Rhif: 2

Cais Rhif:	**C16/0677/11/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**30/06/2016**
Math y Cais:	**Llawn - Cynllunio**
Cymuned:	**Bangor**
Ward:	**Deiniol**
Bwriad:	**Codi adeilad 4 llawr i ddarparu 2 siop a 15 uned byw i fyfyrwyr**
Lleoliad:	**146-152 High Street, Bangor, Gwynedd, LL571NT**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**CANIATAU GYDAG AMODAU**

1. Disgrifiad:

1.1 Mae'r bwriad yn ymwneud a chodi adeilad 4 llawr gyda tho brig i greu 2 siop ar y llawr gwaelod a 15 uned byw hunangynhaliol ar gyfer myfyrwyr uwchben. Mae'r safle yn ffurfio rhan o gwrtil tŷ tafarn ac yn bresennol mae'r safle yn cael ei defnyddio fel gardd gwrw.

1.2 Mae'r safle wedi ei leoli ar ran o'r Stryd Fawr ym Mangor, rhwng tŷ tafarn a neuadd snwcer. I'r blaen mae unedau masnachol bychan gyda swyddfeydd ac unedau byw uwchben a safle adeiladau gyda chaniatâd cynllunio i greu 2 uned manwerthu a 49 uned byw i fyfyrwyr. I'r cefn mae maes parcio presennol y safle a thai teras.

1.3 Mae'r eiddo wedi ei leoli o fewn y ffin datblygu a'r Canol Tref diffiniedig Dinas Bangor.

1.4 Roedd y cais gwreiddiol i godi adeilad 3 llawr to fflat i ddarparu 2 siop a 10 uned byw i fyfyrwyr a chodi adeilad 2 lawr ar wahân i'r cefn er mwyn darparu 8 uned byw i fyfyrwyr. Derbyniwyd cais diwygiedig mewn ymateb i bryderon swyddogion ar sail effaith ar fwynderau preswyl, dyluniad a hefyd gwrthwynebiad gan yr Uned Drafnidiaeth oherwydd colled o lefydd parcio a diffyg lle trio yn y maes parcio tu cefn.

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 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. 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 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 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 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 leol.

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 B26 - BLAEN SIOPAU AC UNEDAU MASNACHOL YNG NGHANOL TREFI
Sicrhau fod cynigion a ganiateir yn parchu graddfa, maint, deunyddiau ac arddull bensaernïol yr adeilad a'r ardal leol.

POLISI B32 - YCHWANEGU AT DDŴR WYNEB
Gwrthod cynigion na fyddant yn cynnwys mesurau lleihau llif neu fesurau lliniaru priodol fydd yn arwain at ostwng maint a graddfa'r dŵr wyneb fyddai'n cyrraedd ac yn llifo i afonydd a chyrsiau dŵr eraill.

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 C3 - AIL-DDEFNYDDIO SAFLEOEDD A DDEFNYDDIWYD O'R BLAEN
Cymeradwyir cynigion sy'n rhoi blaenoriaeth i ailddefnyddio tir neu adeiladau a ddatblygwyd o'r blaen a leolir o fewn neu o gwmpas ffiniau datblygu cyn belled ag y bo'r safle neu'r adeilad a'r defnydd yn addas.

POLISI CH3 - TAI NEWYDD AR SAFLEOEDD HEB EU DYNODI O FEWN FFINIAU DATBLYGU'R GANOLFAN IS-RANBARTHOL A'R CANOLFANNAU TREFOL
Caniatáu adeiladu tai ar safleoedd priodol sydd heb eu dynodi o fewn ffiniau datblygu'r Ganolfan Isranbarthol a'r Canolfannau Trefol.

POLISI CH6 - TAI FFORDDIADWY AR BOB SAFLE A DDYNODWYD YN ARDAL Y CYNLLUN AC AR SAFLEOEDD A DDAW AR GAEL SYDD HEB EU DYNODI O FEWN FFINIAU DATBLYGU'R GANOLFAN IS-RANBARTHOL A'R CANOLFANNAU TREFOL
Caniatáu cynigion i ddatblygu tai ar safleoedd wedi eu dynodi ar gyfer tai neu ar safleoedd ar hap ar gyfer 5 uned neu fwy o fewn ffiniau datblygu'r ganolfan isranbarthol a'r canolfannau trefol sy'n darparu elfen briodol o dai fforddiadwy.

POLISI CH18 - SEILWAITH SYDD AR GAEL
Gwrthodir cynigion datblygu os nad oes yna ddarpariaeth ddigonol o seilwaith sy'n angenrheidiol ar gyfer y datblygiad oni bai y gellir cydymffurfio gydag un o ddau faen prawf penodol sydd yn nodi bod trefniadau priodol yn cael eu gwneud er mwyn

darparu cyflenwad digonol neu fod y datblygiad yn digwydd fesul dipyn er mwyn cyd-fynd ag unrhyw gynllun arfaethedig i ddarparu seilwaith.

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 D22 - DATBLYGIADAU NEWYDD O FEWN CANOL TREFI DIFFINIEDIG
Caniatáu cynigion ar gyfer datblygiadau manwerthu newydd neu estyniadau i rai presennol o fewn canol trefi diffiniedig os gellir cydymffurfio gyda meini prawf yn ymwneud gydag atyniad, hyfywedd a bywiogrwydd y ganolfan, y cydbwysedd rhwng defnyddiau manwerthu a rhai heb fod yn manwerthu, materion priffyrdd a thraffig, trefniadau gwasanaethu'r uned ac argaeledd cyfleusterau.

Mae Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, sydd wrthi'n cael ei baratoi, yn destun Archwiliad Cyhoeddus ar hyn o bryd. Nid yw'n ystyriaeth cynllunio perthnasol ar hyn o bryd ar gyfer gwneud penderfyniadau am geisiadau cynllunio.

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru 2016 (Fersiwn 9)

TAN 12: Dylunio

Cylchlythyr y Swyddfa Gymreig 61/96 "Cynllunio a'r Amgylchedd Hanesyddol: Adeiladau Hanesyddol ac Ardaloedd Cadwraeth"

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 C07A/0008/11/LL – Creu lle eistedd tu allan. Caniatáu 05/04/07

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: **Ymateb i'r cais gwreiddiol -** Gwrthwynebiad. Gor-Ddatblygiad o'r safle a gormod o dai amlfeddiannaeth yn yr ardal yn barod.

Ymateb i'r cais diwygiedig – Heb eu derbyn.

Uned Drafnidiaeth: **Ymateb i'r cais gwreiddiol** -Nodi pryder ynglŷn â'r ddarpariaeth parcio a ddangosir gyda'r cais yma.

Yn bresennol ymddengys fod oddeutu 11 o lecynnau parcio wedi ei ddarparu ar y safle ac mewn defnydd, mewn cysylltiad â busnes Varsity gerllaw.

Bwriedir adeiladau ar safle'r maes parcio gostwng y parcio i lawr i 5 llecyn. Nid yw'n glir os mae'r parcio ar gyfer defnydd Varsity yntau ar gyfer y datblygiad newydd. Yn ogystal nid yw'n glir sut fwriedir ymdrin â lliniaru'r lleihad yn y parcio presennol.

Mae'r cynllun yn nodi 5 llecyn parcio mewn iard gyfyng, gyda mynediad troellog a chul ac argymhellir fod yr ymgeisydd yn cyflwyno cynllun ychwanegol 'swept path analysis' er mwyn arddangos fod modd cael mynediad hwylus gyda cherbyd i'r iard hon.

Mae'r datganiadau hefyd yn nodi ' ...students can be expected to make use of non car modes...' fel cyfiawnhad am leihau'r parcio, er nid yw'n datgan bwriad i annog myfyrwyr i arwyddo cytundeb ddim i ddod a cherbyd i'r ddinas. Os caniateir y cais yna argymhellaf gynnwys amod ar y llinellau yma er mwyn lleihau unrhyw effaith ar y pwysau parcio yn lleol.

Ymateb i'r cais diwygiedig - Cyfeiriaf at y cais a chadarnhaf nad oes gennyf wrthwynebiad i'r bwriad.

Mae'r cynlluniau diwygiedig yn dangos mynediad fel yn bresennol i'r ddarpariaeth parcio (presennol) yn y cefn, ac mae'r ddarpariaeth parcio honno yn dangos lle i 9 os nid fwy o gerbydau.

Dŵr Cymru: **Ymateb i'r cais gwreiddiol -** Angen amod i gytuno cynllun draenio tir.

Ymateb i'r cais diwygiedig – Heb eu derbyn.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae’r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben a dderbyniwyd sawl gohebiaeth yn gwrthwynebu’r bwriad gwreiddiol ar sail:

- Gor-datblygiad o’r safle.
- Byddai’r datblygiad yn dwysau defnydd o ardal gan fyfyrwyr.
- Lleihau llefydd parcio a dadleoli ceir i lefydd arall.
- Cwsmeriaid yn gorfod smocio ar y stryd.
- Mynedfa cefn y gul, annigonol i wasanaethau tan.
- Achosi trafferth i gerbydau mwy.
- Diffyg lle i storio a gwaredu gwastraff.
- Byddai mwy o finiau yn cael effaith negyddol ar fwynderau’r ardal.
- Aflonyddwch a sŵn.
- Colled o lecyn agored ar y stryd fawr.
- Dim angen am unedau masnachol.
- Diffyg pellter rhwng bloc A a tai Lôn Pobty, achosi effaith dominyddol gormesol.
- Bloc A ddim yn parchu patrwm datblygu’r ardal.
- Bloc A yn ddatblygiad tir cefn anaddas.
- Effaith niweidiol ar gymeriad a mwynderau’r ardal.
- Mynedfa anaddas o Lon Pobty gyda gwelededd annigonol.
- Diffyg llefydd parcio a lle troi o fewn y safle.
- Gormod o lety myfyrwyr a thai amlfeddiannaeth yn yr ardal yn barod.

Hefyd derbyniwyd sylwadau yn nodi:

- Dim gwrthwynebiad pe byddai’r datblygiad ond yn ymwneud ar unedau masnachol a’r unedau myfyrwyr i blaen y safle gyda mynedfa troed i’r myfyrwyr o blaen y safle.

Hysbysebwyd y cais eto mewn ymateb i’r cynlluniau diwygiedig. Mae’r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben ac ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau pellach.

5. Asesiad o’r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae’r bwriad yn ymwneud a chodi adeilad 4 llawr i greu 2 siop ar y llawr gwaelod a 15 uned byw hunangynhaliol ar gyfer myfyrwyr. Mae’r safle presennol yn ffurfio rhan o gwrtil tŷ tafarn y Varsity. Mae’r safle o fewn ffin ddatblygu’r Ddinas ac o fewn y canol dref diffiniedig. Nid yw’r safle yma wedi ei ddynodi ar gyfer unrhyw ddefnydd penodol.

5.2 Mae polisi C1 o'r Cynllun Datblygu Unedol yn cyfeirio at leoli datblygiadau newydd, ac mae'n datgan mai tir o fewn ffiniau datblygu trefi a phentrefi a ffurf ddatblygedig pentrefi gwledig fydd y prif ffocws ar gyfer datblygiadau newydd. Yn yr achos yma, mae'r bwriad yn ymwneud a datblygu tir a ddatblygwyd o blaen o fewn ffin datblygu canolfan ranbarthol dinas Bangor; ac felly mae'r bwriad yn cydymffurfio a'r polisi penodol yma. Mae'r bwriad hefyd yn cydymffurfio a pholisi C3 sy'n cymeradwyo cynigion sy'n rhoi blaenoriaeth i ailddefnyddio tir neu adeiladau a ddatblygwyd o'r blaen a leolir o fewn neu o gwmpas ffiniau datblygu.

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 2014/2015 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 161 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 48 uned a safle Lôn Bobty sy'n 18 uned) ac mae 145 o dan ystyriaeth gan yr arolygydd cynllunio ar safle'r Hen Swyddfa Bost. Gan gynnwys y cais yma, mae hyn yn rhoi cyfanswm o 1172 o unedau preifat sydd un ai ar gael neu wedi derbyn caniatâd cynllunio neu sydd o dan ystyriaeth.

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 1172 o unedau preifat ar gael/wedi eu caniatáu/dan ystyriaeth), 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 amlfeddiannaeth 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 gall 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 amlfeddiannaeth a'u newid ar gyfer eu defnyddio gan aelwydydd lleol sydd angen tai o'r fath (e.e. unedau bychain, fflatiau un llofft 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 (A1 Siopa) ar lawr gwaelod yr adeilad. Gan fod y safle wedi ei leoli o fewn Canol y Dref Diffiniedig, mae polisi D22 o'r CDU yn berthnasol. Mae polisi D22 yn caniatáu datblygiadau masnachol newydd o fewn canol trefi diffiniedig. Mae maint yr unedau eithaf bychan (42m2 a 39m2) ac mae'r lleoliad hefyd yn agos i'r brif ardal siopa, o ganlyniad ystyrir fod y bwriad yn unol â meini prawf y polisi.

5.15 Ystyrir felly fod egwyddor y datblygiad yn dderbyniol yn ei gyfanrwydd.

Llecynnau Agored

5.16 Yn unol â gofynion Canllaw Cynllunio Atodol 'Datblygiadau Tai a Llecynnau Agored o Werth Adloniadol' fel arfer 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.' ac nid oes angen cyfrannu tuag at ddarpariaeth ychwanegol.

Materion Ieithyddol

5.17 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.

5.18 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.

5.19 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.

Mwynderau gweledol

5.20 Lleolir y safle mewn ardal o ddefnyddiau cymysg ar ymylon prif ardal manwerthu'r Ddinas a'r Ardal Cadwraeth. Mae cefn y safle yn ffinio gyda thai Lôn Pobty sydd yn codi at diroedd uwch a Mynydd Bangor. Mae polisïau B22, B23, B24, B25 a B26 o'r Cynllun Unedol yn berthnasol ac yn ymwneud a dyluniad, deunyddiau, gwarchod mwynderau gweledol a blaen siopau. Mae polisi B4 hefyd yn berthnasol oherwydd agosrwydd y safle (tua 36m) i'r Ardal Gadwraeth. Hefyd 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.

5.21 Byddai'r adeilad arfaethedig bedwar llawr o uchder yn wynebu'r Stryd Fawr. Nodweddir y Stryd Fawr gan gymysgedd o arddulliau a meintiau adeiladau sydd yn cynnwys datblygiadau modern sydd hefyd yn uwch na'r bwriad yma. Mae'r dyluniad arfaethedig yn fodern ond mae amrywiaeth eang o ran y ffurfiau adeiledig ar y Stryd Fawr. Mae'r dyluniad a dewis o orffeniadau hefyd yn adlewyrchu rhai nodweddion dylunio o adeilad y Varsity er mwyn ymgorffori'r adeilad yn well i'r strydlun. O edrych o'r Stryd Fawr, ystyrir y bydd swmp yr adeilad yn cael ei ymgorffori yn llwyddiannus rhwng yr adeiladau cyfagos neu i'w weld yn erbyn tiroedd uwch i'r cefn. O ganlyniad ystyrir y byddai'r adeilad arfaethedig yn ategu patrwm y strydlun presennol mewn modd derbyniol. Ystyrir y byddai'r defnydd manwerthu arfaethedig ar y llawr gwaelod yn unol â'r defnyddiau tir cyfagos ac yn gallu cyfrannu mewn modd positif i edrychiad a bywiogrwydd y stryd fawr.

5.22 Mae'r safle yn agos i ffin Ardal Cadwraeth Bangor. Mae'r Ardal Gadwraeth 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 Brifysgol

(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 datblygiadau sy'n dilyn patrymau'r strydoedd. O fannau uwch, o bosib fe fydd to'r datblygiad yn weladwy.

5.23 Roedd y cynllun gwreiddiol yn cynnwys dau adeilad to fflat. Er byddai'r effaith ar yr Ardal Gadwraeth yn ei gyfanrwydd yn eithaf bychan, ystyrir nad oedd y toeau fflat yn parchu gosodiad nac edrychiad yr ardal gadwraeth gyfagos na'r strydlun. Er mwyn ymateb i'r pryderon derbyniwyd cynlluniau diwygiedig i godi un adeilad yn unig gyda tho brig llechi. Oherwydd hyn, fe fydd y strwythur ei hun dipyn uwch na'r strwythur to fflat ond ystyrir byddai'r adeilad yn gweddu yn well i'r strydlun ac yn cyd fynd gyda'r patrwm datblygu a chymeriad yr ardal ac na fyddai'n ymddangos fel nodwedd anghydweddol. O ganlyniad ni ystyrir byddai'r datblygiad yn groes i bolisi B4 sy'n gwarchod ardaloedd cadwraeth.

5.24 O'r agwedd yma, ni ystyrir y byddai'r bwriad yn cael effaith ar nac ychwaith yn achosi niwed arwyddocaol i osodiad yr Ardal Gadwraeth na chymeriad ac edrychiad y strydlun. Ystyrir felly bod y bwriad yn cydymffurfio â Pholisïau B4, B22, B23, B25 a B26 o'r CDUG.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.25 Mae polisi B23 o'r Cynllun Datblygu Unedol yn ymwneud a 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. Mae'r safle presennol yn cael ei defnyddio fel gardd gwrw i'r tafarndy cyfagos. Mae'r ardal yma hefo gymysgedd o ddefnyddiau sydd yn cynnwys fflatiau, siopau, lefydd bwyta (yn cynnwys sefydliadau bwyd poeth i fynd allan), tafarndai a busnesau eraill. Mae'r ardal felly, yn gallu fod yn fywiog yn ystod y dydd a nos ac ni ystyrir byddai'r defnydd arfaethedig anghydnaws yn y lleoliad yma nac yn gwaethygu unrhyw effeithiau presennol sy'n deillio o ddefnydd y safle fel gardd cwrw.

5.26 Derbyniwyd sawl gwrthwynebiad i'r bwriad gwreiddiol yn bennaf ar sail yr uned ddeulawr i gefn y safle. Mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau a gwrthwynebiad gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol i'r agwedd yma o'r cais, derbyniwyd cynlluniau diwygiedig yn dileu'r elfen yma o'r cais. Hysbysebwyd y cais eto ond ni dderbyniwyd gwrthwynebiad pellach i'r bwriad. Ystyrir fod y cynlluniau diwygiedig wedi ymateb i'r gwrthwynebiadau mewn modd boddhaol trwy sicrhau digon o bellter rhwng cefn tai Lôn Pobty a'r datblygiad newydd, dim colled o lefydd parcio na lle troi o fewn y safle ac o ganlyniad byddai diogon le i storio biniau o fewn y cwrtil. Er cydnabyddir pryder am y fynedfa cefn i'r unedau byw, ni ystyrir bydd y mynd a dod o 15 uned un llofft yn achosi symudiadau llawer mwy na gwaeth na'r hyn sy'n gallu digwydd yn barod o'r dafarn.

5.27 Ni ystyrir bydd y bwriad yn cael unrhyw effaith negyddol o safbwynt mwynderau cyffredinol a phreswyl oherwydd natur defnydd presennol y safle a'r ardal o'i amgylch. Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion polisi B23 uchod.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.28 Mae polisi CH33 o'r Cynllun Datblygu Unedol yn sicrhau diogelwch ar ffyrdd a strydoedd ac mae'n caniatáu 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. Nid yw'r bwriad yn darparu unrhyw lecynnau parcio ychwanegol fel rhan o'r datblygiad, ond serch hynny nid oedd gan yr Uned Drafnidiaeth unrhyw wrthwynebiad i'r bwriad diwygiedig oherwydd nad yw'r bwriad yn golygu colli llecynnau presennol a'i leoliad canolog mewn dinas, agosatrwydd at feysydd parcio cyhoeddus a chyfleusterau'r brifysgol. Er hynny ystyrir fod amod i gytuno cytundebau lletya myfyrwyr dal yn angenrheidiol er mwyn sicrhau na fydd y datblygiad yn niweidiol i'r safle presennol a'r ardal o'i amgylch. Ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda holl ofynion polisi CH30, CH33 a CH33 o'r Cynllun Datblygu Unedol.

Materion isadeiledd

5.29 Mae polisi B32 a CH18 yn berthnasol i agwedd yma o'r cais. Mae'r polisïau yn ymwneud a rheoli dŵr wyneb a sicrhau fod yna ddarpariaeth ddigonol o seilwaith i'r datblygiad. Yn ddarostyngedig i amodau nid oedd gan Dwr Cymru wrthwynebiad i'r bwriad.

5.30 Er mwyn cydymffurfio gyda'r polisïau uchod bydd rhaid gosod amod i sicrhau na ellid dechrau ar y datblygiad hyd nes y cyflwynir cynllun draenio dŵr ar gyfer y safle sydd yn cydymffurfio gydag anghenion Dwr Cymru. Credir, drwy osod amodau o'r fath, y gellid sicrhau na fydd y datblygiad yn creu perygl llifogydd a hefyd fod y bwriad yn unol â pholisi B32 a CH18.

6. Casgliadau:

6.1 Mae'r safle yma wedi ei leoli o fewn ffiniau datblygu dinas Bangor fel y'i dynodwyd yn y CDUG ac mae polisi CH15 yn caniatáu ceisiadau i drosi lloriau uwchben siopau ac unedau masnachol yn fflatiau. Ni ystyrir bydd y bwriad yn niweidiol i'r strydlun na gosodiad yr ardal gadwraeth gyfagos nac ychwaith yn cael effaith niweidiol annerbyniol ar fwynderau preswyl yr ardal.

6.2 O ystyried yr uchod ac wedi rhoi ystyriaeth lawn i'r holl faterion cynllunio perthnasol gan gynnwys llythyrau o wrthwynebiad a'r 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 Caniatau – amodau

1. Amser
2. Yn unol â'r cynlluniau
3. Deunyddiau
4. Llechi
5. Cynllun Rheolaeth Myfyrwyr (cytundebau lletya).
6. Cyfleusterau parcio yn unol â'r cynlluniau.