderbyniwyd a’r sylw a gafwyd i’r cynlluniau yn lleol. Ni ellir cadarnhau fod y diffyg gwrthwynebiadau y tro yma yn golygu nad oes pryderon bellach a bod datblygu’r safle yn y ffurf yma yn dderbyniol i bawb ond mae gwahaniaeth amlwg o ran yr ymatebion i’r ddau gais blaenorol a’r cais presennol yma. Wrth gwrs, rhaid hefyd ystyried pob cais unigol ar ei rinweddau ei hun.
- 5.3.2 Mae’n rhaid ystyried yr hyn a fwriedir o ran ei ddefnydd yn ogystal â ffurf y datblygiad yn nhermau ei effaith ar fwynderau cyffredinol a phreswyl yr ardal. Fe welir o fewn yr ardal gyfagos i safle’r cais mai tai preswyl yw mwyafrif yr adeiladau yma ac fe amlygwyd pryderon gan yr Arolygydd Cynllunio am effaith datblygu’r safle ar fwynderau tai cyfagos i’r safle.



PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/06/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

- 5.3.3 Mae cryn wahaniaeth o ran yr hyn a fwriedir a'r hyn a ymgeisiwyd amdano gyda'r cais cyntaf. Yn gyntaf, mae nifer yr adeiladau wedi ei leihau. Mae gosodiad a gorweddiad yr adeiladau wedi ei newid sydd yn caniatáu gofod mwy rhwng yr adeiladau er mwyn cadw golygfeydd gweddol agored allan o gyfeiriad tai Gerddi Penlon.
- 5.3.4 Mae'n debygol, er nad yw hyn yn cael ei amlygu, fod y bwriad yma nad yw yn ymwneud yn benodol a darparu llety i fyfyrwyr yn fwy derbyniol o ran ei effaith ar fwynderau'r ardal. Fe nododd yr Arolygydd Cynllunio y byddai myfyrwyr yn debygol o gynnal gweithgareddau swnllyd fyddai o ganlyniad yn effeithio ar drigolion Gerddi Penlon, Stryd Ambrose, Stryd y Pistyll a Ffordd y Traeth.
- 5.3.5 Mae lleoliad yr adeiladau arfaethedig wedi eu gosod o fewn y safle yn fwriadol er mwyn lleihau'r effaith ar fwynderau preswyl gymaint ag sydd yn rhesymol bosibl. Fel sydd eisoes wedi ei drafod, mae materion terfynol yn nhermau dyluniad ayyb i'w ystyried eto ac nid yn gyfan gwbl fel rhan o'r cais yma. Egwyddor y datblygiad yw'r ystyriaeth bennaf yn yr achos yma ac o ystyried y manylion sydd wedi'u cyflwyno am gymeradwyaeth fel rhan o gais amlinellol ynghyd a lleoliad y safle o fewn ardal breswyl ag o fewn ffin datblygu dinas Bangor credir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt y mater hwn.
- 5.3.6 Derbynnir fod ymgais wedi bod i ddylunio'r datblygiad (er ar ffurf amlinellol) fel y byddai yn gweddu o fewn yr ardal gymaint ag sydd yn rhesymol bosib. Mae manylion pellach i'w cytuno arnynt ac fe wneir hyn er mwyn sicrhau y bydd y datblygiad yn integreiddio i batrwm a chymeriad yr ardal leol a thrwy hynny yn darparu datblygiad o ansawdd fyddai'r dderbyniol o safbwynt ei effaith ar fwynderau cyffredinol a phreswyl yr ardal. Trwy wneud hynny, credir y bydd gofynion polisi B23 yn cael ei fodloni.

#### 5.4 Materion trafnidiaeth a mynediad

- 5.4.1 Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd sylwadau'r Uned Drafnidiaeth wedi'u derbyn. Yn amlwg mae'r cais yma yn wahanol i'r ddau gais blaenorol gan nad yw bellach yn ymwneud yn benodol â llety ar gyfer myfyrwyr. Er hynny, mae'r fynedfa yn yr un lleoliad a'r cais blaenorol a bryd hynny nid oedd gwrthwynebiad i greu'r fynedfa yn y lleoliad yn y lleoliad a ddangosir ac felly ni thyrir y byddai yn annerbyniol yn yr achos yma ychwaith. Disgwylir sylwadau ffurfiol yr Uned Drafnidiaeth a hyderir y gellir cadarnhau'r sefyllfa i'r Pwyllgor ar lafar.
- 5.4.2 Mae 71 llecyn parcio yn cael ei ddangos o fewn y safle, credir y byddai hyn yn dderbyniol o safbwynt ffigwr i gyd fynd a nifer yr unedau byw a ddarperir. Mae lleoliad y safle yn hygyrch o ran pellter i ganol y ddinas, cyfleusterau a gwasanaethau ac yn y blaen ac er ei fod ar lethr, ni fyddai rhwystrau amlwg o ran hygyrchedd. Mae aros fannau bysiau presennol yn agos i'r safle yn ogystal.
- 5.4.3 O gofio fod defnydd masnachol/diwydiannol blaenorol i'r safle hwn, mae'n rhaid cadw mewn cof ei bod yn debygol y gwelwyd cerbydau trymion a cherbydau eraill yn ymweld â'r safle yn rheolaidd yn ystod y dydd. Er y byddai symudiadau cerbydol yn gysylltiedig gyda'r defnydd preswyl arfaethedig ni ystyrir y byddai i'r fath raddau a welwyd tra bod y safle yn safle masnachol/diwydiannol.
- 5.4.4 Pe derbynnir cadarnhad gan yr Uned Drafnidiaeth ei bod yn gefnogol i'r bwriad yma fel ag y bu yn achos y ddau gais blaenorol (ac y byddant yn awgrymu cynnwys amodau perthnasol mewn perthynas â'r hyn a fwriedir) credir fod y bwriad yn dderbyniol ac yn bodloni gofynion polisiau B30, B33 a B36 o'r CDU.

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 15/06/2015</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD</b>	<b>CAERNARFON</b>

## 5.5 Materion Bioamrywiaeth

- 5.5.1 Ni amlygwyd unrhyw bryder o safbwynt materion Bioamrywiaeth ar y safle, er hynny, mae wedi ei amlygu fod presenoldeb Llysiâu'r Dial o fewn y safle a'i fod yn debygol o fod yn ymledu i safleoedd eraill. Fel sydd yn arferol, mae'n bosib cynnwys amod i sicrhau fod y planhigyn ymwithiol yma yn cael ei waredu mewn ffordd briodol a bod cytundeb i'w lunio am y ffordd orau o wneud hyn.
- 5.5.2 Ni ellir gorfodi'r datblygwr i ymdrin â'r planhigyn hyn ar diroedd sydd tu allan i ffiniau ei safle ei hun ond fe ellir awgrymu fod cynllun difodiad ehangach yn cael ei gynnig er budd yr ardal leol.
- 5.5.3 Awgrymwyd hefyd y byddai ffurf y toeau yn denu gwylanod gan effeithio'n niweidiol ar fwynderau lleol. Credir y byddai'n rhesymol cynnwys amod priodol er mwyn cytuno ar drefniadau atal gwylanod fyddai o fudd i nid yn unig drigolion lleol ond defnyddwyr y safle ei hun. Trwy wneud hyn, gellir bodloni gofynion polisi B33.

## 5.6 Materion Archeolegol

- 5.6.1 Derbyniwyd sylw gan y Gwasanaeth Archeoleg mewn perthynas â'r datblygiad arfaethedig. Awgrymir cynnwys amod er mwyn cytuno ar raglen o waith archeolegol cyn y datblygir y safle, trwy wneud hyn gellir sicrhau fod unrhyw olion os yn bodoli, yn cael ei gofnodi yn y modd priodol a thrwy hynny, fod gofynion polisi B7 o'r CDU yn cael ei fodloni.

## 5.7 Hanes cynllunio perthnasol

- 5.7.1 Fel y gwelir, mae hanes cynllunio hirfaith yn ymwneud â'r safle yma. Mae'r cais cyntaf yn dyddio yn ôl 5 mlynedd ac er yr holl drafod, yr unig ddatblygiad sydd wedi ei gynnal ar y safle yw dymchwel yr adeiladau blaenorol. Mae'n amlwg fod cyfnod hir o ddiffyg defnydd yn arwain at olwg gwag/niweidiol a allai effeithio ar fwynderau'r ardal leol. Nid yw hyn yn gyfiawnhad dros ganiatau unrhyw ddatblygiad wrth gwrs ond mae cyfnod estynedig o ddiffyg defnydd fel hyn yn amlwg yn cael effaith negyddol ar y gymdogaeth leol.
- 5.7.2 Credir hefyd fod rhaid ystyried penderfyniad yr apêl yn arbennig felly yr agwedd yn ymwneud a'r adeiladau. Er y gwrthodwyd y cais oherwydd yr effaith niweidiol ar fwynderau preswyl, roedd yr egwyddor yn dderbyniol o safbwynt yr effaith ar gymeriad ag edrychiadau'r ardal leol.5.8

## 5.8 Materion Cytundeb 106

- 5.8.1 Mae cadarnhad wedi ei dderbyn mewn ymateb gan yr Uned Strategol Tai, fod galw am unedau bychan o fewn ardal Bangor yn ôl y rhestr cyfredol sydd gan Tai Teg. Golygai hyn y bod modd diwallu'r galw yma trwy ganiatau datblygiad fel yma sydd yn cynnig cymysgedd o ran maint unedau o 1 a 2 ystafell wely.
- 5.8.2 Yn arferol gofynir fod canran o unedau o fewn unrhyw safle preswyl fel yma, yn cael eu dynodi yn benodol fel unedau fforddiadwy trwy eu clymu i gytundeb 106 ffurfiol gyda disgownt priodol wedi ei gytuno arno. Mewn achosion gymharol debyg yn ddiweddar, ble mae lleoliad a maint unedau preswyl wedi rheoli eu pris yn naturiol, mae'r pwyllgor cynllunio wedi derbyn fod materion hyfywdra yn ystyriaeth berthnasol ac na fyddai'n rhesymol nac yn briodol i osod disgownt ar unedau os yw wedi ei amlygu y byddai pris tebygol yr uned ar y farchnad agored yn bris fyddai'n 'fforddiadwy' beth bynnag.

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 15/06/2015</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD</b>	<b>CAERNARFON</b>

5.8.3 Yn yr achos yma, mae'r Uned Strategol Tai yn datgan fod galw cyffredinol am dai fforddiadwy ym Mangor ac felly y dylid cynnwys 23 yn uned fforddiadwy fel rhan o'r cynllun hwn. Mae'n ymddangos mai pris cyfartaledd fflat 2 lofft yn ardal Bangor yw £116,000 tra bod fflat 1 ystafell wely yn £90,000. Mae'r ymgeisydd wedi darparu adroddiad manwl ar ffurf asesiad o'r farchnad dai yn lleol a'r angen. O fewn y manylion yma, y prisiad sydd wedi ei nodi ar gyfer unedau unigol y datblygiad yw £92,500 ar gyfer unedau 1 ystafell wely a £120,000 ar gyfer yr unedau 2 ystafell wely. Fe welir fod y prisiau yma yn gymharol debyg i brisiau cyfredol am y math yma o unedau yma yn ôl ymchwil a wnaed ar safleoedd gwerthu tai ar y we ar adeg ysgrifennu'r adroddiad yma.

5.8.4 Fe welir felly fod y prisiau yma yn agos iawn i bris cyfartaledd presennol yr ardal ac y byddai ategu disgownt arferol o 30% i'r unedau yma yn golygu y byddant yn llawer iawn llai na'r cyfartaledd presennol. Mae gofynion polisi CH6 o'r CDU yn gofyn am gyfran o unedau fforddiadwy fel rhan o unrhyw ddatblygiad, ond fe gredir yn yr achos yma ar sail maint a phrisiad yr unedau yma yn fforddiadwy beth bynnag ac y byddai ategu disgownt pellach arnynt yn debygol o arwain at bryderon o safbwynt hyfywdra.

5.8.5 Yn yr achos yma oherwydd maint a phrisiad yr unedau, credir fod yr unedau eisoes yn fforddiadwy beth bynnag. Yn dilyn ystyriaeth o'r ffactorau perthnasol i gyd, ystyrir na fyddai'n briodol darparu unedau fforddiadwy drwy gytundeb 106 ffurfiol ar y safle penodol yma gan nad oes angen yr ymrwymiad yma i wneud y datblygiad yn dderbyniol yn nhermau cynllunio oherwydd ystyrir i bob pwrpas fod y bwriad yn fforddiadwy beth bynnag. Ystyrir fod y bwriad yn parhau i gydymffurfio gyda gofynion maen prawf cyntaf polisi CH6 ond nad oes angen cyfyngu ar hyn ymhellach drwy Gytundeb 106 er mwyn gosod disgownt ar y pris marchnad agored.

## 5.9 Materion Ieithyddol

5.9.1 Ni dderbyniwyd ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad yma i'r ymgynghoriad a wnaed gyda'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd. Mae'n debygol y bydd yr ymateb yma yn cael ei dderbyn maes o law ac y bydd yn cael ei gynnwys fel gwybodaeth ychwanegol o'i dderbyn wedi cwblhau'r adroddiad hyn. Pe bai'r ymateb gan yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd yn ffafriol ystyrir y byddai'r bwriad yn unol gyda Pholisi A2 o'r CDU yn ogystal â'r Canllaw Cynllunio Atodol a'r Nodyn Cyngor Technegol perthnasol.

## 5.10 Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

5.10.1 Derbyniwyd dau lythyr mewn ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus. Rhoddwyd ystyriaeth lawn i'r materion perthnasol a godwyd ac fel a nodwyd yn flaenorol yn yr adroddiad hwn. Ni ystyrir fod y sylwadau yn ymwneud a datblygiadau llety myfyrwyr yn berthnasol yn yr achos yma gan nad dyma yw'r cais gerbron.

## 6. Casgliadau:

6.1 Mae'r safle yma wedi ei leoli o fewn ffiniau datblygu dinas Bangor ac yn safle yr ystyrir fel safle sydd eisoes wedi cael ei ddatblygu. Anogir datblygiadau o fewn safleoedd fel yma cyn belled â'i fod yn dderbyniol o safbwynt cydymffurfiaeth gyda gofynion polisiau perthnasol eraill.

6.2 Mae hanes cynllunio dyrys yn ymwneud a'r safle yma, a phryder wedi ei amlygu yn y gorffennol am y bwriad o'i ddatblygu fel safle preswyl i fyfyrwyr. Fe welwyd mai hyn oedd yn bryder i'r Arolygydd ar yr apel ac er nad oedd gwrthwynebiad i'r egwyddor o ddatblygiad

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 15/06/2015</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD</b>	<b>CAERNARFON</b>

preswyl ar y safle, ei ddefnydd penodol i bwrpas darparu llety myfyrwyr oedd y rheswm dros wrthod y cais arbennig hwnnw.

- 6.3 Mae'r cais presennol yma wedi ei ddiwygio nid yn unig o ran ffurf, maint a nifer yr unedau ond hefyd o ran ei ddefnydd gan nad ydyw bellach yn benodol ar gyfer llety myfyrwyr. Fel yr eglurir uchod, mae cais amlinellol yn golygu mai materion i'w cytuno arnynt eto yw manylion yr adeiladau o ran dyluniad, ffurf a gorffeniad ond mae gosodiad yr adeiladau a'r uchder yn cael ei gytuno arno fel rhan o'r cais amlinellol yma.
- 6.4 Ar sail yr asesiad uchod, credir fod y bwriad yma'n dderbyniol a'i fod yn cydymffurfio gyda gofynion y polisiau a chanllawiau lleol a chenedlaethol perthnasol fel a nodir uchod.

## **7. Argymhelliad:**

- 7.1 Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i dderbyn ymateb cadarnhaol gan yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd ar gynnwys yr asesiad ieithyddol.

Amodau:

1. Amser cychwyn y datblygiad ac amser cyflwyno materion a gadwyd yn ôl
2. Manylion y materion a gadwyd yn ôl
3. Deunyddiau
4. Llechi
5. Tir llygredig/sŵn
6. Dŵr wyneb/ amodau Dwr Cymru
7. Amodau priffyrdd
8. Archeoleg
9. Gwaredu planhigion ymledol
10. Uchafswm uchder adeiladau