Rhif: 6

Cais Rhif:	**C17/0432/11/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**11/05/2017**
Math y Cais:	**Llawn - Cynllunio**
Cymuned:	**Bangor**
Ward:	**Deiniol**
Bwriad:	**Newid defnydd llawr cyntaf yr adeilad o fflat 4 lloft i llety myfyrwyr gyda 5 lloft ynghyd a codi estyniad a newidiadau allanol**
Lleoliad:	**Old Glan, Glanrafon, Bangor, LL571LH**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	CANIATÁU GYDAG AMODAU

1. Disgrifiad:

1.1 Mae’r cais hwn yn gais llawn i newid defnydd llawr cyntaf yr adeilad o fflat 4 llofft i lety myfyrwyr 5 llofft ynghyd a chodi estyniad a gwneud newidiadau allanol.

1.2 Mae’r adeilad presennol yn sefyll yn wag ar ôl i’r defnydd olaf fel tŷ tafarn a fflat uwchben ddod i ben yn ddiweddar. O’i gwmpas ceir amryw o adeiladau sy’n amrywio o fythynnod teras sydd ynghlwm iddo, tai teras deulawr, adeiladau masnachol deulawr a datblygiad Pontio. Bwriedir addasu’r adeilad gwreiddiol ac adeiladu estyniad bychan mewn ffurf coridor linc ar y llawr cyntaf, cau ffenestr er mwyn galluogi’r coridor linc ac agor ffenestr newydd yn ei le ar yr edrychiad cefn. Byddai’r llety bwriadedig yn cynnwys 5 ystafell wely, 2 ystafell ymolchi ac un gegin ac ystafell fwytau agored, i gyd ar y llawr cyntaf. Mae bwriad gorffen yr estyniad gyda rendr i gydweddu a waliau’r adeilad presennol a tho fflat.

1.3 Mae’r datganiadau/arolygon isod wedi eu cyflwyno fel rhan o’r cais.

- Datganiad Mynediad
- Datganiad Cynllunio
- Asesiad Canlyniadau Llifogydd

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.

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 Unedol Gwynedd 2009:**

POLISI B20 - RHYWOGAETHAU A’U CYNEFINOEDD SY’N BWYSIG YN RHYNGWLADOL A CHENEDLAETHOL
Gwrthod cynigion sy’n debygol o achosi aflonyddwch neu niwed annerbyniol i rywogaethau a warchodir a’u cynefinoedd oni bai y gellid cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy’n anelu i ddiogelu nodweddion cydnabyddedig y safle.

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 lleol.

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 B24 - GWNEUD NEWIDIADAU AC YMESTYN ADEILAD O FEWN FFINIAU DATBLYGU, PENTREFI GWLEDIG A CHEFN GWLAD
Sicrhau fod cynigion i wneud newidiadau neu ymestyn adeilad yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i ddiogelu cymeriad a gwerth mwynderol yr 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 B29 - DATBLYGIADAU AR DIROEDD DAN FYGYTHIAD LLIFOGYDD
Rheoli datblygiad penodol ym mharth llifogydd C1 a C2 a'u cyfeirio tuag at dir addas ym mharth Ac oni bai y gellid cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n berthnasol i nodweddion y safle a phwrpas y datblygiad.

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.

2.4 **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn. (Gorffennaf, 2017) (Fel y'i diwygiwyd gan Adroddiad yr Arolygydd 30 o Fehefin 2017)**

POLISI ISA 1: DARPARIAETH ISADEILEDD
POLISI PCYFF 2: MEINI PRAWF DATBLYGU
POLISI PCYFF 3: DYLUNIO A SIAPIO LLE
POLISI PCYFF 4: DYLUNIO A THIRWEDDU
POLISI STRATEGOL PS 17: STRATEGAETH ANEDDLEOEDD
POLISI TAI 12: LLETY MYFYRWYR PWRPASOL
POLISI STRATEGOL PS19: GWARCHOD A NEU WELLA'R AMGYLCHEDD NATURIOL
POLISI STRATEGOL PS4: TRAFNIDIAETH GYNILADWY, DATBLYGIAD A HYGYRCHEDD
POLISI TRA 2: SAFONAU PARCIO
POLISI TRA 4: RHEOLI ARDRAWIAD CLUDIANT
POLISI STRATEGOL PS5: DATBLYGIAD CYNALIADWY
POLISI PS 6: LLINIARU EFFEITHIAU NEWID HINSAWDD AC ADDASU IDDYNT

2.5 Polisïau Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru 2016 (Fersiwn 9)
NCT 12: Dylunio
NCT 15: Datblygu a Pherygl o Lifogydd

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 C08A/0051/11/LL - CAIS ÔL-WEITHREDOL I OSOD CANOPI - CANIATÁU - 20.02.2008

C06A/0880/11/LL - CODI CANOPI TYNNU'N ÔL I GREU LLE YFED A YSMYGU ALLANOL - GWRTHOD - 08.03.2007

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Gwrthwynebu ar sail gorddatblygiad a diffyg angen am lety myfyrwyr yn yr ardal.
Uned Drafnidiaeth:	Cyfeiriaf at y cais uchod a dymunaf ddatgan na fwriadaf roi argymhelliad gan y tybir na fuasai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar unrhyw ffordd, neu ffordd arfaethedig.

Uned Bioamrywiaeth:	Dwi’n meddwl ei bod yn annhebygol iawn y caiff ystlumod eu heffeithio gan y datblygiad yma. Mae to'r annecs mewn cyflwr da gyda ffenest velux sy’n dangos nad oes gwagle atig. Hefydd dim ond rhan weddol fychan o’r to gaiff ei effeithio. Oherwydd hyn ni fydd angen cynnal arolwg ystlumod cyn penderfynu ar y cais
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Dim gwrthwynebiad. Nodi fod y safle wedi ei leoli yn agos i ddynodiad parth llifogi C2 ac fod yna ystlumod wedi eu canfod yn agos i’r safle.
Dŵr Cymru:	Nodyn gwybodaeth
Cymdeithas Ddinesig:	Materion Llifogi
Gwasanaethau Cynllunio Argyfwng Tan, Heddlu a’r Gwasanaeth Iechyd:	Heb eu derbyn
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae’r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben a derbyniwyd sawl gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail: • Gor ddatblygiad • Problemau gwastraff • Llifogi

5. Asesiad o’r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Yn unol â’r rhagdybiaeth o blaid datblygu gynaliadwy, dylai ceisiadau am ganiatâd cynllunio neu ar gyfer adnewyddu caniatâd cynllunio gael eu penderfynu yn unol â’r cynllun datblygu a gymeradwywyd neu a fabwysiadwyd ar gyfer yr ardal, oni bai bod ystyriaethau perthnasol yn nodi fel arall. Mae polisïau mewn cynllun datblygu sydd wrthi’n cael ei baratoi yn ystyriaeth berthnasol. Dywed Polisi Cynllunio Cymru dylai pob cais gael ei ystyried mewn perthynas â pholisïau cyfredol. O ran cynllun sydd wrthi’n cael ei baratoi ni cheir sicrwydd ynghylch ei gynnwys ond pan fydd yr Arolygydd yn cyflwyno ei adroddiad terfynol. Derbyniwyd adroddiad rhwymol yr Arolygydd ar 30 Mehefin 2017. Mae argymhellion yr Arolygydd i wneud newidiadau yn rhai rhwymol. Ni chaiff polisïau a chynigion y Cynllun eu newid ymhellach. Ar sail hynny, mae polisïau a chynigion y Cynllun, fel cawsant eu diwygio gan yr Arolygydd, yn ystyriaethau perthnasol sy’n cario pwysau sylweddol.

5.2 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd (2001 - 2016) yw’r ‘Cynllun Datblygu’ ar hyn o bryd ag fe fydd Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLl ar y Cyd) yn disodli’r Cynllun Unedol yn gyfan gwbl fel y ‘cynllun datblygu’ ar ôl iddo gael ei fabwysiadu yn ffurfiol. Mae’n debygol y bydd y CDLl ar y Cyd yn mynd ger bron y Cyngor i ystyried ei fabwysiadu yn ystod Gorffennaf 2017.

5.3 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. Erbyn hyn mae’r CDLl ar y Cyd yn ystyriaeth cynllunio sylweddol ar gyfer diben rheoli datblygu. Mae paragraff 3.1.3 o Bolisi Cynllunio Cymru yn 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...”

Mae paragraff 2.14.1 o Bolisi 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.”

5.4 Mae’r safle o fewn ffin datblygu’r Ddinas. Nid yw’r safle yma wedi ei ddynodi ar gyfer unrhyw ddefnydd penodol ac er yn agos mae’n disgyn tu allan i ddynodiad Canol Dref, Prif Ardal Siopa a thu allan i’r Ardal Gadwraeth.

5.5 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 C3 sy’n ymwneud a defnyddio safleoedd a ddefnyddiwyd o’r blaen.

5.6 Mae’n rhaid ystyried rhinweddau’r cais yma yn erbyn y sefyllfa bresennol, sef y bydd y defnydd A3 yn parhau ar y llawr gwaelod a’r mae’r bwriad yn ymwneud gyda addasu uned byw 4 llofft presennol i lety myfyrwyr gyda 5 llofft. 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.

5.7 Cydnabyddir fod datblygiadau llety myfyrwyr yn codi pryder ym Mangor. Er hynny ystyrir fod graddfa’r cais yma yn gymharol fechan i gymharu gyda cheisiadau blaenorol sydd wedi cael ei gyflwyno ym Mangor ac felly yn annhebygol o gael effaith niweidiol na sylweddol ar y sefyllfa llety myfyrwyr nac ar stoc tai'r ddinas. Mae’r ystyriaethau hefyd yn debyg i’r cais a ganiatawyd ar apêl ar safle’r Three Crowns, er cydnabyddir fod y cais yna’n golygu colli’r defnydd A3 hefyd ac ystyrir fod y bwriad yma yn welliant wrth gadw’r defnydd A3 presennol. 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’r cytundebau lletya o flaen llaw gyda’r Awdurdod Cynllunio Lleol.

5.8 O ystyried y drafodaeth uchod fe ystyrir fod egwyddor y datblygiad yn dderbyniol dan bolisïau'r Cynllun Datblygu Unedol cyfredol a nodir uchod.

5.9 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.

5.10 Mae Polisi'r CDLl, TAI 6 yn datgan y caniateir cynigion am lety myfyrwyr pwrpasol newydd mewn lleoliadau addas cyn belled â'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 : 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'.

5.11 O ystyried bod y cais hwn ond yn gofyn am un uned llety myfyrwyr gyda 5 llofft a newidiadau i edrychiad yr adeilad, fe ystyrir y buasai'n afresymol gofyn i'r ymgeisydd gwrdd â'r gofyniad hwn. Er hyn mae llythyr diweddar a dderbyniwyd gan y Brifysgol sy'n ystyried y sefyllfa gyffredinol o safbwynt llety myfyrwyr yn cadarnhau fod y nifer o fyfyrwyr sy'n lletya o fewn y categorïa gwahanol (llety'r Brifysgol, llety preifat, tai aml-feddianaeth ayyb) yn gallu amrywio'n sylweddol o flwyddyn i flwyddyn, yn dibynnu ar y nifer o fyfyrwyr sydd yn y Brifysgol a'u dewis bersonol o letya.

5.12 Yn yr un modd nad yw polisïau tai'r CDU yn berthnasol i'r bwriad yma, nid yw polisi tai'r CDLl (PS 17: Strategaeth Aneddleoedd) yn berthnasol ychwaith.

5.13 Yn ei gyfanrwydd, ni ystyrir bod y bwriad yn groes i bolisïau'r Cynllun Datblygu Lleol sydd heb ei fabwysiadu ond sy'n cario pwysau sylweddol erbyn hyn na'r Cynllun Datblygu Unedol sef y cynllun mabwysiedig ac ystyrir felly fod egwyddor y bwriad yn dderbyniol ac fe drafodir agweddau eraill y datblygiad yn y rhannau isod o'r adroddiad hwn.

Mwynderau gweledol, cyffredinol a phreswyl

5.14 Fel y sonnir uchod, mae'r safle wedi ei leoli o fewn ffin ddatblygu Dinas Bangor, ac o fewn ardal gymysg o unedau preswyl ac adeiladau masnachol. Mae llawr gwaelod yr adeilad wedi ei ddefnyddio tan yn ddiweddar fel tafarn ac yn dod o dan ddefnydd A3 - bydd y defnydd yma yn parhau.

5.15 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 a chyfres o feini prawf sy'n anelu at warchod nodweddion cydnabyddedig. Mae polisïau B22, B24 a B25 hefyd yn berthnasol ac yn ymwneud a dyluniad, deunyddiau a gwarchod mwynderau gweledol.

5.16 Mae'r bwriad yn golygu codi estyniad bychan ar ffurf coridor linc ar y llawr cyntaf ac ar yr edrychiad cefn. Bydd yr estyniad yn cael ei guddio rhwng y ddau grib ac felly ni fydd yn amlwg yn weledol.

5.17 Mae'r fflat presennol yn darparu 4 ystafell wely, ac mae bwriad ychwanegu un ystafell wely er mwyn darparu cyfanswm o 5 ystafelloedd gwely o fewn yr uned bwriadedig. Ystyrir felly y byddai'r cynnydd o unigolion byddai'n lletya yn yr uned yn gymharol i'r presennol, ac mae'n annhebygol y byddai'n achosi effaith sylweddol gwahanol i'r presennol. Mae asiant y cais wedi cadarnhau y byddai'r llety yn cael ei osod yn ddarostyngedig i'r myfyrwyr arwyddo cytundeb llety fydd yn cynnwys cynllun rheoli myfyrwyr. Mae hwn yn gynllun cyffredinol i'r math yma o lety ac wedi cael ei gefnogi gan Arolygwyr mewn apeliadau am ddatblygiadau tebyg mwy. Fel y nodir uchod, ystyrir y byddai'n rhesymol i osod amod i gytuno'r cytundebau lletya o flaen llaw gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol.

5.18 O safbwynt delio gyda sbwriel, mae'n ymddangos fod yna drefn yn ei le i ddelio gyda sbwriel masnachol y tafarn ar hyn o bryd, ac ni ddisgwylir y bydd hynny yn newid. Disgwylir y byddai'r cytundeb llety yn amlygu'r ffordd y dylai'r myfyrwyr ddelio gyda'u gwastraff (e.e. cadw eu sbwriel i mewn tan ddiwrnod casglu).

5.19 Mae'r bwriad yn golygu gorffen yr estyniad gyda rendr i gydweddu a'r adeilad presennol a tho fflat. 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 polisïau B22, B23, B24, a B25 o'r CDUG

5.20 Yn yr achos hwn, mae'r Polisïau CDLl a'u rhestrir yn 2.4 uchod yn berthnasol ac maent yn adlewyrchu polisïau'r Cynllun Datblygu Unedol.

5.21 Mae maen prawf 11 o bolisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu yn sicrhau na fyddai'r datblygiad yn cael effaith andwyol ychwanegol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol, ac mae polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle yn cynnwys meini prawf sy'n sicrhau fod pob cynnig yn arddangos dyluniad o ansawdd uchel ac yn defnyddio deunyddiau sy'n briodol i'r hyn sydd o'u hamgylch; ac mae polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu yn sicrhau fod pob cynnig yn integreiddio gyda'r hyn sydd o'i gwmpas. Ar sail yr asesiad uchod, ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion y polisïau yma o'r CDLl hefyd.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.22 Nid yw'r bwriad yn darparu unrhyw lecynnau parcio ynghlwm a'r datblygiad yma. Mae'r safle wedi ei leoli yn agos i faes parcio aros byr sydd o fewn perchnogaeth y Cyngor, ac mae parcio ar y stryd i'w gael yn y cyffiniau. Oherwydd defnydd presennol yr adeilad fel tafarn gyda fflat 4 llofft uwchben, o'i gymharu â'r bwriad i gadw'r defnydd A3 a darparu llety 5 llofft uwchben, mae'r Uned Drafnidiaeth wedi cadarnhau nad oes gwrthwynebiad i'r bwriad o ran diogelwch ffyrdd na darpariaeth parcio.

5.23 Ar sail yr uchod felly, ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio â gofynion polisïau CH30, CH33 a CH36 o'r CDU a hefyd polisïau TRA 2 a TRA 4 o'r CDLl sy'n cyfeirio at safonau parcio a diogelwch y briffordd, a pholisi PS4: Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd sy'n sicrhau fod cefnogaeth i ddatblygiadau fydd yn uchafu hygyrchedd ar gyfer pob math o deithio.

Materion bioamrywiaeth

5.24 Mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi nodi fod yna gofnod o ystlumod yn yr ardal; ond mae'r Uned Bioamrywiaeth wedi cadarnhau fod y to ble mae bwriad ymestyn iddo mewn cyflwr da a bod yn a ffenestr velux yn bodoli yno'n barod ac felly mae'n annhebygol y byddai'r bwriad yn cael effaith ar ystlumod yn yr achos yma. Ar sail hyn felly, ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisi B20 o'r CDU a pholisi PS19 o'r CDLL sy'n diogelu rhywogaethau a warchodir.

Materion Isadeiledd a Llifogi

5.25 Er nad yw safle'r cais ei hun wedi ei leoli o fewn ardal sydd yn dioddef o berygl llifogi (mae wedi ei leoli o fewn parth A), mae cwlfert yr Afon Adda yn rhedeg drwy'r safle ac mae'r adeilad wedi ei amgylchynu gan ardal sydd o fewn parth llifogi C2. Mae Asesiad Canlyniad Llifogi wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais, ac mae hwnnw wedi ei asesu gan Cyfoeth Naturiol Cymru. Ni does gan Cyfoeth Naturiol Cymru wrthwynebiad i'r bwriad ar sail nad yw'r adeilad ei hun wedi ei leoli o fewn y parth C2, ac oherwydd nad yw newid y defnydd o fflat 4 llofft i lety myfyrwyr 5 llofft yn newid arwyddocaol yn nwysedd defnydd y safle. Ar sail sylwadau Cyfoeth Naturiol Cymru a chynnwys yr Asesiad Canlyniad Llifogydd felly, ystyrir fod y

bwriad yn cydymffurfio â gofynion polisi B29 o’r CDU, mae prawf rhif 15 o bolisi ISA 1: Darpariaeth Isadeiledd, maen prawf 9 o bolisi PS5: Datblygu Cynaliadwy a maen prawf 4 o bolisi PS6: Lliniaru effeithiau newid hinsawdd ac addasu iddynt o’r CDLl a NCT 15 Datblygu a Pherygl Llifogydd; sydd i gyd yn ymwneud a delio a risg llifogi.

Yr ymateb i’r ymgynghoriad cyhoeddus

5.26 Amlygwyd pryderon ynglŷn â gorddatblygiad o’r safle, problemau gwastraff a llifogi.

5.27 Credir fod ystyriaeth lawn wedi ei roi i’r sylwadau yma yn yr adroddiad uchod.

6. Casgliadau:

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

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatau gydag amodau

1. 5 mlynedd
2. Unol a’r cynlluniau a’r Asesiad Canlyniad Llifogi
3. Gorffeniad allanol i gydweddu a’r adeilad presennol
4. Cytuno cytundebau lletya i gynnwys myfyrwyr yn unig, pwynt cyswllt ar gyfer y cyhoedd a chyfyngiad defnydd o gar.

Nodyn Dwr Cymru
Nodyn canfod ystlumod