Rhif: 1

Cais Rhif:	**C22/0662/11/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**18/07/2022**
Math y Cais:	**Llawn**
Cymuned:	**Bangor**
Ward:	**Canol Bangor**
Bwriad:	**Newid defnydd o cyn-ysgol (Defnydd Dosbarth D1) i hostel (Defnydd Dosbarth C2) sy'n cynnig cefnogaeth byw i breswylwyr gan gynnwys estyniad a gwaith adeiladu cysylltiedig.**
Lleoliad:	**Ysgol Hillgrove Ffordd Ffriddoedd, Bangor, Gwynedd, LL57 2TW**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	CANIATÁU GYDAG AMODAU

1. Disgrifiad:

1.1 Mae'r cais hwn ar gyfer newid defnydd safle a arferai cael ei ddefnyddio fel ysgol (Ysgol Hillgrove, Bangor) yn hostel/uned byw â chymorth i'w defnyddio gan sefydliad elusennol. Bwriedir ymgymryd ag ad-drefnu mewnol i'r adeiladau sydd ar y safle er mwyn darparu cyfleuster sy'n addas i'r pwrpas a bwriedir codi estyniad unllawr, to fflat, er mwyn cysylltu tair prif adeilad yr eiddo presennol at ei gilydd.

1.2 Byddai'r sefydliad yn darparu 18 ystafell wely gyda chyfleusterau en-suite wedi eu gwasgaru ar draws dau lawr o'r adeilad. Byddai'r llety hefyd yn darparu cegin ddomestig ar gyfer preswylwyr, ardal fwyta gymunedol, lolfa gymunedol, cegin fasnachol ac ystafell fwyta, a phrif neuadd ynghyd ag ystafell staff a storfa. Byddai'r bwriad yn defnyddio'r fynedfa gerbydol bresennol o Ffordd Ffriddoedd ond ni fyddai unrhyw newidiadau i'r trefniadau parcio a mynediad.

1.3 Saif yr eiddo o fewn ffin ddatblygu Bangor, mewn ardal gymysg o'r Ganolfan Isranbarthol, rhwng Neuadd Chwaraeon Ffriddoedd i'r gorllewin ac Ysgol St. Gerards tua'r dwyrain a'r de. Mae neuaddau preswyl safle Ffriddoedd y Brifysgol tua'r gogledd ar yr ochr gyferbyn o'r ffordd ac mae nifer o anheddau preifat hefyd gerllaw.

1.4 Derbyniwyd eglurhad oddi wrth yr ymgeiswyr ynghylch cefndir y cais ac fe grynhoir yr wybodaeth isod :

- Mae gweithgaredd presennol yr elusen yn digwydd yn safle Tŷ Penrhyn ym Mangor sydd mewn cyflwr gwael gyda'r angen am fuddsoddiad sylweddol yn yr eiddo
- Mae prydles yr ymgeisydd ar Dŷ Penrhyn yn dod i ben ymhen tua 18 mis.
- Mae trafodaethau wedi eu cynnal gyda pherchennog Tŷ Penrhyn i brynu'r safle fodd bynnag nid yw'n ariannol hyfyw i'w brynu.
- Caeodd Ysgol Hillgrove yn 2017 ac mae wedi ei adnabod gan yr ymgeisydd fel safle addas ar gyfer adleoli'r gwasanaeth, gan alluogi'r elusen aros ym Mangor.

1.5 Fe gyflwynwyd yr wybodaeth isod er cefnogi'r cais :

- Datganiad Cynllunio
- Asesiad Ecolegol Cychwynnol
- Llythyr gan Werthwr Eiddo yn amlinellu'r broses marchnata ar gyfer yr eiddo hwn
- Datganiad Trafnidiaeth
- Datganiad yn ymateb i bryderon gwrthwynebwyr

1.6 Daw'r cais hwn gerbron y pwyllgor oherwydd mae'r diddordeb cyhoeddus yn y cais cymaint fel na fyddai'n briodol ddelio gyda'r cais dan bwerau dirprwyedig.

2. Polisïau Perthnasol:

2.1 Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a pharagraff 2.1.2 Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dylid penderfynu ceisiadau yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni

bai bod ystyriaeth faterol cynllunio yn nodi fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol, a'r Cynllun Datblygu Lleol.

2.2 Yn sgil Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 mae'n ofynnol i'r Cyngor ymgymryd â datblygu cynaliadwy yn ogystal â chymryd pob cam rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r amcanion datblygu cynaliadwy (neu lesiant). Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015, ac wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau. Ystyrir na fyddai unrhyw effaith sylweddol nac annerbyniol ar gyflawni'r amcanion llesiant o ganlyniad i'r argymhelliad arfaethedig.

2.3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn. (Gorffennaf 2017)

PS 1 : Yr iaith Gymraeg

ISA 2 : Cyfleusterau cymunedol

TAI 11 : Cartrefi gofal preswyl, tai gofal ychwanegol neu lety gofal arbenigol ar gyfer yr henoed

PCYFF 1 : Ffiniau datblygu

PCYFF 2: Meini prawf datblygu

PCYFF 3: Dylunio a siapio lle

TRA 2: Safonau parcio

TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant

PS 19 : Gwella a lle bo'n berthnasol gwella'r amgylchedd naturiol

CCA : Newid defnydd cyfleusterau a gwasanaethau cymunedol, safleoedd cyflogaeth ac unedau manwerthu

CCA Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy

2.4 Polisïau Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 11, Chwefror 2021.

NCT 5 : Cynllunio a Chadwraeth Natur

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

C09A/0460/11/LL - Gosod rheiliau ar hyd wal ffin bresennol a gosod giât newydd i gymryd lle giât bresennol : Caniatawyd 21/12/09

C03A/0824/11/LL - Estyniadau : Caniatawyd 13/02/2004

3/11/298C - Codi bloc un llawr - Caniatawyd 27/08/86

3/11/298B - Tair ystafell ddosbarth newydd - Caniatawyd 08/01/82

3/11/298A - Estyniadau - Caniatawyd 07/02/80

3/11/298 - Estyniadau - Caniatawyd 20/12/76

4. Ymgynghoriadau

	Heb eu derbyn
Cyngor Dinas	
Uned Trafnidiaeth	Dim gwrthwynebiad mewn egwyddor, ond gofyn i’r ymgeisydd ddangos sut gellir cyflawni'r gofynion parcio a throi sy’n gysylltiedig â’r datblygiad.
Dŵr Cymru	Gofyn am amod safonol a chanllawiau ar gyfer yr ymgeisydd
Uned Bioamrywiaeth	Dim gwrthwynebiad os bydd amod i sicrhau cydymffurfiaeth gydag argymhellion yr Adroddiad Ecolegol
Cyfoeth Naturiol Cymru	Dim gwrthwynebiad
Gwasanaeth Cynllunio Archaeolegol Gwynedd	Mae'r adeilad o ddiddordeb archeolegol ac yn gofyn am amod er sicrhau y cwblheir arolwg ffotograffig i'r adeilad cyn ymgymryd ag unrhyw waith ffisegol
Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd	Heb eu derbyn
Gwasanaethau Cymdeithasol	Heb eu derbyn
Uned Draenio Tir	Heb eu derbyn
Gwasanaeth Tân	Bydd gan yr Awdurdod Tân gyfle i gynnig sylwadau ar y mesuriadau diogelwch tân yn ystod y broses Ymgynghori Rheoliadau Adeiladu.
Heddlu Gogledd Cymru	Dim sylwadau i'w cynnig
Gwasanaeth Iechyd Genedlaethol	Heb eu derbyn

Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Derbyniwyd y sylwadau isod mewn ymateb i'r ymgynghoriad :

Gwrthwynebiadau

Derbyniwyd nifer o wrthwynebiadau i'r cynllun gan gynnwys oddi wrth drigolion lleol a rheolwyr Ysgol St. Gerards, sy'n ffinio â safle'r cais. Roedd y gwrthwynebiadau'n cynnwys:

Materion cynllunio :

- Fe fyddai'r datblygiad yn niweidiol i lesiant pobl leol gan achosi ymdeimlad anniogel i drigolion gerllaw a phryder i rieni'r ysgolion cyfagos ynghylch diogelwch eu plant
- Mae hon yn ardal breswyl yn bennaf ac nid yw cyfleuster fel hwn yn gweddu gyda chymeriad yr ardal.
- Nid yw'r wybodaeth a gyflwynwyd ynghylch bioamrywiaeth yn adlewyrchu pwysigrwydd y safle fel cynefin ar gyfer bywyd gwyllt
- Ni fyddai'r cynnig yn meithrin diogelwch cymunedol fel sy'n ofynnol gan Bolisi Cynllunio Cymru
- Fe fyddai'r datblygiad yn niweidiol i fwynderau trigolion cyfagos oherwydd materion megis sŵn, ymddygiad gwrthgymdeithasol, llygredd goleuni a'r cynnydd mewn trafnidiaeth a pharcio ar y safle.
- Nid yw'r safle wedi ei glustnodi ar gyfer y defnydd hwn yn y Cynllun Datblygu Lleol
- Nid yw'r adeiladau'n addas ar gyfer y defnydd a fwriedir
- Bod angen amodau llym pe caniateir y datblygiad er mwyn sicrhau rheolaeth briodol o'r hyn fydd yn digwydd ar y safle
- Mae cymeriad yr ardal yn ddibynnol ar ddatblygiadau addysgol ac fe fyddai'r datblygiad yn newid y cymeriad hwnnw
- Mae'r cynnig yn groes i bolisi TAI 11 gan nad yw'r ymgeisydd wedi dangos bod ystyriaeth wedi ei roi i safleoedd amgen ar gyfer y datblygiad

Materion diogelwch / rheolaethol:

- Fe fyddai'r cyfleuster yn denu drwg weithredwyr a fyddai'n ceisio manteisio ar ddefnyddwyr y safle
- Ni ellir dibynnu ar y preswylwyr i beidio camddefnyddio sylweddau ta waeth pa mor dda yw rheolaeth y safle
- Fe ddylai trigolion lleol gael gwybod natur y preswylwyr wrth ystyried agosrwydd y safle at ysgol a thai lleol
- Mae risg i blant a phobl ifanc oddi wrth breswylwyr a defnyddwyr y gwasanaeth
- Fe ddylai sefydliad o'r fath fod i ffwrdd o ardaloedd preswyl
- Gall y ganolfan ddenu drwg weithredwyr gan olygu bydd gwastraff gweithgaredd cyffuriau i'w weld o amgylch yr ardal leol
- Nid oes ffin ddiogel rhwng safle'r cais ag Ysgol St. Gerards drws nesaf
- Wrth ystyried presenoldeb yr ysgolion lleol, neuaddau'r brifysgol a'r cyfleusterau chwaraeon lleol mae llawer o bobl ifanc yn defnyddio'r rhan hon o Fangor
- Pryder ynghylch cynyddu drwgweithredu ar Lwybr Cwfaint, i'r de o'r safle, sydd eisoes yn ddioddef o ymddygiad gwrthgymdeithasol a throseddau yn ymwneud â'r defnydd o gyffuriau
- Nid yw'r cynigion a roddir ar gyfer rheoli'r cyfleuster yn ddigonol er sicrhau diogelwch trigolion lleol na'r ysgol drws nesaf
- Mae perygl bydd preswylwyr / defnyddwyr dydd nad ydynt yn derbyn mynediad i'r cyfleuster oherwydd eu bod dan ddylanwad diod neu gyffuriau yn creu problemau gwrth cymdeithasol yn yr ardal leol
- Nid oes cynigion digonol ar gyfer diogelwch yn ystod y nos.

- Ni fyddai rheolaeth gan NWRC dros fynychwyr y ganolfan pan nad ydynt ar dir y cyfleuster
- Pryder ynghylch beth fydd yn digwydd i'r rhannau o'r safle lle na ddangosir bwriad i ddatblygu ar hyn o bryd
- Pryder ynghylch rheolaeth y safle a diffyg gwybodaeth ynghylch lefel methiant y cyfleuster presennol i newid ymddygiad mynychwyr a'r lefel o ail-droseddu

Materion eraill:

- Nid oes gwybodaeth ddigonol wedi ei ddarparu fel rhan o'r cais i egluro natur y bwriad
- Mae'r cais yn gamarweiniol gan nad ydyw'n son am yr ystod o wasanaethau a fwriedir eu darparu
- Bod natur yr ymgynghoriad ymlaen llaw gan yr ymgeisydd yn annigonol
- Pryder ynghylch gweinyddiaeth y cais gan gynnwys y broses o hysbysebu'r cais a'r diffyg amser i gynnig sylwadau
- Budd y trigolion lleol a ddylai fod yn flaenoriaeth i'r Awdurdod Cynllunio ac nid budd elusen unigol
- Fe ddylai diogelu plant fod yn hollbwysig i benderfyniadau awdurdodau lleol
- Fe all presenoldeb y ganolfan fod yn niweidiol iawn yn ariannol i Ysgol St Gerards gan beryglu ei fodolaeth
- Bod y safle presennol yn Tŷ Penrhyn yn llawer mwy addas ar gyfer cyfleuster o'r fath
- Bydda'n well i'r ymgeiswyr fuddsoddi eu hadnoddau yn Tŷ Penrhyn
- Ni fyddai'r datblygiad yn dod ag unrhyw fudd i'r gymuned leol
- Fe fyddai defnydd arall o'r safle megis cartref gofal neu ran o'r brifysgol yn fwy addas
- Nid yw'r broses gwerthu wedi bod yn ddigonol i ddiystyru defnyddiau eraill ar gyfer y safle
- Mae presenoldeb asbestos ar y safle
- Nid yw'r cais yn glir ynghylch y bwriad i gynnal gwasanaethau agored ar y safle a fyddai ar gael i ddefnyddwyr o'r gymuned ac nid yn unig ar gyfer preswylwyr
- Fe fyddai'r cyfleuster dim ond yn gwasanaethu rhan fechan o'r gymuned er niwed i'r gymuned ehangach
- Ni fyddai'r cynllun yn creu llawer o swyddi o'i gymharu â'r ysgol flaenorol
- Fe fyddai'r datblygiad yn tynnu oddi ar werthoedd eiddo lleol
- Fe fyddai cynnydd mewn costau yswiriant i drigolion lleol
- Pryder yn y cynnydd mewn risg i weithgareddau'r ysgol drws nesaf a'r costau ychwanegol i ddod dros y risgiau hynny
- Na fyddai cynllun o'r fath yn dderbyniol gerllaw ysgol a reolir gan lywodraeth leol

Yn ogystal fe dderbyniwyd nifer o sylwadau'n gefnogol o'r cynllun gan gynnwys gohebiaeth oddi wrth gyn-breswylwyr a phreswylwyr presennol Tŷ Penrhyn a chynrychiolwyr o'r Weinyddiaeth Gyfiawnder a Bwrdd Iechyd Betsi Cadawallader. Roedd y sylwadau hyn yn cynnwys :

- Bod gwaith yr elusen yn bwysig iawn ac fe fyddai'r safle hwn yn caniatáu iddynt dyfu a gwella eu gwasanaeth ar gyfer y gymuned.
- Bod y cyfleuster presennol wedi cynnig gwasanaeth arbennig ac fe fyddai'r safle newydd mewn lleoliad hygyrch iawn ar gyfer defnyddwyr y gwasanaeth yn y dyfodol
- Fe fyddai'r cynllun yn ail-ddefnyddio cyfleuster cymunedol mewn modd a fydd o fudd sylweddol i'r gymuned leol.
- Wrth gydnabod bod yr ysgol yn agos at dir y brifysgol ac ysgolion yr ardal, mae gweithdrefnau mewn lle i liniaru unrhyw risgiau y gallai hyn eu hachosi.
- Bydd peidio â chytuno i’r ailddatblygiad hwn yn amharu’n ddifrifol ar waith a dilyniant yr elusen ac maent yn wasanaeth y dylid ei feithrin a rhoi pob cyfle iddynt ffynnu a thyfu.
- Dim ond elwa bydd y gymuned pan fydd y ganolfan yn symud i safle mwy addas ar gyfer eu cynlluniau hirdymor.
-

Yn ogystal fe dderbyniwyd y sylw isod nad ydyw'n uniongyrchol berthnasol i'r cais :

- Mae cyfle i ddefnyddio'r lleihad mewn trafnidiaeth wedi i'r defnydd ysgol ddod i ben er mwyn gwella'r sefyllfa barcio ar hyd Ffordd Ffriddoedd

5. Ystyriaethau Cynllunio Perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae'n ofynnol gwneud penderfyniadau ar geisiadau cynllunio yn unol â'r cynllun datblygu a fabwysiadwyd, oni bai bod ystyriaethau perthnasol eraill yn nodi fel arall. Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLL) yw'r 'Cynllun Datblygu' mabwysiedig ac yn yr achos yma.

5.2 Mae'n bwysig nodi wrth ystyried y cais hwn bod defnydd cyfreithlon y safle, megis ysgol (canolfan addysg ddibreswyl), yn disgyn dan Ddosbarth Defnydd D1 yng Ngorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987 (fel y'i diwygiwyd) gan olygu na fyddai angen caniatâd cynllunio i newid yr adeilad i fod yn glinig neu ganolfan iechyd (sydd yn disgyn dan yr un dosbarth defnydd). Oherwydd hyn, ni fyddai angen caniatâd cynllunio i weithredu'r cyfleuster hwn fel canolfan driniaeth dydd ar gyfer pobl gyda phroblemau alcohol a chyffuriau. Yr hyn sy'n achosi i'r cynnig hwn i fod angen caniatâd cynllunio yw'r elfen breswyl o'r cynllun ynghyd a'r estyniad arfaethedig.

5.3 Mae'r safle arfaethedig wedi ei leoli y tu fewn i ffin datblygu Bangor fel y'i nodir yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd ac Ynys Môn (CDLl). Yn unol â Pholisi PCYFF 1 caniateir cynigion y tu mewn ffiniau datblygu yn unol â pholisïau a chynigion eraill y CDLl, polisïau cynllunio cenedlaethol ac ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill. Nid oes polisi penodol yn y CDLl sy'n delio gyda datblygu hostel. Fodd bynnag, mae Polisi TAI 11 yn y CDLl yn cefnogi datblygiadau cartrefi gofal preswyl / tai gofal ychwanegol neu lety gofal arbenigol ar gyfer yr henoed, a gellir ystyried egwyddorion y Polisi gyda'r cais hwn. Mae'r polisi'n cynnig pedwar maen prawf ar gyfer asesu cynhigion o'r fath ac fe drafodir y rheini yn eu tro isod :

1. Mae'r cartrefi gofal preswyl, tai gofal ychwanegol neu lety gofal arbenigol wedi'u lleoli oddi mewn i ffiniau datblygu un ai'r Ganolfan Isranbarthol neu Ganolfan Wasanaeth Trefol neu Leol;

Fe fyddai'r sefydliad hwn wedi ei leoli y tu mewn i ffiniau datblygu'r Ganolfan Isranbarthol.

neu

2. Mae llety gofal arbenigol, mewn amgylchiadau eithriadol, yn cynnwys ailddefnyddio safleoedd tir llwyd addas neu adeiladau sy'n agos at y ffiniau datblygu, ac y darperir cyfiawnhad clir am ei leoliad, gan roi ystyriaeth i natur y gofal sydd ei angen, yr effaith ar drafnidiaeth, ac y gellir dangos nad yw safleoedd amgen yn addas ac/neu nad ydynt a gael;

Gan i'r safle fod o fewn ffin ddatblygu nid yw'r maen prawf hwn yn berthnasol.

ac

3. Yn achos cartrefi gofal preswyl a thai gofal ychwanegol, rhaid i'r safle fod o fewn pellter cerdded rhesymol i wasanaethau a chyfleusterau yn y Ganolfan neu lwybr cludiant cyhoeddus sy'n mynd yn aml at wasanaethau a chyfleusterau;

Fe fyddai'r safle hwn mewn man hygyrch iawn ar gyfer gwasanaethau a chyfleusterau trefol Bangor ac mae cysylltiadau cludiant cyhoeddus da o'r safle i weddill y sir.

ac

4. Na fydd y cynnig yn arwain at orddarpariaeth o lety gofal o gymharu ag anghenion yr ardal leol.

Wrth ystyried bydd y cyfleuster hwn yn cymryd lle cyfleuster arall sydd i'w chau a bod angen amlwg yn parhau am y gwasanaeth a gynhigir, ni chredir y byddai'r datblygiad hwn yn arwain at orddarpariaeth yn yr ardal.

5.4 Wrth ystyried yr uchod fe gredir bod egwyddor y datblygiad yn gyson gydag amcanion y prif bolisi perthnasol o fewn y CDLl, megis polisi TAI 11, ac felly bod y bwriad yn dderbyniol mewn egwyddor.

5.5 Ystyriaeth bolisi sylfaenol arall yw Polisi ISA 2 sy'n gosod meini prawf ar gyfer datblygu cyfleusterau cymunedol newydd ac er amddiffyn cyfleusterau cymunedol presennol. Fe ymhelaethir ar oblygiadau'r polisi hwnnw yn CCA : Newid defnydd cyfleusterau a gwasanaethau cymunedol, safleoedd cyflogaeth ac unedau manwerthu. Mae meini prawf y polisi'n berthnasol i'r cynnig yma ac fe drafodir y rheini yn eu tro isod :

Bydd y Cynllun yn cynorthwyo i gynnal a gwella cyfleusterau cymunedol trwy:

1. Ganiatáu datblygu cyfleusterau cymunedol newydd, yn amodol ar yr hyn a ganlyn:

i. eu bod wedi'u lleoli oddi mewn neu'n gyfagos â ffiniau datblygu, neu eu bod wedi'u lleoli tu allan i ffiniau datblygu ond oddi mewn i glystyrau, lle bydd y cynnig yn darparu cyfleuster angenrheidiol i gefnogi'r gymuned leol;

Fe fyddai'r sefydliad hwn wedi ei leoli y tu mewn i ffiniau datblygu'r Ganolfan Isranbarthol.

ii. yn achos adeiladau newydd, na ellir bodloni anghenion y gymuned leol trwy wneud defnydd deuol o gyfleusterau presennol neu drosi adeiladau presennol;

Fe fyddai hwn yn gynllun a fyddai'n gwneud defnydd o adeiladau presennol

iii. os yw'r cynnig yn gofyn am ail-leoli cyfleuster, y gellir dangos nad yw'r safle presennol bellach yn addas ar gyfer y defnydd hwnnw;

Mae'r Datganiad Cynllunio a gyflwynwyd yn cynnig eglurhad o'r rhesymeg dros adleoli'r cyfleuster ac mae hwnnw'n cynnwys.

- Bod Tŷ Penrhyn mewn cyflwr gwael gyda'r angen am fuddsoddiad sylweddol yn yr eiddo,
- Nid yw'r eiddo presennol yn eiddo i'r ymgeisydd.
- Mae les yr ymgeisydd ar Dŷ Penrhyn yn dod i ben ymhen tua 18 mis.
- Mae trafodaethau wedi'u cynnal gyda pherchennog Tŷ Penrhyn gyda'r bwriad o brynu ond nid yw'n ariannol hyfyw i'w brynu ac nid yw'n diwallu anghenion yr elusen at y dyfodol.
- Mae Ysgol Hillgrove wedi'i hadnabod gan yr ymgeisydd fel safle addas a fyddai'n galluogi'r elusen aros ym Mangor.
- Fe fyddai adleoli i Ysgol Hillgrove yn cynnig y budd gorau i'r elusen at y dyfodol

Nid oes unrhyw reswm i'r Awdurdod Cynllunio Lleol amau'r esboniad hwn.

iv. bod graddfa a math y cynnig yn briodol o gymharu â maint, cymeriad a swyddogaeth yr anheddle.

Nid yw graddfa'r datblygiad yn sylweddol wahanol i'r hyn a ddarparir yn y lleoliad presennol ac mae'r cyfleuster presennol wedi dangos bod y math o gynnig hwn yn briodol ar gyfer ei leoli o fewn y Ganolfan Isranbarthol.

v. bod y cynnig yn hawdd ei gyrraedd ar droed, beic a chludiant cyhoeddus.

Mae'r safle hwn mewn lleoliad hygyrch iawn.

2. Gwrthsefyll colled neu newid defnydd cyfleuster cymunedol presennol oni bai:

i. y gall datblygwr ddarparu cyfleuster addas yn ei le un ai ar y safle neu oddi ar y safle, a bod mynediad rhwydd a hwylus trwy ddull ar wahân i gar, neu

ii. y gellir dangos bod y cyfleuster yn amhriodol neu'n ormod i'r hyn sydd ei angen,

neu,

iii. mewn perthynas â chyfleuster sy'n cael ei redeg yn fasnachol, bod tystiolaeth:

- *nad yw'r defnydd presennol bellach yn hyfyw'n ariannol, a*
- *na ellir disgwyl yn rhesymol iddo ddod yn hyfyw'n ariannol, a*
- *na ellir sefydlu unrhyw ddefnydd cymunedol addas arall, a*
- *bod tystiolaeth o ymdrechion gwirioneddol i farchnata'r cyfleuster, sydd wedi bod yn aflwyddiannus.*

Fe nodir bod Ysgol Hillgrove wedi cau yn 2017 ac nad oes unrhyw gynnig wedi dod ymlaen yn y cyfamser i'w hail agor at y diben hwnnw. Fe gredir bod hynny ynddo'i hun yn adlewyrchiad o hyfywdra'r defnydd blaenorol o'r safle. Wrth ystyried presenoldeb sawl ysgol arall o fewn ffin ddatblygu Bangor, mae dewis eang o gyfleusterau cyffelyb ar gael yn lleol ac fe ymddengys i'r safle hwn fod yn ormodol i'r galw lleol. Mae'r safle wedi ei roi ar y farchnad ers dros ddwy flynedd a hanner gyda dim ond tri chynnig i'w brynu dros y cyfnod hwnnw, hyd yn oed ar bris sylweddol is na'r pris cychwynnol, ac ni lwyddwyd dod i gytundeb ar yr un o'r cynigion hyn.

5.6 Wrth ystyried y drafodaeth uchod a'r ffaith mai newid defnydd y safle o un defnydd cymunedol i ddefnydd cymunedol arall a fwriedir yma, fe gredir bod y cynnig hwn yn gyson gydag amcanion polisi ISA 2 a'r CCA gan y byddai'n cadw cyfleuster cymunedol pwysig o fewn y Ganolfan Isranbarthol gan sicrhau defnydd hirdymor i safle amlwg a phwysig o fewn y ddinas.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.7 Yn gyffredinol, mae polisïau PCYFF 2 a PCYFF 3 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn caniatáu cynigion ar gyfer datblygiadau newydd cyn belled na fyddent yn cael effaith niweidiol ar

iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol neu ar yr ardal yn gyffredinol. Yn yr achos hwn mae llawer o wrthwynebiadau wedi eu derbyn i'r cais ar sail pryderon sydd, i raddau helaeth, yn ymwneud a materion sydd y tu allan i'r ystyriaethau cynllunio materol arferol ar geisiadau cynllunio. Mae llawer o'r pryderon a godwyd yn seiliedig ar faterion rheolaethol y cyfleuster a pholisiau cyfraith a threfn nad ydynt dan reolaeth uniongyrchol y system gynllunio ac yn wir sydd â systemau rheoleiddiol ar wahân eu hunain. Mae'r wybodaeth isod wedi ei dderbyn gan yr ymgeiswyr er ceisio egluro natur reolaethol y cyfleuster:

- Fe fyddai staff ar ddyletswydd yn yr hostel 24 awr y dydd.
- Mae’r elusen yn ffeilio adroddiad yn chwarterol i Fwrdd Panel Ardal Llywodraeth Cymru.
- Mae'r elusen yn cydymffurfio gyda gofynion diogelu trwy’r Gwasanaethau Cymdeithasol.
- Yn wythnosol, maent yn gyrru rhestr o’u holl breswylwyr i’r Heddlu i'w gwirio.

5.8 Yn ogystal, darparwyd ymateb gan yr ymgeisydd yn ceisio egluro natur y gwasanaeth a gynhigir er ceisio lleddfu rhai o bryderon y gwrthwynebwyr. Roedd hwnnw'n cynnwys y pwyntiau isod :

- Mae’r elusen yn gymuned breswyl yn bennaf sy'n cefnogi unigolion sydd wedi cael anhawster yn y gorffennol mewn perthynas ag alcohol a chyffuriau.
- Y bwriad yw sefydlu a chefnogi prosiectau sy'n gymorth i’r rhai sy’n ymatal rhag alcohol a chyffuriau
- Nid yw gwasanaethau Preswyl ac Adfer fel hwn yn cynnig gwasanaethau acíwt. Nid ydynt ychwaith gwasanaethu neu ddenu defnyddwyr alcohol a chyffuriau gweithredol megis y rheiny a drafodir mewn gohebiaeth gan wrthwynebwyr
- Mae’r sefydliad yn rhan o fframwaith o ddarpariaeth a gellir ei ystyried yn haen ar wahân i'r rheini sy'n delio gyda defnyddwyr alcohol a chyffuriau dydd i ddydd, megis y gwasanaethau cyfiawnder troseddol, iechyd a chymdeithasol.
- Mae’r holl breswylwyr yn ymatal rhag defnyddio alcohol a chyffuriau. Mae'n amod o'u preswyliad sy'n cael ei orfodi gan brofion rheolaidd a chontractau tenantiaeth lle mae torri'r rheol hwn yn arwain at symud yr unigolyn o'r sefydliad.
- Mae’r elusen hefyd yn cynnal cyfarfodydd gyda nifer o grwpiau cymunedol, ond nid yw'r rhain yn darparu triniaeth ar gyfer y rhai sydd ag anghenion dwys ac ni chaniateir unigolion sy'n feddw neu dan ddylanwad cyffuriau fynychu gweithgareddau o'r fath ac ni ddioddefir ymddygiad amhriodol gan fynychwyr
- Pwyslais y sefydliad yw ar beidio â defnyddio alcohol na chyffuriau ac fe'i cydnabyddir ei waith fel arfer gorau yn y maes o ddarparu adferiad dan arweiniad

5.9 O safbwynt ystyriaethau mwynderol materol i gynllunio, bychan iawn fyddai'r estyniad a fwriedir o'i gymharu gyda maint yr adeiladau presennol (10.5m x 2.0m a 2.8m o uchder) a phrin y byddai'n weladwy o fannau cyhoeddus. Yn ogystal, fe fyddai'r datblygiad yn cynnig cyfle i sicrhau dyfodol hyfyw i adeiladau presennol y safle sydd â rhannau ohonynt o bensaernïaeth ddeniadol ac sydd o ddiddordeb hanesyddol. I'r perwyl hynny fe gredir byddai effaith gweledol y datblygiad yn dderbyniol.

5.10 Wrth ystyried y pellter sydd rhwng adeiladau'r ardal, gogwydd yr adeiladau a'r presenoldeb o dyfiant, coed a ffensys, yn ogystal â'r ffaith na fyddai cynnydd mewn ffenestri llawr cyntaf, ni chredir y byddai unrhyw ychwanegiad arwyddocaol at or-erdych eiddo cyfagos a ni fydd niwed i breifatrwydd unrhyw eiddo gerllaw yn deillio o'r datblygiad.

5.11 O safbwynt effeithiau sŵn ac ymyrraeth gyffredinol, wrth ystyried natur defnydd cyfreithlon presennol y safle , megis ysgol, ni chredir y byddai tebygolrwydd i'r defnydd bwriedig achosi niwed arwyddocaol gwaeth i fwynderau cymdogion. Derbynnir bod defnydd ysgol yn cael ei grynhoi i oriau byrrach yn ystod y dydd fodd bynnag nifer cyfyngedig o oedolion yn gweithredu o fewn system reolaethol gadarn a fydd yn defnyddio'r cyfleuster felly ni chredir bydd niwed arwyddocaol oherwydd hyn.

5.12 Fe godwyd pryder hefyd ynghylch llygredd goleuni a all ddeillio o'r cyfleuster ond fe nodir i'r arolwg ecolegol argymell system goleuo allanol "lefel isel" a fyddai, o'i weithredu, nid yn unig yn diogelu bioamrywiaeth ond a fyddai hefyd yn lleihau llygredd goleuni.

5.13 Rhaid cydnabod bod pryder trigolion lleol ynglŷn ag effaith datblygiad ar eu llesiant ac iechyd yn ystyriaeth cynllunio faterol ac mae'n amlwg o'r ohebiaeth sydd wedi ei dderbyn bod gan rhai trigolion lleol bryderon cryf am y datblygiad hwn ac y byddai caniatáu'r datblygiad yn destun pryder iddynt. Wedi dweud hynny, fel y nodwyd eisoes, fe ellid newid defnydd yr adeilad i ganolfan iechyd neu glinig heb yr angen am ganiatâd cynllunio, yn wir mae sawl defnydd arall megis man addoli, meithrinfa neu neuadd gyhoeddus, a ellid eu gweithredu heb geisio am ganiatâd a all gael effeithiau sylweddol ar yr amgylchedd trefol lleol. Mae'n bwysig cofio bod hwn yn safle mewn lleoliad dinesig, aml-ddefnydd, gyda neuaddau preswyl myfyrwyr, ysgol, neuadd chwaraeon a thai gerllaw ac ystod o gyfleusterau cyhoeddus megis siopau, addoldai a thafarndai yn y cyffiniau. Mae'r safle yng nghanol Canolfan Is Ranbarthol ddynodedig ac mae polisïau cynllunio lleol a chenedlaethol yn annog canoli gweithgareddau mewn lleoliadau o'r fath gan yr ystyrir hwy yn lleoliadau cynaliadwy.

5.14 Wrth ystyried natur y lleoliad a'r defnyddiau amgen cyfreithlon a ellid eu gwneud o'r safle, ni chredir y byddai'r datblygiad hwn yn creu niwed arwyddocaol ychwanegol i fwynderau'r ardal leol nag i fwynderau preifat ac felly fe gredir bod y datblygiad yn dderbyniol dan ofynion polisïau PCYFF 2 a PCYFF 3 y CDLl.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.15 Nid oedd gan yr Uned Trafnidiaeth un rhyw wrthwynebiad i'r cynnig mewn egwyddor er iddynt ofyn am gynllun yn dangos y trefniadau parcio a throi bwriedig. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn nid oedd cynllun o'r fath wedi ei dderbyn ac fe adroddir i'r pwyllgor ymhellach ar y mater hwn. Wedi dweud hynny, wrth ystyried defnydd blaenorol y safle fel ysgol ynghyd a faint o dir sydd ar gael er sicrhau trefniant boddhaol, ni chredir bydd unrhyw rwystr amlwg i'r cais gwrdd gyda gofynion polisïau TRA 2 a TRA 4 y CDLl.

Materion Bioamrywiaeth

5.16 Mae NCT 5 yn pwysleisio bod rhaid ystyried gwybodaeth ynghylch peryglon i rywogaethau a'u gwarchodir cyn rhoi caniatâd cynllunio. Fe adlewyrchir hyn ym mholisi PS 19 o'r CDLl sy'n annog diogelu rhywogaethau sydd wedi'u gwarchod. Derbyniwyd Adroddiad Ecolegol Cychwynnol fel rhan o'r cais ac mae'r adroddiad yn cynnwys argymhellion ar gyfer lliniaru effaith posibl y datblygiad ar fioamrywiaeth. O ddilyn yr argymhellion hynny, fe fyddai'r

datblygiad yn dderbyniol gan Uned Bioamrywiaeth y Cyngor. Fe gredir felly, o osod amod priodol, y byddai'r cynllun yn dderbyniol dan ofynion polisi PS 19 fel y mae'n ymwneud ag amddiffyn yr amgylchedd naturiol.

Yr Iaith Gymraeg

5.17 Nodir fod yna rhai mathau penodol o ddatblygiadau ble fydd gofyn i'r bwriad fod yn cyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg neu Adroddiad ar Asesiad Effaith Iaith Gymraeg. Mae'r trothwyon o ran pryd y disgwylir cyflwyno Datganiad/Adroddiad wedi ei hamlygu ym Mholisi PS1 o'r CDLl ar y Cyd ynghyd a Diagram 5 o'r CCA Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy (CCA). Nid yw'r datblygiad dan sylw yn un sydd yn cwrdd gydag un o'r trothwyon ym Mholisi PS 1 CDLL.

5.18 Fe nodai'r Datganiad Cynllunio a gyflwynwyd, wrth ystyried mai symud cyfleuster presennol fyddai'r cynllun, mai niwtral fyddai'r effaith ar yr iaith. Wedi dweud hynny maent yn amlygu ymrwymiad y sefydliad i ddarparu gwasanaethau priodol ar gyfer siaradwyr Cymraeg. Mae polisi PS 1 yn ceisio hyrwyddo a chefnogi'r defnydd o'r iaith Gymraeg ac o'r herwydd fe gredir y byddai'n rhesymol gosod amod ar unrhyw ganiatâd i fynnu bod holl arwyddion y safle yn ddwyieithog. O wneud hynny, fe gredir bod y cynnig yn dderbyniol dan bolisi PS 1.

6. Casgliadau:

6.1 Ar sail yr asesiad uchod, er gwaetha'r pryderon a nodwyd gan wrthwynebwyr i'r cynllun, fe ystyrir y byddai datblygiad o hostel ar gyfer cynnig cefnogaeth i rheiny sydd â dibyniaeth ar alcohol neu gyffuriau yn dderbyniol o safbwynt y polisïau cynllunio perthnasol a nodir uchod ac ni ystyrir y byddai'n cael effaith niweidiol andwyol arwyddocaol ychwanegol ar fwynderau'r ardal na'r trigolion cyfagos. Yn ogystal, ystyrir bod lleoliad, natur a ffurf y datblygiad yn dderbyniol ac yn cydweddu â chyd-destun dinesig ei leoliad. Wedi rhoi ystyriaeth lawn i'r holl faterion cynllunio perthnasol fe ystyrir fod y datblygiad yn addas ar gyfer y safle a'i fod yn cydymffurfio gyda'r polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol a nodir.

7. Argymhelliad:

Caniatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r amodau canlynol:

1. Cychwyn o fewn 5 mlynedd.

2. Unol â'r cynlluniau a gyflwynwyd.

3. Yr holl arwyddion mewnol ac allanol i fod yn Gymraeg yn unig neu yn ddwyieithog gyda'r flaenoriaeth i'r iaith Gymraeg.

4. Rhaid dilyn argymhellion yr Asesiad Ecolegol Cychwynnol

5. Amod Dŵr Cymru

6. Arolwg ffotograffig er cofnodi nodweddion archaeolegol

Nodyn - Dŵr Cymru