Rhif: **3**

Rhif y Cais / Application Number : C14-0919-11-AM

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

Cais Rhif:	C14/0919/11/AM
Dyddiad Cofrestru:	19/09/2014
Math y Cais:	Amlinell/Outline
Cymuned:	Bangor
Ward:	Garth
Bwriad:	CAIS AMLINELLOL I GODI LLETY MYFYRWYR PWRPASOL I GYNNWYS 33 LLOFT YNGHYD A CHYFLEUSTERAU MEGIS CEGIN AC YSTAFELL HAMDDENA / OUTLINE APPLICATION FOR THE ERECTION OF PURPOSE BUILT STUDENT ACCOMMODATION COMPRISING OF 33 BED-SPACES TOGETHER WITH KITCHEN FACILITIES AND RECREATION ROOM
Lleoliad:	BRON DERW, FFORDD GARTH / GARTH ROAD, BANGOR, LL572RS

Crynodeb o'r Argymhelliad: GWRTHOD

1. Disgrifiad:

1.1 Mae'r cais yn gais amlinellol gyda rhai materion wedi eu cadw yn ôl ar gyfer codi un adeilad pwrpasol fel llety myfyrwyr i gynnwys 33 uned cysgu gyda chyfleusterau cysylltiol yn ogystal â diwygio mynediad gerbydol bresennol i mewn i'r safle. Mae'r cais hwn wedi ei ddiwygio o'r cais blaenorol a dynnwyd yn ôl ac oedd ar gyfer codi 3 adeilad ar wahan gyda darpariaeth cysgu i 64 o fyfyrwyr.

1.2 Mae'r safle wedi ei leoli oddi mewn i ffiniau datblygu dinas Bangor, sydd wedi ei ddynodi fel canolfan is-ranbarthol yng Nghynllun Datblygu Unedol Gwynedd (CDUG). Mae mewn lleoliad gymharol amlwg yn gyfochrog â Ffordd Garth (ffordd dosbarth 1 yr A5) gyda chyffordd brysur Ffordd Glynne gyferbyn.

1.3 Gwelir fod y safle ei hun oddimewn i ardal adeiledig trefol gyda adeiladau o amrywiol faint, edrychiad a defnydd oddiamgylch i bob cyfeiriad. Credir mai defnydd preswyl sydd i fwyafrif yr adeiladau yma ond mae yma hefyd westai/busnesau gwely a brecwast, deintyddfa a swyddfeydd. Mae caeau chwarae a thiroedd hamdden agored gyferbyn a'r safle o boptu cyffordd Ffordd Glynne tra fod rhes Erw Fair yn ochri gyda ffin gorllewinol y safle sydd yn adeiladau rhestredig gradd II tra fod ffin ardal gadwraeth Bangor hefyd yn gorwedd ar gyda'r ffin hwn. Fe welir fod nifer o goed aeddfed yn wasgaredig o fewn y rhan yma o'r ddinas sydd yn rhoi gorchudd naturiol i nifer o'r adeiladau presennol.

1.4 Defnydd preswyl yn bennaf sydd wedi bod i'r adeilad trawiadol presennol sydd ar y safle ond mae cyfnod o ddefnydd blaenorol iddo fel swyddfeydd a meddygfa yn ogystal. Mae'r mynediad gerbydol bresennol i mewn i'r safle oddiar Ffordd Garth sydd yn codi mewn lefel tir o'r ffordd gyhoeddus, mae gardd sylweddol i'r cefn sydd hefyd yn codi mewn lefel tir gyda choed a pherthi yn wasgaredig o fewn y cwrtil gyda wal gynnal sylweddol ar hyd cefn y safle.

1.5 Mae'r cais wedi ei gyflwyno ar ffurf aminellol gyda rhai materion a gadwyd yn ol y gofynir am gymeradwyaeth ar eu cyfer, sef mynedfa, gosodiad a graddfa. Mae cynlluniau manwl wedi eu cyflwyno sydd yn dangos gosodiad yr adeilad o fewn y safle, ei raddfa a dyluniad/ffurf. Er eglurdeb dyma fanylion pellach am yr adeilad arfaethedig:

- Adeilad tri llawr gyda uchder i'r crib yn 9.70m i'r blaen a 7.10m i'r cefn
- Gosodiad mewnol –
- llawr daear – mynediad a chyntedd i'w rannu, stiwdio hunan gynhaliol hygyrch, ystafell hamdden, storfa/ystafell offer a dau uned 4 ystafell wely yn rhannu cyfleusterau coginio
- llawr cyntaf - dau uned 4 ystafell wely yn rhannu cyfleusterau coginio, dwy stiwdio fawr hunan gynhaliol, dwy stiwdio yn rhannu cyfleusterau

- ail lawr - dau uned 4 ystafell wely yn rhannu cyfleusterau coginio, dwy stiwdio fawr hunan gynhaliol, dwy stiwdio yn rhannu cyfleusterau
- Mae’r bwriad hefyd yn dangos y bydd y fynedfa bresennol yn cael ei lledu a llecynnau parcio yn cael eu darparu i flaen ag ochr yr adeilad arfaethedig

Fel rhan o’r cais derbyniwyd y dogfennau canlynol:

- Datganiad Dylunio a Mynediad
- Datganiad Cymunedol a Ieithyddol
- Asesiad Coed

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:**

TREFTADAETH ADEILEDIG A HANESYDDOL - POLISI STRATEGOL 3 - Bydd treftadaeth adeiledig a hanesyddol yr ardal yn cael ei hamddiffyn rhag datblygiadau a fyddai’n ei niweidio’n arwyddocaol a disgwylir i ddatblygiadau newydd o fewn ardaloedd hanesyddol gyd-fynd â safonau dylunio arbennig o uchel a fydd yn cynnal neu wella’u cymeriad arbennig.

SAFON DYLUNIO - POLISI STRATEGOL 4 - Disgwylir i ddatblygiad fod o ddyluniad da er mwyn sicrhau ei fod yn gwneud cyfraniad cadarnhaol, lle bynnag y bo hynny’n bosib, i’r dirwedd, yr amgylchedd adeiledig a datblygiad cynaliadwy.

AILDDATBLYGU AC AILDDEFNYDDIO TIR A DDEFNYDDIWYD EISOES - POLISI STRATEGOL 6 - Rhoddir blaenoriaeth uchel i wneud defnydd addas a phriodol o dir a ddefnyddiwyd o’r blaen sy’n addas i’w ddatblygu neu adeiladau sy’n wag neu ddim yn cael eu defnyddio i’w llawn botensial. Dylai datblygiad wneud y defnydd gorau a mwyaf effeithlon o dir neu adeiladau yn nhermau dwysedd, lleoliad a gosodiad.

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 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 leol.

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 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 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.

Yn ychwanegol i bolisïau’r CDUG, mae ystyriaeth lawn yn cael ei roi i Ganllaw Dylunio Gwynedd, sydd yn ystyriaeth faterol a pherthnasol yn ogystal a Chanllawiau Cynllunio Atodol mabwysiedig sef:

- Cynllunio a’r Iaith Gymraeg

2.3 **Polisïau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru, Fersiwn 7 2014

Nodyn Cyngor Technegol (NCT):

NCT 12: Dylunio
NCT 18: Trafnidiaeth
NCT 20: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg

Cylchlythyr y Swyddfa Gymreig 61/96: Cynllunio a'r Amgylchedd Hanesyddol

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Cais C13/0885/11/AM – cais amlinellol i godi 3 adeilad gan ddarparu llety i 64 myfyriwr gydag adnoddau cymunedol a darpariaeth parcio – tynnwyd y cais yn ôl 29.10.13

3.2 Cais C09A/0195/11/LL – newid defnydd o swyddfeydd i dy preswyl – caniatawyd 18.05.09

3.3 Cais C03A/0549/11/LL – newid defnydd o feddygfa i swyddfeydd – caniatawyd 09.10.03

3.4 Cais 3/11/383A – estyniad unllawr i feddygfa – caniatawyd 30.12.88

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Dim gwrthwynebiad
Uned Drafnidiaeth:	Mae'r bwriad yn dderbyniol o safbwynt nifer y llecynnau parcio sy'n cael eu darparu, awgrymir cynnwys amodau a chyngor safonol parthed y bwriad i ledu'r fynedfa.
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Dim gwrthwynebiad, angen cytuno gyda Dwr Cymru am drefniant gwaredu dwr gwyneb o'r safle.
Dŵr Cymru:	Gwrthwynebwyd y bwriad yn wreiddiol oherwydd diffyg capasiti yn y rhwydwaith cyhoeddus, yn dilyn asesiad pellach o'r system, tynnwyd y gwrthwynebiad yma yn ol ac fe awgrymir cynnwys amodau a chyngor safonol.
Uned Bioamrywiaeth:	Nifer o goed eisioes wedi eu torri ac felly mae'r potensial i ystlumod fod yma wedi gostwng yn sylweddol serch hynny, mae angen am asesiad o goed y safle er mwyn asesu'r effaith ymhellach.
Swyddog Coed:	Gofynwyd am arolwg coed o'r safle, o'i dderbyn awgrymir cynnwys amodau priodol er mwyn sicrhau fod y cyfarwyddyd a nodir yn yr adroddiad yn cael eu dilyn.
Swyddog Cadwraeth:	O ran uchder a dyluniad, fe all yr adeilad gael effaith ar gymeriad ac edrychiad yr adeilad rhestredig a'r ardal gadwraeth. Mi fyddai defnydd o gladin pren a UPVC yn anghydweddol gyda chadwraeth a gwella'r ardal gadwraeth. Mae tirlunio i flaen y safle yn ystyriaeth yn nhermau mwynderau'r ardal.
Cymdeithas Ddinesig:	Mynedfa beryg, sefydlogrwydd y safle, nid yw yn ateb gofynion pobl leol yn enwedig yr henoed.

Gwasanaeth Archaeolegol: Heb eu derbyn.

Uned Gwarchod y Cyhoedd: Heb eu derbyn.

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

- Gor-ddarpariaeth o'r math yma o lety/dim angen
- Mynedfa wael
- Effaith niweidiol ar y rhwydwaith ffyrdd/cerddwyr
- Gor-ddatblygiad
- Effaith niweidiol ar faterion ecolegol
- Effaith niweidiol ar gymeriad a mwynderau'r ardal
- Diffyg parcio
- Effaith niweidiol ar adeiladau rhestredig/ardal gadwraeth
- Maint, dwysedd defnydd, mewnlenwi annerbyniol
- Diffyg cydymffurfiaeth gyda pholisiau perthnasol

Yn ogystal â'r gwrthwynebiadau uchod derbyniwyd gwrthwynebiadau nad oedd yn wrthwynebiadau cynllunio dilys oedd yn cynnwys:

- Cyflwr gwael HMO's presennol
- Materion wal rannol
- Diogelwch ffordd Maeshyfryd
- Anghydfod mynediad troed i ffordd Maeshyfryd

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

5.1 **Egwyddor y datblygiad**

5.1.1 Mae'r safle yma wedi ei leoli o fewn ffiniau datblygu'r ddinas ac yn safle sydd eisioes wedi cael ei ddatblygu, mae'r egwyddor o ddatblygu ar safle fel yma felly yn dderbyniol ac yn bodloni gofynion sylfaenol polisiau C1 a C3 yn ogystal a pholisi strategol 6 o'r CDU.

5.1.2 Yn unol a gofynion cyfredol, cyflwynwyd asesiadau ac adroddiadau ychwanegol fel rhan o'r cais, yn benodol:

- Datganiad Dylunio a Mynediad
- Datganiad Ieithyddol a Chymunedol
- Asesiad Coed

5.1.3 Credir fod y wybodaeth yma yn ddigonol er mwyn asesu effaith y bwriad ar faterion perthnasol a thrwy hynny, credir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion sylfaenol perthnasol polisiau A1 a A3 o'r CDU.

5.1.4 Mae'r bwriad yn ymwneud a chodi adeilad newydd er mwyn darparu llety byw yn benodol ar gyfer myfyrwyr. Er nad yn gyfan gwbl berthnasol, mae angen ystyried gofynion polisiau CH3 a CH39 yn yr achos yma sef polisiau tai (CH3) a datblygiadau addysg bellach neu addysg uwch (CH39).

5.1.5 Rhaid penderfynu os yw egwyddor y datblygiad arfaethedig yma yn dderbyniol o safbwynt lleoliad y math yma o lety ar dir preifat hynny yw, ar dir sydd ddim yn rhan o gampws swyddogol y brifysgol.

5.1.6 Mae ffigyrau cyfredol yn dangos fod gan Brifysgol Bangor oddeutu 3,046 o wlau (bedspace) ar gael a bod caniatad ar gyfer 602 ychwanegol ar safle'r Santes Fair, sydd wedi agor yn rhannol. O fewn y sector breifat, mae oddeutu 800 o lefydd wedi eu cwblhau gyda 260 ychwanegol yn cael eu adeiladu. Credir fod oddeutu 8,700 o fyfyrwyr llawn amser yn y brifysgol gyda oddeutu 1,500 yn nodi cyfeiriad cartref yng Ngwynedd neu Ynys Mon.

5.1.7 Mae'r tablau canlynol, sydd yn dyddio o ddechrau Hydref 2015, yn cyfeirio at y sefyllfa ddiweddaraf mewn perthynas a datblygiadau llety myfyrwyr ym Mangor:

Tabl 1 – Unedau wedi ei 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 ddefnydd yr adeilad presennol (oedd efo 2 uned preswyl ynddo) a rhoi estyniad 3 llawr i roi cyfanswm o 27 uned.
C10A/0041/11/LL	Brynfa, Ffordd Caergybi	21	Menai	• Datblygiad newid ddefnydd yr adeilad presennol (oedd efo 2 uned preswyl ynddo) a rhoi estyniad 3 llawr i roi cyfanswm o 21 uned.
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 na yn rhan o'r Hen British Hotel.
C14/0553/11/LL	Hen Garej ger y Belle Vue Bangor Uchaf	13	Menai	
CYFANSWM		**794**		

Tabl 2 – Unedau wrthi yn cael ei 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.
CYFANSWM		**49**		

Tabl 3 – Unedau efo caniatâd ond heb ddechrau

Rhif y Cais	Lleoliad	Nifer o Unedau	Ward	Sylwadau
C13/0203/11/LL	Hen Safle Victoria Building, Teras Plas Llwyd	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 o dan ystyriaeth

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	
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	Safle y Hen Swyddfa Bost	180	Deiniol	
C14/0919/11/AM	Bron Derw	33	Garth	
CYFANSWM		**338**		

Tabl 5 – Safleoedd Eraill – er gwybodaeth

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

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

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

- Y gwybodaeth yma wedi ei rannu i ddau gategori sef Bangor gyfan ac yn ail Ward Garth o fewn y Dref:

    - Bangor Gyfan (ar sail wardiau Deiniol, Dewi, Garth, Glyder, Hendre, Hirael, Marchog, Menai a Pentir) :
        - 656 o dai Bangor wedi ei cofrestru gan yr Adran Tai fel rhai HMO (diffiniad tai);
        - 809 o dai yn Bangor ddim yn talu treth Cyngor (noder - ni ellid bod yn sicr bod rhain i gyd yn dai myfyrwyr ond ni yr tŷ llawn o fyfyrwyr yn talu treth Cyngor);
        - 453 o dai yn Bangor yn HMO & ddim yn talu treth Cyngor;
        - Felly 203 o HMOs ddim yn talu treth Cyngor a 356 o Dai sydd ddim yn Talu Treth Cyngor heb eu cofrestru fel HMOs;
        - **1,012 o dai** yn Bangor unai yn HMO neu ddim yn talu treth Cyngor (h.y. 453 + 203 + 356).
        - Cyfanswm tai yn Bangor yw 6,597 felly mae 1,012 o dai sydd unai yn HMO neu ddim yn talu treth Cyngor gyfystyr a 15.3% o'r stoc dai yn y Ddinas.

    - Ward Garth
        - 42 o dai yn Ward Garth wedi ei cofrestru gan yr Adran Tai fel rhai HMO (diffiniad tai);
        - 47 o dai yn Ward Garth ddim yn talu treth Cyngor (noder - ni ellid bod yn sicr bod rhain i gyd yn dai myfyrwyr ond ni yw tŷ llawn o fyfyrwyr yn talu treth Cyngor);
        - 27 o dai yn Ward Garth yn HMO & ddim yn talu treth Cyngor;
        - Felly 15 o HMO ddim yn talu treth Cyngor a 20 o Dai sydd ddim yn Talu Treth Cyngor heb eu cofrestru fel HMOs;
        - **62 o dai** yn Ward Garth unai yn HMO neu ddim yn talu treth Cyngor (h.y. 27 + 15 + 20).
        - Cyfanswm tai yn Ward Garth yw 326 felly mae 62 o dai sydd unai yn HMO neu ddim yn talu treth Cyngor gyfystyr a 19% o'r stoc dai yn y Ward.

5.1.8 Fe welir o'r ffigyrau cyfredol yma, nad yw holl anghenion llety myfyrwyr presennol ym Mangor yn cael eu diwallu yn llwyr o fewn safleoedd sydd yn darparu llety pwrpasol.

5.1.9 Mae penderfyniad apêl weddol ddiweddar wedi nodi fod 'angen amlwg am ddarparu mwy o lety i fyfyrwyr ym Mangor' ag fe gredir felly, fod egwyddor y math yma o ddatblygiad yn dderbyniol.

5.1.10 Ystyrir fod yr angen am lety myfyrwyr pwrpasol yn bodoli ar sail y ffigyrau cyfredol sydd wedi eu nodi uchod. Credir felly, fod egwyddor y bwriad yn dderbyniol er hynny, mae'n rhaid hefyd ystyried agweddau eraill o'r cais ac os yw'r safle yma yn safle addas ar gyfer y math penodol o ddatblygiad a ddangosir. Mae'n rhaid felly ystyried ei effaith o safbwynt nifer o ffactorau perthnasol ac fe drafodir rhain ymhellach yn yr asesiad hwn.

5.2 **Mwynderau gweledol**

5.2.1 O ran ei leoliad, mae'r safle yma yn gymharol amlwg ger ffordd brysur Ffordd Garth a chyffordd Ffordd Glynne ac yn weddol agos i ganol dinas Bangor. Mae tyfiant sylweddol o goed a pherthi ar hyd blaen y safle a gyda'r gwahaniaeth mewn lefel tir o'r ffordd i fyny trwy'r safle, mae'r tyfiant presennol yma yn gorchuddio edrychiadau i mewn ac allan o'r safle yn rhannol. Er hynny, mae cynllun mynegol yn dangos y bydd blaen yr adeilad arfaethedig yn rhannol weladwy trwy'r gorchudd yma ac fe welir y byddai yn uwch nag adeilad presennol Bron Derw a'r eiddo cyfochrog.

5.2.2 Cydnabyddir fod adeiladau cyfagos yn amrywio o ran maint ble gwelir nifer o adeiladau deulawr, deulawr a hanner a thri llawr. Ond o ran y safle penodol yma a'r berthynas gyda adeiladau presennol cyfochrog, mi fyddai'r adeilad arfaethedig yma yn uwch ac yn dominyddu'r rhan benodol yma o'r strydlun.

5.2.3 Mae nodweddion cyffredin o fewn yr ardal leol yn cael eu adlewyrchu i raddau o fewn edrychiad blaen yr adeilad arfaethedig. Disgwylir i faint, dyluniad a gorffeniadau datblygiadau newydd fel yma adlewyrchu ac ystyried yr amgylchedd leol gan gynnwys nodweddion cyffredin a ffurf adeiledig presennol. Mae ystyriaeth i batrwm adeiledig presennol yn bwysig o ran sut mae cyfyngiadau'r tirlun a'r ardal leol wedi llunio'r patrwm yma ac ystyrir fod angen cyfleu yr hyn a welir o fewn unrhyw ddatblygiad newydd yn enwedig felly o ystyried fod ffurf a dyluniad gweddol gyson i'w weld yn yr adeiladau o gwmpas ac hefyd o ystyried fod adeilad rhestredig ac ardwal gadwraeth gyfagos. Mae'r tir yn y rhan yma o'r ddinas yn codi mewn lefel o'r ffordd tuag at gefn y safle ac er y cydnabyddir y byddai elfen o dyrchu i mewn i'r tir hwn er mwyn gosod cefn yr adeilad yn is o fewn y safle, ni theimlir fod yr adeilad yn gorwedd yn gwbl dderbyniol o fewn y safle oherwydd ei faint a swmp.

5.2.4 Mae gwelliannau wedi eu cynnal i'r datblygiad arfaethedig o'i gymharu a'r cais blaenorol a dynnwyd yn ol trwy leihau nifer yr adeiladau i'w datblygu ar y safle. Cydnabyddir hefyd fod gwelliannau wedi eu gwneud i'r adeilad arfaethedig yma yn dilyn trafodaeth cyn cyflwyno cais, trwy leihau ei faint a chynnwys rhai nodweddion sydd yn cyfleu gorffeniadau sy'n gyffredin i'r rhai presennol o fewn yr ardal leol.

5.2.5 Er hynny, credir fod y bwriad yn parhau i fod yn annerbyniol a hynny oherwydd gor-ddatblygiad y safle, ystyrir y byddia'r adeilad arfaethedig yn parhau i fod yn amlwg a gormesol ei faint o ran ei uchder a swmp i raddau ble'r ystyrir y byddai'n amharu ar fwynderau gweledol yr ardal leol. Yn ogystal, ac er nad yw dylunaid yn ffurfio rhan o'r cais hwn a'i fod yn fater sydd wedi ei gadw yn ol, ni chredir fod dyluniad yr adeilad yn cyfleu yn ddigonol patrwm adeiledig presennol yr ardal leol. Fodd bynnag, cydnabyddir y gellir goresgyn y pryderon penodol hyn yn ymwneud gyda dyluniad drwy gais materion a gadwyd yn ol pe caniateir y cais amlinellol hwn. O ganlyniad i'r pryder y byddai'r adeilad arfaethedig yn parhau i fod yn amlwg a gormesol ei faint o ran ei uchder a swmp i raddau ble'r ystyrir y byddai'n amharu ar fwynderau gweledol yr ardal leol ystyrir fod y bwriad yn annerbyniol o safbwynt bodloni meini prawf polisi B22, polisi strategol 4 a'r cyngor a roddir o fewn Canllaw Dylunio Gwynedd.

5.2.6 Mae manylion edrychiadau'r adeilad o safbwynt dyluniad a deunyddiau wedi eu cadw yn ol ac felly ni ellir ystyried yn llawn yr agwedd penodol yma. Mae'n cynlluniau yn awgrymu beth fydd gorffeniadau tebygol yr adeilad ond mater i'w ystyried fel rhan o gais ffurfiol pellach fyddai'r agwedd yma. Ni roddir ystyriaeth lawn felly i ofynion polisi B25.

5.3 **Mwynderau cyffredinol a phreswyl**

5.3.1 Mae'r cais presennol yma wedi ei leihau yn sylweddol o'r hyn a oedd yn destun y cais blaenorol o ran niferoedd y defnyddywr a'r adeiladau. Er hynny, mae'r bwriad yn golygu codi adeilad tri llawr gyda cyfanswm arwynebedd llawr oddeutu 950 medr sgwar o fewn cwrtil adeilad domestig.

5.3.2 Mi fyddai unrhyw ddatblygiad o fewn y safle yma yn amlwg yn newid o’r hyn sydd yn bodoli yma eisioes. O gael y math cywir o ddatblygiad ar y safle hwn ni chredir y byddai mwynderau preswyl adeiladau cyfagos yn cael eu amharu i raddau annerbyniol o weld datblygiad newydd ar y safle yma, fodd bynnag ni chredir fod y datblygiad yma yn addas o ran maint, edrychiad a swmp ac y byddai hyn yn cael effaith ar fwynderau cyffredinol a phreswyl yr ardal oherwydd ei fod yn orddatblygiad o’r safle.

5.3.3 Mae polisi B23 o’r CDU yn datgan y bydd gofyn gwrthod cynigion fyddai’n achosi niwed arwyddocaol i fwynderau’r gymdogaeth leol. Credir fod y bwriad yn methu bodloni maen prawf 2 o’r polisi hwn gan y byddai maint yr adeilad a’r cyfleusterau cysylltiol yn llenwi’r rhan helaeth o’r tir ‘ymarferol’ (o gofio fod y safle ar lethr) sydd yn bodoli ac y byddai oherwydd hynny yn or-ddatblygiad o’r safle ac yn methu bodloni gofynion polisi B23 yn llwyr. Mi fyddai peth effaith ar yr adeilad cyfochrog oherwydd hyd yr adeilad i’r cefn, er cydnabyddir fod ymgais wedi ei wneud i osgoi gor-edrych uniongyrchol trwy osod ffenestri ochr ar onglau, o’r safbwynt yma felly, ni fyddai pryderon amlwg. Ond mater fyddai’n cael ei gytuno arno trwy gais pellach fyddai hyn yn y pendraw gan fod manylion fel yma wedi eu cadw yn ol.

5.4 Materion trafnidiaeth a mynediad

5.4.1 Mae sylwadau wedi eu derbyn sydd yn datgan pryder am effaith y datblygiad ar y rhwydwaith ffyrdd lleol. Honir y byddai yn niweidiol i ddefnyddwyr y ffordd brysur bresennol a cherddwyr.

5.4.2 Cynhaliwyd ymgynghoriad llawn gyda’r Uned Drafnidiaeth ynglyn â’r bwriad, ni wrthwynebir y cais o safbwynt materion priffyrdd. Dywedwyd y byddai’n rhaid darparu 1 lle parcio fesul bob 10 ystafell wely ar gyfer ymwelwyr, ac 1 lle parcio fesul pob 25 ystafell wely ar gyfer myfyrwyr (defnyddwyr). Yn unol a safonau parcio cyfredol felly ac yn ychwanegol i ddefnydd presennol Bron Derw mi fyddai angen:

(33/10 = 3.3) + (33/25= 1.32) = 5 llecyn parcio yn ychwanegol i’r 5 presennol ar gyfer Bron Derw, sef cyfanswm o 10 llecyn.

5.4.3 Mae’r cynlluniau a gyflwynwyd yn dangos y bydd 10 llecyn yn cael ei ddarparu, credir felly fod y bwriad yn dderbynniol o ran niferoedd parcio. Pe caniateir y cais argymhellir cynnwys amodau / nodiadau safonol parthed y darpariaeth parcio a lledu’r adwy fel a ddangosir ar y cynlluniau, ynghyd a’r angen i geisio am drwydded perthnasol ar gyfer lledu’r adwy.

5.4.4 Ni chredir felly fod y bwriad yn annerbyniol o safbwynt materion yn ymwneud a thrafnidiaeth a’i fod felly yn cydymffurfio gyda gofynion polisiau CH33 a CH36 o’r CDU.

5.4.5 Fe welir o’r cynlluniau manwl, fod stiwdio hygyrch ar y llawr daear yn cael ei darparu fel rhan o’r cynllun, gwelir hefyd fod lifft mewnol ar gael i’r lloriau uwch. Mae mynediad felly yn hwylus i ystod eang o ddarpar ddefnyddwyr sydd yn unol a gofynion polisi CH30 o’r CDU.

5.5 Materion bioamrywiaeth/coed

5.5.1 Gwelir fod gwaith clirio coed wedi ei gynnal o fewn cefn y safle ers tro ond fod ail dyfiant o berthi a llwyni wedi digwydd ers i’r gwaith yma gael ei gynnal. Oherwydd y gwaith torri blaenorol a wnaed (nad oedd angen caniatad cynllunio ffurfiol ar ei gyfer), datgelodd yr Uned Bioamrywiaeth mai potensial isel oedd y byddai ystlumod yn bresennol.

5.5.2 Datgelodd y Swyddog Coed fod nifer sylweddol o goed wedi eu torri a bod potensial i’r datblygiad effeithio ar y coed oedd yn weddill ac y dylid cyflwyno arolwg coed i asesu’r sefyllfa. Cyflwynwyd adroddiad maes o law, cadarnhaodd y Swyddog Coed fod y wybodaeth fel a gyflwynwyd yn dderbyniol a bod angen dilyn yr argymhellion pe byddai’r datblygiad yn mynd yn ei flaen. Pe byddai’r cais yn gael ei ganiatau, mae modd cynnwys amodau perthnasol er mwyn

diogelu'r coed sydd yn weddill ar y safle ag er mwyn cytuno ar dirlunio addas pellach, o wneud hyn, credir y byddai'n bosib bodloni gofynionb polisi B27.

5.6 **Materion Cadwraeth Hanesyddol**

5.6.1 Derbynwiyd sylwadau am y bwriad gan y Swyddog Cadwraeth oherwydd fod safle'r datblygiad arfaethedig yn gyfochrog gyda adeiladau rhestredig gradd II Erw Fair a ffin yr ardal gadwraeth.

5.6.2 Mae'r Uwch Swyddog Cadwraeth yn datgan y gall uchder a dyluniad yr adeilad arfaethedig gael peth effaith ar yr adeilad rhestredig o ran ei gymeriad a gosodiad. Cydnabyddir fod y safle yn fawr a bod tyfiant aeddfed o goed/perthi ar flaen y safle, er hynny, mi fyddai ymddangosiad deunyddiau allanol fel y cladin pren a ffenestri UPVC yn anghydweddol gyda'r ardal gadwraeth. O ddefnyddio deunyddiau addas (a fyddai'n debygol o gael eu hawgrymu mewn cais materion a gadwyd yn ol) a sicrhau hyn drwy amod priodol ystyrir y gall y bwriad gydymffurfio gyda pholisi B4 o'r CDU o safbwynt deunyddiau priodol.

5.6.3 O safbwynt yr effaith ar yr adeiladau rhestredig, mae mwy o bryder o safbwynt yr agwedd yma. Mae teras Erw Fair yn ymylu gyda Ffordd Garth ac felly yn amlycach na adeilad presennol Bron Derw. Er fod yr adeilad sydd yn destun y cais yma, yr ochr bellaf i adeilad Bron Derw ac na fyddai yn ymylu yn uniongyrchol a'r adeiladau rhestredig yma, credir y byddai yn cael effaith ar osodiad adeiladau rhestredig Erw Fair gan y byddai o ran ei ddyluniad a swmp yn ddatblygiad annerbyniol ac y byddai yn ymddangos fel nodwedd anghymesur o fewn y strydlun lleol. Credir felly nad yw'r bwriad yn dderbyniol o safbwynt bodloni gofynion perthnasol polisi B3 a pholisi strategol 3.

5.7 **Materion ieithyddol**

5.7.1 Fel sydd yn ofynnol, cyflwynwyd Datganiad Ieithyddol a Chymunedol gyda'r cais er mwyn asesu effaith y datblygiad ar y materion penodol yma.

5.7.2 Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, ni dderbyniwyd ymateb gan yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd i gynnwys y datganiad yma. Credir y bydd ymateb wedi ei dderbyn maes o law ac y gellir adrodd ar lafar ar gynnwys yr asesiad. Pe bai ei gynnwys yn dderbyniol gan yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd ystyrir y byddai'r bwriad felly yn unol gyda pholisiau A1, A2 a CCA: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg.

5.8 **Hanes cynllunio perthnasol**

5.8.1 Er eglurdeb, ni benderfynwyd yn ffurfiol ar y cais blaenorol a gyflwynwyd ar gyfer datblygiad i godi 3 adeilad fel llety i 64 o fyfyrwyr ar y safle hwn.

5.8.2 Roedd y cais wedi ei gynnwys ar agenda pwyllgor dyddiedig 04.11.13 gyda argymhelliad i wrthod, ond fe dynnwyd y cais yn ol gan yr ymgeisydd cyn i'r cais gael ei drafod yn ffurfiol yn y Pwyllgor Cynllunio.

5.9 **Unrhyw ystyriaethau eraill -** Dim

5.10 **Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus**

5.10.1 Derbyniwyd nifer o sylwadau gan drigolion lleol/unigolion ynglyn â'r datblygiad arfaethedig yma yn datgan pryder am amrywiol resymau fel sydd eisioes wedi eu nodi uchod. Ystyrir fod yr asesiad uchod wedi rhoi ystyriaeth deilwng i'r holl wrthywnbeiadau a dderbyniwyd oedd yn ymwneud gyda materion cynllunio perthnasol ac nad oes unrhyw fater yn gor-bwyso'r ystyriaethau polisi perthnasol a drafodir yn yr asesiad.

6. Casgliadau:

6.1 Er mai cais amlinellol yw'r cais hwn, mae gwybodaeth wedi ei gyflwyno ar ffurf cynlluniau manwl sydd yn rhoi darlun digonol o sut fyddai'r adeilad yn ymddangos o fewn y safle a'i berthynas o fewn y strydlun lleol ac gyda adeiladau presennol eraill.

6.2 Er fod gwelliannau wedi eu gwneud i leihau maint y datblygiad o'r hyn a ddangoswyd yn y cais blaenorol, credir fod y datblygiad yma yn parhau yn ormodol i'r safle ac na fyddai yn integreiddio yn gwbl briodol i'w leoliad.

6.3 Cydnabyddir fod rhai polisiau y fewn CDUG yn gefnogol i'r egwyddor o ddatblygiad o'r math yma gyn belled ei fod hefyd yn dderbyniol yng nghyd destun yr holl bolisiau eraill perthnasol. Yn yr achos yma, nid yw swyddogion wedi eu argyhoeddi fod datblygiad o'r maint a'r ffurf a ddangosir yn addas ac yn gweddu i'r lleoliad penodol yma.

6.4 O ystyried yr holl faterion perthnasol gan gynnwys polisiau a chanllawiau lleol a chenedlaethol a'r holl sylwadau a dderbyniwyd, ni chredir fod y bwriad fel a ddangosir yn gwbl dderbyniol gan yr ystyrir ei fod yn or-ddatblygiad o'r safle ac y byddai drwy hynny yn cael ardrawiad annerbyniol ar fwynderau gweledol a chyffredinol yr ardal ac ar adeiladau rhestredig Erw Fair.

7. Argymhelliad:

7.1 Gwrthod – rhesymau

1. O ystyried cymeriad ac edrychiadau presennol yr ardal gyfagos ystyrir fod y bwriad ar y graddaf a'r ffurf a ddangosir yn ormesol ac yn or-ddatblygiad o'r safle. Mi fyddai'r datblygiad arfaethedig yn anghydnaws gyda ffurf yr ardal gyfagos gan effeithio yn andwyol ar gymeriad cyffredinol yr ardal ac felly yn groes i ofynion polisiau B22 a B23 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd (2009) a rhannau 3 a 5 o Ganllawiau Dylunio Gwynedd.

2. Ystyrir y byddai'r datblygiad yma ar sail graddfa a ffurf yn effeithio yn andwyol ar osodiad adeiladau rhestredig cyfagos Erw Fair i raddau annerbyniol sy'n golygu na fyddai'r bwriad yn bodloni gofynion polisi B3 o'r CDU na chanllawiau Cylchlythyr y Swyddfa Gymreig 61/96.