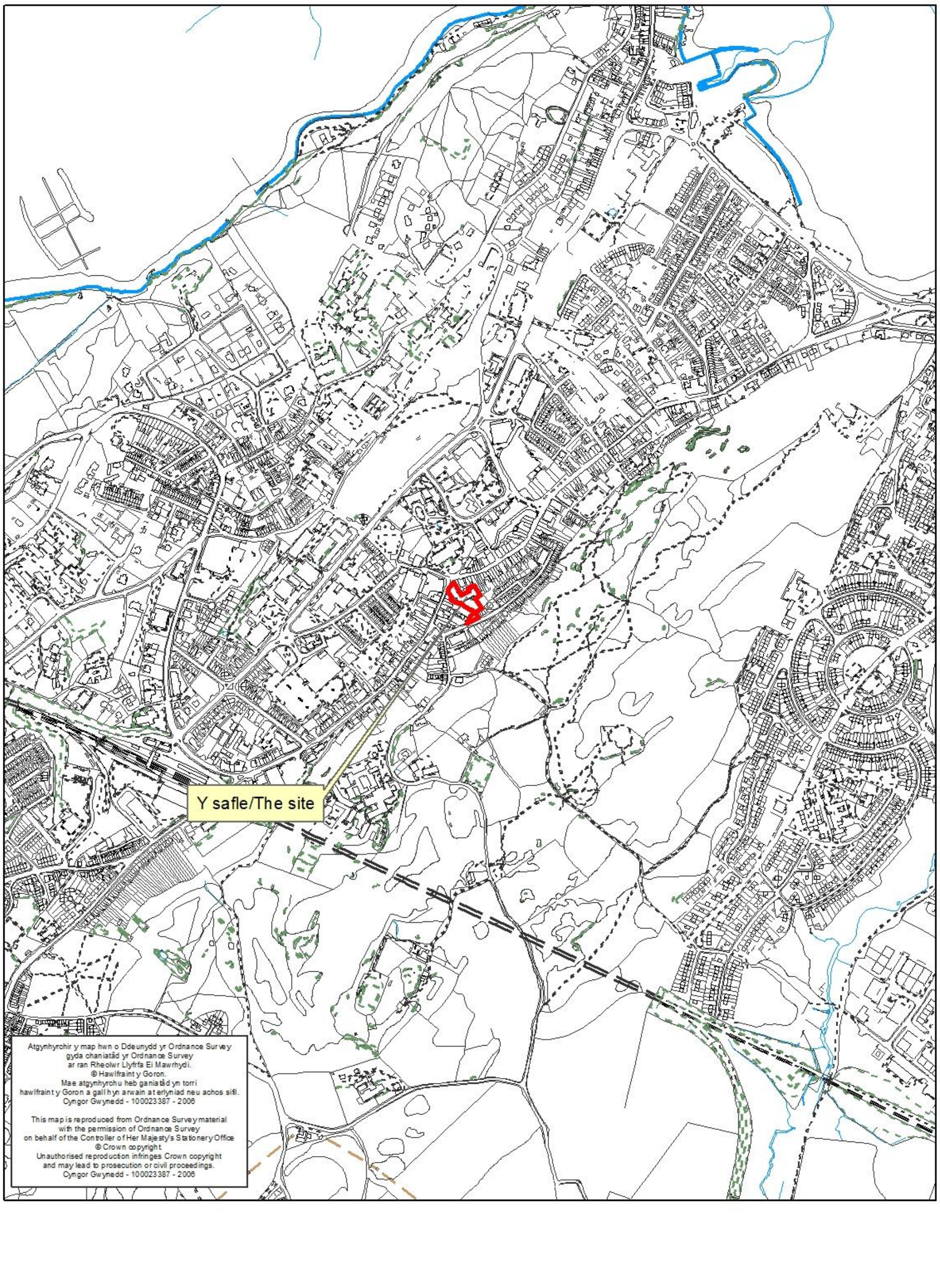
Rhif: **1**

Rhif y Cais / Application Number : C14/0831/11/CR & C14/0832/11/LL

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



Cais Rhif:	C14/0832/11/LL
Dyddiad Cofrestru:	31/08/2016
Math y Cais:	Llawn - Cynllunio
Cymuned:	Bangor
Ward:	Deiniol
Bwriad:	NEWID DEFNYDD RHAN O'R SIOP BRESENNOL, GOSOD BLAEN SIOP NEWYDD A CHODI ESTYNIAD DEULAWR AR BEN YR ESTYNIAD CEFN PRESENNOL I GREU 2 SIOP A LLETY AR GYFER 65 O FYFYRWYR
Lleoliad:	CASTLE HILL ARCADE, 196 , HIGH STREET, BANGOR, GWYNEDD, LL57 1NU

Crynodeb o’r Argymhelliad: GWRTHOD

1. Disgrifiad:

1.1 Mae’r cais hwn yn gais llawn i newid defnydd ac ymestyn siop bresennol, sef cyn siop Debenhams ar y Stryd Fawr ym Mangor, gosod blaen siop newydd a chodi estyniad deulawr ar ben yr estyniad cefn presennol i greu 2 siop a llety ar gyfer 64 o fyfyrwyr.

1.2 Mae’r adeilad presennol yn cael ei ddefnyddio fel unedau masnachol ar y llawr gwaelod a’r cyntaf, a mae gweddill yr adeilad yn sefyll yn wag. Bwriedir addasu’r adeilad presennol ac adeiladu estyniad deulawr ar y cefn, ar ben estyniad unllawr presennol. Byddai’r llawr gwaelod yn parhau gyda defnydd masnachol ar gyfer 2 uned ar wahân, gyda gweddill yr adeilad, ynghyd â’r estyniad newydd, yn creu darpariaeth llety byw i 64 o fyfyrwyr. Bydd 12 ystafell wely ar lawr cyntaf yr adeilad presennol, a 6 ar yr ail lawr. Bwriedir gwneud gwaith addasu mewnol er mwyn ail-strwythuro drwy dynnu hen bartisiwns a gosod partiswns newydd, ynghyd a gosod gwydr eilaidd ar y ffenestri gwreiddiol, ond ni fwriedir cario allan unrhyw addasiadau allanol i flaen yr adeilad presennol.

1.3 Ar gefn yr adeilad presennol mae estyniad unllawr to fflat, sydd yn fodern ac eithaf di-nod. Mae’r lleoliad hwn tu ôl i’r prif adeilad ac nid yw yn weladwy o’r Stryd Fawr o gwbl, dim ond o gefn y safle. Bwriedir codi estyniad deulawr to fflat ar yr estyniad unllawr to fflat presennol, a fydd o’r un ôl troed ac yn 3 llawr yn ei gyfanrwydd fel y prif adeilad. Byddai 14 ystafell ar y llawr cyntaf, 16 ar yr ail ac 16 ar y trydydd, sef cyfanswm o 46 ystafell llety myfyrwyr o fewn yr estyniad newydd. Ystafelloedd en-suite fyddai ‘rhain gyda’r ddarpariaeth coginio yn cael ei ddarparu ar y cyd mewn ystafelloedd ar wahân, byddai oddeutu 7 ystafell wely i bob cegin. Byddai’r estyniad newydd yn un to fflat gyda rendr i weddu gyda’r adeilad presennol ac bwriedir gosod ffenestri alwminiwm.

1.4 Bwriedir hefyd gosod blaen siop newydd ar flaen yr adeilad, a fydd yn bennaf yn cadw’r edrychiad presennol ond yn newid y mynediad er creu mynediad ar wahân i’r ddwy uned fasnachol, ac a fydd o wneuthuriad alwminiwm. Mae’r datblygiad hefyd yn cynnwys gwaith tirlunio i’r cefn ynghyd ac ardal storio beics (25 mewn cyfanswm) ac ardal biniau. Nid oes unrhyw ddarpariaeth barcio yn ffurfio rhan o’r bwriad.

1.5 Saif y safle ar y Stryd Fawr o fewn canol Dinas Bangor gerllaw'r Gadeirlan. Mae’r adeilad yn adeilad rhestredig gradd II a hefyd wedi ei leoli o fewn Ardal Cadwraeth Bangor.

1.6 Mae cais adeilad rhestredig hefyd wedi ei gyflwyno gyda’r cais llawn yma o dan gyfeirnod C14/0831/11/CR.

1.7 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 Coed
- Asesiad Draenio

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 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
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 priodol 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 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.

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)
Cylchlythyr 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

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Dim hanes cynllunio perthnasol

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Dinas Bangor: Gwrthwynebu - gor-ddatblygiad o’r safle, mynediad anodd i'r adeilad a dim angen am fwy o unedau myfyrwyr o fewn yr ardal (ymateb wedi ei dderbyn ar sail cynlluniau diwygiedig)

Uned Drafnidiaeth: Nid oes gwrthwynebiad i’r bwriad.

Yn arferol a trwy ddefnyddio’r safonau parcio arferol sef “CSS Wales Parking Standards 2008” dylid darparu hyd at 10 llecyn ar gyfer datblygiadau myfyrwyr o’r math yma.

Gellir ystyried fod y safle yma o fewn pellter rhesymol i nifer o gyfleusterau, dulliau eraill o drafeilio, meysydd parcio talu ac arddangos a nifer o adeiladau’r Brifysgol ym Mangor. Felly gellir dadlau nad oes wir angen darparu parcio ynghyd a’r datblygiad. Fodd bynnag credaf y gellir yn resymol dybio y byddai’r datblygiad yn cael effaith ar y pwysau parcio ar strydoedd cyfagos ar adegau ac felly argymhellaf ddau mesur i liniaru’r effaith.

Argymhellaf fesuriadau a amlinellir yn y safonau parcio sef amodi’r datblygiad i arbed myfyrwyr rhag dod a cerbyd o fewn tair milltir i’r datblygiad a darpariaeth cynllun teithio cyn preswylio.

Dŵr Cymru: Dim gwrthwynebiad - awgrymir amodau

Cymdeithas Ddinesig Bangor: Gofynnwn i chi OHIRIO'r cais hwn fel y gellir casglu mwy o wybodaeth er mwyn rhoi penderfyniad gwybodus i chi. Dyma'r rhesymau am ein cais i ohirio:

- Rydym ar ddeall bod yr adeilad cyfredol yn dyddio'n ôl i 1831, ac nid i'r 1880au fel mae'r datblygwyr yn ei honni. Fel y cyfryw, mae'n adeilad o ddiwedd cyfnod y Rhaglywiaeth, ac nid yn adeilad o ddiwedd cyfnod Fictoria.
- Os yw hyn yn wir, mae angen ymdrin ag ef yn fwy gofalus, yn enwedig y tu mewn iddo, na'r hyn mae'r datblygwyr yn ei gynnig.
- Nid yw manylion y casgliadau gwastraff a'r ddarpariaeth storio gwastraff wedi'u sortio hyd yma - gweler paragraff 3.2.6 y Datganiad Dylunio a Mynediad.
- Mae'r Gymdeithas yn dymuno gwybod p'un a oes unrhyw astudiaeth wedi'i chynnal ynghylch perchnogaeth ceir myfyrwyr a'u defnydd ym Mangor. Mae'n anodd credu na fydd yr un o'r 65 myfyriwr yn penderfynu parcio a defnyddio car.
- Nid yw'n glir i ni p'un a yw Cyngor Gwynedd wir yn bwriadu cefnogi'r ddarpariaeth o 4,000 uned lety 'bwrpasol' i fyfyrwyr ym Mangor, na sut y gellir cyflawni hyn heb arwain at broblemau cymdeithasol a dinesig difrifol.

Uned Gwarchod y Cyhoedd:	Dim gwrthwynebiad, ond argymhellir gosod amod i rhwystro gwaith adeiladu i fod rhwng 8yb a 6yh Dydd Llun i Gwener a 8yb i 1yh Dydd Sadwrn a dim o gwbl ar y Sul; sicrhau cydymffurfio gyda gofynion BS5228 ynghylch Sŵn a dirgryniad. Nodir hefyd dylai ddarparu manylion unrhyw offer mecanyddol (e.e. unedau aerdymheru neu echdynnu aer).
Uned Bioamrywiaeth:	Mae'r ymgeisydd wedi darparu arolwg ystlumod gan Enfys Ecology dyddiedig 29 Mehefin 2015. Mae'r arolwg yn cynnwys arolwg cyfnos ac wedi ei wneud i safon dderbyniol. Nid oedd tystiolaeth o ystlumod yn yr adeilad. Nid oes pryder ecolegol am y cais yma.
Uned Coed:	Cadarnhau nad yw'r coed ar y safle o safon foddhaol i'w cadw. Nid oes gwrthwynebiad. Cynnig amod tirlunio.
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 gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail: • Dim angen • Effaith ar breifatrwydd • Effaith sŵn ac ymddygiad gwrthgymdeithasol • Gor ddatblygiad • Effaith ar fywyd gwyllt • Parcio/traffic • Effaith yn ystod cyfnod adeiladu • Materion perchnogaeth tir Derbyniwyd cynlluniau ychwanegol yn dangos edrychiadau'r cefn ac fe ail-ymgynghorwyd ar y cynlluniau hwn.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae'r bwriad yn ymwneud gydag adeilad sylweddol ar y Stryd Fawr ym Mangor ac mae'n adeilad rhestredig Gradd II. Mae cais adeilad rhestredig hefyd wedi ei gyflwyno ar gyfer y bwriad. Mae'r adeilad wedi ei ddefnyddio tan oddeutu 10 mlynedd yn ôl fel yr hen siop Debenhams cyn iddo symud lleoliad, ac yn fwy diweddar mae'r llawr gwaelod wedi ei ddefnyddio fel siopau annibynnol, gyda'r lloriau uwch yn wag. Mae'r safle o fewn ffin ddatblygu'r Ddinas. Nid yw'r safle yma wedi ei ddynodi ar gyfer unrhyw ddefnydd penodol ond mae wedi ei leoli o fewn y dynodiad Canol Tref a'r Brif Ardal Siopa, ac o fewn yr Ardal Gadwraeth. Ar sail lleoliad yr adeilad, ystyrir fod y bwriad i ail ddefnyddio'r safle yn cydymffurfio â gofynion polisi C1 ac C4 o'r CDUG.

5.2 Mae'r bwriad yn ymwneud a newid defnydd ac ymestyn yr adeilad, gosod blaen siop newydd a chodi estyniad deulawr ar ben yr estyniad cefn presennol. Byddai'r defnydd newydd yn creu 2 uned fasnachol (ble mae'r siop bresennol) a llety ar gyfer 64 o fyfyrwyr. Ystafelloedd en-suite fyddai 'rhain gyda'r ddarpariaeth coginio yn cael ei ddarparu ar y cyd mewn ystafelloedd ar wahân, byddai oddeutu 7 ystafell wely i bob cegin.

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 201/2015 fe nodir fod yna 9186 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 140 yn ychwanegol sydd wedi derbyn caniatâd cynllunio ac sydd eto i'w cychwyn (mae hyn yn cynnwys 3 ganiatâd drwy apêl yn ddiweddar- safle Three Crowns am 15 uned, cyn safle'r Railway Institute sy'n 27 uned a safle Lôn Bobty sy'n 18 uned) ac mae 83 uned (gan gynnwys y cais yma) o dan ystyriaeth ar hyn o bryd. Mae hyn yn rhoi cyfanswm o 991 o unedau preifat sydd un ai ar gael neu wedi derbyn caniatâd 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 aml-feddianaeth 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 991 o unedau preifat ar gael/wedi eu caniatáu), tai amlfeddiannaeth (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 ac fod 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 gellir y 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 dwy uned fasnachol ar lawr gwaelod yr adeilad yn lle'r uned fasnachol bresennol. Gan fod y safle wedi ei leoli o fewn ardal sydd wedi ei ddynodi yn Ganol Tref Ddiffiniedig, mae polisi D23 o'r CDU yn berthnasol. Mae'r polisi hwn yn gwarchod unedau llawr daear er mwyn cynnal atyniad canol trefi ac fe ystyrir fod y bwriad i greu 2 siop yn lle 1 yn unol â pwrpas polisi D23 ac yn cynnal atyniad y canol tref yn hytrach na'i danseilio.

5.15 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 er mwyn gallu ei asesu ei effaith yn llawn. Mae cynnwys y dogfennau/datganiadau hyn yn cael eu hystyried yn fanylach yn y rhannau perthnasol o'r asesiad hwn.

5.16 Ar sail yr uchod ystyrir fod y bwriad yn unol â'r polisïau a nodir ac felly yn dderbyniol mewn egwyddor.

Dyluniad a Mwynderau gweledol

5.17 Dywed Paragraff 68 o Gylchlythyr y Swyddfa Gymreig 61/96 "Cynllunio a'r Amgylchedd Hanesyddol: Adeiladau Hanesyddol ac Ardaloedd Cadwraeth" 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. 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 polisïau B4, B22, B24 a B25 yn ategu hyn trwy annog datblygiadau sydd yn parchu'r safle a'i gyffiniau.

5.18 Bwriedir addasu ychydig ar flaen yr adeilad, sef i'r blaen siop, er creu dau fynediad ar wahân i'r ddwy uned fasnachol a chadw mynediad ar wahân i'r unedau myfyrwyr.

Bydd gweddill blaen yr adeilad yn cael ei gadw fel y mae, gan gynnwys cadw a thrwsio'r ffenestri pren gwreiddiol ar y llawr cyntaf a'r ail a gyda'r blaen siop eithaf modern presennol yn cael ei newid i fframiau alwminiwm newydd gan gadw edrychiad tebyg. Ni ystyrir y byddai addasu'r blaen na'r addasiadau mewnol yn debygol o golli unrhyw nodwedd bensaernïol gan fod y rhain wedi eu diogelu o fewn y bwriad. Fe ystyrir fod yr elfen yma o'r bwriad yn cydymffurfio gyda amodau B2, B4, B22, B25 a B25 trwy osod amodau priodol.

5.19 Ar gefn yr adeilad mae estyniad to fflat modern brics coch sydd ddim o unrhyw werth pensaernïol penodol ac hefyd sydd ddim yn adlewyrchu cymeriad arbennig yr adeilad rhestredig. Er hynny, mae'r lleoliad hwn tu ôl i'r prif adeilad ac nid yw yn weladwy o'r Stryd Fawr na mannau cyhoeddus pwysig o fewn yr Ardal Gadwraeth. Bwriedir codi estyniad deulawr to fflat ar ben yr estyniad presennol gyda nifer fawr o agoriadau ar gyfer ffenestri. Mae dyluniad yr estyniad yn syml ac yn ymarferol i'w defnydd arfaethedig ond nid yw'r berthynas rhwng y datblygiad arfaethedig a'r hyn sydd o'i gwmpas yn glir.

5.20 Mae amrywiaeth eang i adeiladau'r ardal yn nhermau dyluniad a gorffeniadau yn enwedig ar edrychiadau cefn safleoedd. Er yr amrywiaeth sydd yn bodoli, mae elfennau cyffredin i adeiladau'r ardal megis toeau brig llechi, wynebau traddodiadol ac estyniadau cefn sydd yn israddol i'r prif adeilad mae'n perthyn iddo.

5.21 Mae rhan gwreiddiol o'r adeilad yn ymestyn allan i'r cefn ac yn ddeulawr gyda tho brig llechi. Byddai'r estyniad deulawr newydd yn cael ei glymu i'r rhan gwreiddiol yma ar ben y toeau fflat presennol ac mae'r edrychiadau ochr a'r trawstoriadau yn ddangos byddai'r estyniad yn dominyddi'r adeilad gwreiddiol ac yn ffurfio estyniad anghydweddol ac o safon dylunio isel nad yw yn parchu'r adeilad rhestredig gwreiddiol. Dywed Cylchlythyr y Swyddfa Gymreig 61/96 "ni ddylai estyniadau modern ddominyddu'r adeilad sy'n bodoli o ran graddfa, deunydd na lleoliad".

5.22 Er gwaethaf bodolaeth adeilad to fflat yng nghefn y prif adeilad ni ellir ystyried hyn yn sail i gyfiawnhau codi estyniad to fflat deulawr sylweddol ei faint ac o ddyluniad ansensitif ar ei ben gan yr ystyrir y byddai'n dominyddu'r prif adeilad ac yn cael effaith andwyol ar ei gymeriad. Mae eglurhad polisi B22 hefyd yn esbonio mae dealltwriaeth o'r berthynas rhwng datblygiad arfaethedig a'r hyn sydd o'i gwmpas yn ogystal â sut mae'r berthynas rhwng yr elfennau unigol o gylch y safle datblygu'n creu cymeriad yn hollol sylfaenol i greu datblygiadau o safon ddylunio dda. Dylid edrych ar nodweddion y safle a'r ardal gyfagos bob tro cyn dechrau paratoi cynlluniau ar gyfer y newidiadau dan sylw. Prif fantais yr agwedd hon yw cael dyluniad sy'n berthnasol i safle penodol, a dyluniad sydd un ai'n cadw unrhyw gymeriad neu sy'n gwrthdroi tueddiadau'r gorffennol lle nad yw patrymau datblygu yn y gorffennol wedi ymateb i'r cyd-destun.

5.23 Hyd yn oed o ystyried fod yr estyniad arfaethedig yng nghefn y safle ac yn eithaf cuddiedig o fannau cyhoeddus agos, nid yw hyn yn cyfiawnhau estyniad o'r graddfa, swmp, ffurf a'r dyluniad yma gan yr ystyrir y byddai yn amharu'n sylweddol ar edrychiad a chymeriad yr adeilad rhestredig. O ganlyniad, ystyrir fod y bwriad yn groes i meini prawf 1 a 2 o polisi B22, maen prawf 1 o polisi B24, polisi B2 o'r CDUG a Cylchlythyr 61/96.

Effaith y datblygiad ar osodiad a chymeriad yr Ardal Cadwraeth.

5.24 Mae Adran 72 o Ddeddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990 yn gosod dyletswydd ar awdurdodau lleol i roi sylw arbennig i'r ffaith ei bod yn

ddymunol cadw neu wella cymeriad neu olwg ardaloedd cadwraeth. Wrth asesu'r bwriad mae'n annhebygol byddai'r estyniad to fflat cefn yn weladwy o fannau cyhoeddus yn agos i'r safle. Mae'n debyg bydd y bwriad yn agor cefn y safle i fyny o gyfeiriad Cae Llepa sydd tu cefn, ond oherwydd lefelau'r tir mae'n annhebygol bydd y datblygiad yn niweidiol er cydnabyddir na fyddai'n cynnig gwelliant i gymeriad a golwg yr Ardal Gadwraeth.

5.25 Mae Ardal Cadwraeth Bangor yn eang ac yn cynnwys sawl adeilad rhestredig gradd I. Mae topograffi Bangor yn golygu fod rhannau o'r ddinas yn weladwy o bellter e.e. golygfeydd o brif adeilad y Prifysgol (sydd yn adeilad rhestredig gradd I) ar draws y ddinas. O'r Brifysgol mae'r ardal o gwmpas safle'r cais yn dangos sawl elfen gyffredin ym mhensaernïaeth yr ardal gyda thoeau crib llechi a datblygiadausy'n dilyn patrymau'r strydoedd. O fannau uwch fe fydd y datblygiad yn weladwy. Er bydd y newid i'r Ardal Gadwraeth yn ei gyfanrwydd yn eithaf bychan, ystyrir y byddai'r elfen to fflat yn ymddangos fel nodwedd anghydweddol o olygfeydd ar draws y ddinas sydd ddim yn parchu'r adeilad rhestredig o'i flaen, na phatrymau strydoedd yr ardal o'i gwmpas. Ystyrir felly fod y bwriad yn groes i bolisi B4 gan na'r fyddai'r datblygiad yn cyfoethogi cymeriad a golwg yr ardal gadwraeth a'i osodiad

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.26 Fe fydd defnydd masnachol yr adeilad yn parhau trwy addasu'r siop bresennol i ddwy siop. Ni ystyrir y bydd y rhan yma o'r bwriad yn cael unrhyw effaith negyddol o safbwynt mwynderau oherwydd defnydd presennol y safle fel siop. Fodd bynnag, mae'r bwriad hefyd yn golygu addasu'r adeilad presennol a chodi estyniad er mwyn darparu llety ar gyfer 64 o fyfyrwyr. Mae'r safle wedi ei leoli o fewn canol y ddinas gyda chymysgedd o siopa a defnyddiau A3 (bwyd a diod), hefyd mae yna fflatiau preswyl uwchben unedau busnes ac hefyd tai preswyl i gefn y safle, i'r de-ddwyrain a'r gorllewin.

5.27 Gellir ystyried fod llety pwrpasol myfyrwyr gyda'r potensial o gael effaith sŵn ac aflonyddwch sy'n fwy na'r hyn a ddisgwylir o dai cyffredin. Er hynny, rhaid cofio fod y safle wedi ei leoli ar y Stryd Fawr o fewn y Ddinas ac o fewn ardal brysur a byrlymus o weithgareddau masnachol presennol lle disgwylir lefelau sŵn cefndirol uwch nac ardaloedd preswyl. Derbynnir bydd 64 o fyfyrwyr yn mynd a dod o'r lleoliad yma yn newid y sefyllfa bresennol ond ni ystyrir bydd yr effaith yn annerbyniol o ystyried lleoliad y bwriad a'r defnyddiau tir cyfagos.

5.28 Derbyniwyd cynlluniau diwygied yn dileu'r teras cefn uchaf oedd yn darparu lle eistedd allan oherwydd ei berthynas agos i gefn tai teras Cae Llepa, a'r teras allanol (patio) sydd yn cefnu ar 168-170 Stryd Fawr oherwydd y potensial am aflonyddwch a defnydd posib o'r ardaloedd hyn yn hwyr yn y nos. Mae'r lle eistedd allan sydd wedi cael ei gadw ar lefel isel wrth gefn yr adeilad ac ni ystyrir byddai hwnnw yn cael effaith negyddol ar fwynderau preswyl tai cyfagos. Ar y cyfan, ni ystyrir y byddai'r bwriad o greu llety myfyrwyr yn debygol o greu unrhyw effaith ychwanegol sylweddol annerbyniol ar sail sŵn ac aflonyddwch yn yr achos yma.

5.29 Derbyniwyd gwrthwynebiadau ar sail gor-edrych o ffenestri a gerddi. Fel y soniwyd uchod, mae'r safle o fewn ardal busnes, canol dinas ond hefyd ceir unedau preswyl eraill gerllaw - yn benodol tuag at gefn ac ochrau'r safle. Ceir hefyd unedau preswyl uwchben unedau masnachol sy'n gyfochrog a'r safle.

5.30 Er mwyn asesu effaith y bwriad, derbyniwyd trawstoriadau trwy'r safle i dangos perthynas yr estyniad gyda'r adeiladau i'r cefn a'r blaen. Mae'r trawstoriadau yn

dangos byddai tua 26m rhwng yr estyniad a thai Cae Llepa a byddai to'r estyniad ar ei uchaf tua yr un uchder a gerddi cefn y tai ac oherwydd hyn ni ystyrir y byddai'r datblygiad yn achosi unrhyw or-edrych na cholli preifatrwydd afresymol i'r tai yma.

5.31 I'r flaen yr estyniad to fflat (sydd i gefn yr adeilad gwreiddiol sydd yn wynebu'r Stryd Fawr) byddai ffenestri newydd yn wynebu cefnau 198 i 204 Stryd Fawr. Mae cefn yr adeiladau yma gyda chymysgedd o wahanol ffenestri yn cynnwys defnyddiau busnes a fflatiau preswyl. Er hynny rhaid cydnabod byddai'r bwriad yn newid y sefyllfa bresennol yn sylweddol gyda estyniad deulawr ar ben yr adeilad unllawr presennol gyda cyfanswm o 24 ffenest newydd yn wynebu cefn yr adeiladau ar y Stryd Fawr ac felly mae'n bwysig asesu beth fyddai'r effaith o hyn ac os fyddai'r effaith hwnnw yn dderbyniol neu beidio.

5.32 Wrth ymweld â'r safle nid oedd tystiolaeth o erddi cefn preifat i gefn yr adeiladu ar y Stryd Fawr sydd ddim yn cael eu gor-edrych yn barod, roedd y rhan fwyaf yn cael ei defnyddio fel lle storio a storio biniau i'r busnesau ac roedd un darn wedi gor-dyfu yn sylweddol. Mae'r trawstoriadau yn dangos bod yr adeilad agosaf i'r safle tua 6m i ffwrdd o'r safle ond wrth ymweld y safle, drws solid sydd ar y talcen. Tu ôl i hynny mae amrywiaeth o estyniadau a ffenestri gyda chymysgedd o ffenestri gyda gwydr afloyw a bariau diogelwch a ffenestri safonol gyda gwydr clir. Mae'r ffenestri safonol sydd yn adlewyrchu defnydd preswyl ymhellach i ffwrdd gyda phellter o tua 17m. Mae'r ffenestri yn estyniad cefn 204 Stryd Fawr yn wynebu'r ar draws y safle i'r gogledd ac felly ni ystyrir bydd y datblygiad yn achosi gor-edrych uniongyrchol i mewn i ffenestri'r adeilad hwnnw.

5.33 Er y pellteroedd a'r amrywiaeth o wahanol ffenestri, ystyrir byddai'r nifer o ffenestri yn newid y sefyllfa bresennol yn sylweddol ac yn arwain i raddau annerbyniol o gor-edrych a cholli preifatrwydd. Yn ychwanegol, ac oherwydd yr amrywiaeth o wahanol ffenestri a natur llety myfyrwyr (lle byw i gyd mewn un ystafell ar wahân i geginau ac ystafelloedd bwyta sy'n cael eu rhannu) ni ystyrir y bydd y datblygiad yn sicrhau preifatrwydd a safon byw ddigonol i'r myfyrwyr sy'n wynebu 198 i 204 Stryd Fawr.

5.34 Mae tai Rhes Allt Castell i orllewin y safle ac o fewn 18m o bwynt agosaf. Oherwydd gosodiad yr adeilad a'r pellteroedd ni ystyrir bydd y bwriad yn effeithio preifatrwydd ffenestri y tai yma. Er hynny, ystyrir byddai'r datblygiad yn cael effaith andwyol ar breifatrwydd y gerddi (yn enwedig rhifau 3 a 4). Mae'r gerddi cefn presennol yn eithaf cuddiedig ac yn mwynhau safon mwynderau eithaf uchel o ystyried ei lleoliad mewn canol dinas. Fe fydd y bwriad yn newid y sefyllfa yn sylweddol oherwydd uchder a swmp yr adeilad a'r nifer o ffenestri fydd yn gor-edrych y gerddi.

5.35 Er fod y safle presennol mewn pant naturiol gyda thir eithaf llethr yn codi i'r cefn, mae cefnau 198 i 204 Stryd Fawr yn wynebu'r de ac ar hyn o bryd yn mwynhau oriau sylweddol o olau dydd naturiol. Fe fydd yr estyniad yn achosi cysgodi a lleihad sylweddol i'r golau dydd naturiol mae'r adeiladau yma yn mwynhau yn bresennol. Mae'r ffenestri uwch hefyd yn mwynhau golygfa naturiol uwchben yr estyniad to fflat o'r coed a thyfiant ar dir y llethr. Er nad oes gwerth mwynderol uchel i'r ardal yma, ystyrir bydd y datblygiad arfaethedig yn lleihau safonau byw yn sylweddol. Byddai cefn adeiladau'r Stryd Fawr yn cael ei gau mewn oherwydd y cyfuniad o fàs ac uchder yr estyniad, ei osodiad a ffiniau'r safle. Ystyrir byddai'r hyn yn achosi effaith ormesol annerbyniol sydd yn groes i anghenion polisi B23.

5.36 Yn ei gyfanrwydd, ystyrir fod y bwriad yn groes i bolisi B23 gan y byddai'r datblygiad yn cael effaith niweidiol ar fwynderau preswyl unedau a thai cyfagos ac na fyddai'r datblygiad yn sicrhau safon byw ddigonol i breswylwyr y datblygiad.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.37 Nid yw'r bwriad yn darparu unrhyw lecynnau parcio ynghlwm a'r datblygiad. Mae'r safle wedi ei leoli o fewn canol y ddinas ac yn agos i feysydd a llecynnau parcio cyhoeddus. Nid oes gan yr Uned Drafnidiaeth wrthwynebiad mewn egwyddor i'r bwriad, a hynny oherwydd lleoliad y safle sydd o fewn pellter resymol i nifer o gyfleusterau, dulliau eraill o drafeilio, meysydd parcio talu ac arddangos a nifer o adeiladau'r Brifysgol ym Mangor, felly gellir dadlau nad oes wir angen darparu parcio ynghyd a'r datblygiad. Fodd bynnag, ystyrir felly y byddai'n rhesymol gofyn am amod sy'n atal myfyrwyr rhag iddynt ddod a cerbyd o fewn tair milltir i'r datblygiad a gofyn am gynllun teithio cyn preswylio'r datblygiad. O wneud hyn ystyrir y gall y bwriad gydymffurfio â gofynion polisïau CH30, CH33 a CH36 o'r CDU.

Llecynnau Agored

5.38 Yn unol â gofynion Canllaw Cynllunio Atodol 'Datblygiadau Tai a Llecynnau Agored o Werth Adloniadol' 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 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.'

Materion Bioamrywiaeth

5.39 Mae'r 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. Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisi B20 o'r CDU.

Materion Ieithyddol

5.40 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.

5.41 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.

5.42 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.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

5.43 Amlygwyd pryderon ynglŷn â'r angen, effaith ar breifatrwydd, materion sŵn ac ymddygiad gwrthgymdeithasol, gor-ddatblygiad, effaith ar fywyd gwyllt, materion parcio / traffic, effaith yn ystod y cyfnod adeiladau a materion perchnogaeth tir.

5.44 Cyflwynwyd y sylwadau ymgynghoriadau a trydydd parti i'r Asiant er ei sylw, a chyflwynwyd cynlluniau ychwanegol yn dangos yr edrychiadau cefn ynghyd a chynllun lleoliad newydd a ffurflen gais ddiwygiedig yn cadarnhau'r materion perchnogaeth tir. Credir fod ystyriaeth lawn wedi ei roi i'r sylwadau sy'n ymwneud â materion cynllunio perthnasol yn yr adroddiad uchod. Nodir y byddai modd amodi'r oriau adeiladau, yn ogystal â materion sŵn o agwedd unrhyw echdynnydd/aerdymheru.

6. Casgliadau:

6.1 Ar sail yr asesiad uchod, ystyrir fod yr egwyddor o drosi'r adeilad gwreiddiol yn dderbyniol, ynghyd a'r defnydd. Ystyrir fod y bwriad yn cwrdd a'r meini prawf a ofynnir parthed materion trafnidiaeth, bioamrywiaeth a ieithyddol. Fodd bynnag, ni ystyrir fod dyluniad, graddfa, swmp na ffurf yr estyniadau deulawr newydd yn addas i'r lleoliad a fydd yn amharu ar fwynderau gweledol yr ardal. Nid oes gan swyddogion wrthwynebiad mewn egwyddor i estyniad o raddfa a dyluniad addas ar y rhan yma o'r safle, ond nid yw'r ffaith fod y safle yn eithaf cuddiedig o fannau cyhoeddus yn rheswm digonol i gyfiawnhau estyniad o'r graddfa, swmp, ffurf a'r dyluniad yma. Ystyrir y byddai caniatau y bwriad yn groes i ofynion polisiau B22, B23, B24 a B25 CDUG. Ystyrir hefyd fod y bwriad yn groes i bolisi B23 gan fyddai'r datblygiad yn cael effaith niweidiol ar fwynderau preswyl unedau a thai cyfagos ac na fyddai'r datblygiad yn sicrhau safon byw ddigonol i breswylwyr y datblygiad.

6.2 Ystyrir hefyd oherwydd ei raddfa, swmp, ffurf a'i ddyluniad, y byddai'n dominyddu'r adeilad rhestredig ac yn cael effaith niweidiol sylweddol ar ei gymeriad hanesyddol o ganlyniad, ac ystyrir fod y bwriad yn groes i ofynion polisïau B2, B3 a B4 CDUG, a'r arweiniad a geir yng Nghylchlythyr 61/96 a phennod 6 o Bolisi Cynllunio Cymru.

7. Argymhelliad:

7.1 Gwrthod

1 Byddai'r bwriad oherwydd ei raddfa, swmp, ffurf a'i ddyluniad yn cael effaith niweidiol sylweddol ar edrychiad a gosodiad yr adeilad rhestredig gradd II a'r ardal Cadwraeth ac felly yn groes i bolisïau B2, B3 B4, B22 a B24 CDUG ac i ofynion Cylchlythyr Swyddfa Gymreig 61/96.

2. Ystyrir fod y bwriad yn groes i bolisi B23 o'r CDUG gan y byddai'r datblygiad yn cael effaith niweidiol ar fwynderau preswyl unedau a thai cyfagos, oherwydd ei raddfa, swmp, ffurf a'i ddyluniad trwy gael effaith ormesol, achosi gor-edrych a cholli preifatrwydd**,** cysgodi a lleihad sylweddol i golau dydd naturiol ac na fyddai modd i'r datblygiad sicrhau safon byw ddigonol i breswylwyr y datblygiad.