Rhif: 4

Cais Rhif:	**C16/1656/11/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**17/01/2017**
Math y Cais:	**Llawn - Cynllunio**
Cymuned:	**Bangor**
Ward:	**Hendre**
Bwriad:	**Cais diwygiedig i godi adeilad newydd er mwyn darparu 48 uned byw ar gyfer myfyrwyr**
Lleoliad:	**Plot 1, Euston Road, Bangor, LL57 2YP**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	CANIATÁU GYDAG AMODAU

1. Disgrifiad:

1.1 Mae hwn yn gais llawn i godi adeilad newydd er mwyn darparu 48 uned byw gyda 57 lle gwely ar gyfer myfyrwyr. Byddai'r unedau yn darparu 45 o unedau stiwdio hunan cynhaliol a 3 uned byw clwstwr gyda 4 ystafell wely'r un a chegin lolfa i rannu. Mae'r adeilad hefyd yn darparu swyddfa rheoli, ystorfa beics ac ystafell olchdy sydd i'w rhannu rhwng trigolion yr adeilad. Tu allan byddai gardd wedi ei dirlunio yn y cefn ynghyd a dwy storfa biniau a storfa beics i'r blaen a llecynnau parcio ar y stryd o'i flaen (gyda rhwystr o barcio am 1 awr).

1.2 Mae'r bwriad yn golygu codi adeilad tri llawr gyferbyn tai 1-10 Ffordd Euston sy'n camu i lawr gyda llethr Ffordd Euston i ran pedwar llawr gyferbyn talcennau tai Ffordd Denman. Mae bwriad gosod llechi ar y to gyda theils crib coch, a gorffen waliau'r adeilad gyda brics wyneb coch a rendr llyfn wedi ei liwio uwchben, gyda silffoedd a charreg 'lintel' uwch yn ffenestri a drysau o fath Fictorianaidd.

1.3 Mae'r safle wedi ei leoli yn agos i ganol Ddinas Bangor a thu mewn i'r ffin ddatblygu fel y'i dangosir yng Nghynllun Datblygu Unedol Gwynedd. Mae'r safle wedi ei leoli ar dir serth ar hyd Ffordd Euston, ger Swyddfa Sortio'r Post a'r rheilffordd. Mae tai teras traddodiadol Stryd Belmont, Stryd Clarence a Ffordd Euston wedi eu lleoli union uwchben y safle a thai Ffordd Denman a Trem y Nant i ochor orllewinol y safle. Mae adeilad Clwb y Rheilffordd eisoes wedi ei ddymchwel a'r safle wedi ei chlirio. Mae'r safle yn ei gyfanrwydd yn mesur oddeutu 0.13 hectar.

1.4 Rhoddwyd caniatâd yn flaenorol trwy apêl i ddymchwel y cyn adeilad Clwb y Rheilffordd (Railway Institute) ynghyd a chodi adeilad 3 llawr i greu cyfanswm o 27 fflatiau gyda 39 lle gwely ar gyfer myfyrwyr. Yn dilyn hynny rhoddwyd caniatâd i ddiwygio'r caniatâd hwnnw trwy ddiwygio gosodiad mewnol yr adeilad i ddarparu 29 uned gyda 47 lle gwely.

1.5 Cyflwynwyd y wybodaeth ganlynol fel rhan o'r cais:

- Cynllun Rheoli Myfyrwyr.
- Datganiad Cymunedol ac Ieithyddol.
- Datganiad Cynllunio, Dylunio a Mynediad.
- Adroddiad Rhywogaeth a Warchodir.

1.6 Mae'r cais yma, oherwydd arwynebedd llawr yr adeilad yn cael ei diffinio fel datblygiad mawr. Yn unol ag anghenion y Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu) (Cymru) derbyniwyd adroddiad ymgynghoriad cyn ymgeisio fel rhan o'r cais. Mae'r adroddiad yn dangos fod y datblygwyr wedi hysbysebu'r bwriad i'r cyhoedd ac ymgynghorwr statudol cyn cyflwyno cais cynllunio ffurfiol. Mae'r adroddiad yn cynnwys copïau o'r ymatebion a dderbyniwyd oedd yn cynnwys dim gwrthwynebiad gan Dwr Cymru a Heddlu Gogledd Cymru.

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 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 llesiant 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.

POLISI B22 - DYLUNIAD ADEILADAU
Hyrwyddo dyluniad adeiladau da drwy sicrhau fod cynigion yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i ddiogelu nodweddion a chymeriad cydnabyddedig y dirwedd a'r amgylchedd leol.

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 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 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 ailddefnyddio 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 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 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.

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 ISA 1: DARPARIAETH ISADEILEDD

POLISI PCYFF 1: MEINI PRAWF DATBLYGU

POLISI PCYFF 2: DYLUNIO A SIAPIO LLE

POLISI PCYFF 3: DYLUNIO A THIRWEDDU

POLISI STRATEGOL PS 15: STRATEGAETH ANEDDLEOEDD

POLISI TAI 6: LLETY MYFYRWYR PWRPASOL

POLISI STRATEGOL PS4: TRAFNIDIAETH GYNILADWY, DATBLYGIAD A HYGYRCHEDD

POLISI TRA 2: SAFONAU PARCIO

POLISI TRA 4: RHEOLI ARDAWIADAU CLUDIANT

POLISI STRATEGOL PS5: DATBLYGU CYNALIADWY

POLISI PS 6: LLINIARU EFFEITHIAU NEWID HINSAWDD AC ADDASU IDDYNT

2.5 Polisïau Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru 2016 (Fersiwn 9)

TAN 12: Dylunio

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 C15/0533/11/LL - Cais ar gyfer dymchwel adeilad presennol ynghyd a chodi adeilad 3 llawr i greu cyfanswm o 27 fflatiau ar gyfer myfyrwyr, ail osod pafin a chreu cilfan a parcio ar gyfer 7 cerbyd. Caniatawyd ar apêl 24/05/16

C15/1151/11/HD - Rhybudd ymlaen llaw o fwriad i ddymchwel adeilad. Caniatau 09/12/15

C16/0781/11/LL - Newid amod rhif 2 (yn unol â'r cynlluniau a ganiatawyd) o ganiatâd rhif APP/Q6810/A/16/314218 er mwyn diwygio gosodiad mewnol yr ail lawr er mwyn darparu 8 uned 1 llofft a 2 uned 4 llofft yn lle 8 uned 1 llofft. Caniatáu 26/09/16

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Gwrthwynebiad - gor-ddatblygiad o'r safle. Lleoliad anaddas ar gyfer datblygiad mor fawr yn nhermau trafnidiaeth a chyfleusterau.
Uned Drafnidiaeth:	Dim gwrthwynebiad - Cynigaf yr un sylwadau ag yn flaenorol, sef ni ddylid cynnwys y cyfyngiadau ffyrdd a ddangosir ar y cynlluniau, ynghlwm ag unrhyw ganiatâd a roddir, gan mae mesuriadau fel rhain yn faterion i’w ymgynghori arnynt a’i gytuno, o dan deddfau priffyrdd yn hytrach na’r broses cynllunio. Dangosir bwriad i osod gorffeniad gwyneb ‘tactiles’ ar rannau o’r troedffordd o flaen y safle - tybir fod y dyluniad sy’n cael ei gynnig ar y troedffordd hwn ddim yn cydymffurfio a’r canllawiau ar gyfer defnydd ‘tavile paving’

ac felly argymhellir ddileu’r elfen yma o’r dyluniad. Byddai ail-cwrbio ac ail-wynebu’r troedffordd yn cynnig gwelliant mwy priodol nag osod ‘tactiles’ diangen.

Argymhellaf amodau / nodiadau safonol parthed adfer y troedffordd ar draws fynedfa cerbydol presennol, ceisio am drwydded Adran 184 ar gyfer addasu gorffeniad y troedffordd o flaen y safle, ac i gyfyngu perchnogaeth cerbydau tra mae’r preswylwr yn aros yn y safle:

Nodyn parthed dim ceir tra’n preswylio yn y datblygiad (i’w gynnwys fel rhan o’r cynllun rheoli)

NODYN: Rhaid ailadeiladu’r troedffordd yn unol ag “Gofynion y Cyngor” (mae copïau o’r ddogfen hon ar gael i ddylunio ffyrdd a datblygiadau stadau gan yr Adran Cynllunio a Thrafnidiaeth) cyn cychwyn ar ddefnydd a ganiateir yma.

NODYN: Cyfarwyddir yr ymgeisydd i ysgrifennu at y Rheolwr Gwaith Stryd i gael hawl o dan Adran 171/184 o’r Ddeddf Priffyrdd, 1980, i gario unrhyw waith allan o fewn y ffordd/palmant /ymyl glas sydd yn angenrheidiol i adeiladu’r fynedfa. Gallwch hefyd cysylltu ag Uned Gwaith Stryd Cyngor Gwynedd ar 01766 771000 am y ffurflenni perthnasol.

NODYN: Na fydd yr Awdurdod Priffyrdd yn gyfrifol am unrhyw ddŵr wyneb o'r ffordd sy'n mynd i'r safle'n sgil y datblygiad.

Dŵr Cymru: Heb eu derbyn.

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:

- Digon o lety myfyrwyr ym Mangor yn barod.
- Achosi problemau parcio ar ben problemau sydd eisoes bodoli yn yr ardal.
- Gormod o unedau mewn ardal breswyl, dawel.
- Sŵn.
- Achosi problemau sbwriel ac ailgylchu.
- Cwestiynu lle bydd ceir myfyrwyr yn parcio.
- Rhoi mwy o bwysau ar y Cyngor a gwasanaethau brys.
- Colled o lefydd parcio i bobol leol ar Ffordd Euston.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae'r safle o fewn ffin ddatblygu'r Ddinas. Nid yw'r safle yma wedi ei ddynodi ar gyfer unrhyw ddefnydd penodol ac mae'n disgyn tu allan i ddynodiad Canol Dref, Prif Ardal Siopa a thu allan i'r Ardal Gadwraeth. Mae'r safle yn dir a ddatblygwyd o blaen.

5.2 Nid oes polisi penodol yn y CDU sy'n ymdrin gyda datblygiad o'r math hwn ac nid yw polisïau tai'r CDU (yn benodol, polisïau CH3 a CH6) nac ychwaith polisi CH39 (Datblygiadau Addysg Bellach ac Addysg Uwch), sydd yn cyfeirio at ddatblygiadau ar safle addysg uwch, yn gwbl berthnasol. Er hynny mae'r bwriad yn cydymffurfio gydag anghenion polisi C1 a C3 sy'n ymwneud a datblygiadau newydd ac ail defnyddio safleoedd a ddefnyddiwyd o'r blaen.

5.3 Mae'n rhaid ystyried rhinweddau'r cais yma yn erbyn yr hanes cynllunio perthnasol sef fod caniatâd cynllunio eisoes wedi ei roi i ail ddatblygu'r safle trwy godi adeilad tri llawr newydd er mwyn darparu llety myfyrwyr gyda 29 uned (47 lle gwely). Mae'r bwriad dan sylw am 48 uned (57 lle gwely), felly cynnydd o 10 lle gwely.

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 parhau i fod yn dderbyniol.

5.5 O edrych ar y ffigyrau myfyrwyr diweddaraf 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 ffigwr 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 164 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, caniatâd presennol y safle'r cais yma sy'n cynnig 29 uned (47 lle gwely) a safle Lôn Bobty sy'n 18 uned, safle Bryn Llifon sy'n 31 ystafell wely 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 1,201 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 ddiweddaru 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 83 o dai yn ward Hendre (ward y cais) naill ai yn dŷ mewn amlfeddiannaeth neu ddim yn talu Treth y Cyngor, a chan fod yna gyfanswm o 647 o dai yn ward Hendre mae hyn yn gyfystyr a 12.8% 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 1,201 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 amlfeddiannaeth 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. 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). 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 yn enwedig gan gofio mae'r bwriad yma ond yn darparu 10 lle gwely ychwanegol ar ben y caniatâd sy'n bodoli eisoes.

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 amlfeddiannaeth 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 bolisïau'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 (CDLl ar y Cyd) yn disodli'r CDU fel y 'cynllun datblygu' ar ôl iddo gael ei fabwysiadu. Y gobaith yw y bydd y CDLl 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 CDLl 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, polisïau mewn cynllun datblygu sydd wrthi'n cael ei baratoi a pholisïau cynllunio Llywodraeth Cymru. Dylai pob cais gael ei ystyried mewn perthynas â pholisïau cyfredol...".

5.17 Er bod nifer o bolisïau 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 bolisïau penodol mewn CDLl 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 polisïau. Gall polisi cynllunio cenedlaethol hefyd fod yn ystyriaeth berthnasol yn yr amgylchiadau hyn."

5.19 Yn yr achos hwn, mae'r Polisïau CDLl a'u rhestrir yn 2.4 uchod yn berthnasol ac maent, ar y cyfan, yn gyson gyda pholisïau'r Cynllun Datblygu Unedol, fodd bynnag mae peth anghysondeb rhwng yr asesiad polisi CDU a wnaethpwyd uchod a Pholisi TAI 6 y CDLl ar y Cyd ac fe drafodir yr anghysondeb hwnnw isod.

5.20 Mae Polisi'r CDLl TAI 6 : Llety Myfyrwyr Pwrpasol yn datgan y caniateir cynhigion am lety myfyrwyr pwrpasol newydd mewn lleoliadau addas cyn belled â'u bod yn cwrdd â chyfres o feini prawf. Mae'r ymgeisydd wedi ymateb i anghenion polisi TAI 6 ac mae asesiad wedi cael ei gynnwys yn y Datganiad Cynllunio, Dylunio a Mynediad. Mae'r datganiad yn cydnabod angen am lety myfyrwyr (sy'n cyd fynd a'r asesiad uchod) ac mae'r ymgeisydd wedi ymgynghori gyda'r Brifysgol. Er nad oedd gan y Brifysgol sylwadau i'w cynnig, derbyniwyd cadarnhad gan y brifysgol fod angen am unedau teuluol a byddai'r datblygiad yma yn ymateb i hynny trwy gynnig unedau gyda gwlâu dwbl.

5.21 Yn ei gyfanrwydd, ni ystyrir bod y bwriad yn groes i bolisïau'r Cynllun Datblygu Lleol allddyfodol na'r cynllun datblygu mabwysiedig ac ystyrir felly fod egwyddor y bwriad yn dderbyniol ac fe drafodir effaith y datblygiad ymhellach ymlaen yn yr adroddiad hwn.

Llecynnau Agored

5.22 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 Ieuenctid 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

5.23 Mae polisi A2 o'r CDU yn diogelu cydlyniad 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.

5.24 Mae'r Uned Bolisi Cynllunio ar y Cyd wedi cadarnhau na fyddai graddfa'r datblygiad arfaethedig yn debygol o achosi tyfiant sylweddol yn y boblogaeth a all effeithio'n andwyol ar yr iaith Gymraeg. Mae gan Bangor boblogaeth uchel, yn enwedig, felly o ran poblogaeth myfyrwyr. O'r herwydd, nid yw maint y datblygiad a'r tyfiant dilynol yn y boblogaeth yn debygol o gael effaith arwyddocaol ar yr Iaith Gymraeg. Yn ogystal, ni fydd y bwriad yma yn golygu unrhyw newid ym mhoblogaeth y Ddinas, gan fod y myfyrwyr yn bodoli yn barod a bydd argaeledd unedau byw pwrpasol ar gyfer myfyrwyr yn debygol o ryddhau tai preifat i'r farchnad agored, ac felly i drigolion lleol.

5.25 Ar y cyfan felly, ystyrir fod natur Bangor, o ran maint y boblogaeth, patrwm ieithyddol, yr amrywiaeth o wasanaethau a'r cyfleusterau sydd ar gael yno yn golygu na ddylai'r datblygiad gael effaith andwyol ar yr iaith Gymraeg. Ystyrir felly fod y bwriad yn unol â pholisi A2 o'r CDU a'r CCA - Cynllunio a'r Iaith Gymraeg yn ogystal â NCT 20: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.26 Fel y sonnir uchod, mae'r safle wedi ei leoli o fewn ffin datblygu Dinas Bangor, ac ar lethr ar Ffordd Euston. Mae tai preswyl wedi eu lleoli uwchben ac ar draws y ffordd i'r safle, ac mae Swyddfa sortio, Gorsaf Rheilffordd a depo storio oel yn agos.

5.27 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 gydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu at warchod nodweddion cydnabyddedig. Mae polisïau B22 a B25 hefyd yn berthnasol ac yn ymwneud a dyluniad, deunyddiau a gwarchod mwynderau gweledol.

5.28 Er mwyn darparu mwy o unedau mae dyluniad a maint yr adeilad wedi newid ers y caniatâdau blaenorol. Mae'r bwriad yma yn golygu ymestyn hyd yr adeilad 6.5m at ffin ddeheuol y safle a hefyd ychwanegu pedwerydd llawr i'r darn deheuol. Mae'r cynlluniau yn dangos cymhariaeth rhwng y caniatâd presennol a'r dyluniad arfaethedig er mwyn hwyluso asesiad o effaith y bwriad. Mae'r cynlluniau hefyd yn dangos lefelau tir ac uchder tai cyfagos i gyfleu sut y bydd yr adeilad arfaethedig yn cael ei leoli ar y safle ac ar y tir, a sut y bydd yn cymharu â'r tai gwmpas.

5.29 Fe fydd yr adeilad yn parhau i gamu i lawr gyda llethr Ffordd Euston ac yn unol â'r caniatâd presennol. Mae uchder y crib yn is na'r tai hynny sydd wedi eu lleoli gyferbyn (rhifau 1-10 Ffordd Euston) a bod uchder y crib yn cydweddu a'r tai union cyfochrog (11 a 12 Ffordd Euston). Mae'r dyluniad a'r deunyddiau yn cyd fynd gyda'r caniatadau blaenorol ac yn cydweddu gyda dyluniad traddodiadol tai yn yr ardal yma, ac mae'n ymddangos fel datblygiad preswyl teras/fflatiau o safbwynt ei faint, ffurf a dyluniad. Ystyrir fod maint, dyluniad, lleoliad ac uchder y bwriad yn cydweddu gyda'r ardal a'r tai preswyl sy'n bodoli yma.

5.30 Gan nad oes newidiadau i ran ogleddol yr adeilad, ni ystyrir byddai'r bwriad yma yn cael fwy o effaith ar fwynderau tai Ffordd Euston na'r caniatâd presennol. Mae'r rhan

ddeheuol yn ymestyn yn at ffin y safle ac felly byddai'r effaith yn wahanol i'r tai ar Ffordd Denman. Er hynny ni ystyrir bydd yr effaith yn newidiol gan mai talcenni'r tai sy'n wynebu'r safle, mae'r safle a'r tai yn cael eu gwahanu gan ffordd gyhoeddus ac hefyd mae prif fynedfeydd i'r safle yn parhau yn yr un lleoliad a'r caniatâd presennol.

5.31 Oherwydd y niferoedd ychwanegol rhaid cydnabod y bydd mwy o symudiadau yn ôl ac ymlaen o'r safle. Er hynny ni ystyrir byddai cynnydd o 10 person ychwanegol yn newid y sefyllfa yn sylweddol nac yn achosi niwed sylweddol i fwynderau preswylwyr cyfagos o ran sŵn neu aflonyddwch. Derbyniwyd cynllun rheoli myfyrwyr fel rhan o'r cais er mwyn dangos rheolaeth o'r myfyrwyr ac i sicrhau na fydd y dyblygiad yn cael effaith niweidiol o'r ardal o'i gwmpas. Ystyrir yn rhesymol i osod amod i sicrhau fod yr adeilad yn cael ei rholi yn unol â'r manylion a gyflwynwyd.

5.32 Mae'r cynlluniau hefyd yn dangos dwy ystorfa biniau ar y safle, gyda ffens o'i amgylch. Mae mynedfa i breswylwyr y safle i'r storfa biniau o du fewn i'r safle ac wedyn giatiau dwbl i'w agor yn wynebu'r briffordd i hwyluso'r proses o wagio'r biniau. Gyda'r trefniadau yma, ni ystyrir byddai'r biniau yn cael effaith niweidiol ar fwynderau cyffredinol a gweledol yr ardal.

5.33 Er y cydnabyddir y pryder sydd wedi codi gan wrthwynebwyr, ni ystyrir fod y cynllun yma yn gyfystyr a gor-ddatblygiad o'r safle ac na fyddai'n cael effaith andwyol sylweddol ar fwynderau preswyl. Ar sail yr uchod felly, ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisi B22, B23, B25 o'r CDUG.

5.18 Mae'r cynlluniau a gyflwynwyd yn cyfeirio at dirweddu meddal, ond nid oes manylion penodol wedi eu cyflwyno. Er hyn, gellir sicrhau fod cynllun tirweddu digonol yn cael ei ddarparu ar y safle drwy osod amodau priodol ar unrhyw ganiatâd cynllunio a roddir. Drwy sicrhau fod y gwaith yn cael ei gario allan i foddhad yr Awdurdod Cynllunio Lleol fe ystyrir fod y bwriad yn unol gyda Pholisi B27 o'r CDU.

Materion Trafnidiaeth a Mynediad

5.10 Mae nifer o wrthwynebiadau wedi eu derbyn ynglŷn â'r diffyg darpariaeth parcio ynghlwm a'r bwriad yma a'r problemau sydd eisoes yn bodoli yn yr ardal. Er hynny nid oedd gan yr Uned Drafnidiaeth wrthwynebiad i'r bwriad. Mae'r cynlluniau yn dangos dwy ystorfa beiciau o fewn y datblygiad. Mae'r safle o fewn pellter cerdded a beicio rhesymol i nifer o gyfleusterau fel adeiladau'r brifysgol, siopau a gorsaf trên ac o fewn 100m o orsaf bws. Ystyrir fod y safle mewn lleoliad hygyrch ac felly yn addas am y math yma o ddatblygiad. Ystyrir yn rhesymol fod y Cynllun Rheoli Myfyrwyr yn cael ei ddiwygio i reoli ceir er mwyn sicrhau na fydd myfyrwyr yn dod a cheir wrth breswylio yn yr adeilad. Mae'r Uned Trafnidiaeth hefyd wedi gofyn am addasiadau i orffeniad wynebau caled ar y palmant, ond ystyrir gellir sicrhau hynny trwy'r amodau tirweddu a gorffeniadau. Ar sail yr uchod a gydag amodau, ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisïau CH30, CH33 a CH36 o'r CDU.

6. Casgliadau:

6.1 Mae'r safle yma wedi ei leoli o fewn ffiniau datblygu dinas Bangor fel y'i dynodwyd yn y CDUG. Mae caniatâd cynllunio llawn eisoes wedi ei ganiatáu ar gyfer 29 uned gyda 47 lle gwely. Mae'r caniatâd yma yn parhau yn fyw sydd yn golygu y gellir cychwyn ar y datblygiad fel y caniatawyd ar unrhyw adeg o fewn cyfnod penodol. Ni chredir fod y bwriad yma sydd yn golygu ehangu maint yr adeilad a darparu 10 lle

gwely ychwanegol yn annerbyniol o'i gymharu â'r hyn a ganiatawyd yn flaenorol ac ni fyddai'n sylweddol mwy niweidiol.

6.2 O ystyried yr uchod ac wedi rhoi ystyriaeth lawn i'r holl faterion cynllunio perthnasol gan gynnwys llythyrau o wrthwynebiad a sylwadau a dderbyniwyd, fe gredir fod y bwriad yma yn dderbyniol a'i fod yn cydymffurfio gyda gofynion polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol.

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatáu

Amodau :

1. Amser.
2. Yn unol â'r cynlluniau.
3. Cyflwyno cynlluniau manwl o'r ystorfa biniau a'r ystorfa beiciau a chwblhau cyn meddiannu'r adeilad.
4. Cyfleusterau parcio yn unol â'r cynlluniau.
5. Deunyddiau allanol.
6. Llechi.
7. Tirweddu (meddal a caled).
8. Cytuno cynllun draenio tir.
9. Cynllun Rheoli Myfyrwyr diwygiedig i gyfeirio at reolaeth cerbydau.

Nodiadau Trafnidiaeth.