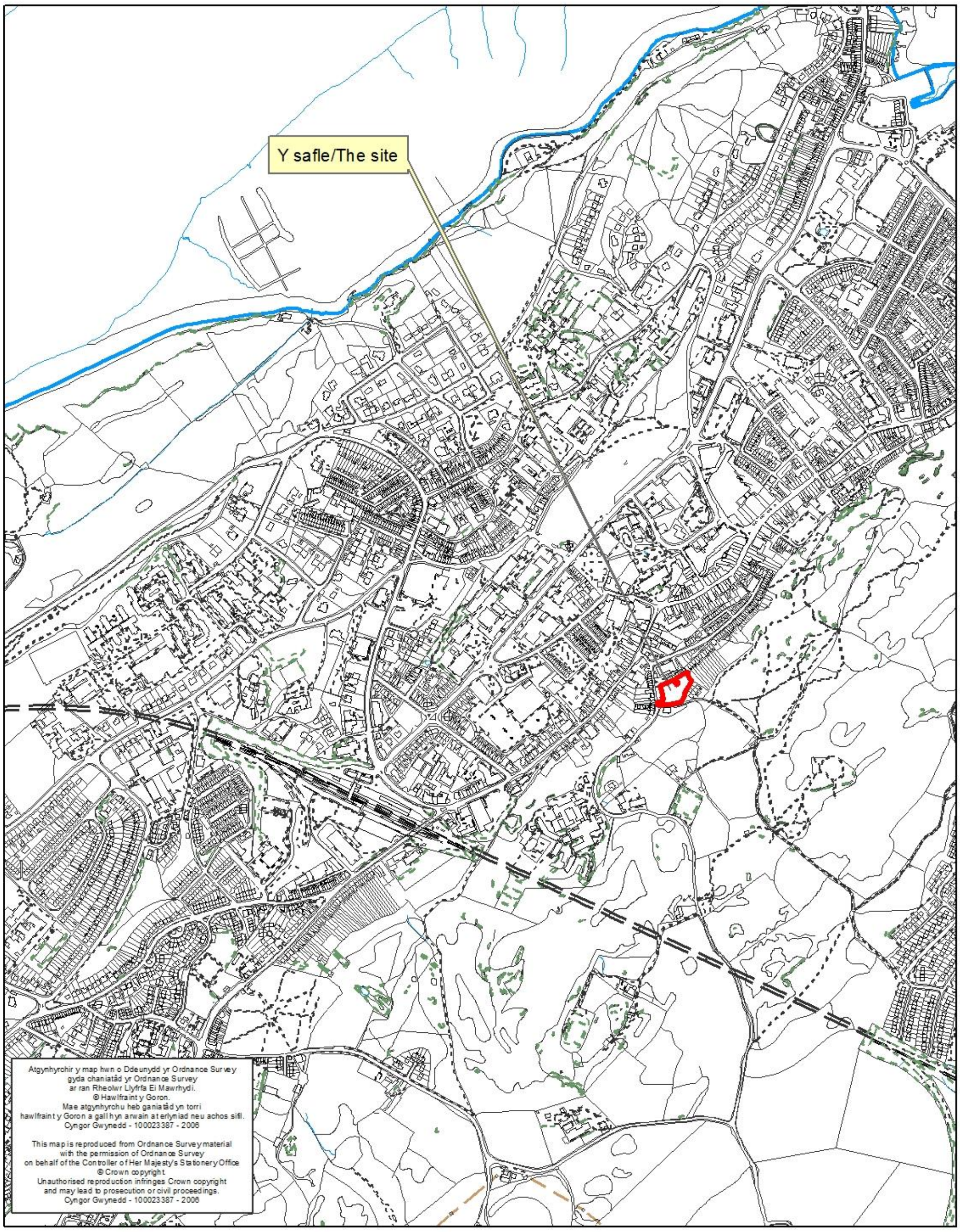
Rhif: **1**

Rhif y Cais / Application Number : C13-1298-11-AM

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



Cais Rhif:	C13/1298/11/AM
Dyddiad Cofrestru:	15/05/2015
Math y Cais:	Llawn - Cynllunio
Cymuned:	Bangor
Ward:	Deiniol
Bwriad:	CAIS LLAWN AR GYFER CODI ADEILAD DEULAWR SY'N DARPARU 18 UNED HUNAN GYNHALIOL AR GYFER MYFYRWYR, TORRI COED WEDI EU GWARCHOD GAN ORCHYMYN GWARCHOD COED, NEWIDIADAU I'R FYNEDFA GERBYDOL BRESENNOL YNGHYD A CHREU MYNEDFA NEWYDD I GERDDWYR, A THIRLUNIO
Lleoliad:	TIR GER LON POBTY, LON POBTY, BANGOR, GWYNEDD, LL57 1HR

Crynodeb o'r Argymhelliad:	DIRPRWYO'R HAWL I GANIATÁU YN DDAROSTYNGEDIG I GYTUNDEB 106 (CYFRANIAD AR GYFER GWELLA LLECYN CHWARAE AGORED)

1. Disgrifiad:

1.1 Mae'r cais yn gais llawn am ganiatâd cynllunio ar gyfer codi adeilad deulawr fyddai'n darparu 18 uned hunan cynhaliol ar gyfer myfyrwyr, torri coed wedi eu gwarchod gan orchymyn gwarchod coed, newidiadau i'r fynedfa gerbydol bresennol ynghyd a chreu mynedfa newydd i gerddwyr, a thirlunio.

1.2 Mae'r safle wedi ei leoli o fewn ardal breswyl ar gyrion Dinas Bangor ond tu fewn i'r ffin ddatblygu fel y'i dangosir yng Nghynllun Datblygu Unedol Gwynedd. Mae'r safle wedi ei leoli ar dir serth ger ffordd gyhoeddus Lôn Popty. Mae'r safle yn ei gyfanrwydd yn mesur oddeutu 0.2 hectar ac mae'mae'n wag ac wedi gordyfu ers peth amser.

1.3 Yn gyfochrog gyda ffiniau'r safle, mae rhes o dai (Tan y Bryn) sy'n cefnu ar y safle, ynghyd a rhes o dai (Lon Melin Esgob) yn wynebu dros y safle, ynghyd ac adeilad rhestredig Gradd II (Bodifyr). Mae teras o dai ynghyd a'r ffordd gyhoeddus Lon Popty ar lefel is na'r safle, ynghyd a gweithdy carreg eithaf sylweddol. Ymhellach i fyny Lon Popty, mae llety myfyrwyr Bryn Eithin, ynghyd a safle llety myfyrwyr cyn-goleg Santes Fair.

1.4 Mae'r bwriad yn golygu codi adeilad deulawr o'r newydd fydd yn mesur oddeutu 26m wrth 13m a 4.8m o uchder i'r bondo, a 8.5m o uchder i'r crib. Byddai'r adeilad yn darparu 18 o unedau byw ar wahân ar gyfer myfyrwyr, ynghyd a 2 storfa fewnol ac ystafell ar gyfer cyfarpar megis boiler ayyb. Mae bwriad gosod llechi ar y to, a gorffen waliau'r adeilad gyda rendr gwyn a rhannau wedi eu manylu a chladin pren.

1.5 Mae bwriad gwella'r fynedfa bresennol drwy symud y wal ffinio gyda'r gyffordd a Lon Popty yn ôl. Mae bwriad darparu 4 llecyn parcio, ynghyd a lle ar gyfer storio biniau. Mae lle ar gyfer troi cerbydau o fewn cwrtil yr adeilad, ac mae yna lwybr lefel o gwmpas yr adeilad.

1.6 Mae'r bwriad hefyd yn cynnwys torri nifer o goed i lawr ar y safle sydd wedi eu gwarchod o dan Orchymyn Gwarchod Coed, ynghyd a phlannu coed newydd yn eu lle. Mae cynllun tirweddu wedi ei gyflwyno i gyfleu hyn.

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

- Datganiad Dylunio a Mynediad
- Datganiad Ieithyddol a Chymunedol

- Cynllun Tirweddu
- Cynlluniau trawstoriadol o'r safle a'r bwriad.
- Adroddiad ecolegol

1.8 Cyflwynwyd y cais yma yn wreiddiol fel cais amlinellol ar gyfer codi adeilad i ddarparu 32 o fflatiau myfyrwyr. Yn dilyn trafodaethau helaeth ynglŷn ag addasrwydd y safle ar gyfer y math a'r maint yma o adeilad, lleihawyd y bwriad a'i gyflwyno fel cais llawn er mwyn galluogi'r Awdurdod Cynllunio Lleol ddelio gyda'r holl faterion perthnasol.

2. Polisïau Perthnasol:

2.1 Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a pharagraff 2.1.2 Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dylid penderfynu ceisiadau yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai bod ystyriaeth faterol cynllunio yn nodi fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol, a'r Cynllun Datblygu Unedol.

2.2 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009:

POLISI 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 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 B19 - COED, COEDLANNAU A GWRYCHOEDD A SY'N CAEL EU GWARCHOD
Caniatáu cynigion fydd yn golygu colli neu ddifrod i goeden, coedlan neu wrych sy'n cael eu gwarchod dim ond pan fydd buddion economaidd a/neu gymdeithasol y datblygiad yn gwrthbwyso unrhyw niwed.

POLISI B20 - RHYWOGAETHAU A'U CYNEFINOEDD SY'N BWYSIG YN RHYNGWLADOL A CHENEDLAETHOL - Gwrthod cynigion sy'n debygol o achosi aflonyddwch neu niwed annerbyniol i rywogaethau a warchodir a'u cynefinoedd oni bai y gellid cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i ddiogelu nodweddion cydnabyddedig y safle.

POLISI B22 - DYLUNIAD ADEILADAU
Hyrwyddo dyluniad adeiladau da drwy sicrhau fod cynigion yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i ddiogelu nodweddion a chymeriad cydnabyddedig y dirwedd a'r amgylchedd lleol.

POLISI B23 – MWYNDERAU - Diogelu mwynderau'r gymdogaeth leol drwy sicrhau bod rhaid i gynigion gydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i warchod nodweddion cydnabyddedig a mwynderau'r ardal leol.

POLISI B25 - DEUNYDDIAU ADEILADU - Gwarchod cymeriad gweledol trwy sicrhau fod yn rhaid i ddeunyddiau adeiladu fod o safon uchel sy'n gweddu i gymeriad ac edrychiad yr ardal leol.

POLISI B27 - CYNLLUNIAU TIRLUNIO - Sicrhau fod cynigion a ganiateir yn ymgorffori tirlunio meddal/caled o safon uchel sy'n briodol ar gyfer y safle ac sy'n ystyried cyfres o ffactorau sy'n anelu i osgoi niwed i nodweddion cydnabyddedig.

POLISI B28 - TIR ANSEFYDLOG
Gwrthod cynigion ar dir ansefydlog neu ar dir cyfagos oni bai y gellir bodloni cyfres o feini prawf sy'n anelu i osgoi niwed i'r datblygiad a sefydlogrwydd tir cyfagos.

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 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 B35 - OSGOI RHYWOGAETHAU YMWTHIOL RHAG LLEDAENU
Sicrhau bod mesurau i drin â rhywogaeth ymwthiol yn cael eu gweithredu, lle mae datblygiad yn golygu aflonyddu ar bridd wedi ei halogi ganddo

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

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

POLISI CH33 - DIOGELWCH AR FFYRDD A STRYDOEDD - Caniateir cynigion datblygu os gellir cydymffurfio gyda meini prawf penodol sydd yn ymwneud a'r fynedfa gerbydau, safon y rhwydwaith ffyrdd presennol a mesurau tawelu traffig.

POLISI CH36 - CYFLEUSTERAU PARCIO CEIR PREIFAT - Gwrthodir cynigion am ddatblygiadau newydd, ehangu datblygiadau presennol neu newid defnydd os na ddarperir lle i barcio cerbydau oddi ar y stryd yn unol â chanllawiau parcio cyfredol y Cyngor, gan roi ystyriaeth i hygyrchedd gwasanaeth cludiant cyhoeddus, y gallu i gerdded a beicio o safle a phellter y safle at faes parcio cyhoeddus.

POLISI CH39 - DATBLYGU ADDYSG BELLACH AC ADDYSG UWCH - Caniateir cynigion am ddatblygiadau penodol ar safle addysg bellach neu uwch os gellir cydymffurfio a meini prawf penodol sydd yn ymwneud a materion mwynderol a phriffyrdd ac o ran cymeriad yr ardal a hygyrchedd y safle i wahanol ddulliau o deithio.

POLISI CH43 - DARPARU LLECYNNAU AGORED O WERTH ADLONIADOL MEWN DATBLYGIAD TAI NEWYDD
Disgwyl bod datblygiadau tai newydd o 10 neu fwy mewn ardaloedd lle na fydd y ddarpariaeth llecynnau agored presennol yn diwallu anghenion y datblygiad ddarparu llecynnau agored addas o werth adloniadol fel rhan hanfodol o'r datblygiad..

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

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

Canllaw Dylunio Gwynedd

2.3 Polisïau Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru Fersiwn 7 2014

Nodyn Cyngor Technegol (NCT)

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

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 C09A/0493/11/CC Cais i wneud gwaith cynnal a chadw i goed sydd yn destun gorchymyn gwarchod coed CANIATÁU 17-Dec-2009

3.2 3/11/275C Datblygiad preswyl GWRTHOD 1990

3.3 3/11/275B Adeiladu 5 tŷ annedd CANIATÁU 05.02.1981

3.4 3/11/275 Datblygiad preswyl GWRTHOD 11.10.1976

Mae Gorchymyn Gwarchod Coed yn bodoli ar y safle.

4. Ymgynghoriadau: (Mae'r ymatebion yma'n adlewyrchu'r cynlluniau a gyflwynwyd fel rhan o'r cais llawn a dderbyniwyd yn unig)

Cyngor Dinas: Buasai'r bwriad yn golygu torri coed sy'n destun Gorchymyn Gwarchod Coed, a fyddai'n amharu ar fwynderau cymeriad a mwynderau gweledol yr ardal. Byddai torri'r coed sydd wedi eu gwarchod yn drech i ofynion y Gorchymyn Gwarchod Coed sydd i warchod cymeriad coedlan y safle ac i gadw'r safle rhag ei ddatblygu ac i gadw gwerth Bioamrywiaeth y safle.

Uned Drafnidiaeth: Dim gwrthwynebiad i'r cynlluniau diwygiedig, ond noder ei fod yn bwysig cytuno lefelau gorffenedig y droedffordd ac adwy gyda'r Adran Briffyrdd cyn cwblhau'r gwaith.

Mae angen cynnwys amodau/nodiadau ynglŷn â darparu'r addasiadau yma o dan gytundeb gwaith stryd, a rhaid sicrhau fod yr ymgeisydd yn adfer wyneb y gyffordd i gyda fel rhan o'r gwaith, ac yn ailbeintio unrhyw farciau ffyrdd hefyd.

Atodir cynllun sy'n nodi'r arwynebedd i'w ail-wynebu, yr arwynebedd i'w gynnwys mewn cytundeb mabwysiadu, a hyd y llinellau melyn i'w beintio yn ôl.

Yn ogystal, argymhellir cynnwys nodiadau parthed darparu Datganiad Dull Adeiladu i'w gymeradwyo cyn cychwyn er mwyn sicrhau fod y safle'n cael ei datblygu yn ddiogel gyda chyn lleied o aflonyddwch ar y rhwydwaith ffyrdd lleol a phosib.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Dim gwrthwynebiad

Dŵr Cymru: Dim gwrthwynebiad i gysylltu i'r brif bibell ddŵr, a dim gwrthwynebiad i gysylltu i'r brif garthffos yn ddarostyngedig i amodau cyffredinol.

Uned Bioamrywiaeth: Mae adroddiad ecolegol wedi ei gyflwyno gyda'r cais gan Clwydian Ecology (Ecological Assessment For Lon Pobty 20th January 2014)
Yr ydym yn fodlon gyda'r adroddiad ac mae angen cynnwys amod fod yr argymhellion yn yr adroddiad yn cael eu dilyn yn union. Yn benodol:

- Dal a symud ymlusgiaid allan o'r safle yn dilyn y dull a fanylir.
- Dilyn y mesurau osgoi rhesymol ar gyfer ymlusgiad a fanylir yn atodiad 2
- Clirio'r safle y tu allan i'r tymor nythu adar (Mawrth i Fedi)

Swyddog Coed:

Coed
Yn fodlon gyda'r cynllun plannu coed diwygiedig sydd wedi ei gyflwyno (Tree Replacement Proposals drawing number: 13-078-1revA gan Fairley arboriculture & landscape lanning ltd)

Canclwm Siapanieg
Yn fodlon gyda'r datganiad dull sydd wedi ei gyflwyno ar gyfer delio gyda'r planhigyn ar y safle (Works Methodology gan Japanese Knotweed Solutions **10/12/2013**)

Uwch Swyddog Cadwraeth: Mae'r safle wedi ei leoli o flaen adeilad rhestredig gradd II o fewn Bangor. Mae'r bwriad yn welliant sylweddol o ran dyluniad, ffurf a maint, sydd rŵan wedi ei ostwng i adeilad deulawr. Ystyrir oherwydd lleoliad y datblygiad hwn o flaen yr adeilad rhestredig ei fod yn anorfod ei fod yn mynd i gael ychydig o effaith ar ei osodiad o ystyried fod yr adeilad rhestredig wedi lleoli ar safle uwch ac sy'n eithaf gweladwy.

Ond o ystyried y gostwng mewn maint a lleoliad is safle'r cais yn erbyn y llethr ni chredir y byddai'r bwriad yn cael effaith andwyol sylweddol ar osodiad yr adeilad rhestredig. Credir fod y defnydd o lechi ar y to hefyd yn lleihau'r potensial o unrhyw effaith andwyol ar osodiad yr adeilad rhestredig.

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

- Diogelwch ffyrdd, mynediad a chynnydd mewn traffig
- Sefydlogrwydd y tir
- Effaith ar osodiad yr adeilad rhestredig Gradd II Bodifyr.
- Preifatrwydd - ffenestri velux ac ystafell ymolchi yng nghefnau 1,2 a 3 Tan y Bryn, tŷ rhestredig Bodifyr
- Amharu ar olau
- Gorchymyn Gwarchod Coed presennol
- Ystlumod a dallneidr ar y safle
- Gorddatblygiad
- Effaith ar gwrs dwr cyfagos
- Llygredd a niwsans
- Deunyddiau adeiladau
- Effaith ar yr Iaith Gymraeg
- Parcio
- Crynodeb o fyfyrwyr yn yr ardal
- Hanes cynllunio'r safle yn cynnwys ceisiadau wedi eu gwrthod
- Effaith ar lif dwr tap

Roedd un o'r gwrthwynebiadau a gyflwynwyd hefyd yn nodi ei fod yn rhannol cefnogi'r cais ar sail yr isod:

- Mae'r cynlluniau diwygiedig yn welliant sylweddol i'r bwriad

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae'r safle yn safle gwag sydd wedi gordyfu ac wedi ei leoli ar lethr ar Lon Popty tu cefn i Stryd Fawr Bangor, ac o fewn ffin datblygu'r Ddinas. Nid yw'r safle yma wedi ei ddynodi ar gyfer unrhyw ddefnydd penodol ac mae'n disgyn y tu allan i ddynodiad Canol y Dref, Prif Ardal Siopa y Dref a thu allan i'r Ardal Gadwraeth. Ystyrir felly fod yr egwyddor o ddatblygu'r safle yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi C1 o'r CDU.

5.2 Mae'r bwriad yn ymwneud gyda chodi adeilad newydd ar gyfer darparu llety myfyrwyr. Nid oes polisi penodol yn y CDU sy'n ymdrin gyda datblygiad o'r math hwn ac nid yw polisïau tai'r CDU (yn benodol, polisïau CH3 a CH6) nac ychwaith polisi CH39 (Datblygiadau Addysg Bellach ac Addysg Uwch), sydd yn cyfeirio at ddatblygiadau ar safle addysg uwch, yn gwbl berthnasol.

5.3 O ganlyniad, mae angen pwyso a mesur yr ystyriaethau materol wrth benderfynu os yw egwyddor y datblygiad arfaethedig yn y lleoliad penodol hwn yn dderbyniol. Yn benodol, o gofio'r hyn a nodir ym Mholisi CH39, mae angen ystyried y rhesymeg dros beidio lleoli'r llety arfaethedig ar gampws y Brifysgol.

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

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

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

Tabl 1 - Unedau wedi eu cwblhau ac mewn defnydd

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

Tabl 2 – Unedau wrthi yn cael eu adeiladu

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

Tabl 3 – Unedau efo Caniatâd ond heb ddechrau

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

Tabl 4 – Ceisiadau wrthi yn cael ei hystyried

Rhif y Cais	Lleoliad	Nifer o Unedau	Ward	Sylwadau
C13/1298/11/AM	Ger Lôn Bopty	18	Deiniol	• Cais diwygiedig presennol wedi lleihau y niferoedd lawr o oddeutu 30 o unedau.
C15/0016/11/LL	Hen Dafarn y Three Crowns	15	Deiniol	Apêl wedi ei chofrestru
C14/0832/11/LL	196 Stryd Fawr	65	Deiniol	• Hen adeilad Debenhams ger y Gadeirlan.
C15/0533/11/LL	Safle y Hen Railway Institute	27	Hendre	
C15/0828/11/LL	Hen Swyddfa Bost	180	Deiniol	• Cais sydd newydd gael ei dderbyn.
CYFANSWM		**305**		

Rhif 5 – Safleoedd Eraill – er gwybodaeth

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

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

- Mae'r wybodaeth ganlynol wedi cael ei gasglu gan Adran Tai & Adran Trethu'r Cyngor yn Medi 2013, ac mae'r ffigyrau yma yn cyfeirio tuag at y nifer o dai o fewn gwahanol rannau o Fangor sydd wedi eu cofrestru gan yr Adran Tai fel tŷ amlfeddiannaeth (noder diffiniad Tai o dy amlfeddiannaeth ac nid diffiniad Cynllunio) a/neu rhai sydd ddim yn talu treth Cyngor.

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

- Ward Deiniol
  - 120 o dai yn Ward Deiniol wedi ei cofrestru gan yr Adran Tai fel rhai amlfeddianaeth (diffiniad tai);
  - 130 o dai yn Ward Deiniol ddim yn talu treth Cyngor (noder - ni ellid bod yn sicr bod rhain i gyd yn dai myfyrwyr ond nid yw tŷ llawn o fyfyrwyr yn talu treth Cyngor);
  - 82 o dai yn Ward Deiniol yn amlfeddiannaeth & ddim yn talu treth Cyngor;
  - Felly 38 o dai amlfeddiannaeth ddim yn talu treth Cyngor a 48 o Dai sydd ddim yn Talu Treth Cyngor heb eu cofrestru fel tai amlfeddiannaeth;
  - Cyfanswm o **168 o dai** yn Ward Deiniol unai yn amlfeddiannaeth neu ddim yn talu treth Cyngor (h.y. 82 + 38 + 48).
  - Cyfanswm tai yn Ward Deiniol yw 606 felly mae 168 o dai sydd un ai yn dai amlfeddiannaeth neu ddim yn talu treth Cyngor cyfystyr a 27.7% o'r stoc dai yn y Ward.

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

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

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

Llecynnau Agored

5.10 Yn unol â gofynion Canllaw Cynllunio Atodol 'Datblygiadau Tai a Llecynnau Agored o Werth Adloniadol' bydd angen darparu 432m sgwâr o lecyn chwarae agored ar gyfer Ieuenctid ac Oedolion ynghlwm a'r bwriad yma. Yn yr achos yma, ni ellir darparu'r llecyn chwarae agored o fewn y safle. Mae diffyg o lecynnau chwarae agored ym Mangor i ddiwallu'r angen presennol, ac felly, yn unol â'r canllaw a pholisi CH43 o'r CDU, mae'n ofynnol i'r datblygwr gynnig darpariaeth addas oddi ar y safle sy'n hygyrch ac yn agos at y datblygiad neu, lle nad yw hyn yn bosib/ymarferol i gyfrannu'n ariannol tuag at gyfleusterau newydd neu well cyfleusterau yn cynnwys cyfarpar mewn man arall. Rhaid hefyd sicrhau ôl-ofal hirdymor a chynnal llecynnau chwarae awyr agored (gan gynnwys cyfarpar) a ddarperir.

5.11 Yn yr achos yma, ni ystyrir ei fod yn bosibl darparu llecyn chwarae agored o'r maint yma o fewn cwrtil y safle datblygu, nac y tu mewn i anheddle Bangor. Yr unig opsiwn felly yw bod y datblygwyr yn cyfrannu'n ariannol tuag at wella cyfleuster presennol sy'n lleol i'r safle datblygu. Mae'r asiant wedi cadarnhau eu bod yn cytuno gyda hyn mewn egwyddor, ac mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'r asiant yn ymaros cadarnhad gan yr Adran Hamdden o leoliad addas, a'r cyfleusterau sydd eu hangen yn y lleoliad yma, er mwyn cyfrifo'r cyfraniad cychwynnol, a'r cyfraniad ôl-ofal. Bydd y cyfraniad yn cael ei sicrhau drwy gytundeb 106.

5.12 Ar sail yr uchod felly, ystyrir fod y bwriad yn gallu cydymffurfio â gofynion polisi CH43 o'r CDU a'r Canllaw Cynllunio Atodol 'Datblygiadau Tai a Llecynnau Agored o Werth Adloniadol'

Mwynderau gweledol, cyffredinol a phreswyl.

5.13 Fel y sonnir uchod, mae'r safle wedi ei leoli o fewn ffin datblygu Dinas Bangor, ac ar lethr ar Lon Bobty. Mae tai preswyl wedi eu lleoli uwchben ac oddi tan y safle, ac mae tŷ preswyl sy'n eiddo rhestredig Gradd II hefyd wedi ei leoli yn uwch na'r safle. 'Roedd y bwriad gwreiddiol, er yn gais amlinellol, yn golygu darparu llety ar gyfer 32 o fyfyrwyr o fewn adeilad trillawr ar y safle. Ystyriwyd ar y pryd fod y datblygiad yma yn orddatblygiad o'r safle, a bod yr adeilad bwriadedig yn debygol o fod yn rhy fawr ac uchel, ac nad oedd posibl lletya cynifer o fyfyrwyr o fewn adeilad llai. Yn dilyn trafodaethau helaeth yn ymwneud a lleoliad a maint yr adeilad, derbyniwyd cynlluniau diwygiedig a gwybodaeth ddigonol ar gyfer cyflwyno cais llawn ar gyfer y bwriad.

5.14 Mae nifer o wrthwynebiadau wedi eu derbyn yn cyfeirio ar faint yr adeilad, a'r effaith y byddai'n gael ar drigolion lleol. Ystyrir fod maint, dyluniad, lleoliad ac uchder y bwriad erbyn hyn yn cydweddu gyda'r ardal lethrog yma, ac nad yw'n golygu gorddatblygiad o'r safle mwyach.. Mae crib y to yn sylweddol is, ac yn golygu na fydd yn amharu ar y tai uwchlaw, ac er y byddai unrhyw adeilad yn siŵr o gael rhyw effaith ar y tai oddi tan (Tan y Bryn) ni ystyrir fod yr effaith yma yn sylweddol oherwydd lefel presennol y tir, ac oherwydd mai ystafelloedd ymolchi sydd wedi eu lleoli ar gefnau'r tai yma yn wynebu'r datblygiad. Ystyrir erbyn hyn fod y bwriad yn debycach i ddatblygiad preswyl ar ffurf tai teras o safbwynt maint a ffurf yr adeilad bwriadedig, ac ni ystyrir y bydd yr adeilad, oherwydd ei leoliad a'r cyfeiriad mae'n ei wynebu, yn debygol o achosi effaith goredrych sylweddol neu annerbyniol.

5.15 Mae'r safle wedi ei leoli o fewn ardal gymysg o breswyl, masnachol a llety pwrpasol myfyrwyr presennol (Bryn Eithin) ac wrthi yn cael ei adeiladu (Santes Fair), ac er y gellir ystyried fod llety pwrpasol myfyrwyr yn cael effaith sŵn ac aflonyddwch sy'n fwy na'r hyn a ddisgwylir o dai cyffredin; mae'r nifer o unedau yn yr achos yma wedi ei leihau o'r 32 gwreiddiol i 18, ac er ystyrir fod posibilrwydd i drigolion ddioddef rhywfaint o effaith sŵn ac aflonyddwch cysylltiedig ar adegau mae'r safle yn agos i'r Stryd Fawr ac ni ystyrir y bydd unrhyw effaith yn sylweddol nac yn annerbyniol yn yr achos yma.

5.16 Mae gwrthwynebiadau wedi eu derbyn ar sail effaith y bwriad ar yr adeilad rhestredig sydd wedi ei leoli uwchben safle'r cais a hefyd effaith ar ei osodiad. Mae lluniau arddangos 3D wedi eu cyflwyno fel rhan o'r cais i geisio cyfleu sut y bydd yr adeilad bwriadedig yn cael ei leoli ar y safle ac ar y tir, a sut y bydd yn cymharu â'r tai gwmpas, gan gynnwys yr adeilad rhestredig penodol yma. Ystyrir fod yr adeilad bwriadedig erbyn hyn yn elfen israddol yn y dirwedd o'i gymharu â'r bwriad blaenorol, ac nad yw'n cael effaith sylweddol ar yr adeilad rhestredig yma, na'i gymeriad na'i osodiad.

5.17 Mae'r Uwch Swyddog Cadwraeth wedi cadarnhau fod y bwriad erbyn hyn yn welliant sylweddol o ran dyluniad, ffurf a maint a bod yr adeilad erbyn hyn yn ddeulawr ac wedi ei leoli ar lefel is na'r adeilad rhestredig. Mae'r Uwch Swyddog Cadwraeth yn cadarnhau ei fod yn anorfod y byddai'r bwriad yn cael ychydig o effaith ar osodiad yr adeilad rhestredig, oherwydd bod y bwriad i'w leoli o'i flaen, ond ni ystyrir y byddai'r effaith yma yn sylweddol nac yn andwyol.

5.18 Mae bwriad i orffen yr adeilad mewn rendr garw lliw gwyn, gyda chladin pren, a llechi ar y to. Ystyrir for egwyddor defnyddio’r gorffeniadau yma yn addas, yn ddarostyngedig i’w cytuno’n ffurfiol drwy amod cynllunio.

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

5.20 Cyflwynwyd cynlluniau manwl a gwybodaeth am dirlunio ar y safle, a gellir sicrhau fod y cynlluniau hyn yn cael ei gweithredu drwy osod amod priodol ar unrhyw ganiatâd cynllunio a roddir. Drwy sicrhau fod y gwaith yn cael ei gario allan fe ystyrir fod y bwriad yn unol gyda Pholisi B27 o’r CDU.

5.21 Mae gwrthwynebiadau wedi eu cyflwyno ar sail y potensial fod y tir ar y safle yn ansefydlog. Mae’r safle wedi ei leoli o fewn ardal serth gyda datblygiad presennol ar lefelau llawr uwch, ar yr un lefel neu ar lefel is na’r safle yma. Mae cynlluniau lefelau presennol a bwriadedig wedi eu cyflwyno fel rhan o’r cais sy’n dangos fod bwriad lefelu’r safle drwy ostwng rhan cefn o’r safle oddeutu 4m, a chodi rhan ganol y safle oddeutu 2m. Mae’r rhan sydd i’w ostwng oddeutu 20m i fwrdd o’r tai sydd wedi eu lleoli uwchlaw, ac mae bwriad gosod wal gynnal yma. Ni ystyrir fod y newidiadau mewn lefel tir yn sylweddol, ac ni ystyrir y bydd yn debygol o gael effaith andwyol ar y trigolion lleol. Byddai’r wal gynnal ynghyd a sylfeini’r adeilad yn cael eu hasesu’n ychwanegol gan yr Uned Rheoli Adeiladu. Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisi B28.

Materion Trafnidiaeth a Mynediad

5.22 Mae nifer o wrthwynebiadau wedi eu derbyn ar sail diogelwch ffyrdd, mynediad a chynnydd mewn traffig o ganlyniad i’r datblygiad yma gerbron. Mae’r safle wedi ei leoli o fewn ardal breswyl ar gyrion Dinas Bangor, ac ar dir serth gyda mynediad presennol i’r gyffordd oddi ar Lon Popty. Mae’r bwriad yn golygu gwella’r fynedfa bresennol drwy symud y wal sy’n ffinio gyda’r gyffordd a Lon Popty yn ôl. Mae bwriad darparu 4 llecyn parcio ynghyd a lle ar gyfer troi cerbydau o fewn cwrtil yr adeilad, ac mae yna lwybr lefel o gwmpas yr adeilad. Mae yna 9 uned sydd wedi eu lleoli ar y llawr gwaelod.

5.23 Yn dilyn sylwadau cynnar gan yr Uned Drafnidiaeth oedd yn gofyn am gynllun diwygiedig yn dangos gosodiad y ffyrdd a phalmentydd cyfagos er mwyn sicrhau fod y fynedfa yn cyrraedd gofynion. Ymhellach i dderbyn y cynllun diwygiedig nid oes gan yr Uned Drafnidiaeth wrthwynebiad i’r bwriad yn ddarostyngedig i osod nodiadau ar y caniatâd cynllunio i sicrhau fod y datblygwr yn ymwybodol o’i gyfrifoldeb i dderbyn cytundeb gwaith stryd, ac i gytuno lefelau gorffenedig y brifffordd a’r adwy.

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

Materion Bioamrywiaeth a Choed

5.25 Mae adroddiad ecolegol wedi ei gyflwyno gyda’r cais gan Clwydian Ecology sy’n nodi fod potensial ar gyfer ymlusgiad ar y safle. Nid oes gan yr Uned Bioamrywiaeth unrhyw wrthwynebiad i’r bwriad ar yr amod fod yr argymhellion a gynhwysir yn yr adroddiad ecolegol yn cael eu dilyn. Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion polisi B20 o’r CDU.

5.26 Mae'r bwriad hefyd yn cynnwys torri nifer o goed i lawr ar y safle sydd wedi eu gwarchod o dan Orchymyn Gwarchod Coed, ynghyd phlannu coed newydd yn eu lle. Mae cynllun tirweddu wedi ei gyflwyno i gyfleu hyn. Mae canclwm siapaneig yn bodoli ar y safle ac mae dogfen sy'n amlinellu sut y bwriedir cael gwared ohono wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais. Mae'r Uned Bioamrywiaeth wedi cadarnhau fod y coed sydd wedi eu gwarchod o gyflwr gwael, ac felly nid oes gwerth eu cadw ar y safle. Mae'r Uned hefyd yn fodlon gyda'r cynllun plannu coed sydd wedi ei gyflwyno, a'r datganiad dull ar gyfer delio gyda'r canclwm siapaneig. Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisïau B19, B27 a CH35.

Materion Ieithyddol

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

5.28 Mae'r Uned Bolisi wedi cadarnhau fod canran gymharol isel o siaradwyr Cymraeg ym Mangor, yn enwedig, felly yn ward Deiniol. Fodd bynnag, ni chredir fod graddfa'r datblygiad arfaethedig yn debygol o achosi tyfiant sylweddol yn y boblogaeth a all effeithio'n adwyol ar yr iaith Gymraeg. Mae gan Bangor boblogaeth uchel, yn enwedig, felly o ran poblogaeth myfyrwyr. O'r herwydd, nid yw maint y datblygiad a'r tyfiant dilynol yn y boblogaeth yn debygol o gael effaith arwyddocaol ar yr Iaith Gymraeg. Yn ogystal, ni fydd y bwriad yma yn golygu unrhyw newid ym mhoblogaeth y Ddinas, gan fod y myfyrwyr yn bodoli yn barod ac bydd argaeledd unedau byw pwrpasol ar gyfer myfyrwyr yn debygol o rhyddhau tai preifat i'r farchnad agored, ac felly i drigolion lleol.

5.29 Ar y cyfan felly, ystyrir fod natur Bangor, o ran maint y boblogaeth, patrwm ieithyddol, yr amrywiaeth o wasanaethau a'r cyfleusterau sydd ar gael yno yn golygu na ddylai'r datblygiad gael effaith andwyol ar yr iaith Gymraeg. Ystyrir felly fod y bwriad yn unol â pholisi A2 o'r CDU a'r CCA - Cynllunio a'r Iaith Gymraeg yn ogystal â NCT 20: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

5.30 Amlygwyd pryderon ynglŷn ag effaith y datblygiad arfaethedig ar yr ardal yn lleol, mwynderau trigolion lleol, yr adeilad rhestredig Gradd II, coed sydd wedi eu gwarchod, bywyd gwyllt, sefydlogrwydd tir, diogelwch ffyrdd, mynediad a chynnydd mewn traffig. Credir fod ystyriaeth lawn wedi ei roi i'r sylwadau yma yn yr adroddiad uchod. Derbyniwyd sylwadau hefyd ynghylch cwrs dwr cyfagos, ond nid yw Cyfoeth Naturiol Cymru wedi cynnig unrhyw sylwadau/pryderon yn ymwneud â hyn yn eu hymateb, ac felly ni ystyrir fod gwir sail i'r pryder. Derbyniwyd sylwadau hefyd ar effaith y datblygiad ar lif dwr tap trigolion presennol yn yr ardal. Mae Dwr Cymru wedi cadarnhau nad oes ganddynt wrthwynebiad i'r bwriad ac felly rhaid ystyried na fydd y bwriad yn cael effaith ar gyflenwad dwr presennol i'r ardal.

6. Casgliadau:

6.1 Ar sail yr asesiad uchod ystyrir fod y cais ar gyfer codi adeilad deulawr fyddai'n darparu 18 uned hunan gynhaliol ar gyfer myfyrwyr, torri coed wedi eu gwarchod gan orchynmyn gwarchod coed, newidiadau i'r fynedfa gerbydol bresennol ynghyd a chreu mynedfa newydd i gerddwyr, a thirlunio yn dderbyniol o safbwynt polisiau lleol a chenedlaethol. Yn ychwanegol ystyrir fod y bwriad yn gwneud defnydd addas o dir gwag a blêr yng nghanol y Ddinas.

6.2 O ganlyniad, ac yn ddarostyngedig i amodau perthnasol a chytundeb 106 i sicrhau cyfraniad ar gyfer gwella llecyn chwarae agored presennol o fewn y Ddinas, credir fod y bwriad yn dderbyniol a'i fod yn cydymffurfio gyda gofynion polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol fel y nodwyd uchod.

7. Argymhelliad:

7.1 Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i arwyddo cytundeb 106 yn ymwneud â chyfraniad ar gyfer gwella a chynnal llecyn chwarae agored, ac i'r amodau perthnasol canlynol:

1. Amser
2. Cydymffurfio gyda chynlluniau, adroddiad ecolegol a datganiad dull delio gyda chanclwm siapaneig
3. Cytuno holl ddeunyddiau
4. Amodau Dwr Cymru
5. Tirlunio
6. parcio
7. llechi

Nodiadau Priffyrdd, Dwr Cymru, Wal Gydrannol