

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/10/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Rhif: 1

Cais Rhif: C23/0541/11/MG

**Dyddiad
Cofrestru: 10/07/2023**

Math y Cais: Materion a Gadwyd yn ol

Cymuned: Bangor

Ward: Dewi, Bangor

Bwriad: Materion a gadwyd yn ôl yn sgil derbyn caniatâd cynllunio amlinellol C18/0365/11/AM ar gyfer 9 tŷ newydd gyda modurdai integredig gan gynnwys manylion gosodiad, graddfa, ymddangosiad, mynediad a thirlunio.

Lleoliad: Maes Berea, Bangor, LL57 4TQ

**Crynodeb o'r
Argymhelliad: CANIATÁU GYDAG AMODAU**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/10/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae hwn yn gais materion a gadwyd yn ôl ar gyfer codi 9 tŷ tri llawr gyda modurdai integredig mewn ardal anheddol o Ganolfan Isranbarthol Bangor fel y'i diffinnir gan Gynllun Datblygu Lleol ar y cyd Gwynedd a Môn. Fe roddwyd caniatâd i ddatblygu'r safle hwn yn wreiddiol yn 2018 (caniatâd C18/0365/11/AM) ac roedd y materion a gadwyd yn ôl, ac sy'n destun y cais hwn, yn cynnwys tirlunio, ymddangosiad, mynediad, cynllun a maint. Er hynny, fe gyflwynwyd cynlluniau mynegol gyda'r cais gwreiddiol a oedd yn cynnig peth gwybodaeth am faint, gosodiad ag edrychiadau tebygol y datblygiad arfaethedig.
- 1.2 Mae'r datblygiad yn cynnwys 9 tŷ i'w codi ar ffurf 3 rhes o 3, pob tŷ yn dri llawr gyda 3 llofft ag ystafell ymolchi ar yr ail lawr, gofod byw ar y llawr cyntaf a modurdy, stydi a thoiled ar y llawr daear. Mae cytundeb 106 mewn lle er sicrhau bydd 7 uned ar gyfer y farchnad agored a 2 yn dai fforddiadwy. Bwriedir lleoli dau lecyn parcio o flaen y tai gyda gerddi tua'r cefn ac mae ffurf, maint a gwneuthuriad y tai a gynhigir yn adlewyrchu gwneuthuriad tai eraill gerllaw.
- 1.3 Mae safle'r cais yma wedi ei leoli oddi fewn i ffin datblygu dinas Bangor ond heb ei ddynodi ar gyfer unrhyw ddefnydd penodol. Mae'n safle llethrog gyda'r tir yn codi o'r blaen, sydd yn ochri a'r ffordd fynediad bresennol tuag at stad Maes Berea, stad dai sefydledig sy'n cynnwys oddeutu 55 o dai ac sy'n gymysgedd o dai deulawr a thri llawr. Yn ochri gyda ffin gogledd orllewin y safle ar dir uwch mae safle Capel Berea Newydd tra bod llwybr cyhoeddus yn rhedeg gyda ffin ogleddol a dwyreiniol y safle a thai preswyl tu hwnt. Yr ochr arall i'r ffordd fynediad o flaen y safle ar lefel tir sydd dipyn yn is lleolir iard gwasanaethu unedau masnachol sylweddol Canolfan Siopa Dewi Sant.
- 1.4 Y bwriad yw gorffen waliau'r tai gyda brics a'r toeau gyda llechi er adlewyrchu'r tai eraill gerllaw ac mae amod ar y caniatâd amlinellol i gytuno ar yr union ddeunyddiau cyn dechrau ar y datblygiad.

2. Polisiâu Perthnasol:

- 2.1 Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a pharagraff 2.1.2 Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dylid penderfynu ceisiadau yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai bod ystyriaeth faterol cynllunio yn nodi fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol, a'r Cynllun Datblygu Lleol.
- 2.2 Yn sgil Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 mae'n ofynnol i'r Cyngor ymgymryd â datblygu cynaliadwy yn ogystal â chymryd pob cam rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r amcanion datblygu cynaliadwy (neu lesiant). Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015, ac wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau. Ystyrir na fyddai unrhyw effaith sylweddol nac annerbyniol ar gyflawni'r amcanion llesiant o ganlyniad i'r argymhelliad arfaethedig.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/10/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

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

PS1: YR IAITH GYMRAEG A'R DIWYLLIANT CYMREIG

PCYFF 2: MEINI PRAWF DATBLYGU

PCYFF 3: DYLUNIO A SIAPIO LLE

PCYFF 4 : DYLUNIO A THIRWEDDU

TRA 2 : SAFONAU PARCIO

TRA 4: RHEOLI ARDRAWIADAU CLUDIANT

Canllaw Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy (Ebrill 2019)

2.4 Polisiau Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru – (Argraffiad 11, Chwefror 2021)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

C23/0340/11/AC : Cais i ddiwygio amodau 1 a 2 o Ganiatâd Cynllunio C18/0365/11/AM er mwyn ymestyn y cyfnod ar gyfer dechrau'r datblygiad am 2 flynedd ychwanegol. – Cais cyfredol

C18/0365/11/AM: Cais amlinellol gyda'r holl faterion wedi eu cadw yn ôl i godi 9 tŷ newydd gyda modurdaï integredig - Caniatawyd yn y Pwyllgor cynllunio 09/07/18 a rhyddhau'r dyfarniad cynllunio pan arwyddwyd y cytundeb 106 ar y 16/07/2020

C08A/0261/11/AM – Codi 9 tŷ – Caniatawyd 12/06/08

C08A/0180/11/AM - newid amod 1 o ganiatâd Cynllunio C03A/0175/11/AM i ganiatáu ymestyn y cyfnod o ddechrau ar y datblygiad o 2 Hydref 2008 i 2 Hydref 2011 - Caniatawyd 06/05/08

C03A/0175/11/AM – Codi meithrinfa newydd – Caniatawyd 02/10/03

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Heb eu derbyn

Uned Trafnidiaeth: Mae'r trefniant yn dderbyniol ac yn darparu'r niferoedd parcio gofynnol. Wedi gofyn am gadarnhad o raddiant y fynedfa rhwng y briffordd a'r manau parcio

Dŵr Cymru: Dim gwrthwynebiad mewn egwyddor ond yn pwysleisio pwysigrwydd cydymffurfio gydag amod 11 o'r caniatâd amlinellol sy'n gofyn i gyflwyno cynllun draenio cyn dechrau'r datblygiad.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/10/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Gwasanaeth Bwrdeistrefol: Heb eu derbyn.

Uned Bioamrywiaeth : Heb eu derbyn

Gwarchod y Cyhoedd : Gofyn am amod i reoli oriau adeiladu er amddiffyn mwynderau cymdogion.

Uned Draenio Tir : Oherwydd maint a natur y datblygiad bydd angen darparu cais i'r Corff Cymeradwy SDS i'w gymeradwyo cyn dechrau'r gwaith adeiladu.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle ac fe ymgynghorwyd gyda chymdogion. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben a derbyniwyd y sylwadau isod yn godi gwrthwynebiadau i'r datblygiad ar sail :

- Pryder ynghylch y nifer o geir a fydd yn defnyddio'r safle a'r perygl posibl i ddefnyddwyr y briffordd
- Pryder ynghylch rhwystrau i ddefnydd y ffordd yn ystod y cyfnod adeiladu

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae'r egwyddor o ddatblygu 9 tŷ ar y safle o'r maint a natur a gynhigir yma eisoes wedi ei dderbyn trwy'r caniatâd amlinellol ac felly ni roddir ystyriaeth bellach i'r egwyddor yn yr adroddiad hwn. Nodir byddai dau o'r tai yn fforddiadwy ac yn destun cytundeb 106. Mae'r unedau yma yn parhau i fod yn cydymffurfio a gofynion Canllaw Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy o ran maint.

Lleoliad, Dyluniad ac Effaith Gweledol

5.2 Yn gyffredinol, mae polisiau 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 ogystal gofynnir bod datblygiadau yn:

- Ychwanegu at, a gwella, cymeriad ac ymddangosiad y safle
- Parchu'r safle a'i gyffiniau o ran ei le yn y dirwedd leol.
- Defnyddio deunyddiau priodol

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/10/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

- 5.3 Mae PCYFF 3 yn ei wneud yn glir y dylid caniatáu datblygiadau newydd dim ond os maent yn rhoi ystyriaeth lawn i gyd-destun amgylchedd naturiol, hanesyddol ac adeiledig y safle. Yn ogystal, fe ddylai datblygiadau ychwanegu at, a gwella, cymeriad ac ymddangosiad y safle o ran y gosodiad, ymddangosiad, graddfa, mas a'r driniaeth o ddrychiadau. Fe ddylid hefyd parchu cyd-destun y safle a'i le yn y dirwedd leol. Mae Polisi PCYFF 4 hefyd yn pwysleisio y dylai pob cynnig integreiddio gyda'r hyn sydd o gwmpas ac y dylid gwrthod cynhigion nad ydynt yn parchu, cadw ac ychwanegu at nodweddion cadarnhaol y safle.
- 5.4 Yn yr achos hwn, mae'r cynlluniau manwl a gyflwynwyd yn gwbl gyson gyda'r cynlluniau mynegol a gyflwynwyd gyda'r cais amlinellol. Mae'r safle wedi ei leoli o fewn ardal drefol gymysg gyda thai cyfagos o ddyluniad, cynllun a maint tebyg i'r hyn a gynhigir yma.
- 5.5 Fe ystyrir fod y bwriad yn dilyn patrwm datblygedig y tai presennol agosaf o fewn stad Maes Bera a bod ymddangosiad, cynllun a maint y tai a'u gerddi yn briodol wrth ystyried eu cyd-destun adeiledig. Fe fyddai'r manylion a gyflwynwyd yn cynnig parhad rhesymegol i'r stad tai presennol, ac mae amod cynllunio ar y caniatâd amlinellol yn sicrhau cytuno manylion lefelau tir cyn cychwyn unrhyw waith, ac felly fe fyddai'r bwriad yn cydymffurfio â gofynion perthnasol Polisi PCYFF 3 o'r CDLL.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.6 Wrth ystyried lleoliad a gogwydd y tai bwriedig, ni chredir y byddai effaith andwyol sylweddol ar fwynderau cyffredinol a phreswyl yr ardal ar sail materion megis gor-edrych neu golli preifatrwydd ac felly ni ystyrir y bwriad yn groes i ofynion perthnasol Polisi PCYFF 2 o'r CDLL.
- 5.7 Fe dderbyniwyd ymateb oddi wrth y Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd yn gofyn gosod amod er rheoli oriau'r gwaith adeiladu ar y safle er mwyn amddiffyn mwynderau cymdogion. Wrth ystyried mai cais materion a gadwyd yn ôl ydi hwn, nid yw'n bosibl gosod amodau ychwanegol ar y datblygiad nad ydynt yn ymwneud a'r materion dan sylw fel rhan o'r cais. O'r herwydd ni chredir y byddai'n ymarferol gosod amod o'r fath ar y caniatâd hwn ond wedi dweud hynny mae rheoliadau mewn lle y tu allan i'r maes cynllunio er mwyn rheoli niwsans cyhoeddus y gellid eu defnyddio os bydd problemau yn codi. Ystyrir ei fod yn briodol yn yr achos yma i osod nodyn ar y caniatâd cynllunio yn amlygu oriau gwaith adeiladu arferol.

Materion Tirlunio

- 5.8 Fe gyflwynwyd cynllun tirlunio sy'n cynnwys manylion plannu coed, glaswellt, gwrychoedd a thir prysgwydd. Wrth ystyried natur drefol y safle, fe greidir bod y manylion hyn yn dderbyniol fel ffordd o feddalu rhywfaint ar effaith anorfod datblygu'r safle ar fywyd gwyllt ac ar fwynderau gweledol yn unol â gofynion polisi PCYFF 4 y CDLL.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.9 Mae'r cynllun a gyflwynwyd gyda'r cais hwn yn cyfleu'r un gosodiad fel y cyflwynwyd a chymeradwywyd ar y cais amlinellol blaenorol. Nid oedd gan yr Uned Drafnidiaeth wrthwynebiad mewn egwyddor i'r trefniant yma fodd bynnag maent wedi gofyn am gadarnhad o raddiant y fynedfa i'r manau parcio. Nodir fod amod cynllunio ar gyfer cytuno lefelau daear a llawr gorffenedig ar y caniatâd cynllunio amlinellol ac felly byddai graddiant y fynedfa i'r manau parcio yn cael eu cytuno drwy'r amod yma cyn cychwyn datblygiad ar y safle. Ystyrir y byddai'r briodol gosod nodyn ar y caniatâd cynllunio yn amlygu'r angen ar gyfer cynnwys graddiant y fynedfa i'r manau parcio ar y lefelau daear bwriedig. Ystyrir felly bod y cynnig yn cwrdd â gofynion perthnasol Polisi TRA 2 a TRA 4 y CDLL.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/10/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Materion Ieithyddol

5.10 Mae polisi PS 1 yn datgan y bydd gofyn am ddatganiad iaith pan fydd datblygiad arfaethedig yn perthyn i gategoriâu penodol. Yn yr achos y cais yma, dim ond asesu tirlunio, ymddangosiad, mynediad, cynllun a maint y bwriad sy'n bosib gan fod y caniatâd cynllunio amlinellol eisoes wedi ei ganiatáu. Ni ystyrir y byddai unrhyw effaith pellach ar yr Iaith o ganlyniad i'r materion tirlunio, ymddangosiad, mynediad, cynllun na maint ac felly ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisi PS1.

6. Casgliadau:

6.1 Ystyrir fod y cynhigion ar gyfer tirlunio, ymddangosiad, mynediad, cynllun a maint ar gyfer y datblygiad hwn yn dderbyniol ac na fyddant yn amharu ar gymeriad ac edrychiad yr ardal. Ystyriwyd pob mater cynllunio perthnasol wrth benderfynu ar y cais hwn ond nid yw wedi newid yr argymhelliad.

7. Argymhelliad:

Caniatáu

Nodiadau

1. Oriau gwaith adeiladu
2. Graddfa mynedfa i fannau parcio i'w gytuno o flaen llaw yn unol ac amod 4 o'r caniatâd cynllunio amlinellol