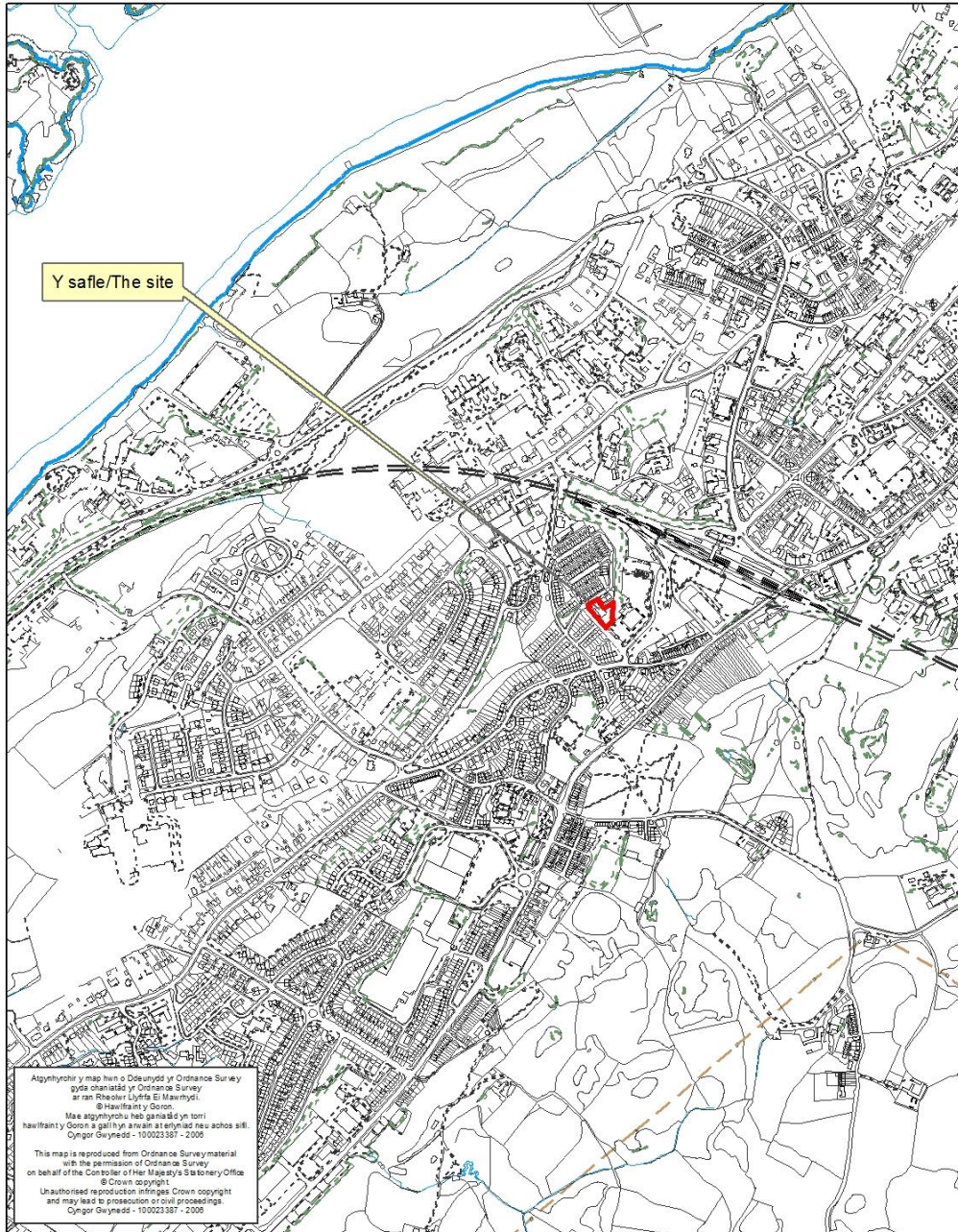


Rhif: 7



Rhif y Cais / Application Number : C16/0781/11/LL

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



PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/09/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	PWLLHELI

Cais Rhif: C16/0781/11/LL
Dyddiad Cofrestru: 06/07/2016
Math y Cais: Llawn - Cynllunio
Cymuned: Bangor
Ward: Hendre

Bwriad: NEWID AMOD RHIF 2 (YN UNOL A'R CYNLLUNIAU A GANIATAWYD) O CANIATAD RHIF APP/Q6810/A/16/314218 ER MWYN DIWYGIO GOSODIAD MEWNOL YR AIL LAWR ER MWYN DARPARU 8 UNED 1 LLOFFT A 2 UNED 4 LLOFT YN LLE 8 UNED 1 LLOFT
Lleoliad: FORMER RAILWAY INSTITUTE, EUSTON ROAD, BANGOR, LL572YP

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATÁU GYDAG AMODAU

1. Disgrifiad:

- 1.1 Rhoddwyd caniatâd yn flaenrol trwy apêl i ddymchwel y cyn adeilad Clwb y Rheilffordd (Railway Institute) 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 cais yma yn gais i ddiwygio amod rhif 2 (yn unol â'r cynlluniau a ganiatawyd) o'r caniatâd blaenrol er mwyn diwygio gosodiad mewnol yr ail lawr er mwyn darparu 2 uned ychwanegol o fewn y datblygiad (sef cyfanswm o 29 uned). Mae'r bwriad yn golygu darparu 8 uned 1 llofft a 2 uned 4 llofft yn lle'r 8 uned 1 llofft a ganiatawyd yn gynt. Nid yw'r cynllun yn golygu unrhyw newid i edrychiad allanol yr adeilad na gosodiad ffenestri.
- 1.3 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 Clwb y Rheilffordd eisoes wedi ei ddymchwel a'r safle wedi ei clirio. Mae'r safle yn ei gyfanrwydd yn mesur oddeutu 0.13 hectar.

2. Polisiâu Perthnasol:

- 2.1 Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a pharagraff 2.1.2 Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dylid penderfynu ceisiadau yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai bod ystyriaeth faterol cynllunio yn nodi fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol, a'r Cynllun Datblygu Unedol.
- 2.2 Yn sgil Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 mae'n ofynnol i'r Cyngor ymgymryd â datblygu cynaliadwy yn ogystal â chymryd pob cam rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r amcanion datblygu cynaliadwy (neu lesiant). Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu cynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015, ac wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau.
- 2.3 Ystyrir na fyddai unrhyw effaith sylweddol nac annerbyniol ar gyflawni'r amcanion lesiant o ganlyniad i'r argymhelliad arfaethedig.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/09/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	PWLLHELI

2.4 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009:

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 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 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.

Canllaw Dylunio Gwynedd

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/09/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	PWLLHELI

2.3 Polisiau Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru Fersiwn 8 2016
 Nodyn Cyngor Technegol (NCT)
 NCT 12: Dylunio
 NCT 18: Trafnidiaeth

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

- 3.1 3/11/AD212B - Codi arwydd. Caniataw 23-Jan-1990
- 3.2 C15/0533/11/LL - Cais ar gyfer dymchwel adeilad presennol ynghyd a chodi adeilad 3 llawr i greu cyfanswm o 27 fflatiau ar gyfer myfyrwyr, ail osod pafin a chreu cilfan a pharcio ar gyfer 7 cerbyd. Caniatawyd ar apêl 24/05/16
- 3.3 C15/1151/11/HD - Rhybudd ymlaen llaw o fwriad i ddymchwel adeilad. Caniataw 09/12/15

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Dinas: Gwrthwynebiad – gorddatblygiad o'r safle, gormod o hostelau gwag a dim digon o lety i bobol leol.

Uned Drafnidiaeth: Dim gwrthwynebiad - Mae'r safle o fewn pellter cerdded a beicio rhesymol i nifer o gyfleusterau fel adeiladau'r brifysgol, siopau a gorsaf trên, fod y parcio ar y stryd gyfagos yn agored i bawb.

Dŵr Cymru: Dim sylwadau ond angen yr amodau a rhoddwyd ar y caniatâd blaenorol.

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:

- Gormodedd o lety myfyrwyr ac nid yw'r llety sydd wedi ei godi wedi ei lenwi.
- Ardal breswyl deuluol.
- Problemau parcio ar Ffordd Euston yn barod
- Materion sŵn a sbwriel
- Bydd myfyrwyr yn creu niwsans.
- Datblygiad anaddas i'r ardal.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'r bwriad yn ymwneud gyda diwygio'r cynlluniau a ganiatawyd yn flaenorol i godi adeilad newydd ar gyfer darparu llety myfyrwyr. Mae'r safle o fewn ffin ddatblygu'r Ddinas. Nid yw'r safle yma wedi ei ddynodi ar gyfer unrhyw ddefnydd penodol ac mae'n disgyn tu allan i ddynodiad Canol Dref, Prif Ardal Siopa a thu allan i'r Ardal Gadwraeth. Mae'r safle yn dir a ddatblygwyd o blaen.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/09/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	PWLLHELI

- 5.2 Nid oes polisi penodol yn y CDU sy'n ymdrin gyda datblygiad o'r math hwn ac nid yw polisiâu tai'r CDU (yn benodol, polisiâu CH3 a CH6) nac ychwaith polisi CH39 (Datblygiadau Addysg Bellach ac Addysg Uwch), sydd yn cyfeirio at ddatblygiadau ar safle addysg uwch, yn gwbl berthnasol. Er hynny mae'r bwriad yn cydymffurfio gydag anghenion polisi C1.
- 5.3 Mae'n rhaid ystyried rhinweddau'r cais yma yn erbyn yr hanes cynllunio perthnasol sef fod caniatâd cynllunio eisoes wedi ei roi i ail ddatblygu'r safle trwy godi adeilad tri llawr newydd er mwyn darparu llety myfyrwyr. Mae hefyd yn bwysig nodi nad oes newid wedi bod yn y sefyllfa bolisi ers caniatáu'r cynllun blaenorol ac felly mae'r egwyddor yn parhau i fod yn dderbyniol ac nid ydym mewn sefyllfa i gwestiynu'r angen gan fod y defnydd eisoes wedi ei chaniatáu ac mae'r bwriad yma yn ddiwygiad bychan i'r caniatâd hwnnw. Gan nad oes newid i ddyluniad allanol a gosodiad yr adeilad, prif ystyriaeth y cais yma felly, yw'r effaith sy'n deillio o ddiwygio gosodiad yr ail lawr er mwyn darparu 2 uned ychwanegol ac os yw'r cynllun yn ei ffurf ddiwygiedig yn cwrdd â gofynion y polisiâu.
- 5.5 Ystyrir felly fod egwyddor y bwriad yn parhau i fod yn dderbyniol ac fe drafodir effaith y datblygiad ymhellach ymlaen yn yr adroddiad hwn.

Mwynderau gweledol, cyffredinol a phreswyl.

- 5.5 Mae'r bwriad ond yn golygu newidiadau i osodiad mewnol ail lawr yr adeilad ac o ganlyniad ystyrir fod edrychiad a gosodiad yr adeilad yn parhau i fod yn dderbyniol ac yn unol â pholisiâu B22 a B25 sy'n ymwneud a dyluniad a deunyddiau.
- 5.6 Mae polisi B23 o'r Cynllun Datblygu Unedol yn ymwneud a diogelu mwynderau'r gymdogaeth leol. Prif ystyriaeth y cais yma yw'r effaith sy'n deillio o osod 2 uned ychwanegol gydag 8 ystafell gwely o fewn datblygiad sydd eisoes wedi eu caniatáu. Wrth benderfynu'r apêl, roedd yr arolygydd cynllunio o'r farn bod y nifer o unedau yn weddol gymedrol ac na fyddai'n gor-datblygiad o'r safle nac yn debygol o arwain at unrhyw niwed sylweddol i amwynderau preswylwyr presennol o ran sŵn neu aflonyddwch oherwydd gosodiad a dyluniad yr adeilad, rheolaeth y defnydd a phresenoldeb o fusnesau yn yr ardal gyfagos.
- 5.7 Er mae'r bwriad yn golygu ehangu nifer o unedau ac ystafelloedd gwely, mae gosodiad mewnol yr ail lawr yn cael ei diwygio i adlewyrchu'r gosodiad a ganiatawyd ar y llawr ddaear a'r llawr cyntaf. Gan nad oes newid i batrwm ffenestri'r adeilad ni ystyrir byddai'r bwriad yn cael effaith mwy na'r hyn sydd wedi ei ganiatáu yn barod. Oherwydd y niferoedd ychwanegol rhaid cydnabod y bydd mwy o symudiadau yn ôl ac ymlaen o'r safle. Er hynny ni ystyrir byddai cynnydd o 8 person ychwanegol yn newid y sefyllfa yn sylweddol nac yn achosi niwed sylweddol i fwynderau preswylwyr cyfagos o ran sŵn neu aflonyddwch.
- 5.8 Er y cydnabyddir y pryder sydd wedi codi gan wrthwynebwyr, ni ystyrir fod y cynllun yma yn gyfystyr a gor-ddatblygiad o'r safle ac na fyddai'n cael effaith andwyol sylweddol ar fwynderau preswyl. Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion polisi B23 o'r CDU.

Materion Trafnidiaeth a Mynediad

- 5.9 Mae nifer o wrthwynebiadau wedi eu derbyn ynglŷn â'r diffyg darpariaeth parcio ynghlwm a'r bwriad yma. Er hynny nid oedd gan yr uned Trafnidiaeth gwrthwynebiad i'r bwriad oherwydd mae'r safle o fewn pellter cerdded a beicio

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/09/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	PWLLHELI

rhesymol i nifer o gyfleusterau fel adeiladau'r brifysgol, siopau a gorsaf trê'n, fod y parcio ar y stryd gyfagos yn agored i bawb. Ar sail yr uchod, ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisïau CH30, CH33 a CH36 o'r CDU.

6. Casgliadau:

- 6.1 Mae'r safle yma wedi ei leoli o fewn ffiniau datblygu dinas Bangor fel y'i dynodwyd yn y CDUG. Mae caniatâd cynllunio llawn eisoes wedi ei ganiatáu ar gyfer 27 uned. Mae'r caniatâd yma yn parhau yn fyw sydd yn golygu y gellir cychwyn ar y datblygiad fel y caniatwyd ar unrhyw adeg o fewn cyfnod penodol. Ni chredir fod y bwriad yma sydd yn golygu darparu 2 uned ychwanegol yn annerbyniol o'i gymharu â'r hyn a ganiatwyd yn flaenorol ac ni fyddai'n sylweddol mwy niweidiol.
- 6.4 O ystyried yr uchod ac wedi rhoi ystyriaeth lawn i'r holl faterion cynllunio perthnasol gan gynnwys llythyrau o wrthwynebiad a sylwadau a dderbyniwyd, fe gredir fod y bwriad yma yn dderbyniol a'i fod yn cydymffurfio gyda gofynion polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol.

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatáu - amodau

1. Amser
2. Cydymffurfio gyda'r cynlluniau.
3. Cydymffurfio gyda'r amodau ynghlwm i'r caniatâd a rhoddwyd ar apêl APP/Q6810/A/ 16/314218 (llechi, deunyddiau, Dwr Cymru / materion draenio tir, tirweddu).