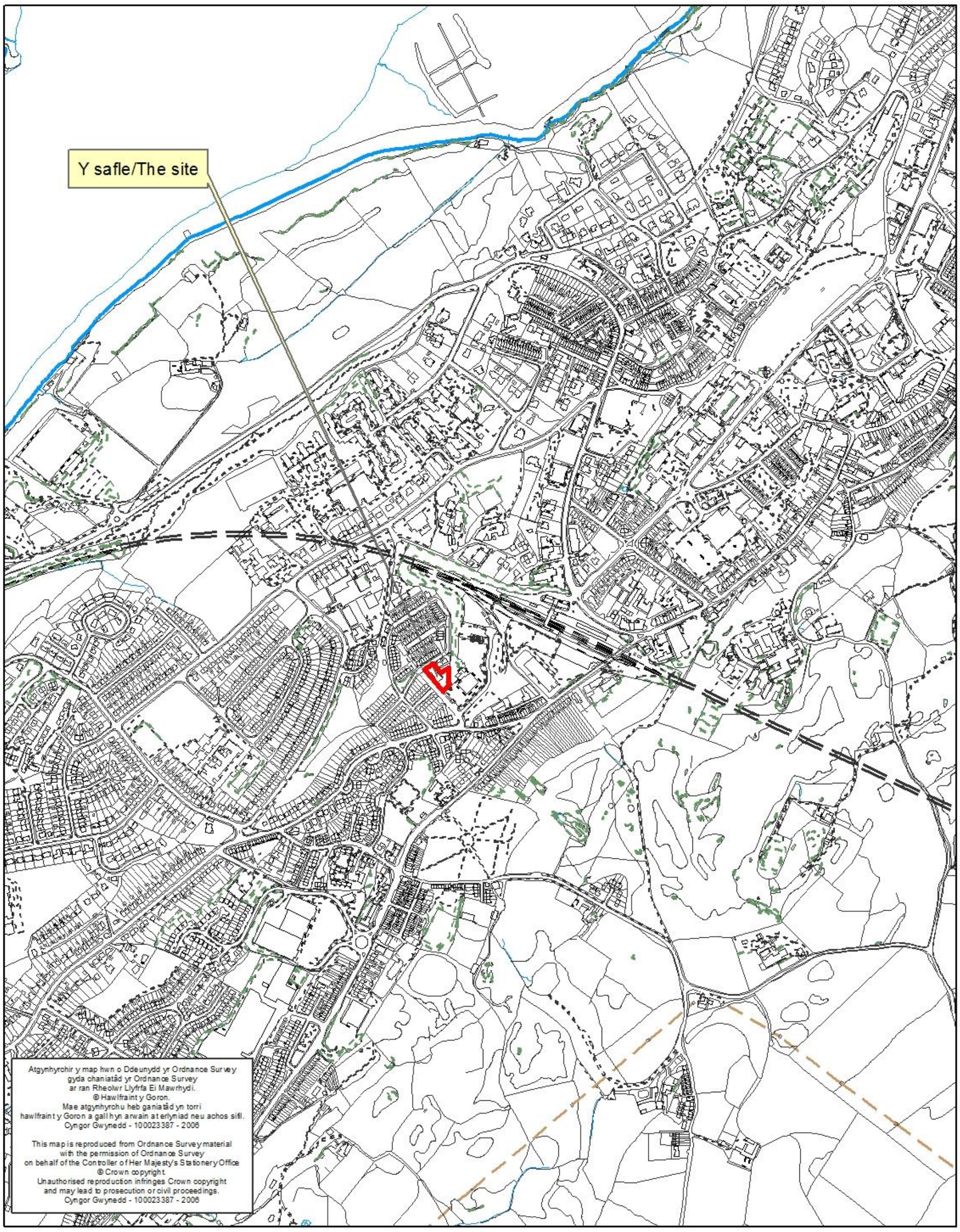
Rhif: **8**

Rhif y Cais / Application Number : C15/0533/11/LL

Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.
Location Plan for identification purposes only. Not to scale.



Cais Rhif:	C15/0533/11/LL
Dyddiad Cofrestru:	30/06/2015
Math y Cais*:*	Llawn - Cynllunio
Cymuned*:*	Bangor
Ward:	Hendre
Bwriad:	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 PHARCIO AR GYFER 7 CERBYD
Lleoliad:	RAILWAY INSTITUTE, EUSTON ROAD, BANGOR, LL572YP

Crynodeb o'r Argymhelliad:	CANIATÁU GYDAG AMODAU

1. Disgrifiad:

1.1 Mae'r cais yn gais llawn ar gyfer dymchwel adeilad presennol ynghyd a chodi adeilad 3 llawr i greu cyfanswm o 27 fflatiau ar gyfer myfyrwyr ynghyd a darparu storfa biniau, storfa beics, tirweddu a llecynnau parcio ar y stryd.

1.2 Mae'r safle wedi ei leoli o fewn ardal breswyl yn Ninas 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. Mae adeilad presennol Clwb y Rheilffordd (Railway Institute) yn bodoli ar y safle ar hyn o bryd, ac mae'r adeilad yn wag. Mae'r safle yn ei gyfanrwydd yn mesur oddeutu 0.13 hectar.

1.3 Mae'r bwriad yn golygu dymchwel yr adeilad presennol ynghyd a chodi adeilad 3 llawr o'r newydd fydd yn mesur oddeutu 40m wrth 13.5m ac oddeutu 8.5m i'r bondo ar ei uchaf a 12.5m o uchder i'r crib ar ei uchaf o'r llawr. Oherwydd natur lefel y tir ar y safle, mae'r adeilad yn camu i lawr yr allt tua'r swyddfa sortio. Byddai'r adeilad yn darparu 27 o unedau byw ar wahân ar gyfer myfyrwyr sydd yn cynnwys:

- 15 o unedau stiwdio hunan gynhaliol
- 4 uned byw clwstwr gyda 4 ystafell wely'r un a chegin lolfa i rannu
- 6 o unedau stiwdio hunan cynhaliol 1 ystafell wely penthouse
- 2 o unedau stiwdio hunan cynhaliol penthouse

Mae'r adeilad hefyd yn darparu ystafell golchdy sydd i'w rannu rhwng trigolion yr adeilad i gyd. 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.

1.4 Mae bwriad cau'r fynedfa gerbydol bresennol a darparu gardd wedi ei dirlunio yn y cefn ynghyd a storfa biniau a storfa beics i'r ochr a llecynnau parcio ar y stryd o'i flaen (gyda rhwystr o barcio am 1 awr).

1.5 Fel sydd yn ofynnol gyda chais o'r fath cyflwynwyd y wybodaeth ganlynol fel rhan o'r cais:

- Datganiad Dylunio a Mynediad
- Datganiad Ieithyddol a Chymunedol
- Datganiad rheoli myfyrwyr

- Adroddiad ecolegol

Derbyniwyd cynlluniau diwygiedig ar y 21.07.2015 yn newid siâp y to ar yr edrychiad ochr.

Derbyniwyd cynlluniau diwygiedig ar y 31.07.2015 yn dileu 7 llecyn parcio ac yn darparu parcio ar y stryd yn dilyn sylwadau gan yr Uned Drafnidiaeth

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 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009:

POLISI A1 - ASESIADAU AMGYLCHEDDOL NEU ASESIADAU EFFEITHIAU ARALL
Sicrhau fod gwybodaeth ddigonol yn cael ei darparu gyda'r cais cynllunio ynglŷn ag unrhyw effeithiau amgylcheddol neu eraill sylweddol tebygol ar ffurf asesiad amgylcheddol neu asesiadau o effeithiau eraill.

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 A3 - EGWYDDOR RAGOFALUS
Gwrthod cynigion os oes unrhyw bosibilrwydd o ddifrod difrifol neu anwrthdroadwy i'r amgylchedd neu'r gymuned os na ellir dangos heb amheuaeth ar ddiwedd asesiad perthnasol o'r effeithiau y gellir negyddu neu liniaru'r effaith.

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 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 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 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..

Yn ogystal â’r uchod, rhoddir ystyriaeth lawn i Ganllawiau Cynllunio Atodol (CCA) mabwysiedig y Cyngor, sydd yn ystyriaethau materol a pherthnasol, yn yr achos yma mae’r canlynol yn berthnasol:

CCA – Cynllunio a’r Iaith Gymraeg
CCA – Datblygiadau tai a llecynnau agored o werth adloniadol

Canllaw Dylunio Gwynedd

2.3 Polisïau Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru Fersiwn 7 2014

Nodyn Cyngor Technegol (NCT)

NCT 4: Manwerthu a Chanol Trefi
NCT 12: Dylunio
NCT 15: Llifogydd
NCT 18: Trafnidiaeth
NCT 20: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3/11/AD212B SINGLE-SIDED PICTORIAL SIGN CANIATAU 23-Jan-1990

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Dinas: Gwrthwynebu ar sail gorddatblygiad o lety myfyrwyr mewn ardal breswyl. Nid yw'r ardal yma yn addas ar gyfer datblygiad, ac mae yna wagleoedd o fewn lety myfyrwyr presennol. Byddai'r datblygiad yn cael effaith andwyol ar stoc tai, ac y byddai'n well fel datblygiad fflatiau 1 a 2 ystafell wely ar gyfer teuluoedd.

Uned Drafnidiaeth:

Sylwadau gwreiddiol

Mae pryder ynglŷn ag elfennau priffyrdd y bwriad yma. Mae'r bwriad yn cynnwys symud lleoliad a chulhau palmant droed er mwyn darparu 7 llecyn parcio i gerbydau. Mae'r Uned Drafnidiaeth yn gwrthwynebu'r ddarpariaeth oherwydd ei fod yn amharu ar led y palmant heb fod rhaid. Mae lled y ffordd gyferbyn yn ddigonol ar gyfer darparu parcio ar y stryd, heb unrhyw effaith ar lif traffic, ac felly dylai'r datblygwr newid y datblygiad i gadw'r palmant droed a darparu lleiniau parcio ar y stryd gyda modd addas o rwystro parcio ar gyfer hyd penodol (llinellau melyn) ar y corneli.

Sylwadau yn dilyn cynllun diwygiedig 31.07.2015

Dim gwrthwynebiad i'r bwriad gan gynnwys y trefniant ffordd. Ni ddylid cynnwys y llinellau dwbl, lleiniau parcio rhestredig na'r llain parcio anabl yn y caniatâd oherwydd bydd y materion yma yn destun ymgynghoriaeth ar wahân drwy broses o dan y Ddeddf Drafnidiaeth cyn bod modd eu darparu.

Cyfoeth Naturiol Cymru:

Perygl llifogydd

Mae safle'r cais yn disgyn o fewn parth A fel a ddiffinnir o fewn y mapiau canllaw datblygu a grybwyllwyd o dan NCT 15 Datblygiad a Pherygl Llifogydd. Er bod NCT 15 yn nodi fod llifogydd yn annhebygol o gyfyngu datblygiad yn y parth yma, rhaid i Gyfoeth Naturiol Cymru fod yn fodlon na fyddai'r datblygiad yn cynyddu perygl llifogi yn rhywle arall. Ni ddylid cynyddu graddfa/cyfaint yn ardal dalgylch afon Adda (wedi ei gwlfertio). Nodir o'r ffurflen gais a Datganiad Dylunio a Mynediad mai'r modd o ddelio gyda dŵr wyneb yw drwy system SUDS a bod peirianwyr draenio wedi eu hapwyntio i ddylunio modd addas o ddelio gyda'r dŵr

wyneb. Nid oes manylion wedi eu cyflwyno gyda'r cais ac felly awgrymwyd y dylid gosod amod i sicrhau cynllun addas i ddelio gyda draenio dŵr wyneb. Rhaid nodi petai ymdreiddiad ddim yn bosib a bod angen cyswllt anuniongyrchol i'r system Adda, yna byddai angen gwanhau a rheoli cyn rhyddhau oddi ar y safle.

Ecoleg
Mae Cyfoeth Naturiol Cymru yn fodlon fod yr arolwg rhywogaethau wedi ei gwblhau i safon addas, a'i fod yn datgan ei fod yn annhebyg y byddai'r datblygiad yn amharu ar unrhyw ystlumod. Dylai'r Awdurdod Cynllunio Lleol sicrhau fod yr argymhellion a gynhwysir o fewn adran 5 o'r adroddiad yn cael eu cario allan er mwyn sicrhau osgoi unrhyw niwed i ystlumod.

Dŵr Cymru: Cynnig amodau

Uned Bioamrywiaeth: Diolch am ymgynghori â'r Uned Bioamrywiaeth ynglŷn â'r cais uchod. Dangosodd yr arolwg gan Cathy Wuster nad oedd ystlumod yn defnyddio'r adeilad. Serch hyn, mae'r arolwg yn nodi y gallai'r datblygiad gael effaith negyddol ar ystlumod oherwydd colled gynefin a goleuo amhriodol.

Hoffwn gynnwys amod fod y mesurau lliniaru wedi eu manylu yn rhan 5 o'r adroddiad yn cael eu dilyn yn union. Dylid hefyd clirio'r safle ac unrhyw dyfiant y tu allan i'r tymor nythu (Mawrth i Fedi)

Swyddog Coed: Wedi cael golwg ar y cais o ran effaith ar y coed a does dim gwrthwynebiad i'r cais

Uwch Swyddog Cadwraeth: Nid oes gwrthwynebiad i'r cais mewn egwyddor gan na fydd y bwriad yn cael effaith uniongyrchol ar unrhyw Adeilad Rhestredig nac Ardal Gadwraeth. Fodd bynnag, oherwydd hanes yr adeilad a'r cysylltiad gyda rheilffordd Fangor sydd hefyd gyda nodweddion pensaernïol, awgrymir i'r ymgeisydd ystyried cadw'r adeilad a'i drosi yn hytrach na'i ddymchwel.

Ymddiriedolaeth Archeoleg: Wedi edrych ar y manylion y cais uchod yn erbyn y Cofnod Amgylchedd Hanesyddol rhanbarthol a sefydlu fod yr adeilad arfaethedig ar gyfer dymchwel o ddiddordeb hanesyddol. Mae'r Sefydliad Rheilffordd yn cael ei ddangos a'i enwi yn gyntaf, ar yr 2il argraffiad map yr Arolwg Ordnans o 1900, ac felly yn dyddio o ddiwedd y 19eg ganrif. Mae'n adeilad nodweddiadol o'i fath a chyfnod, er yn enghraifft gymharol anghyffredin o fewn y rhanbarth. Trwy ei gysylltiad â datblygiad y rheilffordd a'r hanes cymdeithasol cysylltiedig, mae gan yr adeilad werth hanesyddol a diwylliannol lleol. O ystyried hyn, byddai'n ddymunol i ystyried opsiynau ar gyfer addasu'r adeilad yn hytrach na dymchwel, gan nad yw'n amlwg o'r wybodaeth a gyflwynwyd a oes rhesymau strwythurol na ellir eu datrys ar gyfer gwaith dymchwel. Pen a bai trosi yn ymarferol, mae'n

bwysig bod cofnod archif priodol yn cael ei wneud o'r adeilad cyn dechrau'r gwaith ailddatblygu. Cynnig amod cofnod ffotograffig.

Gwarchod y Cyhoedd: Heb ymateb

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle ac yn y papur lleol a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae’r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben a derbyniwyd nifer o ohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Gwrthwynebu dymchwel adeilad hanesyddol gyda nodweddion pensaernïol a hanes cymunedol.
- Gwrthwynebu’r datblygiad o fewn ardal hanesyddol a chymunedol yr orsaf rheilffordd
- Dylid ceisio datblygu’r adeilad fel canolfan cymunedol.
- Diffyg llecynnau parcio
- Effaith ar y ffordd yn ystod adeiladu
- Gormodedd o lety myfyrwyr ac nid yw’r llety sydd wedi ei godi wedi ei lenwi.
- Gorddatblygiad o’r safle
- Goredrych
- Materion sŵn a sbwriel
- Mae pibellau nwy yn yr ardal

Derbyniwyd 1 gohebiaeth yn cefnogi’r bwriad ar sail:

- Fod yr adeilad gwreiddiol wedi dod i ben ei oes
- Dylid defnyddio’r safle i gyfarch angen ar gyfer llety myfyrwyr o ansawdd

5. Asesiad o’r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae’r safle yn safle gwag gydag adeilad nad yw bellach yn cael ei ddefnyddio ac sydd wedi ei leoli ar lethr ar Ffordd Euston gyferbyn a thai preswyl presennol ac yn cefnu ar y Swyddfa Sortio a Gorsaf Rheilffordd Bangor. 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 adeilad sydd ar y safle yn hanesyddol gydag elfennau pensaernïol a hanes cymunedol pwysig i’r ardal. Mae Uwch Swyddog Cadwraeth wedi bod mewn trafodaethau gyda CADW ynglŷn â chadw’r adeilad drwy ei rhestru, ond nid oedd CADW yn ystyried fod yr adeilad yn cwrdd gyda’r meini prawf ar gyfer ei restru ac derbyniwyd cadarnhad nad oeddent yn bwriadu rhestru’r adeilad. Mae’r safle o fewn y ffin ddatblygu fel y sonnir uchod ac felly ni ellir gwrthwynebu ei ddymchwel. Ystyrir felly fod yr egwyddor o ddatblygu’r safle yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi C1 o’r CDU.

5.2 Mae’r bwriad yn ymwneud gyda chodi adeilad newydd ar gyfer darparu llety myfyrwyr. 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.

5.3 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. Yn benodol, o gofio'r hyn a nodir ym Mholisi CH39, mae angen ystyried y rhesymeg dros beidio lleoli'r llety arfaethedig ar gampws y Brifysgol.

5.4 O edrych ar ffigyrau myfyrwyr ar gyfer 2013/2014 o 'Higher Education Statistics Agency' fe nodir fod yna 8,705 o fyfyrwyr llawn amser yn y Brifysgol. Mae'r Brifysgol yn nodi bod 577 o fyfyrwyr gyda chyfeiriad cartref yn Ynys Môn a 970 yng Ngwynedd ond nid oes gwybodaeth faint o'r rhain sydd yn israddedig neu'n raddedig, nac ychwaith yn byw gartref neu yn byw mewn llety myfyrwyr ym Mangor ei hun.

5.5 Mae gan y Brifysgol 3,046 o unedau llety (bedspaces) sydd wedi cael eu hadeiladu a hefyd mae caniatâd am 602 o unedau llety ychwanegol ar safle'r Santes Fair sydd wrthi'n cael ei ddatblygu ar hyn o bryd. Yn y sector breifat mae yna oddeutu 600 o unedau llety wedi ei adeiladu a 260 wrthi yn cael ei adeiladu ar hyn o bryd.

5.6 Mae'r tablau isod yn dangos y sefyllfa ddiweddaraf yn ymwneud a datblygiadau llety myfyrwyr pwrpasol ym Mangor ym mis Medi 2015:

<u>Tabl 1 - Unedau wedi eu cwblhau ac mewn defnydd</u>

<u>Rhif y Cais</u>	<u>Lleoliad</u>	<u>Nifer o Unedau</u>	<u>Ward</u>	<u>Sylwadau</u>
C10A/0123/11/LL	110/114 Stryd Fawr	97	Deiniol	• Hen safle N&F
C06A/0862/11/LL	Hen Safle Sinema Plaza	200	Deiniol	
C04A/0497/11/LL	Hen Safle British Hotel	173	Deiniol	
C13/0545/11/LL	Tŷ Glyn	60	Hirael	
C08A/0596/11/LL	Y Waun, Ffordd Caergybi	27	Menai	• Datblygiad newid defnydd yr adeilad presennol (oedd efo 2 uned breswyl ynddo) a rhoi estyniad 3 llawr i roi cyfanswm o 27 uned.
C10A/0041/11/LL	Brynfa, Ffordd Caergybi	21	Menai	• Datblygiad newid defnydd yr adeilad presennol (oedd efo 2 uned breswyl ynddo) a rhoi estyniad 3 llawr i roi cyfanswm o 21 uned.
CYFANSWM		**578**		

Tabl 2 - Unedau wrthi yn cael eu hadeiladu

Rhif y Cais	Lleoliad	Nifer o Unedau	Ward	Sylwadau
C13/0995/11/LL	137 Stryd Fawr	49	Deiniol	• 2 siop ar y llawr isaf. • Newydd ddymchwel yr adeilad presennol.
C12/0211/11/LL (App/Q6810/A/12/2177709)	Dean Street	200	Deiniol	• Newydd gael ei gwblhau ar gyfer y flwyddyn addysgol nesaf.
C14/0004/11/LL	Hen Dafarn, Neuadd Willis	3	Deiniol	• Tafarn ger os na yn rhan o’r Hen British Hotel.
C14/0553/11/LL	Hen Garej ger y Belle Vue Bangor Uchaf	13	Menai	
CYFANSWM		**265**		

Tabl 3 – Unedau efo Caniatâd ond heb ddechrau

Rhif y Cais	Lleoliad	Nifer o Unedau	Ward	Sylwadau
C13/0203/11/LL	Former Victoria Building Land, Plas Llwyd Terrace	36	Deiniol	• Caniatâd am 2 adeilad. • Gwaith heb ddechrau ar y safle hyd yma.
C99A/0135/11/LL	Erw Goed, Deiniol Road	44	Deiniol	• Safle yma ger mynedfa i siop Asda. • Yr adeiladau presennol ar y safle wedi cael ei dymchwel ond ddim yn siŵr os oes gwaith wedi cymryd lle i gadw'r caniatâd yma yn ddilys.
CYFANSWM		**80**		

Tabl 4 – Ceisiadau wrthi yn cael ei hystyried

Rhif y Cais	Lleoliad	Nifer o Unedau	Ward	Sylwadau
C13/1298/11/AM	Ger Lôn Bopty	18	Deiniol	• Cais diwygiedig presennol wedi lleihau'r niferoedd

Rhif y Cais	Lleoliad	Nifer o Unedau	Ward	Sylwadau
				lawr o oddeutu 30 o unedau.
C15/0016/11/LL	Hen Dafarn y Three Crowns	15	Deiniol	
C14/0832/11/LL	196 Stryd Fawr	65	Deiniol	• Hen adeilad Debenhams ger y Gadeirlan.
C15/0533/11/LL	Safle'r Hen Railway Institute	27	Hendre	
C15/0828/11/LL	Hen Swyddfa Bost	180	Deiniol	• Cais sydd newydd gael ei dderbyn.
CYFANSWM		**305**		

Rhif 5 – Safleoedd Eraill – er gwybodaeth

- 147/149 Stryd Fawr - Mae’r datblygiad yma wedi ei adeiladu ac yn cefnu ar faes parcio Kyffin Square ac felly o fewn Ward Deiniol. Fodd bynnag o adolygu'r caniatâd cynllunio (C12/1504/11/LL & C14/1029/11/LL) mae yn cyfeirio tuag at 11 uned hunangynhaliol efo 2 stafell wely ac felly dim datblygiad uniongyrchol ar gyfer myfyrwyr yw hyn.

Rhif 6 – Gwybodaeth HMOs (Tai) & Dim yn Talu Treth Cyngor (Medi 2013)

- Mae’r wybodaeth ganlynol wedi cael ei gasglu gan Adran Tai & Adran Trethu'r Cyngor yn Medi 2013, ac mae’r ffigyrau yma yn cyfeirio tuag at y nifer o dai o fewn gwahanol rannau o Fangor sydd wedi ei gofrestru gan yr Adran Tai fel tŷ amlfeddiannaeth (noder diffiniad Tai o dy amlfeddiannaeth ac nid diffiniad Cynllunio) a/neu rhai sydd ddim yn talu treth Cyngor.
- Y wybodaeth yma wedi ei rannu i ddau gategori sef Bangor gyfan ac yn ail Ward Hendre o fewn y Dref:
    - Bangor Gyfan (ar sail wardiau Deiniol, Dewi, Garth, Glyder, Hendre, Hirael, Marchog, Menai a Phentir) :
        - 656 o dai Bangor wedi ei chofrestru gan yr Adran Tai fel rhai amlfeddiannaeth (diffiniad tai);
        - 809 o dai ym Mangor ddim yn talu treth Cyngor (noder - ni ellid bod yn sicr bod y rhain i gyd yn dai myfyrwyr ond nid yw tŷ llawn o fyfyrwyr yn talu treth Cyngor);
        - 453 o dai ym Mangor yn amlfeddiannaeth & ddim yn talu treth Cyngor;
        - Felly 203 o dai amlfeddiannaeth ddim yn talu treth Cyngor a 356 o Dai sydd ddim yn Talu Treth Cyngor heb eu cofrestru fel tai amlfeddiannaeth;
        - Cyfanswm o **1,012 o dai** ym Mangor unai yn amlfeddiannaeth neu ddim yn talu treth Cyngor (h.y. 453 + 203 + 356).
        - Cyfanswm tai ym Mangor yw 6,597 felly mae 1,012 o dai sydd un ai yn dai amlfeddiannaeth neu ddim yn talu treth Cyngor cyfystyr a 15.3% o’r stoc dai yn y Ddinas.
    - Ward Hendre
        - 55 o dai yn Ward Hendre wedi ei gofrestru gan yr Adran Tai fel rhai amlfeddiannaeth (diffiniad tai);
        - 83 o dai yn Ward Hendre ddim yn talu treth Cyngor (noder - ni ellid bod yn sicr bod y rhain i gyd yn dai myfyrwyr ond nid yw tŷ llawn o fyfyrwyr yn talu treth Cyngor);
        - 44 o dai yn Ward Hendre yn amlfeddiannaeth & ddim yn talu treth Cyngor;

- Felly 11 o dai amlfeddiannaeth ddim yn talu treth Cyngor a 48 o Dai sydd ddim yn Talu Treth Cyngor heb eu cofrestru fel tai amlfeddiannaeth;
- Cyfanswm o **94 o dai** yn Ward Hendre unai yn amlfeddiannaeth neu ddim yn talu treth Cyngor (h.y. 44 + 11 + 39).
- Cyfanswm tai yn Ward Hendre yw 647 felly mae 94 o dai sydd un ai yn dai amlfeddiannaeth neu ddim yn talu treth Cyngor cyfystyr a 14.5% o'r stoc dai yn y Ward.

5.7 Mae'n glir felly nad yw holl anghenion llety ar gyfer myfyrwyr yn cael ei gyfarch o fewn llety pwrpasol.

5.8 Nodir fod yr Arolygydd, yn ei benderfyniad apêl mewn perthynas â chynnig i ddarparu llety myfyrwyr ar gyn safle Jewson, wedi nodi bod 'angen amlwg am ddarparu mwy o lety i fyfyrwyr ym Mangor. Cafodd y sylw hwn ei wneud yn dilyn caniatáu (ar apêl yn Mawrth 2011) llety preswyl i fyfyrwyr yn 110-114 Stryd Fawr ar gyfer 97 ystafell wely.

5.9 Ystyrir felly bod angen clir yn bodoli ar gyfer datblygiadau llety myfyrwyr pwrpasol. Mae gan hyn y potensial i gael effaith bositif ar y farchnad dai lleol gan y gall ryddhau tai amlfeddiannaeth ar gyfer eu defnyddio gan aelwydydd lleol sydd angen tai o'r fath, a darparu cyfleusterau safonol i fyfyrwyr sydd wedi ei reoli mewn modd ffurfiol.

5.10 O ganlyniad i'r dogfennau a datganiadau ychwanegol sydd wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais, ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisïau A1 a A3 o'r CDU sy'n ymwneud a sicrhau fod gwybodaeth ddigonol yn cael ei ddarparu gyda'r cais cynllunio ynglŷn ag unrhyw effeithiau amgylcheddol neu eraill sylweddol tebyg, ac sy'n sicrhau nad oes unrhyw bosibilrwydd o ddifrod difrifol neu anwrthdroadwy i'r amgylchedd neu'r gymuned.

Llecynnau Agored

5.11 Yn unol â gofynion Canllaw Cynllunio Atodol 'Datblygiadau Tai a Llecynnau Agored o Werth Adloniadol' bydd angen darparu 384m sgwâr o lecyn chwarae agored ar 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 yma felly, ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisi CH43 o'r CDU a'r Canllaw Cynllunio Atodol 'Datblygiadau Tai a Llecynnau Agored o Werth Adloniadol'

Mwynderau gweledol, cyffredinol a phreswyl.

5.12 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 a Gorsaf Rheilffordd yn agos.

5.13 Mae nifer o wrthwynebiadau wedi eu derbyn yn cyfeirio at faint yr adeilad o'i gymharu â maint y safle, ynghyd a'r effaith y byddai'n cael ar drigolion lleol. Mae swyddogion yn cydnabod fod yr adeilad presennol yn sylweddol llai na'r bwriad, a bod yr adeilad presennol hefyd yn ddeniadol o ran pensaernïaeth ac yn bwysig yn hanesyddol i'r gymuned yma fel clwb i weithwyr y Rheilffordd. Mae nifer o wrthwynebiadau wedi eu derbyn ynglŷn â cholli'r adeilad yma ac mae swyddogion

wedi cysylltu gyda CADW i sicrhau fod yr adeilad yn cael ei asesu ar gyfer ei restru. Yn anffodus, penderfynodd CADW i beidio â rhestru'r adeilad, a chan fod yr adeilad wedi ei leoli o fewn ffin ddatblygu, ni all yr Awdurdod Cynllunio Lleol wrthwynebu i ddymchwel yr adeilad erbyn hyn.

5.14 Ystyrir fod maint, dyluniad, lleoliad ac uchder y bwriad yn cydweddu gyda'r ardal a'r tai preswyl sy'n bodoli yma. Er bod yr adeilad yn sylweddol, mae wedi ei leoli ar lethr, ac mae ei uchder yn camu i lawr gyda'r llethr. 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 cydweddu a dyluniad traddodiadol tai yn yr ardal yma, ac mae'n ymddangos fel datblygiad preswyl teras/fflatiau a safbwynt ei faint, ffurf a dyluniad. Mae lluniau arddangos 3D wedi eu cyflwyno fel rhan o'r cais i geisio cyfleu sut y bydd yr adeilad bwriadedig yn cael ei leoli ar y safle ac ar y tir, a sut y bydd yn cymharu â'r tai gwmpas. Mae Ffordd Euston yn pasio heibio blaen ac ochr yr adeilad, ac er bod tai presennol Ffordd Euston ar ochr arall y ffordd, ni ystyrir y byddai'r bwriad yn cael effaith sylweddol na gormesol arnynt ac na fydd y bwriad yn achosi goredrych. Mae cefn yr adeilad yn wynebu rhifau 11 a 12 Ffordd Euston, ac ni ystyrir y byddai'r adeilad yn achosi effaith sylweddol na gormesol ar y tai yma oherwydd bod lefel y tir yn gostwng i lawr i ffwrdd o'r tai yma, ac mae uchder yr adeiladau yn gostwng hefyd. Mae bwriad darparu ffenestri ar ail lawr yr adeilad bwriadedig (sydd gyfystyr a llawr cyntaf tai Ffordd Euston) ar ffurf ffenestri bae oriel, sy'n golygu y byddent yn cael eu troi i wynebu i ffwrdd oddi ar dai Ffordd Euston a'u cwrtil bychan cefn. Ni ystyrir felly fod y bwriad yn debygol o achosi goredrych uniongyrchol na sylweddol ar y tai yma.

5.15 Mae'r safle wedi ei leoli o fewn ardal breswyl yn bennaf, ond mae hefyd ar gyrion ardal fasnachol sy'n cynnwys swyddfa sortio, Gorsaf Rheilffordd, a depo storio oel. Gellir ystyried fod llety pwrpasol myfyrwyr yn cael effaith sŵn ac aflonyddwch sy'n fwy na'r hyn a ddisgwylir o dai cyffredin ac er ystyrir fod posibilrwydd i drigolion ddioddef rhywfaint o effaith sŵn ac aflonyddwch cysylltiedig ar adegau, mae'r safle wedi ei leoli yn y Ddinas ac yn agos i weithgareddau masnachol presennol, felly ni ystyrir y bydd unrhyw effaith yn sylweddol nac yn annerbyniol yn yr achos yma.

5.16 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 uwch y ffenestri a drysau o fath Fictorianaidd. Ystyrir fod y defnydd o'r gorffeniadau yma yn addas.

5.17 Ar sail yr uchod felly, ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisi B22, B23, B25 a B3 o'r CDU.

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

5.19 Mae nifer o wrthwynebiadau wedi eu derbyn ynglŷn â'r diffyg darpariaeth parcio ynghlwm a'r bwriad yma. Yn wreiddiol, roedd bwriad darparu 7 llecyn parcio ar ffurf 'pull in' oddi ar y briffordd, ynghyd a chulhau'r palmant o flaen y safle er mwyn

gallu darparu hyn; ond ‘roedd yr Uned Drafnidiaeth yn gwrthwynebu hyn oherwydd bod y ffordd yma digon llydan i ddarparu llecynnau parcio ar y stryd, heb orfod culhau’r palmant i lefel oedd yn anaddas i’w ddefnyddio. Cyflwynwyd cynllun diwygiedig ar sail y cyngor yma oedd yn dangos darpariaeth parcio ar y stryd ynghyd a chadw’r palmant. Mae’r Uned Drafnidiaeth yn fodlon gyda’r trefniant yma gan nodi bydd y ddarpariaeth llecynnau a’r llinellau melyn yn cael eu hasesu ar wahân drwy broses o dan y Ddeddf Drafnidiaeth cyn bod modd eu darparu. Ar sail yr uchod felly, ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisïau CH30, CH33 a CH36 o’r CDU.

Materion Bioamrywiaeth

5.20 Mae adroddiad ecolegol wedi ei gyflwyno gyda’r cais gan Cathy Wuster sy’n nodi nad oedd ystlumod yn defnyddio’r adeilad, serch hyn, mae’r arolwg hefyd yn nodi y gallai’r datblygiad gael effaith negyddol ar ystlumod oherwydd colled gynefin a goleuo amhriodol. Nid oes gan yr Uned Bioamrywiaeth unrhyw wrthwynebiad i’r bwriad ar yr amod fod yr argymhellion a gynhwysir yn yr adroddiad ecolegol yn cael eu dilyn, a hefyd fod clirio’r safle yn digwydd y tu allan i’r tymor nythu (Mawrth i Fedi). Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion polisi B20 o’r CDU.

Materion Ieithyddol

5.21 Cyflwynwyd Datganiad Effaith Ieithyddol a Chymunedol gyda’r cais sydd yn asesu os yw’r datblygiad yn debygol o gael effaith bositif, negyddol neu dim effaith o gwbl ar gymunedau presennol ac yn arbennig, yr iaith Gymraeg.

5.22 Mae’r Uned Bolisi Cynllunio ar y Cyd wedi cadarnhau fod canran gymharol isel o siaradwyr Cymraeg ym Mangor, fodd bynnag, ni chredir fod graddfa’r datblygiad arfaethedig yn debygol o achosi tyfiant sylweddol yn y boblogaeth a all effeithio’n andwyol ar yr iaith Gymraeg. Mae gan Fangor 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.

5.23 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.

Yr ymateb i’r ymgynghoriad cyhoeddus

5.24 Amlygwyd pryderon ynglŷn ag effaith y datblygiad arfaethedig ar yr ardal yn lleol, mwynderau trigolion lleol, dymchwel adeilad hanesyddol gyda nodweddion pensaernïol a hanes cymunedol, diffyg llecynnau parcio a materion diogelwch ffyrdd, gormodedd o lety myfyrwyr.

5.25 Credir fod ystyriaeth lawn wedi ei roi i’r sylwadau yma yn yr adroddiad uchod. Derbyniwyd sylwadau hefyd yn nodi dylai ceisio datblygu’r adeilad fel canolfan cymunedol, ond yn anffodus gellir ond asesu’r bwriad sydd gerbron, a ni ellir gwrthod unrhyw gais gan obeithio y byddai defnydd arall yn cael ei wneud o’r

adeilad. Mae cwmni Wales and West Utilities yn nodi hefyd fod pibellau nwy yn ardal ac ystyrir y byddai hyn yn fater i'r ymgeisydd ei ddatrys yn uniongyrchol gyda nhw.

6. Casgliadau:

6.1 Ar sail yr asesiad uchod ystyrir fod y cais ar gyfer codi adeilad trillawr fyddai'n darparu 27 uned hunan cynhaliol ar gyfer myfyrwyr, ynghyd a darparu storfa biniau, storfa beics, tirweddu a llecynnau parcio ar y stryd yn dderbyniol o safbwynt polisïau lleol a chenedlaethol perthnasol ac nad oes unrhyw ystyriaeth faterol arall yn datgan i'r gwrthwyneb.

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatáu - amodau

1. Amser
2. Cydymffurfio gyda chynlluniau a'r adroddiad ecolegol.
3. Amodau Dwr Cymru
4. Tirlunio
5. llechi
6. Cofnod ffotograffig
7. Cytuno cynllun draenio dŵr wyneb.
8. Deunyddiau i'w cytuno
9. Cyfyngu gwaith dymchwel ac adeiladu i 08:00 i 18:00 dydd Llun i Ddydd Gwener ac 08:00 i 13:00 ar ddydd Sadwrn a ddim o gwbl ar y Sul neu Gŵyl y Banc

Nodiadau Dwr Cymru, Wal Gydrannol