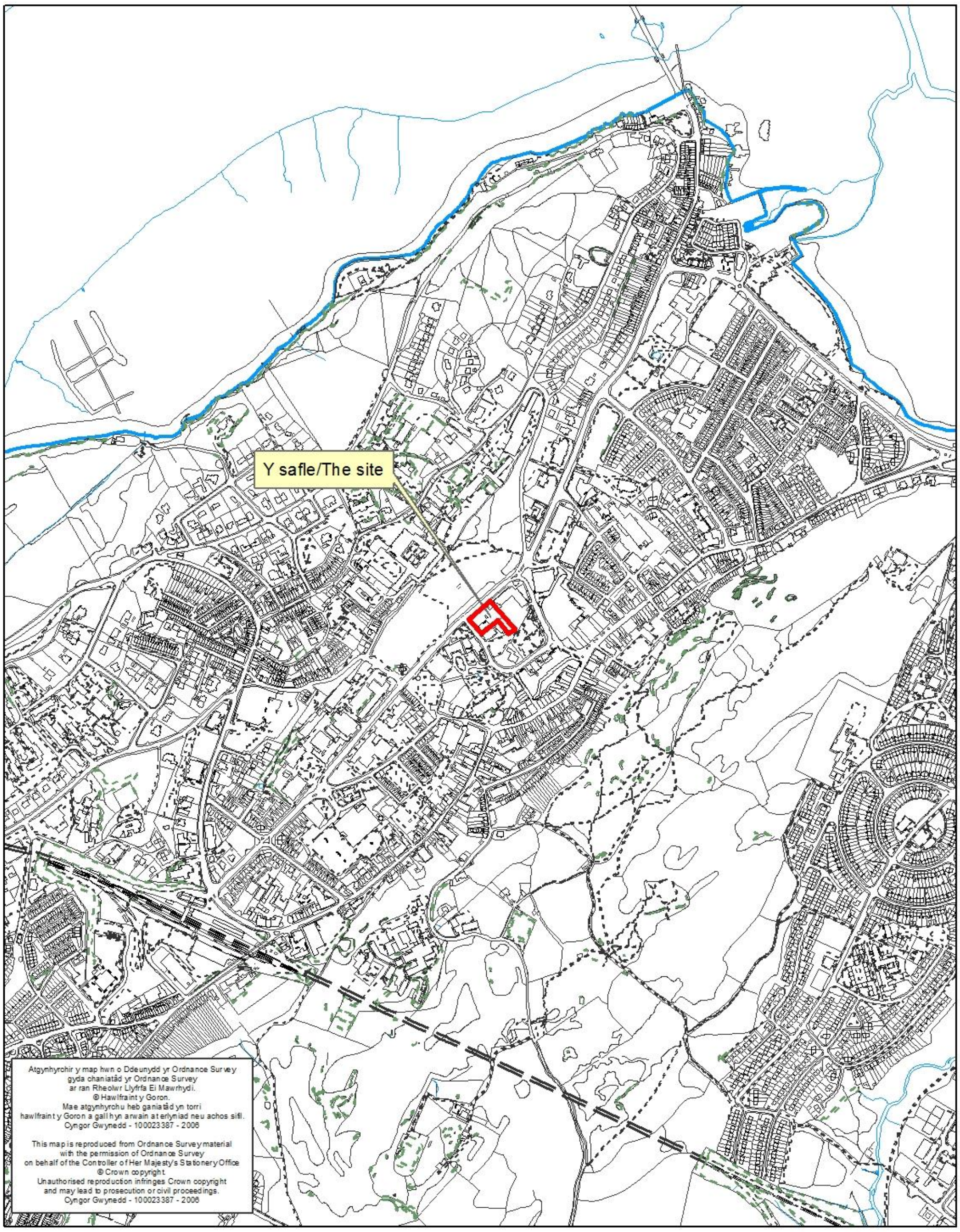
Rhif: **9**

Rhif y Cais / Application Number : C15-0828-11-LL

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



Cais Rhif:	C15/0828/11/LL
Dyddiad Cofrestru:	19/08/2015
Math y Cais:	Llawn - Cynllunio
Cymuned:	Bangor
Ward:	Deiniol
Bwriad:	NEWID DEFNYDD ADEILAD PRESENNOL I GREU CAFFI A BWYTY A CHREU 29 UNEDAU BYW HUNAN CYNHALIOL MYFYRWYR, YNGHYD A DYMCHWEL RHAN O'R ADEILADAU CEFN A CHODI ADEILAD NEWYDD I GREU 116 UNEDAU BYW HUNAN CYNHALIOL MYFYRWYR GYDA CHYFLEUSTERAU CYSYLLTIOL
Lleoliad:	OLD POST OFFICE, 60, DEINIOL ROAD, BANGOR, GWYNEDD, LL57 1AA

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATÁU GYDAG AMODAU

1. Disgrifiad:

1.1 Gohiriwyd y cais ym Mhwyllgor 4 Gorffennaf 2016 er cynnal ymweliad safle a chywiro ffigyrau yn yr adroddiad.

1.2 Mae'r cais hwn yn gais llawn i newid defnydd ac addasu adeilad presennol i greu caffi a bwyty a chreu 29 uned hunan cynhaliol ar gyfer myfyrwyr o fewn yr adeilad presennol, ynghyd a dymchwel rhan o'r adeiladau cefn presennol a chodi adeilad newydd i greu 116 o unedau hunan cynhaliol newydd, sef cyfanswm o 145 o unedau byw hunan cynhaliol ar gyfer myfyrwyr gyda chyfleusterau cysylltiol.

1.3 Mae'r adeilad presennol yn sefyll yn wag ar ôl i'r defnydd olaf fel clwb nos ddod i ben oddeutu blwyddyn yn ôl ac mae'r adeilad yn cael ei adnabod yn well fel y cyn swyddfa bost. O'i gwmpas ceir adeiladau sylweddol mewn maint sy'n cynnwys adeilad BT gerllaw a'r swyddfa heddlu dros y ffordd sydd yn adeiladau eithaf di-nod. Bwriedir addasu'r adeilad gwreiddiol ac adeiladu estyniad bychan. Byddai caffi a bwyty ar y llawr daear gyda 3 uned byw hunan cynhaliol ar y llawr hwnnw hefyd, yn ogystal â chreu ramp anabl newydd i'r cefn. Bydd 13 uned byw hunan cynhaliol ar y llawr cyntaf a'r ail lawr. Bwriedir gwneud gwaith addasu mewnol er mwyn ail-strwythuro drwy dynnu hen bartisiwns a gosod partiswns newydd, ond ni fydd unrhyw addasiadau allanol i flaen yr adeilad. Byddai gan yr estyniad bychan do fflat gyda gorffeniad rendr a ffenestri newydd alwminiwm.

1.4 Ar gefn yr adeilad gwreiddiol mae sawl adeilad wedi eu codi dros y blynyddoedd a bwriedir eu dymchwel er mwyn codi adeilad newydd pum llawr. Byddai'r adeilad newydd yn un arwahan i'r prif adeilad ond yn gysylltiedig drwy linc gwydr ar yr ochr, a llecyn agored rhwng yr adeilad gwreiddiol a'r adeilad hwn. Byddai 25 uned hunan cynhaliol ar y llawr daear, 29 wedi eu dosbarthu dros y llawr cyntaf ac 29 ar yr ail, 27 ar y trydydd llawr a 6 ar y 4ydd llawr sydd, gyda'r 29 uned o fewn yr adeilad presennol, yn gyfanswm o 145 uned. Byddai pob uned hunan cynhaliol yn cynnwys ystafell wely, baddon, cegin ac ystafell fyw. Byddai'r adeilad newydd yn un to fflat gyda chymysgedd o orffeniad bric, rendr a chladin sinc.

1.5 Mae'r datblygiad yn cynnwys ardal biniau ac ailgylchu wrth ochr yr adeilad a fydd yn guddiedig tu ôl i wal ble mae mynediad cerbydol i'r ardal hon. Bwriedir creu 2 ardal storio beics (40 mewn cyfanswm) ac nid oes unrhyw ddarpariaeth parcio yn ffurfio rhan o'r bwriad.

1.6 Saif y safle o fewn canol Dinas Bangor yn gyfochrog a Ffordd Deiniol a Ffordd Gwynedd. Mae’r adeilad yn adeilad rhestredig gradd II ac wedi ei leoli o fewn Ardal Cadwraeth Bangor.

1.7 Mae cais adeilad rhestredig hefyd wedi ei gyflwyno gyda’r cais llawn yma o dan gyfeirnod C15/0844/11/CR.

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

- Datganiad Ieithyddol a Chymdeithasol
- Datganiad Dylunio a Mynediad
- Arolwg ystlumod
- Datganiad Cynllunio
- Asesiad Canlyniadau Llifogydd
- Asesiad Dwr Wyneb a Draenio Dŵr Budr.

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 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 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 B2 - GWNEUD NEWIDIADAU I ADEILADAU RHESTREDIG NEU ADEILADAU YN EU CWRTILAU
Sicrhau nad yw cynigion yn achosi niwed arwyddocaol i gymeriad pensaernïol neu hanesyddol arbennig Adeiladau Rhestredig.

POLISI B3 - DATBLYGIADAU SY’N EFFEITHIO AR OSODIAD ADEILAD RHESTREDIG
Sicrhau nad yw cynigion yn cael effaith ar osodiad Adeiladau Rhestredig oni bai eu bod yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sydd yn anelu i warchod cymeriad arbennig yr Adeilad Rhestredig a’r amgylchedd lleol.

POLISI B4 - DATBLYGIADAU O FEWN NEU SY’N EFFEITHIO AR OSODIAD ARDALOEDD CADWRAETH
Sicrhau nad yw cynigion o fewn neu sy’n effeithio ar osodiad ardaloedd cadwraeth yn cael eu caniatáu oni bai eu bod yn anelu i gynnal neu gyfoethogi cymeriad neu olwg yr ardal gadwraeth a’i gosodiad.

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 A oni bai y gellid cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy’n berthnasol i nodweddion y safle a phwrpas y datblygiad.

POLISI B33 - DATBLYGIADAU SY’N CREU LLYGREDD NEU BOENDOD
Diogelu amwynderau dynol, ansawdd iechyd a’r amgylchedd naturiol neu adeiledig rhag lefelau uchel o lygredd.

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 C4 - ADDASU ADEILADAU I'W HAIL-DDEFNYDDIO
Cymeradwyir cynigion i addasu adeiladau i'w hailddefnyddio 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
Caniatau 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.

POLISI D6 - UNEDAU DIWYDIANNOL/BUSNES O FEWN FFINIAU DATBLYGU
Caniatáu cynigion cyn belled nad yw'r safle wedi ei ddynodi ar gyfer defnydd arall a bod graddfa, y math a dyluniad y datblygiad yn addas ac yn gydnaws a defnyddiau presennol cyfagos.

POLISI D23 - NEWID DEFNYDD UNEDAU LLAWR DAEAR YNG NGHANOL TREFI - BANGOR, CAERNARFON, PORTHMADOG A PHWLLHELI
Gwarchod y defnydd o unedau llawr daear er mwyn cynnal atyniad canol trefi presennol trwy ystyried cynigion i newid defnydd uned llawr daear siop ar gyfer defnyddiau eraill (ac eithrio defnydd bwyd poeth i'w gario allan) o fewn canol trefi diffiniedig Bangor, Caernarfon, Porthmadog, a Phwllheli yn ôl nifer o ystyriaethau penodol.

POLISI D25 - DATBLYGIADAU BWYD POETH I'W GARIO ALLAN
Gwrthod cynigion am ddatblygiadau bwyd poeth i'w gario allan os na ellir cydymffurfio gyda meini prawf yn ymwneud gydag effaith ar ddefnyddiau tir cyfagos a'r ardal leol ac argaeledd datblygiadau bwyd poeth i'w gario allan mewn un ardal benodol.

POLISI D27 - SIOPAU MANWERTHU NWYDDAU CYMHARIAETH A CHYFLEUSTER TU ALLAN I GANOL TREFI DIFFINIEDIG
Caniatau cynigion ar gyfer siopau manwerthu newydd sy'n gwerthu nwyddau cymhariaeth a/neu gyfleuster, neu, estyniadau i rai presennol ar safleoedd o fewn neu'n agos i Ganolfannau Gwasanaeth ond tu allan i ganol trefi diffiniedig, os gellir cydymffurfio gyda meini prawf yn ymwneud a sefydlu angen, y prawf dilyniannol, effaith ar hyfywedd, bywiogrwydd ac atyniad canol tref, materion traffig a pharcio ac argaeledd cyfleusterau.

Canllaw Cynllunio Atodol: Ymrwymiad Cynllunio

Canllaw Cynllunio Atodol: Datblygiadau Tai a Llecynnau agored o werth adloniadol

Canllaw Cynllunio Atodol: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru 2016 (Fersiwn 8)
Paragraff 68 o Gylchlythyr y Swyddfa Gymreig 61/96 "Cynllunio a'r Amgylchedd Hanesyddol: Adeiladau Hanesyddol ac Ardaloedd Cadwraeth"
NCT 12: Dylunio
NCT 20: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg
NCT 15: Datblygu a Pherygl o Lifogydd

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 C12/1356/11/CR Cais ôl-weithredol i gadw newidiadau mewnol - Caniatáu 5-12-2012

3.2 C12/0004/11/LL Cais ôl-weithredol mewn perthynas â chodi cysgodfan ysmygu allanol - Caniatáu 17-2-2012

3.3 C11/0744/11/CR Cais ôl-weithredol mewn perthynas â gosod giât allanol, gosod drysau mynediad newydd, codi cysgodfan ysmygu allanol ynghyd a chreu grisiau dihangfa fewnol newydd, gosod drysau newydd, dymchwel canopy allanol a gosod 3 arwydd heb eu goleuo -Caniatáu 15-5-2012

3.4 C10A/0391/11/CR Cais adeilad rhestredig yn ymwneud a newid defnydd cyn swyddfa bost i amrywiol ddefnydd gan gynnwys clwb, practice meddygol a chwrt bwyd allanol - Caniatáu 25-1-2011

3.5 C10A/0390/11/LL Cais llawn yn ymwneud a newid defnydd cyn swyddfa bost i amrywiol ddefnydd gan gynnwys clwb, practice meddygol a chwrt bwyd allanol - Caniatáu 17-5-2011

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Gwrthwynebu ar sail gor-ddatblygiad o’r safle a datblygiad anaddas o adeilad canolog yn y Ddinas.
Uned Drafnidiaeth:	Dim gwrthwynebiad; byddai cynnwys amod yn y cytundebau tenantiaeth i gyfyngu ar berchnogaeth ceir y preswylwyr yn dderbyniol, gan nad oes darpariaeth parcio wedi'i gynnig ar gyfer y safle. Bu trafodaethau am ddarparu llwybr troed i gysylltu'r safle â maes Parcio'r Cyngor gerllaw, a'r angen i drafod hyn gyda'r Cyngor, sef tirfeddiannwr y Maes Parcio, ac i ymgymryd ag asesiad risg; gellir gwneud hyn drwy gyfrwng amod cyn-cychwyn. Fel rhan o'r caniatâd blaenorol, gwnaed cyfraniad ariannol i gryfhau'r cyswllt i gerddwyr â chanol y ddinas, cyfraniad oedd yn seiliedig ar nifer y llefydd, yn llai na'r nifer y byddai eu hangen yn arferol ar gyfer y defnydd hwnnw. Fel arfer, byddai angen lefel gwahanol o ddarpariaeth parcio ar gyfer y cais dan sylw, a byddai'r cyfraniad yn seiliedig ar y dosbarth defnydd newydd, a nifer y llefydd parcio a gynigiwyd. Felly mae'n debygol y bydd angen rhywfaint o gyfraniad ariannol, a byddai'n rhaid sicrhau cyfraniad o'r fath drwy gyfrwng Cytundeb Adran 106. Mae angen cynnwys amod Cyn-cychwyn ar gyfer cyflwyno datganiad dull adeiladu ar gyfer cyfnod adeiladu'r datblygiad.
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Rydym wedi adolygu'r wybodaeth ychwanegol a gyflwynwyd, a roddwyd ar eich gwefan ar 06/04/2016 (Gwybodaeth Ychwanegol – Asesiad Canlyniad Llifogydd) a 10/04/16 (Gwybodaeth Ychwanegol – Asesiad Draenio). Gallwn gadarnhau bod y dogfennau hyn yn ymateb i'r gofynion llifogydd a draenio dŵr wyneb. O ganlyniad, os yw ôl-troed yr adeiladau yn unol â'r darluniau diweddaraf (y cyfeiriwyd atynt yn yr Asesiad Canlyniad Llifogydd a roddwyd ar eich gwefan (01/03/2016) a'r amodau'n ymwneud â'r lefel llawr gorffenedig, ynghyd â darparu a gweithredu system rheoli dŵr wyneb, rydym yn fodlon y gellir rheoli'r risgiau.
Dŵr Cymru:	Rydym wedi adolygu'r wybodaeth ychwanegol o ddarparwyd ar ffurf yr Asesiad Dŵr Wyneb a Draenio Dŵr Budr,

	dyddiedig 16.12.2015, yr Asesiad Canlyniad Llifogydd, dyddiedig 05/04/16 ac ymateb Cyfoeth Naturiol Cymru. Rydym yn nodi bod bwriad i dynnu 29 l/s o Ddŵr Wyneb o'r garthffos gyhoeddus gyfun, a'i ail-gyfeirio i gwrs dŵr y cwlfert. Gallwn gadarnhau y bydd y dull hwn yn rhyddhau digon o gapasiti yn y rhwydwaith ar gyfer y llif newydd dŵr budr. Yn seiliedig ar y wybodaeth hon, gallwn ddileu ein gwrthwynebiad dros-dro a chynnig amodau'n ymwneud â chytuno ar gynllun draenio, a pheidio ag ymgymryd ag unrhyw ddatblygiad o fewn 3 metr i'r naill ochr o ganol y garthffos gyhoeddus.
Cymdeithas Ddinesig:	Mae hwn yn adeilad Rhestredig Gradd II. Mae'r cynlluniau a gyflwynwyd yn gwbl allan o gymeriad. Mae'r slabiau gwag yn arbennig o hyll. Mae Polisi B3 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd yn datgan na chaniateir cynigion sy’n effeithio ar osodiad Adeilad Rhestredig oni bai 'bod dyluniad y datblygiad yn cyfoethogi ansawdd arbennig y prif adeilad'. NID dyma'r achos yma. Ymhellach, ac yn groes i B3 (3), rydym o'r farn y bydd y cynigion hyn 'yn achosi niwed arwyddocaol i olygfeydd pwysig o’r adeilad'. Rydym yn eich annog i wrthod y cais hwn, o ganlyniad i bwysigrwydd y safle hwn yn nhirwedd y ddinas.
Gwastraff:	Heb eu derbyn
Swyddog Tan:	Dim sylwadau
Uned Gwarchod y Cyhoedd:	Mae’n angenrheidiol bydd datblygiad o’r math yma gyda system echdynnu aer o’r gegin, ond sgil effaith hyn yw’r cynyddiad bosib o sŵn gan y system yma. Cynghorir gosod amod I sicrhau bod unrhyw system i gyrraedd gofynion yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Dylai’r ymgeisydd ddylunio cynllun i gadw sbwriel i adlewyrchu’r pwyslais ar ailgylchu.
Uned Bioamrywiaeth:	Dangosodd arolwg ystlumod a gyflwynwyd gyda’r cais nad oedd ystlumod yn defnyddio’r adeilad, ac nid oes pryder am hyn. Pe bai ystlumod yn cael eu darganfod yn ystod y cais adeiladu dylid stopio’r gwaith ar unwaith a chysylltu â Chyfoeth Naturiol Cymru am gyngor. Nodwyd yn yr adroddiad fod Gwylanod y Penwaig yn nythu ar do’r adeilad. Er eu hamlygrwydd mae’r adar yma a’i nythod wedi ei gwarchod dan gyfraith. Ni ddylid cario unrhyw waith allan ar y to yn ystod y tymor nythu (Mawrth i Awst) a allai amharu ar y gwylanod neu eu nythod.

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

- Dim angen
- Materion dyluniad
- Gor ddatblygiad
- Effaith ar y gwaith dymchwel a'r peirianwaith yr adeilad BT drws nesaf gan y byddai unrhyw sŵn neu gryndod yn cael effaith ar y sustem

Yn dilyn trafodaethau rhwng y Gwasanaeth Cynllunio a'r Asiant, gostyngwyd uchder yr estyniad a'r nifer o unedau o 151 i 116 ac fe ail-ymgynghorwyd ar y cynlluniau diwygiedig.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae'r safle yn cynnwys cyn-adeilad Swyddfa Bost, sy'n adeilad rhestredig Gradd II ac mae cais adeilad rhestredig hefyd wedi ei gyflwyno ar gyfer y bwriad. Mae'r adeilad wedi ei ddefnyddio tan yn ddiweddar fel clwb nos a ganiatawyd o dan ganiatâd cynllunio C10A/0390/11/LL oedd hefyd yn cynnwys practis meddygol ar y lloriau uwch a chanolfan fwyd (food court) allanol oddi mewn i'r iard bresennol i gefn yr adeilad. 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 a'r Brif Ardal Siopa, ond o fewn yr Ardal Gadwraeth. Mae'r adeilad sydd ar y safle yn hanesyddol gydag elfennau pensaernïol a hanesyddol bwysig i'r ardal, ac mae'n adeilad rhestredig Gradd II. Ar sail lleoliad yr adeilad felly, a'r bwriad i'w ail ddefnyddio ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisi C1 a C4 o'r CDUG.

5.2 Mae'r bwriad yn ymwneud gyda newid defnydd ac addasu'r adeilad presennol i greu 29 uned hunangynhaliol ar gyfer myfyrwyr o fewn yr adeilad presennol, ynghyd a dymchwel rhan o'r adeiladau cefn presennol a chodi adeilad newydd i greu 116 o unedau a fyddai'n rhoi cyfanswm o 145 o unedau byw hunan cynhaliol ar gyfer myfyrwyr gyda chyfleusterau cysylltiol. Byddai'r estyniad yn creu adeilad ar wahân, ond byddai'n gysylltiedig â'r prif adeilad drwy linc gwydr ar ochr Ffordd Gwynedd, gyda llecyn agored rhwng yr adeilad gwreiddiol a'r estyniad. Byddai pob uned byw yn cynnwys ystafell wely, baddon, cegin ac ystafell fyw.

5.3 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.

5.4 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. 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.

5.5 O edrych ar ffigyrau myfyrwyr ar gyfer 2013/2014 o 'Higher Education Statistics Agency' fe nodir fod yna 8705 o fyfyrwyr llawn amser yn y Brifysgol. Mae'r

Brifysgol yn nodi bod 577 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.

5.6 Mae gan y Brifysgol 3648 o unedau llety (bedspaces) sydd wedi eu hadeiladu, ac 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 ei adeiladu (137 Stryd Fawr, Bangor). Mae yna 112 yn ychwanegol sydd wedi derbyn caniatâd cynllunio ac sydd eto i’w cychwyn (mae hyn yn cynnwys 2 ganiatâd drwy apêl yn ddiweddar-safle Three Crowns am 15 uned a cyn safle’r Railway Institute sy’n 27 uned) ac mae 263 uned (gan gynnwys y cais yma) o dan ystyriaeth ar hyn o bryd. Mae hyn yn rhoi cyfanswm o 963 o unedau preifat sydd un ai ar gael neu wedi derbyn caniatad cynllunio.

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 unai yn dy 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 168 o dai yn ward Deiniol (ward y cais) unai yn dy mewn amlfeddiannaeth neu ddim yn talu Treth y Cyngor, a chan fod yna gyfanswm o 606 o dai yn ward Deiniol mae hyn yn gyfystyr a 27.7% 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 (3648 o unedau’r brifysgol a 963 o unedau preifat ar gael/wedi eu caniatáu), tai amlfeddianaeth (awgrym o oddeutu 1012 o dai) a thai preifat neu gyfeiriad cartref (1547 - ond mae bosib fod rhai o’r rhain yn cael eu dyblygu yn y wybodaeth tai amlfeddiannaeth).

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 amlfeddianaeth 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 letya 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 i wrthod y bwriad yma ar sail diffyg angen am y math yma o letya. Mae’n ymddangos y gallai'r galw am y

gwahanol fathau o letya newid o flwyddyn i flwyddyn, ac yn enwedig wrth gymharu adegau gwahanol o'r un flwyddyn (e.e. dechrau a diwedd y flwyddyn academaidd).

5.13 Mae darparu rhagor o letya myfyrwyr sydd wedi ei adeiladu'n bwrpasol a darparu cyfleusterau safonol i fyfyrwyr sydd wedi ei reoli 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 amlfeddianaeth a'u newid ar gyfer eu defnyddio gan aelwydydd lleol sydd angen tai o'r fath (e.e. unedau bychain, fflatiau unlloft 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'r cytundebau lletya o flaen llaw gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol.

5.14 Mae'r bwriad yma hefyd yn ymwneud â darparu tŷ bwyta o fewn yr adeilad presennol. Gan fod y safle wedi ei leoli y tu allan i'r Canol Dref Diffiniedig, nid yw polisi D23 o'r CDU yn berthnasol. Gan nad yw'r bwriad ar gyfer creu siop manwerthu newydd tu allan i'r canol dref diffiniedig, nid yw polisi D27 o'r CDU yn berthnasol ychwaith. Ystyrir mai'r polisi mwyaf perthnasol ar gyfer y rhan yma o'r bwriad yw D6 sy'n ymwneud a darparu unedau ar gyfer diwydiant neu fusnes o fewn y ffin ddatblygu. Mae'r polisi yn caniatáu'r fath gynigion ar sail nad yw'r safle wedi ei ddynodi ar gyfer defnydd arall, a bod graddfa, math a dyluniad y datblygiad yn addas ar gyfer y safle a'r ardal yn union gerllaw, a'i fod yn gydnaws a defnyddiau presennol cyfagos. Ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion y polisi yma, o gofio lleoliad canolog y safle a'r defnyddiau tir cyfagos (Pontio, Gorsaf Heddlu, Llyfrgell a Swyddfeydd BT) a hefyd wrth ystyried y caniatad presennol ar y safle ar gyfer clwb nos gyda chwrt bwyd.

5.15 Mae polisi D25 o'r CDU yn ymwneud â datblygiadau bwyd poeth i'w gario allan. Er mai bwyty fydd y prif ddefnydd yn y rhan yma o'r datblygiad, mae'n anochel y byddai rhai mathau o dai bwyta yn cynnig elfen o fwyd poeth i'w gario allan, ac yn yr achos yma ni ystyrir y byddai'r effaith yn ddim mwy na'r bwyty ei hun, ac yn sicr ddim mwy na defnydd presennol yr adeilad fel clwb nos a chwrt bwyd. I'r perwyl hyn, ystyrir y byddai elfen fel hyn yn cydymffurfio â meini prawf y polisi, sy'n ymwneud a sicrhau fod y defnydd yn cyd-fynd gyda defnyddiau tir cyfagos, na fydd y datblygiad yn cynhyrchu sŵn, arogl nac ysbwriel gormodol a gaiff effaith annerbyniol ar gymeriad yr ardal, ac na fydd y datblygiad yn arwain at grynodiad o ddatblygiadau o'r math hwn mewn un ardal benodol.

5.16 O ganlyniad i'r dogfennau a'r datganiadau ychwanegol sydd wedi eu cyflwyno fel rhan o'r cais, ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio â gofynion polisïau A1 a A3 o'r CDU sy'n ymwneud gyda 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. Mae cynnwys y dogfennau/datganiadau hyn yn cael ei ystyried yn fanylach yn y rhannau perthnasol o'r asesiad hwn.

Llecynnau Agored

5.17 Yn unol â gofynion Canllaw Cynllunio Atodol 'Datblygiadau Tai a Llecynnau Agored o Werth Adloniadol' bydd angen darparu 4320m sgwâr ar o lecyn chwarae agored gyfer Ieuenctid ac Oedolion ynghlwm a'r bwriad yma. Yn yr achos ym, 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 yn felly, 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.'

Mwynderau gweledol, cyffredinol a phreswyl

5.18 Mae'r bwriad yn ymwneud â gwneud newidiadau ac ymestyn y prif adeilad. Mae'r prif adeilad gwreiddiol yn dri llawr ac yn drawiadol gyda gorffeniad bric a charreg ac wedi ei leoli ar gyffordd brysur ac amlwg gyferbyn a safle Pontio'r Brifysgol o fewn Dinas Bangor. Mae'r adeilad yn wag ers amser er ei ddefnydd diweddaraf fel clwb nos, ac mae bwriad i ail-ddefnyddio adeilad mor drawiadol ac amlwg (sydd hefyd yn rhestredig) i'w groesawu. Nid oes bwriad gwneud unrhyw newidiadau allanol i flaen yr adeilad. Mae bwriad dymchwel rhan o'r adeiladau presennol sydd ar gefn yr adeilad ac sydd yn fwy modern eu hedrychiad, er mwyn galluogi codi estyniad tri llawr tu cefn i'r prif adeilad. Mae bwriad darparu linc gwydr rhwng yr estyniad a'r prif adeilad. Byddai gan yr estyniad newydd do fflat a gorffeniad rendr, bric a chladin sinc a ffenestri newydd alwminiwm.

5.19 Dywed Paragraff 68 o Gylchlythyr y Swyddfa Gymreig 61/96 "Cynllunio a'r Amgylchedd Hanesyddol: Adeiladau Hanesyddol ac Ardaloedd Cadwraeth", sydd yn yr achos yma yn berthnasol oherwydd bod yr adeilad presennol yn rhestredig ac oherwydd bod y safle o fewn Ardal Gadwraeth, y dylai Awdurdodau Cynllunio Lleol roi sylw arbennig i ddymunoldeb cadw'r adeilad rhestredig neu ei gefndir neu unrhyw nodweddion o ddiddordeb pensaernïol neu hanesyddol sydd ganddo, a'r Ardal Gadwraeth. Mae Polisi B2 o CDUG yn ategu hyn ac yn datgan y caniateir cynigion am newidiadau allanol neu fewnol, ychwanegiadau, neu newid defnydd adeiladau rhestredig ar yr amod na fydd y cynigion yn achosi niwed arwyddocaol i gymeriad pensaernïol neu hanesyddol arbennig yr adeilad. Mae'r materion penodol i'r adeilad rhestredig, sy'n cynnwys polisi B2 a rhannau o'r Cylchlythyr, yn cael eu hystyried yn llawn fel rhan o'r cais adeilad rhestredig sydd hefyd gerbron y Pwyllgor.

5.20 Ystyrir fod egwyddor y bwriad o ail-ddefnyddio ac addasu'r adeilad i'w groesawu ac yn fodd o sicrhau dyfodol yr adeilad rhestredig. Er bod yr estyniad yn sylweddol ei faint ac yn fodern, ni chredir ei fod yn amharu ar edrychiad, cymeriad na gosodiad yr adeilad rhestredig na'r ardal gadwraeth, oherwydd ei leoliad yn y cefn fel estyniad is-wasanaethol. Bydd yr adeilad gwreiddiol a'r llyfrgell (y ddau yn adeiladau rhestredig) yn aros fel y prif ffocws gyda'r estyniad yn y cefn yn gweddu i'r cefndir. Ni ystyrir felly fod y bwriad yn groes i Bolisiau B3 na B4 o'r CDU ac ategir yr hyn sydd wedi ei nodi uchod fod y materion penodol i'r adeilad rhestredig yn cael eu hystyried yn llawn fel rhan o'r cais adeilad rhestredig sydd hefyd gerbron y Pwyllgor.

5.21 I grynhoi, ni ystyrir y bydd caniatáu'r cais yn cael effaith andwyol ar gymeriad hanesyddol na phensaernïol yr adeilad ac felly yn cydymffurfio a gofynion polisïau B3 a B4 CDUG, Cylchlythyr 61/96 a phennod 6 o Bolisi Cynllunio Cymru.

5.22 Yn yr un modd, ystyrir fod maint yr estyniad yng nghyd-destun y safle yn dderbyniol ac ystyrir ei fod yn parchu'r adeilad a'r safle. Bydd yr estyniad newydd wedi ei wthio'n ôl o'r prif edrychiad, ac y bydd deunyddiau priodol yn sicrhau bydd yr estyniad yn gweddu fel na fyddai'n cystadlu gyda'r prif adeiladau.

5.23 Nid oes unedau byw eraill wedi eu lleoli yn agos i'r datblygiad yma, mae'r eiddo agosaf (Ty Ysgol Santes Fair, Ffordd Cariadon) wedi ei leoli oddeutu 150m i ffwrdd. Mae gweddill yr adeilad o gwmpas y safle yn rhai masnachol (e.e. safle Pontio,

Gorsaf Heddlu, Swyddfeydd BT, siopau ayyb). Ni ystyrir fod y bwriad yn orddatblygiad o'r safle, ac ni ystyrir y byddai'n cael effaith andwyol ar fwynderau gweledol, cyffredinol na phreswyl yr ardal gyffredinol o'i gwmpas.

5.24 Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisïau B22, B23, B24 a B25 o'r CDU.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.25 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 wedi ei leoli ger y Llyfrgell. Mae'r Uned Drafnidiaeth wedi codi pryder ynglŷn â'r diffyg llecynnau parcio, ac wedi crybwyll y dylai rhwystro tenantiaid y llety rhag defnyddio ceir yn ystod eu hamser ym Mangor. Mae modd sicrhau hyn drwy amod cynllunio i gytuno'r cytundebau lletya o flaen llaw, ac i sicrhau eu bod yn cynnwys rhwystr ar fod yn berchen cerbyd yn ystod eu hamser yn lletya yn yr adeilad. Byddai hyn y lleddfu'r pwysau ar y meysydd parcio a pharcio ar stryd yn lleol yn sylweddol. Mae cyfeiriad wedi ei wneud at ddarparu llwybr troed o gefn y datblygiad yn uniongyrchol i'r maes parcio sydd o fewn perchnogaeth y Cyngor sydd tu cefn i'r adeilad, ond nid yw hyn yn rhan o'r cais, ac nid yw'n angenrheidiol ar gyfer gwasanaethu'r bwriad gerbron. Petai'r bwriad o ddarparu'r llwybr yma yn mynd yn ei flaen, bydda'i ofynnol i'r datblygwr ddarparu asesiad risg, a derbyn caniatad Adran Eiddo'r Cyngor. Byddai hyn felly y tu allan i ofynion y cais cynllunio yma.

5.26 O safbwynt yr elfen ty bwyta o'r bwriad, ystyrir y byddai'r ddarpariaeth parcio bresennol yn ddigonol o'i gymharu â defnydd diweddaraf yr adeilad fel clwb nos.

5.27 Er bod yr Uned Drafnidiaeth yn ystyried y byddai'r datblygiad yn debygol o gael effaith ar y meysydd parcio lleol, ni ystyrir fod yr elfen parcio y tu allan i'r hyn y gellir ei reoli drwy amod i gytuno'r cytundebau lletya o flaen llaw fel y sonnir amdano uchod ac felly ni fyddai'r raddfa anghenion parcio yn sylweddol fwy na'r hyn a ddisgwylir o ddefnydd cyfreithlon presennol y safle fel clwb nos. I'r perwyl hyn, ac oherwydd bod cyfraniad ariannol o £8000 ar gyfer gwneud gwelliannau i'r llwybrau cyswllt eisoes wedi ei dderbyn mewn cyswllt a'r caniatâd cynllunio blaenorol, ni ystyrir fod sail cynllunio rhesymol i ofyn am gyfraniad pellach yn yr achos yma.

5.28 Ar sail yr uchod felly, ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio â gofynion polisïau CH30, CH33 a CH36 o'r CDU.

Materion bioamrywiaeth

5.29 Mae arolwg ystlumod a gyflwynwyd gyda'r cais yn dangos nad oedd ystlumod yn defnyddio'r adeilad, ac nid oes gan yr Uned Bioamrywiaeth bryder am hyn. Pe bai ystlumod yn cael eu darganfod yn ystod y cais adeiladu yna dylid stopio'r gwaith ar unwaith a chysylltu â Chyfoeth Naturiol Cymru am gyngor. Nodwyd yn yr adroddiad fod Gwylanod y Penwaig yn nythu ar do'r adeilad. Er eu hamlygrwydd mae'r adar yma a'i nythod wedi ei gwarchod dan gyfraith. Ni ddylid cario unrhyw waith allan ar y to yn ystod y tymor nythu (Mawrth i Awst) felly a allai amharu ar y gwylanod neu eu nythod. Yn ddarostyngedig i'r amodau yma felly, ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisi B20 o'r CDU.

Materion Ieithyddol

5.30 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.

5.31 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'n golygu unrhyw newid ym mhoblogaeth y Ddinas, gan fod y myfyrwyr yn bresennol yno'n 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.

5.32 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 NCT20: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg.

Materion Isadeiledd a Llifogi

5.33 Er nad yw'r safle 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. Mae gwelliannau sylweddol wedi eu gwneud i'r cwlfert yma yn ddiweddar, er hynny, roedd Cyfoeth Naturiol Cymru yn bryderus rhag i'r datblygiad achosi'r cwlfert i gau. Yn yr un modd, 'roedd Dwr Cymru yn bryderus am y modd y gellir delio gyda dŵr wyneb o'r datblygiad. I'r perwyl hyn cyflwynwyd Asesiad Canlyniad Llifogydd ac Asesiad Dwr Wyneb a Draenio Dŵr Budr.

5.34 Mae'r adroddiadau yma wedi eu hasesu yn llawn gan Cyfoeth Naturiol Cymru a Dŵr Cymru, ac mae'r ddau gorff wedi tynnu eu gwrthwynebiad blaenorol yn ôl, ar sail amodau perthnasol i lefel llawr gorffenedig a chytuno cynllun delio gyda draenio'r safle. Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio â gofynion polisïau B29 a B33 o'r CDU a NCT 15 Datblygu a Pherygl Llifogydd.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

5.35 Amlygwyd pryderon ynglŷn â'r angen, materion dyluniad, gor-ddatblygiad ac effaith y gwaith dymchwel ar yr adeilad BT gerllaw a'i systemau.

5.36 Credir fod ystyriaeth lawn wedi ei roi i'r sylwadau yma yn yr adroddiad uchod. Nodir y byddai modd cytuno ffordd o wneud y gwaith dymchwel fel na fyddai'n effeithio systemau BT sydd yn yr adeilad union gerllaw. Byddai modd gwneud hyn drwy osod amod i gytuno'r modd o ddymchwel o flaen llaw.

6. Casgliadau:

6.1 Ar sail yr asesiad uchod ystyrir fod y cais ar gyfer newid defnydd ac addasu adeilad presennol i greu caffi a bwyty a chreu 29 uned hunan cynhaliol ar gyfer myfyrwyr o

fewn yr adeilad presennol, ynghyd a dymchwel rhan o’r adeiladau cefn presennol a chodi adeilad newydd i greu 116 o unedau byw hunan cynhaliol (sef cyfanswm o 145 o unedau) ar gyfer myfyrwyr gyda chyfleusterau cysylltiol 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 Caniatau gydag amodau

1. 5 mlynedd
2. Unol a’r cynlluniau a’r adroddiad ecolegol
3. Amodau Dwr Cymru
4. Cytuno deunyddiau a ffenestri
5. Cofnod ffotograffig
6. Tirweddu caled a meddal/dodrefn stryd
7. Goleuadau allanol i’w cytuno
8. Amodau gwarchod y cyhoedd
9. Datganiad dull adeiladau
10. Datganiad dull dymchwel
11. Amod lefel llawr wedi ei orffen
12. Cytuno cytundebau lletya i gynnwys myfyrwyr yn unig, pwynt cyswllt ar gyfer y cyhoedd a chyfyngiad defnydd o gar.
13. Dim gwaith ar y to yn ystod y tymor nythu