

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/03/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	DOLGELLAU

Rhif: 8

Cais Rhif: C16/1614/99/LL

Dyddiad 15/12/2016

Cofrestru:

Math y Cais: Llawn - Cynllunio

Cymuned: Bangor

Ward: Garth

Bwriad: Newid defnydd adeilad o gartref nyrsio i lety myfyrwyr gyda 31 ystafell wely a cyfleusterau rheoli

Lleoliad: Bryn Llifon, Meirion Road, Bangor, LL57 2BY

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATÁU GYDAG AMODAU

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/03/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	DOLGELLAU

1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae hwn yn gais i newid defnydd adeilad, a fu tan Chwefror 2016 yn gartref nyrsio 31 ystafell wely, yn llety ar gyfer myfyrwyr gyda 31 ystafell wely. Bwriedir ailwampio trefniant mewnol yr adeilad er mwyn darparu cyfleusterau priodol ag anghenion myfyrwyr, bydd hyn yn cynnwys :
- Cyfleusterau "en-suite" yn yr ystafelloedd
 - Lofa, ystafell fwyta a chegin gymunedol
 - Golchfa
 - Fflat ar gyfer warden preswyl
 - Tair cegin fechan ar y llawr cyntaf
 - Storfa feics a storfa binnau / ailgylchu y tu allan
- 1.2 Ni fydd unrhyw newidiadau strwythurol allanol i'r adeilad.
- 1.3 Lleolir y safle mewn ardal defnydd cymysg o Fangor Uchaf, oddeutu 250m o brif adeilad Prifysgol Bangor. Gerllaw mae Stiwdio Bryn Meirion y BBC a gyferbyn mae neuaddau preswyl y Brifysgol sydd ar yr ochr arall i Ffordd y Coleg. Mae ardal breswyl i'r gogledd a'i nodweddir gan dai unigol a thai pâr mewn gerddi sylweddol gyda llawer o goed a gwrychoedd aeddfed.
- 1.4 Cyflwynwyd Datganiad Cymunedol ac Ieithyddol ynghyd a Datganiad Cynllunio Cefnogol gyda'r cais.
- 1.5 Daw'r cais gerbron y Pwyllgor ar gais yr aelod lleol, yn ogystal derbyniwyd tair neu ragor gohebiaeth yn gwneud sylwadau'n groes i argymhelliad y swyddog.

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 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 cynaliadwy', 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 lesiant o ganlyniad i'r argymhelliad arfaethedig.

2.3 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009:

POLISI A2 - GWARCHOD GWEAD CYMDEITHASOL, IEITHYDDOL A DIWYLLIANNOL CYMUNEDAU

Diogelu cydlyniad cymdeithasol, ieithyddol neu ddiwylliannol cymunedau rhag niwed arwyddocaol oherwydd maint, graddfa, neu leoliad cynigion.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/03/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	DOLGELLAU

POLISI B23 - MWYNDERAU

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

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 DDEFNYDDIWDYD O'R BLAEN

Cymeradwyir cynigion sy'n rhoi blaenoriaeth i aildefnyddio tir neu adeiladau a ddatblygyd 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 C4 - ADDASU ADEILADAU I'W HAIL-DDEFNYDDIO

Cymeradwyir cynigion i addasu adeiladau i'w haildefnyddio yn lle eu dymchwel os gellir cydymffurfio gyda meini prawf penodol sy'n ymwneud ag addasrwydd yr adeilad, ystyriaethau gweledol, dyluniad ac effaith ar fywiogrwydd trefi a phentrefi cyfagos.

POLISI CH3 - TAI NEWYDD AR SAFLEOEDD HEB EU DYNODI O FEWN FFINIAU DATBLYGU'R GANOLFAN IS-RANBARTHOL 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 IS-RANBARTHOL 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.

POLISI CH30 - MYNEDIAD I BAWB

Gwrthod cynigion ar gyfer unedau preswyl/busnes/diwydiant neu adeiladau/cyfleusterau at ddefnydd cyhoeddus os na ellir dangos y rhoddyd 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.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/03/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	DOLGELLAU

POLISI CH39 - DATBLYGU ADDYSG BELLACH AC ADDYSG UWCH
 Caniateir cynigion am ddatblygiadau penodol ar safle addysg bellach neu uwch os gellir cydymffurfio a meini prawf penodol sydd yn ymwneud a materion mwynderol a phriffyrdd ac o ran cymeriad yr ardal a hygyrchedd y safle i wahanol ddulliau o deithio.

POLISI CH43 - DARPARU LLECYNNAU AGORED O WERTH ADLONIADOL MEWN DATBLYGIAD TAI NEWYDD

Disgwyl bod datblygiadau tai newydd o 10 neu fwy mewn ardaloedd lle na fydd y ddarpariaeth llecynnau agored presennol yn diwallu anghenion y datblygiad ddarparu llecynnau agored addas o werth adloniadol fel rhan hanfodol o'r datblygiad.

CANLLAW CYNLLUNIO ATODOL 'DATBLYGIADAU TAI A LLECYNNAU AGORED O WERTH ADLONIADOL'

2.4 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn. (Fersiwn Cyfansawdd yn cynnwys Newidiadau Materion sy'n Codi, Ionawr 2017)

POLISI PCYFF 1: MEINI PRAWF DATBLYGU

POLISI PCYFF 2: DYLUNIO A SIAPIO LLE

POLISI STRATEGOL PS 15: STRATEGAETH ANEDDLEOEDD

POLISI TAI 6: LLETY MYFYRWYR PWRPASOL

POLISI TRA 2: SAFONAU PARCIO

2.5 Polisiau Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru 2016 (Fersiwn 9)

TAN 12: Dylunio

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 C99A/0256/11/LL : NEWIDIADAU I BLAEN YR ADEILAD (CYNLLUN DIWYGIEDIG) - Caniatawyd 01/07/99

C97A/0231/11/CL : NEWID DEFNYDD O SWYDDFA A STIWDIO RECORDIO AC ESTYNIAD I GREU CARTREF NYRSIO - Caniatawyd 11/03/98

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Gwrthwynebiad - gor-ddatblygiad o'r safle. Mae cyfleusterau tebyg eisoes yn y cyffiniau ac fe fyddai hwn yn cynhyrchu rhagor o drafnidiaeth, sŵn ac ymyrraeth i drigolion.

Uned Drafnidiaeth: Dim gwrthwynebiad - argymhell darparu mynediad newydd i gerddwyr i'r droedffordd ar Ffordd y Coleg a thorri'r tyfiant ger y fynedfa bresennol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/03/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	DOLGELLAU

Dŵr Cymru: Sylwadau - Amod a Nodiadau safonol ar gyfer y datblygwyr

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

- Fod gormod o ddarpariaeth o lety myfyrwyr ym Mangor
- Nid yw'r ddarpariaeth barcio'n ddigonol
- Fod y datblygiad yn or-ddatblygiad o'r safle
- Pryder ynghylch diogelwch y briffordd
- Mae hwn yn ardal anheddol ac fe fyddai pryder ynghylch sŵn ac ymyrraeth

Yn ogystal â'r gwrthwynebiadau uchod derbyniwyd gwrthwynebiadau nad oedd yn wrthwynebiadau cynllunio dilys oedd yn cynnwys:

- Ni ddylid caniatáu colli safle ar gyfer cartref henoed pan mae galw parhaus am gyfleusterau o'r fath
- Nid yw Bryn Llifon o fewn y Parth Chwilio a Ffafir ar gyfer Llety Myfyrwyr Pwrpasol a'i hadnabyddir gan y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd
- Ni fydd y ddarpariaeth fewnol o gyfleusterau'n cwrdd gydag anghenion myfyrwyr
- Bod angen rhagor o dai i bobl leol

Derbyniwyd yn ogystal gohebiaeth yn cefnogi'r cais.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'r bwriad yn ymwneud gyda throsi adeilad deulawr presennol yn llety myfyrwyr 31 llofft. Defnyddiwyd yr adeilad fel cartref henoed yn y gorffennol ac mae'r safle o fewn ffin ddatblygu'r Ddinas. Nid yw'r safle yma wedi ei ddynodi ar gyfer unrhyw ddefnydd penodol yn y Cynllun Datblygu Unedol.
- 5.2 Mae polisi C1 o'r CDU yn cyfeirio at leoli datblygiadau newydd, ac mae'n datgan mai tir o fewn ffiniau datblygu trefi a phentrefi a ffurf ddatblygedig pentrefi gwledig fydd y prif ffocws ar gyfer datblygiadau newydd. Yn yr achos yma, mae'r bwriad yn ymwneud ag ail-ddefnyddio adeilad presennol o fewn ffin ddatblygu canolfan ranbarthol dinas Bangor; ac felly mae'r bwriad yn cydymffurfio a'r polisi penodol yma. Mae'r bwriad hefyd yn cydymffurfio â pholisi C3 sy'n cymeradwyo cynigion sy'n aildefnyddio tir neu adeiladau a'u lleolir o fewn neu o gwmpas ffiniau datblygu a Pholisi C4, sy'n cefnogi cynlluniau i addasu adeiladau i'w hail-ddefnyddio at ddibenion addas.
- 5.3 Nid oes polisi penodol yn y CDU sy'n ymdrin gyda datblygiad o'r math penodol hwn, sef darparu llety pwrpasol ar gyfer myfyrwyr yn y sector breifat, ac nid yw

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/03/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	DOLGELLAU

polisiau tai'r CDU (yn benodol polisiau CH3 a CH6) nac ychwaith polisi CH39 (Datblygiadau Addysg Bellach ac Addysg Uwch), yn gwbl berthnasol.

- 5.4 O ganlyniad, mae angen pwyso a mesur yr ystyriaethau materol wrth benderfynu os yw egwyddor y datblygiad arfaethedig yn y lleoliad penodol hwn yn dderbyniol.
- 5.5 O edrych ar y ffigyrau myfyrwyr ddiweddaraf sydd ar gael, sef y ffigyrau ar gyfer 2015/2016, fe nodir fod yna 9,311 o fyfyrwyr llawn amser yn y Brifysgol. Mae gwybodaeth gan Brifysgol Bangor ar gyfer 2015/16 yn nodi bod 700 o fyfyrwyr hefo cyfeiriad tymor yng Ngogledd Cymru y tu allan i Fangor (gan gynnwys 201 yng Ngweddill Gwynedd a 220 yn Ynys Môn). Fodd bynnag dylid nodi nad oedd y set ddata yma yn cynnwys gwybodaeth am oddeutu chwarter o'r holl fyfyrwyr y Coleg, oherwydd hyn gall fod y nifer sydd yn byw yng Ngogledd Cymru, y tu allan i Fangor, fod yn uwch na'r ffigur o 700.
- 5.6 Mae gan y Brifysgol 2,943 o unedau llety (bedspaces) sydd wedi eu hadeiladu'r bwrpasol, sy'n cynnwys y datblygiad diweddar ar safle'r Santes Fair (602). Yn y sector breifat mae yna 802 o unedau llety wedi eu hadeiladu a 49 wrthi'n cael eu hadeiladu (137 Stryd Fawr, Bangor). Mae yna 133 yn ychwanegol sydd wedi derbyn caniatâd cynllunio ac sydd eto i'w cychwyn (mae hyn yn cynnwys 3 caniatâd drwy apêl yn ddiweddar- safle Three Crowns am 15 uned, cyn safle'r Railway Institute sy'n cynnig 29 uned (47 lle gwely) a safle Lôn Bobty sy'n 18 uned, ynghyd â safle Varsity am 15 uned) ac mae 145 o dan ystyriaeth gan yr arolygydd cynllunio ar safle'r Hen Swyddfa Bost. Gan gynnwys y cais yma, mae hyn yn rhoi cyfanswm o 1,160 o unedau preifat sydd naill ai ar gael neu wedi derbyn caniatâd cynllunio neu sydd o dan ystyriaeth.
- 5.7 Mae'r Uned Bolisi Cynllunio ar y Cyd ar hyn o bryd yn y broses o ddiweddarau gwybodaeth 2013 ynglŷn â thai amlfeddiannaeth gyda gwybodaeth 2016, ond mae problemau yn ymwneud a phlotio'r wybodaeth ar fapiau yn golygu nad ydyw ar gael ar hyn o bryd. Mae'r wybodaeth sydd ar gael wedi ei gasglu gan yr Adran Tai ac Adran Trethu'r Cyngor yn Medi 2013, ac maent wedi eu selio ar y nifer o dai o fewn gwahanol rannau o Fangor sydd wedi eu cofrestru gan yr Adran Tai fel tŷ amlfeddiannaeth a'r rhai sydd ddim yn talu treth y Cyngor. Nid yw'r ffigyrau yma yn benodol nac yn sbesiffig ar gyfer y nifer o fyfyrwyr sy'n byw o fewn tai preifat neu dai amlfeddiannaeth felly, dim ond awgrymiad ydyw o'r wybodaeth sydd ar gael.
- 5.8 Mae'r wybodaeth yma yn dangos fod 1012 o dai ym Mangor naill ai yn dŷ mewn amlfeddiannaeth neu ddim yn talu treth Cyngor, a chan fod yna gyfanswm o 6597 o dai ym Mangor mae hyn gyfystyr a 15.3% o'r stoc tai.
- 5.9 Mae'r wybodaeth hefyd yn dangos fod 47 o dai yn ward Garth (ward y cais) naill ai yn dŷ mewn amlfeddiannaeth neu ddim yn talu Treth y Cyngor, a chan fod yna gyfanswm o 326 o dai yn ward Garth mae hyn yn gyfystyr a 14.4% o stoc tai'r ward.
- 5.10 Mae'n ymddangos felly fod y llety myfyrwyr sy'n cael ei ddiwallu ar hyn o bryd yn gymysgedd o lety sydd wedi ei adeiladu'n bwrpasol ar gyfer myfyrwyr (2,943 o unedau'r brifysgol a 1,150 o unedau preifat ar gael/wedi eu caniatáu/dan ystyriaeth), tai amlfeddiannaeth (awgrym o oddeutu 1012 o dai) a thai preifat neu gyfeiriad yng ngweddill o Ogledd Cymru (700).
- 5.11 Mae'n ymddangos hefyd fod yna newid yn y galw am y math o lety mae myfyrwyr yn chwilio amdano, a bod y cynnydd hynny i'w weld yn y llety sydd wedi ei adeiladu'n bwrpasol. Mae'n ymddangos hefyd y byddai llety mewn tai

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/03/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	DOLGELLAU

amfeddiannaeth yn parhau i fod yn boblogaidd i fyfyrwyr yn yr ardaloedd hynny sydd mwyaf hwylus i'r Brifysgol.

- 5.12 Cydnabyddir fod rhai yn pryderu am y nifer o lety preifat sydd wedi ei adeiladu yn bwrpasol yn ardal Bangor a bod awgrym fod nifer o'r ystafelloedd sydd ar gael yn wag. Ond, o edrych ar y ffigyrau uchod, mae'n ymddangos mai canran gymharol isel o'r holl ddarpariaeth sydd ar gael sy'n cael ei ddiwallu gan y math yma o unedau ar hyn o bryd, ac felly ni ystyrir y byddai'n rhesymol gwrthod y bwriad yma ar sail diffyg angen am y math yma o lety. Mae'n ymddangos y gall y galw am y gwahanol fathau o lety newid o flwyddyn i flwyddyn, yn enwedig wrth gymharu adegau gwahanol o'r un flwyddyn (e.e. dechrau a diwedd y flwyddyn academaidd).
- 5.13 Mae darparu rhagor o lety myfyrwyr sydd wedi ei ddylunio'n bwrpasol a darparu cyfleusterau safonol sydd wedi eu rheoli mewn modd ffurfiol, o bosib gyda'r potensial i gael effaith bositif ar y farchnad dai lleol gan y gall rhyddhau tai sydd ar hyn o bryd mewn amfeddiannaeth a'u newid ar gyfer eu defnyddio gan aelwydydd lleol sydd angen tai o'r fath (e.e. unedau bychain, fflatiau un llofft ayyb). Er mwyn sicrhau fod trefniant boddhaol ar gyfer gosod yr unedau ac i sicrhau pwynt cyswllt ar gyfer unrhyw bryderon mwynderol yn y dyfodol, ac i sicrhau defnydd o'r unedau yn unol â'r bwriad gerbron (h.y. ar gyfer myfyrwyr), ystyrir y byddai'n rhesymol gosod amod i gytuno ar gynllun rheolaeth safle a fydd yn cynnwys manylion materion megis polisi rheoli ymddygiad, rheolaeth parcio a delio gyda chwynion.
- 5.14 O ystyried y drafodaeth uchod fe ystyrir fod egwyddor y datblygiad yn dderbyniol dan bolisiau'r Cynllun Datblygu Unedol cyfredol.
- 5.15 Mae'n ofynnol gwneud penderfyniadau am geisiadau cynllunio yn unol â'r cynllun datblygu a fabwysiadwyd, oni bai bod ystyriaethau perthnasol eraill yn nodi fel arall. Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd (2001 - 2016) yw'r 'Cynllun Datblygu' ar hyn o bryd a bydd Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLI ar y Cyd) yn disodli'r CDU fel y 'cynllun datblygu' ar ôl iddo gael ei fabwysiadu. Y gobaith yw y bydd y CDLI ar y Cyd yn cael ei fabwysiadu yn ystod Gorffennaf 2017.
- 5.16 Wrth ddelio gydag unrhyw gais cynllunio y prawf statudol ddylai fod yr ystyriaeth gyntaf ar bob achlysur, h.y. mae'n ofynnol gwneud penderfyniadau am geisiadau cynllunio yn unol â'r cynllun datblygu, oni bai bod ystyriaethau perthnasol eraill yn nodi fel arall. Mae'r CDLI ar y Cyd yn ystyriaeth cynllunio berthnasol rŵan ar gyfer diben rheoli datblygu - gweler paragraff 3.1.3 Polisi Cynllunio Cymru sy'n datgan:
"Gallai ystyriaethau perthnasol gynnwys yr amgylchiadau presennol, polisiau mewn cynllun datblygu sydd wrthi'n cael ei baratoi a pholisiau cynllunio Llywodraeth Cymru. Dylai pob cais gael ei ystyried mewn perthynas â pholisiau cyfredol..."
- 5.17 Er bod nifer o bolisiau wedi cael eu trafod yn fanwl yn ystod Gwrandawiadau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, ni fyddwn yn gwybod gyda sicrwydd beth fydd cynnwys y Cynllun tan fydd yr Arolygydd yn cyflwyno ei adroddiad rhwymol.
- 5.18 Mae paragraff 2.14.1 Polisi Cynllunio Cymru yn datgan:
"...wrth ystyried faint o bwys i'w osod ar bolisiau penodol mewn CDLI sydd ar y gweill sy'n berthnasol i gynnig neilltuol, bydd angen i awdurdodau cynllunio lleol ystyried yn ofalus y dystiolaeth waelodol a'r cefndir i'r polisiau. Gall polisi cynllunio cenedlaethol hefyd fod yn ystyriaeth berthnasol yn yr amgylchiadau hyn."

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/03/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	DOLGELLAU

- 5.19 Yn yr achos hwn, mae'r Polisiâu CDLI a'u rhestrir yn 2.4 uchod yn berthnasol ac maent, ar y cyfan, yn gyson gyda pholisiâu'r Cynllun Datblygu Unedol, fodd bynnag mae peth anghysondeb rhwng yr asesiad polisi CDU a wnaethpwyd uchod a Pholisi TAI 6 y CDLI ar y Cyd ac fe drafodir yr anghysondeb hwnnw isod.
- 5.20 Mae Polisi'r CDLI TAI 6 : Llety Myfyrwyr Pwrpasol yn datgan y caniateir cynhigion am lety myfyrwyr pwrpasol newydd mewn lleoliadau addas cyn belled a'u bod yn cwrdd â chyfres o feini prawf. Tra bod y cynnig hwn yn cwrdd gyda'r mwyafrif o'r meini prawf hynny mae un maen prawf lle mae anghysondeb sef :
- 5.21 *Maen Prawf 1 : 'Rhaid i'r cynnig gynnwys asesiad o nifer y myfyrwyr israddedig ac ôl-radd llawn amser ychwanegol sydd angen llety, a dylai sefydliad addysg uwch gefnogi'r cynnig'.*
O ystyried bod y cais hwn wedi dod i mewn cyn mabwysiadu'r Cynllun Datblygu Lleol fe ystyrir y buasai'n afresymol gofyn i'r ymgeisydd gwrdd â'r gofyniad hwn wrth ystyried nad ydyw gwybodaeth o'r fath yn angenrheidiol o dan y drefn bresennol. Dengys yr asesiad yn 5.3 - 5.14 uchod bod tystiolaeth o angen am y math hwn o ddatblygiad felly ni chredir y buasai ymgymryd â'r asesiad a ofynnir amdano gan y maen prawf hwn yn cael effaith materol ar y penderfyniad ar y cais.
- 5.22 Ar y cyfan, ni ystyrir bod yr anghysondeb sydd rhwng polisiâu'r cynllun allddyfodol a'r cynllun datblygu mabwysiedig o safbwynt effeithiau posibl y datblygiad arfaethedig, yn ddigonol i gyfiawnhau mynd yn erbyn polisi'r Cynllun Datblygu Unedol, sydd, fel y nodir yn 5.14 uchod, yn gefnogol i egwyddor y math hwn o ddatblygiad.

Llecynnau Agored

- 5.23 Yn unol â gofynion Canllaw Cynllunio Atodol 'Datblygiadau Tai a Llecynnau Agored o Werth Adloniadol' fel arfer bydd angen darparu rhywfaint o lecyn chwarae agored gyfer Ieuencid ac Oedolion ynghlwm a'r bwriad yma. Yn yr achos yma, ni ellir darparu'r llecyn chwarae agored o fewn y safle, ond ar hyn o bryd mae'n rhesymol disgwyl fod llety myfyrwyr yn gallu dibynnu ar ddarpariaeth chwarae'r Brifysgol a'i glybiau perthnasol a hefyd gwneud defnydd o diroedd a chyfleusterau chwarae sydd eisoes ar gael yn lleol. Am y rheswm hwn, ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisi CH43 o'r CDU a'r Canllaw Cynllunio Atodol 'Datblygiadau Tai a Llecyn Agored o Werth Adloniadol.' ac nid oes angen cyfrannu tuag at ddarpariaeth ychwanegol.

Materion Ieithyddol

- 5.24 Mae polisi A2 o'r CDU yn diogelu cydlynid cymdeithasol, ieithyddol neu ddiwylliannol cymunedau rhag niwed arwyddocaol oherwydd maint, graddfa, neu leoliad cynigion. Oherwydd natur y bwriad ar gyfer unedau byw parhaol, cyflwynwyd Datganiad Ieithyddol a Chymunedol gyda'r bwriad. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn roedd yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd yn asesu ei gynnwys ac fe adroddir canlyniadau'r asesiad hwnnw yn ôl i'r Pwyllgor. Os yw'r UPCC yn derbyn ac yn gefnogol i'r cynnwys ystyrir fod y bwriad yn unol gyda pholisi A2 o'r CDU.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.25 Mae polisi B23 o'r Cynllun Datblygu Unedol yn ymwneud a diogelu mwynderau'r gymdogaeth leol ynghyd a mwynderau preifat drwy sicrhau bod rhaid i gynigion

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/03/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	DOLGELLAU

gydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu at warchod nodweddion cydnabyddedig.

- 5.26 Mae'n bwysig cofio i'r adeilad hwn gael ei ddefnyddio, tan Chwefror 2016, fel cartref henoed ar gyfer 31 preswlydd. Wrth ystyried i ddefnydd o'r fath olygu cryn symudiadau traffig o safbwynt staff, teuluoedd a chefnogaeth feddygol, gan gynnwys gweithgarwch gyda'r nos, ni ystyrir y byddai defnydd gan fyfyrwyr yn arwyddocaol wahanol o safbwynt symudiadau ceir neu oriau ymyrraeth. Yn wir, o ystyried agosatrwydd yr adeilad i brif adeiladau'r brifysgol, fe fyddai'n lleoliad addas iawn i fyfyrwyr nad ydynt yn berchen ar gerbyd modur preifat gan olygu, o bosibl, bydd lleihad mewn trafndiaeth at y safle.
- 5.27 Mae gan yr eiddo sydd wedi ei leoli yn ardal hon gymysgedd o ddefnyddiau, gan gynnwys adeiladau sy'n darparu llety myfyrwyr, ac ni ystyrir byddai'r defnydd arfaethedig yn anghydnaws yn y lleoliad yma nac yn gwaethygu'r sefyllfa yn arwyddocaol o'i gymharu ag unrhyw effeithiau niweidiol a ddaeth o'r safle pan oedd yn gartref nyrsio.
- 5.28 Derbyniwyd sawl gwrthwynebiad i'r bwriad, yn bennaf ar sail trafndiaeth ac ymyrraeth ynghyd a'r orddarpariaeth honedig o lety myfyrwyr sydd yn y ddinas. Fodd bynnag wrth ystyried y drafodaeth o'r elfennau hynny mewn rhannau eraill o'r adroddiad hwn, ni ystyrir bydd y bwriad yn cael unrhyw effaith negyddol arwyddocaol o safbwynt mwynderau cyffredinol a phreswyl, yn enwedig wrth ystyried defnydd blaenorol yr eiddo a'r defnydd a ellid ddigwydd heb fod angen am ganiatâd cynllunio dan Ddosbarth Defnydd C2 presennol yr adeilad. Mae Dosbarth Defnydd C2 yn cynnwys ysbytai, cartrefi gofal, ysgolion preswyl a chanolfannau hyfforddiant ac fe fyddai posibilrwydd i ddefnydd dan y dosbarth defnydd hwn achosi llawer mwy o ymyrraeth a phryder i drigolion na defnydd fel llety myfyrwyr dan reolaeth. Ni fydd ychwaith unrhyw newidiadau allanol i'r adeilad ac felly ni fydd unrhyw niwed gweledol i'r gymdogaeth. Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion polisi B23 uchod.
- 5.29 O ystyried fod y safle'n ffinio ag ardal breswyl, fe ystyrir y byddai'n rhesymol gosod amod ar unrhyw ganiatâd cynllunio i'r Awdurdod Cynllunio Lleol gytuno gyda'r perchnogion gynllun rheolaeth a fydd yn cynnwys manylion materion megis polisi rheoli ymddygiad, rheolaeth parcio a delio gyda chwynion.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.30 Mae safonau parcio CSS Cymru yn argymhell darparu 1 llecyn parcio i bob 25 ystafell gwely ar gyfer myfyrwyr, ac 1 llecyn i bob 10 ystafell wely ar gyfer ymwelwyr, sef cyfanswm yn yr achos yma o 5 llecyn parcio. Mae'r ddarpariaeth a chynnig, o 16 llecyn felly mae'n dderbyniol.
- 5.31 Mae'r cynllun trefniant safle'n nodi fod rhan o'r maes parcio ar brydles gyda'r BBC ac mae angen sicrhau nad ydy'r ddarpariaeth a nodir ddim yn gwrthdaro a'r brydles hon. Yn ogystal mae potensial y bydd problemau trafndiaeth ar adegau penodol e.e. dyddiau pan fydd myfyrwyr yn cyrraedd y Coleg ond fe ystyrir y buasai cytuno ar gynllun rheolaeth safle fel yr awgrymir uchod yn goresgyn problemau o'r fath.
- 5.32 Er mwyn gwella mynediad ar droed, argymhellodd yr Uned Trafndiaeth y dylid darparu mynediad newydd i gerddwyr i'r droedffordd ar hyd Ffordd y Coleg ynghyd a thorri'r tyfiant yn ôl pob ochr i'r fynedfa hefyd i wella'r gweledd. Mae'r ymgeisydd

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/03/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	DOLGELLAU

wedi cytuno i'r argymhellion hyn. Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio gyda holl ofynion polisi CH30, CH33 a CH33 o'r Cynllun Datblygu Unedol.

6. Casgliadau:

- 6.1 Mae'r safle yma wedi ei leoli o fewn ffiniau datblygu dinas Bangor fel y'i dynodwyd yn y CDUG ac mae polisi C4 yn ceisio cymeradwyo deunyddiau amgen priodol i adeiladau segur. Mae'n hollbwysig cofio yn yr achos hwn mai'r prif newid yn nefnydd yr adeilad fyddai yn oedran y preswylwyr. Bwriedir parhau i ddarparu llety preswyl dan reolaeth ar gyfer 31 preswlydd ac ni ystyrir y byddai'r newid hwn yn achosi niwed arwyddocaol ychwanegol i fwynderau'r ardal na thrigolion lleol.
- 6.2 O ystyried yr uchod ac wedi rhoi ystyriaeth lawn i'r holl faterion cynllunio perthnasol gan gynnwys llythyrau o wrthwynebiad a'r sylwadau a dderbyniwyd, fe gredir fod y bwriad yma yn dderbyniol a'i fod yn cydymffurfio gyda gofynion polisiau a chanllawiau lleol a chenedlaethol.

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatáu

Amodau :

1. Amser
2. Yn unol â'r cynlluniau
3. Rhaid cyflwyno a chytuno'r cynllun rheolaeth safle o flaen llaw gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol
4. Cyfleusterau parcio yn unol â'r cynlluniau.
5. Rhaid sicrhau bod y llwybr troed i Ffordd y Coleg yn cael ei gwblhau cyn i'r defnydd ddechrau

Nodiadau:

1. Priffyrdd
2. Dŵr Cymru