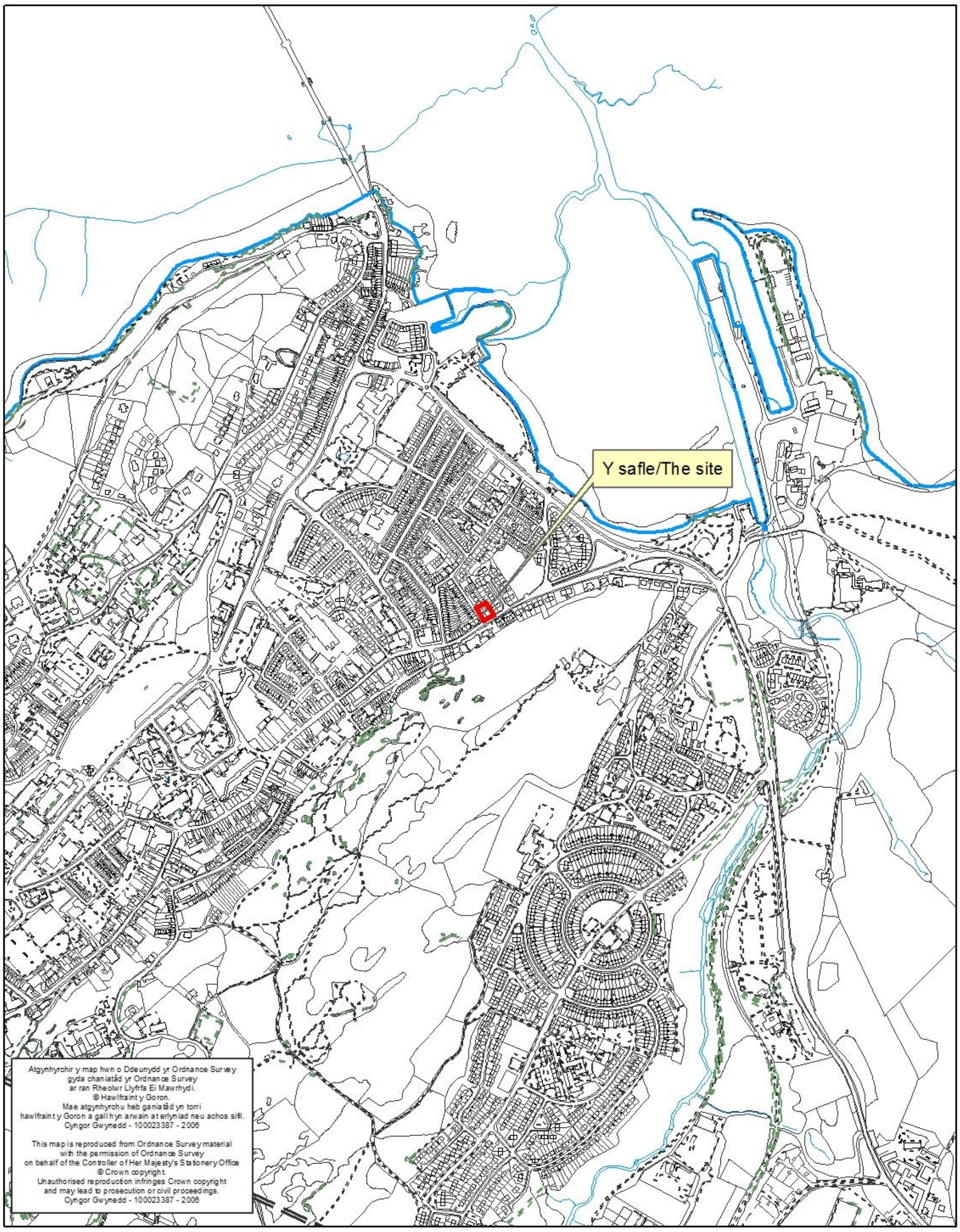
Rhif: **4**

Rhif y Cais / Application Number : C15-0337-11-AM

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



Cais Rhif:	C15/0337/11/AM
Dyddiad Cofrestru:	07/07/2015
Math y Cais:	Amlinell
Cymuned:	Bangor
Ward:	Hirael
Bwriad:	CAIS AMLINELLOL AR GYFER DYMCHWEL ADEILAD PRESENNOL YNGHYD A CHODI ADEILAD NEWYDD YN DARPARU CYFANSWM O 9 FFLAT (6 X 1 YSTAFELL WELY AC 3 X 2 YSTAFELL WELY)
Lleoliad:	PLAS LLWYD, STRYD FAWR, BANGOR, GWYNEDD, LL57 1AJ

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATÁU GYDAG AMODAU

1. Disgrifiad:

1.1 Gohirwyd y cais ym Mhwyllgor 07.09.2015 er mwyn cadarnhau'r sefyllfa perchnogaeth tir, a'r union fwriad ar gyfer y datblygiad mewn perthynas a Chartrefi Cymunedol Gwynedd sydd yn ymgeiswyr ar y cais yma.

1.2 Mae'r cais wedi ei gyflwyno gan Cartrefi Cymunedol Gwynedd ar dir sydd o fewn eu perchnogaeth hwy, ac erbyn hyn deallir ei fod yn fwriad ganddynt i ddatblygu'r safle eu hunain.

1.3 Cais amlinellol sydd gerbron ar gyfer dymchwel yr adeilad presennol a chodi adeilad newydd fyddai'n darparu cyfanswm o 9 fflat (6 sy'n un ystafell wely a 3 sy'n 2 ystafell wely).

1.4 Mae'r safle wedi ei leoli o fewn ardal breswyl ar y Stryd Fawr yn Ninas Bangor, sy'n ffurfio rhan o ardal breswyl Hirael. Mae'r safle wedi ei leoli o fewn ffin ddatblygu'r Ddinas. Mae adeilad presennol tri llawr ar y safle'n barod oedd yn darparu 3 fflat dros y lloriau hyn. Mae blaen yr adeilad yma yn wynebu'r Stryd Fawr, ac mae Stryd William yn rhedeg i lawr ochr y safle. Mae cefn y safle yn cyffwrdd gydag adeilad arall o fflatiau. Mae Stryd William yn cynnwys tai teras. Mae unedau preswyl sy'n amrywio o fflatiau i dai par wedi eu lleoli ar hyd y Stryd Fawr. Mae blaen y safle sy'n wynebu'r Stryd Fawr ar lefel sylweddol uwch (oddeutu 3.5m) o'i gymharu â chefn y safle sydd ar Stryd William.

1.5 Mae'r bwriad yn golygu dymchwel yr adeilad presennol, ynghyd a chodi adeilad newydd yn ei le. Mae'r ffurflen gais yn nodi fod mynediad, ymddangosiad, gwaith tirlunio, cynllun a graddfa yn ffurfio'r rhan o'r cais amlinellol yma. Mae'r cynlluniau sydd wedi eu cyflwyno yn dangos bydd yr adeilad yn mesur 16m ar hyd y Stryd Fawr, wrth 16m yn ôl. O'r Stryd Fawr byddai'r adeilad yn mesur 7.2m i'r bondo o'r ac oddeutu 11m o uchder i'r crib. Mae cynllun wedi ei gyflwyno sy'n dangos o'r Stryd Fawr y byddai'r adeilad bwriadedig oddeutu'r un uchder a'r adeilad presennol.

1.6 Mae'r bwriad yn golygu darparu 9 fflat (6 sy'n un ystafell wely a 3 sy'n 2 ystafell wely) o fewn yr adeilad, ac mae'r cynlluniau yn dangos bod modd gwneud hyn drwy ddarparu 2 fflat 1 ystafell wely ac 1 fflat 2 ystafell wely ar bob llawr. Mae'r bwriad hefyd yn darparu 5 llecyn parcio o fewn cwrtil yr adeilad, ynghyd a storfa biniau a 2 llinell sychu.

1.7 Roedd y cais gwreiddiol ar gyfer codi adeilad yn darparu 11 fflat, ond yn dilyn trafodaethau gyda'r asiant, mae cynlluniau diwygiedig wedi eu cyflwyno i leihau'r bwriad i'r hyn sydd gerbron.

1.8 Mae'r dogfennau isod wedi eu derbyn fel rhan o'r cais:

- Datganiad Dylunio a Mynediad
- Datganiad Ieithyddol a Chymunedol
- Adroddiad Fforddiadwyedd
- Adroddiad Ystlumod

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 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 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 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 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 CH37 - CYFLEUSTERAU ADDYSGOL, IECHYD A CHYMUNEDOL
Caniateir cynigion datblygu ar gyfer cyfleusterau addysgol, iechyd a chymunedol newydd neu estyniadau i rai presennol os gellir cydymffurfio a chyfres o feini prawf sy'n ymwneud a lleoliad y cynnig, ei hygyrchedd i wahanol ddulliau o deithio, ynghyd ag ystyriaethau priffyrdd, dyluniad unrhyw ysgol newydd a'r effaith ar ganol tref diffiniedig.

CCA Tai Fforddiadwy
CCA Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol
CCA Cynllunio a'r Iaith Gymraeg

2.3 Polisïau Cenedlaethol:
Polisi Cynllunio Cymru Argraffiad 7 2014
NCT 12 Dylunio
NCT 20 Cynllunio a'r Iaith Gymraeg

3. Ymgynghoriadau:

Cyngor Dinas:	Dim gwrthwynebiad
Uned Drafnidiaeth:	Nid oes gwrthwynebiad i'r bwriad. Mae'r ddarpariaeth parcio a ddangosir yn ddigonol ar gyfer raddfa ddiwygiedig y cynllun ac nid yw'n bellach yn ymestyn allan dros y briffordd. Noder bwriad i ymestyn y droedffordd ar ochr y safle ac argymhellaf amodau / nodiadau safonol ar ru cyfer:
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Dylai’r datblygiad gael ei gwblhau yn unol â’r argymhellion a mesurau lliniaru a nodir yn yr adroddiad ystlumod a sylwadau eich adran Bioamrywiaeth. Dylai gwaith dymchwel gychwyn yn yr Hydref neu’r Gwanwyn.
Dŵr Cymru:	Amodau safonol
Gwarchod y Cyhoedd:	Heb ymateb
Bioamrywiaeth:	Cytuno gyda chynnwys yr adroddiad ystlumod a chynnig amodau.
Uned Strategol Tai:	Cadarnhau fod yna angen am unedau fforddiadwy yn yr ardal.
Gwastraff:	Heb ymateb
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae’r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben a derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Sbwriel
- Traffic a pharcio

5. Asesiad o’r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae’r safle wedi ei leoli o fewn ffin ddatblygu Dinas Bangor ond nid yw wedi ei ddynodi yn benodol ar gyfer tai. Nid yw’r safle wedi ei warchod ar gyfer unrhyw ddefnydd tir penodol ac mae wedi ei leoli y tu allan i’r canol tref diffiniedig. Nodir fod Bangor wedi ei ddiffinio yn y CDU fel Canolfan Isranbarthol. Mae’r egwyddor o ddatblygu tai ar y safle hwn yn dderbyniol ac yn unol â pholisïau C1, C3 a CH3 o’r CDU sydd mewn egwyddor yn caniatáu tai newydd ar safleoedd o fewn ffiniau Dinas Bangor ac ar safleoedd a ddefnyddiwyd o’r blaen.

Mwynderau gweledol

5.2 Er mai cais amlinellol sydd wedi ei gyflwyno, mae’r holl faterion a gadwyd yn ôl sydd wedi eu rhestru ar y ffurflen gais (mynediad, ymddangosiad, gwaith tirlunio, cynllun a graddfa) wedi eu cynnwys, ac mae cynlluniau llawn gan gynnwys edrychiadau wedi eu cynnwys fel rhan o’r cais.

5.3 Mae'r cynlluniau yn dangos adeilad tri llawr sy'n mesur 16m wrth 16m ac oddeutu 11m o uchder i'r crib. Mae'r cynlluniau hefyd yn dangos fod yr adeilad yn ffitio o fewn y safle ac na fydd yn uwch na'r adeilad presennol o'r edrychiad Stryd Fawr. Mae'r cynllun hefyd yn dangos yr ardaloedd llawr caled a meddal sy'n amgylchynu'r safle.

5.4 Ar sail y wybodaeth sydd wedi ei gyflwyno, ystyrir fod yr adeilad bwriadedig yn cydweddu â'r safle ac na fyddai'n annhebyg i'r adeilad presennol o ran maint ac uchder. Mae'r safle yn eithaf cyfyng, ac ystyrir fod yr ardaloedd llawr caled a meddal yn rhesymol ac yn addas yn yr achos yma. Mae posibl gosod amod cynllunio ar y caniatâd er mwyn cytuno'r gorffeniad allanol.

5.5 Ar sail yr uchod felly ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion polisïau B22, B25 a B27 o'r CDUG sy'n ymwneud a dyluniad, gorffeniad allanol a thirweddu.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.6 Mae'r bwriad yn golygu dymchwel yr adeilad presennol a chodi adeilad newydd ar yr un safle. Mae'r cynlluniau yn dangos byddai'r adeilad newydd yn cael ei osod ar ran o'r safle'n sy'n wag ar hyn o bryd, ac yn golygu byddai'r adeilad newydd yn cael ei leoli yn agosach i eiddo rhif 1 Gerddi Penlon na'r adeilad presennol. Er hyn., byddai 1.4m rhwng yr adeilad newydd a'r ffin rhwng y ddau safle, a 5m rhwng yr adeilad newydd ac eiddo 1 Gerddi Penlon. Mae'r cynlluniau sydd wedi eu cyflwyno yn dangos ffenestri ar yr ochr yn wynebu'r eiddo yma a'i ardd, ynghyd a'r adeilad fflatiau i'r cefn. Nid oes ffenestri ar dalcen yr adeilad fflatiau presennol yn wynebu safle cais, ac mae'r tir o'i gwmpas yn agored ac yn gymunedol yn hytrach na'i fod yn breifat, ac felly ni ystyrir fod y bwriad yn debygol o achosi goredrych annerbyniol i'r cyfeiriad yma.

5.7 Nid yw deiliad rhif 1 Gerddi Penlon wedi ymateb i'r cais, ac er ei bod yn ymddangos na fydd y ffenestri ar edrychiad ochr yr adeilad bwriadedig yn edrych dros ardd breifat yng nghefn yr eiddo (byddent yn wynebu talcen yr eiddo yn hytrach) ac ni ystyrir byddai'r bwriad yn achosi effaith sylweddol ar yr eiddo yma. Er hyn, gan mai cais amlinellol sydd gerbron, mae posib i'r bwriad newid rhywfaint yn ystod y cais materion a gadwyd yn ôl, ond wedi dweud hynny, ystyrir y byddai modd trefnu'r ffenestri ar yr edrychiad yma fel na fyddent yn achosi effaith goredrych sylweddol yn ystod y cais materion a gadwyd yn ôl e.e. drwy ddefnyddio ffenestri wedi eu cymylu, ffenestri lefel uchel neu ffenestri ar ongl i leddfu unrhyw effaith.

5.8 Mae'r bwriad wedi ei leihau o 11 uned i 9 uned ers y cyflwynwyd y cais yn wreiddiol, ac mae'r adeilad hefyd wedi ei leihau, ac o ganlyniad ystyrir fod y cynlluniau a gyflwynwyd yn dangos y gellir datblygu'r safle heb ei orddatblygu.

5.9 Mae'r bwriad yn darparu storfa biniau ynghyd a 2 llinell sychu dillad yng nghefn y safle, ac mae'r asiant wedi cadarnhau fod trefniadau mewn lle ar gyfer gwaredu gwastraff yn unol â rheoliadau'r Cyngor. Nid oes sicrwydd ar hyn o bryd pwy fydd yn datblygu nac yn berchen ar y safle, ac er y gellir diwygio a dod i gytundeb yn ystod cais materion a gadwyd yn ol, ystyrir ei fod yn rhesymol i osod amod i dderbyn, cytuno a gweithredu cynllun ar gyfer gwaredu gwastraff er mwyn sicrhau diogelu mwynderau gweledol yr ardal a mwynderau cyffredinol trigolion cyfagos.

5.10 Ar sail yr uchod felly, ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion polisi B23 o'r CDUG.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.11 ‘Roedd y bwriad yn wreiddiol yn cynnwys llecynnau parcio wedi eu gosod ar ochr y safle ar ffurf ‘pull in’ ac oedd yn ymestyn dros y briffordd ac yn amharu ar y briffordd. Erbyn hyn, mae’r holl gynllun wedi ei leihau o ran nifer yr unedau, maint yr adeilad ac mae lleoliad y llecynnau parcio wedi eu gosod o fewn y cwrtil hefyd. Mae’r bwriad yn darparu 5 llecyn parcio ar gyfer y datblygiad, ac mae’r Uned Drafnidiaeth o’r farn fod y ddarpariaeth yma yn ddigonol o fewn lleoliad canol Dinas gyda chysylltiadau da i gerddwyr, beicwyr, teithio ar fws a thrên. Ar sail hyn felly ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisïau CH33 a CH36 o’r CDU.

Materion bioamrywiaeth

5.12 Gan fod y bwriad yn golygu dymchwel yr adeilad presennol a bod yna gofnod o ystlumod yn yr ardal, cyflwynwyd arolwg ystlumod ar gyfer y bwriad, oedd yn cadarnhau nad oedd ystlumod nac adar sy’n nythu yn defnyddio’r adeilad. Er hyn, mae’r Uned Bioamrywiaeth wedi awgrymu amodau sy’n cynnwys darparu cynllun ar gyfer y dymchwel, sicrhau fod ecolegydd ar y safle yn ystod y gwaith dymchwel, ynghyd a sicrhau fod bocsys a llecynnau ar gyfer ystlumod ac adar sy’n nythu yn cael eu darparu o fewn yr adeilad newydd. Ystyrir y byddai’r amodau yma yn rhesymol petai’r adroddiad wedi cadarnhau fod ystlumod ac/neu adar yn bodoli ar y safle; ond gan nad oes unrhyw ystlum neu aderyn yn defnyddio’r safle, ni ystyrir byddai gosod yr amodau yma ar y caniatâd yn rhesymol yn yr achos yma, ac ni ystyrir y byddai’r bwriad yn debygol o achosi aflonyddwch na niwed annerbyniol i rywogaethau a warchodir ar sail y wybodaeth a’r dystiolaeth a gyflwynwyd fel rhan o’r cais. Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisi A1, A3 a B20.

Tai Fforddiadwy

5.13 Mae’r bwriad yn cynnig 9 fflat sy’n cynnwys 3 fflat 2 ystafell wely ynghyd â 6 fflat 1 ystafell wely. Fel sydd wedi ei nodi yn barod mae’r cais wedi ei gyflwyno gan Cartrefi Cymunedol Gwynedd ar dir sydd o fewn eu perchnogaeth hwy, ac eu bwriad yw i ddatblygu’r safle eu hunain i ddarparu fflatiau i bobl lleol ar rent fforddiadwy. Gan gymryd i ystyriaeth bod yr ymgeisydd yn paratoi tai newydd cymdeithasol ar rent i drigolion lleol o dan eu cyfrifoldebau statudol, credir yn yr achos arbennig yma y gellir delio gyda’r cais cynllunio yma fel eithriad i bolisi CH6 yma. Byddai fforddiadwyedd y tai hyn yn cael eu rheoli a’u hadlewyrchu ym maint a dyluniad y fflatiau eu hunain drwy’r cais materion a gadwyd yn ôl ac felly yn sicrhau y byddent yn unol gyda’r canllawiau a gynhwysir yng Nghanllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy (2009).

Materion Addysgol

5.14 Mae’r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd wedi cadarnhau ar ôl cymhwyso’r fethodoleg yng Nghanllaw Cynllunio Atodol: Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol fod capasiti digonol o fewn yr ysgol gynradd sydd yn gwasanaethu’r ardal ble lleolir y cais cynllunio (Ysgol Hirael) i ddygymod gyda’r nifer ddisgwyliedig o ddisgyblion fydd yn deillio o’r datblygiad arfaethedig. Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisi CH37 o’r CDU.

Materion Ieithyddol

5.15 Mae Datganiad Ieithyddol a Chymunedol wedi ei gyflwyno fel rhan o’r cais, ac mae’r Uned Bolisi ar y Cyd wedi cynnig sylwadau ar y datganiad sy’n nodi mai canran

gymharol isel o siaradwyr Cymraeg yn yr ardal hon o Fangor o'i gymharu â Gwynedd yn ei gyfanrwydd. 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.

5.16 O'i gymharu â maint y boblogaeth bresennol ni chredir fod graddfa'r datblygiad arfaethedig yn debygol o achosi tyfiant sylweddol yn y boblogaeth os mae tai i'r gymuned leol fydd y rhain. Mae gan Fangor boblogaeth uchel, yn enwedig, felly o ran poblogaeth myfyrwyr ac mae ardal Hirael yn un o'r llefydd sydd fwyaf poblogaidd gyda myfyrwyr sy'n dewis peidio byw mewn llety pwrpasol i fyfyrwyr. Felly dylid ystyried y potensial i'r fflatiau gael eu prynu a'u rhentu allan i fyfyrwyr, a all arwain at gynnydd yn y gyfran o bobl ddi-gymraeg yn yr ardal. Dylid ystyried cyflwyno mecanwaith i atal y fflatiau rhag cael ei defnyddio at bwrpas myfyrwyr, e.e. marchnata yn lleol, fel bo blaenoriaeth yn cael ei roi i deuluoedd lleol. I'r perwyl hyn, mae canran o'r unedau i'w clustnodi ar gyfer angen fforddiadwy er mwyn cydymffurfio a pholisi CH6; ac felly yn sicrhau'r fflatiau yma ar gyfer pobl leol sydd mewn angen ar gyfer unedau byw fforddiadwy yn hytrach na myfyrwyr.

5.17 Mae natur yr unedau a gynigir yn gyffredinol (h.y. fflatiau bach) yn debygol o fod yn fwy fforddiadwy i bobl leol yn hytrach na thai mwy eu maint; ac felly ystyrir y byddent yn fwy deniadol i unigolion a theuluoedd bychain yn hytrach na myfyrwyr, ac y bydda'r llety myfyrwyr pwrpasol yn cyfarch anghenion y myfyrwyr.

5.18 Nid yw'r datblygiad arfaethedig yn debygol o ychwanegu ar y nifer o ddisgyblion yn yr Ysgol Gynradd leol fel y sonnir uchod; a dylai'r datblygiad wella'r amgylchedd gweledol a gwneud yr ardal yn le mwy deniadol i fyw ynddo.

5.19 Ar sail yr uchod felly, ystyrir fod y bwriad yn fwriad yn cydymffurfio a gofynion polisi A2 o'r CDU a'r CCA a NCT Cynllunio a'r Iaith Gymraeg, ac na fydd yn debygol o gael effaith andwyol ar gydlyniad cymdeithasol, ieithyddol neu ddiwylliannol cymunedau.

Yr ymateb i ymgynghoriad cyhoeddus

5.20 Ystyrir fod y gwrthwynebiadau a dderbyniwyd ar y cais wedi derbyn ystyriaeth deilwng yn yr asesiad uchod.

6. Casgliadau:

6.1 Yn dilyn yr asesiad uchod, ystyrir fod y bwriad cydymffurfio gyda holl bolisïau perthnasol y Cynllun Datblygu Unedol a chyngor cenedlaethol perthnasol ac nad yw'r bwriad yn debygol o achosi effaith andwyol sylweddol ar fwynderau'r ardal leol nac ar unrhyw eiddo cyfagos.

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatau gydag amodau

1. Amod amser caniatâd amlinellol
2. Amod cyflwyno gwybodaeth ychwanegol ar ffurf cais materion a gadwyd yn ol.
3. Amodau Dwr Cymru
4. Dim ffenestri
5. Rhaid cwblhau'r lle parcio fel y dangoswyd ar y cynllun amgaeedig.

6. Rhaid cyflwyno, cytuno a gweithredu cynllun ar gyfer gwaredu gwastraff
7. Deunyddiau allanol
8. Llechi ar y to.

Nodyn: Priffyrdd, Dwr Cymru, Wal Gydrannol ac ystlumod/adar sy'n nythu.