Rhif: 7

Cais Rhif:	**C21/0803/11/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**13/08/2021**
Math y Cais:	**Llawn**
Cymuned:	**Bangor**
Ward:	**Hendre**
Bwriad:	**Codi 25 uned fforddiadwy, mynedfa, cyfleusterau parcio, tirlunio a gwaith cysylltiedig**
Lleoliad:	**Railway Institute Ffordd Euston, Bangor, Gwynedd, LL57 2YP**
Crynodeb o'r Argymheliad:	**CANIATAU YN DDAROSTYNEDIG I GWBLHAU CYTUNDEB O DAN ADRAN 106 AR GYFER CYFRANIAD ARIANNOL LLECYNNAU AGORED.**

1. Disgrifiad:

1.1 Cais llawn yw hwn ar gyfer darparu 25 fflat, mynediad newydd, llecynnau parcio, tirlunio a gwaith cysylltiedig ar gyn-safle'r *Railway Institute* ar Ffordd Euston i'r de-orllewin o ganol dinas Bangor. Gellir rhannu'r cais i sawl elfen wahanol sy'n cynnwys:-

- Darparu 25 uned breswyl ar ffurf fflatiau/*apartments* hunangynhaliol sy'n cynnwys darparu 15 fflat 1 ystafell wely (2 berson) a 10 fflat 2 ystafell wely (3 person) gyda'r cynllun yn darparu 100% unedau cymdeithasol yn seiliedig ar rent cymdeithasol gydag Adra fel y landlord cymdeithasol cofrestredig.
- Darparu 13 llecyn parcio o fewn y safle gan greu mynedfa newydd oddi ar Ffordd Euston gyda 4 ohonynt yn llecynnau ar gyfer yr anabl a bydd rhai o'r llecynnau parcio wedi eu lleoli o dan yr adeilad newydd. Bydd 4 llecyn parcio gyda phwynt gwefru cerbydau trydan
- Cynigir hefyd, fel rhan o'r cynllun (ond y tu allan i reolaeth cynllunio), ffurfioli'r mannau parcio ar Ffordd Euston trwy gynnig bod y Cyngor yn gweithredu cynllun trwyddedu parcio i atal unrhyw deithwyr rheilffordd rhag parcio o fewn yr ardal leol a rhwystro lleoedd parcio ar gyfer preswylwyr presennol.
- Codi adeilad sy'n amrywio mewn uchder o adeilad deulawr i adeilad 4 llawr gan ddilyn graddiant arwynebedd y safle ac wedi ei osod ar ffurf *hirsgwar* gyda'r edrychiadau allanol wedi eu torri i fyny drwy ddefnyddio agoriadau niferus ac amrywiol, deunyddiau amrywiol (e.e. gwaith bric glan, rendr wedi ei baentio a gorchudd cladin metel) ynghyd a waliau cilannog eu ffurf.
- Tirlunio *meddal* i gynnwys creu gardd llysiau, plannu coed a llwyni o amgylch ffiniau'r safle ynghyd a datblygu cornel o'r safle ar gyfer llecyn ecolegol. Bydd tirweddu *caled* yn cynnwys creu llwybr o amgylch yr adeilad ynghyd a theras tirlunio a darparu dodrefn gardd gan greu llecynnau amwynder cymunedol o amgylch yr adeilad.
- Gosod paneli solar ar y toeau.

1.2 Saif y safle ar gornel Ffordd Euston i'r de-orllewin o ganol y ddinas ac is law'r orsaf rheilffordd. Yn bresennol, mae'n llecyn o dir diffaith a segur (safle tir llwyd) a arferai fod yn gyn-glwb cymdeithasol y R*ailway Institute* (dymchwelwyd yr adeilad gwreiddiol nol yn 2016). Mae'r safle yn mesur 0.15ha gyda rhediad o'r gorllewin i'r dwyrain gydag uchder yr adeilad arfaethedig yn amrywio o 11m yn y rhan uchaf a'r rhan isaf o'r safle i 16.5m yng nghanol y safle (a fyddai'n cael ei leihau i 14m gan ystyried lefel y ffordd gyfagos). I'r gogledd o'r safle lleolir anheddau preswyl (11 a 12 Ffordd Euston), i'r dwyrain lleolir uned dosbarthu'r Swyddfa Bost, i'r de lleolir anheddau preswyl (Ffordd Denman a Ffordd Penchwintan) ac uwchlaw'r safle ac i'r gorllewin lleolir anheddau preswyl Ffordd Euston.

1.3 Lleolir y safle oddi fewn i ffin datblygu Bangor fel y'i cynhwysir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, 2017 (CDLL) ond nid yw wedi cael ei ddynodi ar gyfer unrhyw ddefnydd penodol. Er mwyn cefnogi'r cais cyflwynwyd y dogfennau canlynol - Datganiad Cynllunio; Datganiad Dylunio a Mynediad; Darluniau a Delweddau Cynllunio; Asesiad o'r Effaith ar yr iaith Gymraeg; Datganiad Anghenion Tai Fforddiadwy; Datganiad Cymysgedd Tai; Adroddiad Risg Draeniad a Llifogydd; Datganiad Trafnidiaeth; Darluniadau Peirianyddol Draeniad a Phriffyrdd; Gwerthusiad Ecolegol; Asesiad Effaith Coedyddol; Adroddiad Cynllunio Acwstig ac Adroddiad Golau Dydd a Golau Haul.

1.4 Cadarnhawyd bod yr ymgeisydd wedi ymgymryd ag ymgynghoriad cyn cyflwyno cais yn unol â gofynion Erthygl 1 o'r Ddeddf Gynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu)(Cymru)(Diwygio), 2016 gan fod y bwriad yn ddatblygiad a ddiffinnir fel *datblygiad mawr*. Mae Adroddiad Ymgynghori Cyn Ymgeisio Cais (*PAC)* wedi ei gynnwys gyda'r cais i adlewyrchu'r ymgynghoriad yma.

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 Lleol.

2.2 Mae'r Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn rhoi dyletswydd ar y Cyngor i ymgymryd â chamau rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r 7 amcan llesiant sydd o fewn y Ddeddf. Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015. Wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau.

2.3 **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017: -**

Polisi PS 1- yr iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig.

Polisi PS 2 – isadeiledd a chyfraniadau gan ddatblygwyr.

Polisi ISA 1 – darpariaeth isadeiledd.

Polisi ISA 5 – darparu llecynnau agored mewn datblygiadau tai newydd.

Polisi TRA 2 – safonau parcio.

Polisi TRA 4 - rheoli ardrawiadau cludiant.

Polisi PS 4 – trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd.

Polisi PS 5 - datblygu cynaliadwy.

Polisi PCYFF 1 – ffiniau datblygu.

Polisi PCYFF 2 – meini prawf datblygu.

Polisi PCYFF3 – dylunio a siapio lle.

Polisi PCYFF 4 – dylunio a thirweddu.

Polisi PCYFF 5 – rheoli carbon.

Polisi PCYFF 6 – cadwraeth dwr.

Polisi PS 17 – strategaeth aneddleoedd.

Polisi TAI 1- tai yn y ganolfan isranbarthol a’r canolfannau gwasanaeth trefol.

Polisi TA I8 – cymysgedd briodol o dai.

Polisi TAI 15 – trothwy tai fforddiadwy a’u dosbarthiad.

Polisi AMG 5 – cadwraeth bioamrywiaeth leol.

Polisi PS 20 – diogelu a lle bo’n berthnasol wella asedau treftadaeth.

Canllawiau Dylunio Gwynedd (2003).

Canllaw Cynllunio Atodol (CCA): Cymysgedd Tai.

CCA: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy.

CCA: Tai Fforddiadwy.

CCA: Llecynnau Agored mewn Datblygiadau Tai Newydd.

CCA: Rhwymedigaethau Cynllunio.

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 11 (2021**).**

Cymru’r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040.

Gofynion Ansawdd Datblygu Cymru, Atodiad A a B (2021).

Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy (2017).

NCT 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur (2009).

NCT 12: Dylunio (2016).

NCT 18: Trafnidiaeth (2007).

NCT 20: Cynllunio a’r Iaith Gymraeg (2017).

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 C15/0533/11/LL - Cais ar gyfer dymchwel adeilad presennol ynghyd a chodi adeilad 3 llawr i greu cyfanswm o 27 fflatiau ar gyfer myfyrwyr, ail osod pafin a chreu culfan a pharcio ar gyfer 7 cerbyd. Caniatawyd ar apêl 24/05/16

3.2 C15/1151/11/HD - Rhybudd ymlaen llaw o fwriad i ddymchwel adeilad. Caniatáu 09/12/15.

3.3 C16/0781/11/LL - Newid amod rhif 2 (yn unol â'r cynlluniau a ganiatawyd) o ganiatâd rhif APP/Q6810/A/16/314218 er mwyn diwygio gosodiad mewnol yr ail lawr er mwyn darparu 8 uned 1 llofft a 2 uned 4 llofft yn lle 8 uned 1 llofft. Caniatáu 26/09/16.

3.4 C16/1656/11/LL - cais diwygiedig i godi adeilad newydd er mwyn darparu 48 uned byw ar gyfer myfyrwyr. Caniatawyd ar apêl 08/09/17.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Yn gyffredinol roedd croeso i'r cais gan fod mawr angen unedau fforddiadwy fel y rhain yn y ddinas. Roedd y prif bryderon i gyd yn gysylltiedig â'r parcio: Mae'r datblygwr wedi darparu ar gyfer 13 lle parcio i 25 o unedau. Yr awgrym yw y dylai unrhyw geir eraill barcio mewn llinell i lawr o dop Ffordd Euston. Roedd yr aelodau'n teimlo fod hyn yn dangos diffyg dychymyg, ac y byddai parcio ar yr ochr yn golygu mwy o le. Gallent hyd yn oed ddefnyddio rhywfaint o'r llefydd gwag ar dir y rheilffordd. Roedd teimlad y dylid defnyddio mwy o ddychymyg wrth ystyried parcio yn yr ardal o amgylch y fflatiau. Gellid defnyddio'r datblygiad i wella parcio yn y ddinas drwy gynnig gweledigaeth am barcio yn Ffordd Euston a'r cyffiniau, er budd y busnesau bach yn West End a thrigolion Tai Stesion. Gellid cael budd cynllunio yn sgil y datblygiad hwn, drwy gael gweledigaeth newydd ar gyfer parcio. Dywedwyd hefyd ei bod hi'n anghyfreithlon bacio allan i briffordd, ond, roedd digon o achosion o hyn yn digwydd yn y ddinas yn barod. Cynigiwyd y dylid cefnogi'r cais, ond ar yr un pryd gofyn i'r datblygwr roi ystyriaeth ddwys i ail-ddylunio'r llefydd parcio, er budd y datblygiad hwn ac er budd y trigolion lleol.
Uned Drafnidiaeth:	Dim gwrthwynebiad mewn egwyddor yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau priodol.
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Dim gwrthwynebiadau ond sylwadau yn ymwneud a rhywogaethau a warchodir, risg llifogydd a chyngor i'r ymgeisydd parthed rheoli'r amgylchfyd.
Dŵr Cymru:	Amod parthed cyflwyno cynllun draenio dŵr aflan o'r safle ar gyfer y datblygiad.
Uned Gwarchod y Cyhoedd:	Dim ymateb.
Gwasanaeth Tan ac Achub:	Nid oes gan yr Awdurdod Tân unrhyw sylwadau i'w roi ynglŷn â mynedfa i gerbydau tân a chyflenwad dŵr.

	Bydd gan yr Awdurdod Tân gyfle i gynnig sylwadau ar y mesuriadau diogelwch tân yn ystod y broses Ymgynghori Rheoliadau Adeiladu.
Uned Iaith:	Dim ymateb.
Uned Bioamrywiaeth:	Cytuno gyda’r mesurau lliniaru a gwella bioamrywiaeth o fewn y ddogfen Gwerthusiad Ecolegol a rhaid cydymffurfio a chynnwys y ddogfen hon ynghyd a darparu Cynllun Rheoli Adeiladu Amgylcheddol pe caniateir y cais.
Uned Coed:	Mae’r Asesiad Effaith Coedyddol yn adnabod bod 9 o goed angen eu cwympo er mwyn galluogi'r datblygiad, mae’r cynllun tirlunio yn ceisio lliniaru'r golled yma trwy blannu coed oddi amgylch yr adeilad a chael ardal wyllt yn y cefn i’w gytuno hefo ecolegydd y prosiect. Mae angen i’r rhywogaethau sydd yn cael eu plannu fod yn rhywogaethau brodorol, ac os ydynt yn marw o fewn y 3 mlynedd gyntaf yn dilyn gorffen y gwaith adeiladu, mae gofyn i'r ymgeisydd eu hail blannu. Yn ystod y gwaith dymchwel ag adeiladu mae angen amodi'r mesuriadau amddiffyn coed a dull gwaith fel yr amlinellir yn yr asesiad coed (*Arboricultural Impact Assessment*).
Uned Dwr ac Amgylchedd:	Ers y 7fed Ionawr 2019, mae angen systemau draenio cynaliadwy (SDC) i reoli dŵr wyneb ar gyfer pob datblygiad newydd o fwy nac 1 tŷ neu lle mae’r arwynebedd adeiladu gydag oblygiadau draenio yn 100m2 neu fwy. Rhaid i systemau draenio fod wedi eu dylunio a’u hadeiladu yn unol â safonau gofynnol ar gyfer draenio cynaliadwy a gyhoeddwyd gan Weinidogion Cymru. Rhaid i’r systemau hyn gael eu cymeradwyo gan Gyngor Gwynedd yn ei rôl fel Corff Cymeradwyo SDC (CCS) cyn y bydd gwaith adeiladu’n dechrau. Oherwydd maint a natur y datblygiad bydd angen darparu cais i’r Corff Cymeradwy SDS i’w gymeradwyo cyn dechrau’r gwaith adeiladu. Mae’n ymddangos fod y datblygwr yn bwriadu draenio’r safle mewn modd cynaliadwy addas ond hyd nes y gwneir cais i'r CCS nid oes sicrwydd y byddai’r cynllun y safle yn galluogi cydymffurfiaeth â'r gyfres lawn o safonau SDC cenedlaethol. Argymhellir ymgynghoriad cynnar gyda’r CCS.

Heddlu Gogledd Cymru, Ymgynghorydd Atal Trosedd Drwy Ddylunio:	Wedi edrych ar y cynlluniau nid oes sylwadau i'w cynnig yn bresennol a disgwylir i'r ymgeisydd gysylltu gyda'r heddlu yn y dyfodol er mwyn derbyn achrediad Diogelu Drwy Ddyluniad.
Uned Strategol Tai:	**Gwybodaeth am angen:** Mae gwybodaeth mae'r cais cynllunio yn ei roi drwy'r datganiad tai fforddiadwy yn gyson hefo gwybodaeth o'r angen yn yr ardal **Addasrwydd y Cynllun:** Ar sail y wybodaeth uchod ymddengys bod y Cynllun yn: - **Cyfarch** Yr angen yn yr ardal Mae'r cynllun wedi ei gynnwys o fewn rhaglen pwrpasol sy'n derbyn Grant Tai Cymdeithasol gan LLC. Mae'r cynlluniau hyn yn cyfrannu yn uniongyrchol at nod Cynllun Gweithredu Tai Cyngor Gwynedd i ddarparu mwy o dai ac unedau preswyl i gwrdd â'r galw uchel presennol sydd yn bodoli yn y sir.
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybudd ar y safle, hysbysebwyd yn y wasg a gwybyddwyd trigolion cyfagos ac mae'r cyfnod hysbysebu eisoes wedi dod i ben ond ni dderbyniwyd ymateb gan y cyhoedd i'r cais yn dilyn y cyfnod hysbysu statudol.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae'r egwyddor o godi tai ar y safle hwn wedi ei selio ym Mholisi PCYFF1, TAI1, TAI15, PS5 a PS17 o'r CDLL. Dywed Polisi PCYFF1 caniateir cynigion tu mewn i ffiniau datblygu yn unol â pholisïau a chynigion eraill y CDLL, polisïau cynllunio cenedlaethol ac ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill. Fel y cyfeiriwyd ato uchod, saif y safle o fewn ffin datblygu canolfan isranbarthol Bangor.

5.2 Mae Bangor wedi ei adnabod fel Canolfan Gwasanaeth Trefol ym Mholisi TAI1 ac mae'r polisi yma yn cefnogi datblygiadau tai er mwyn cwrdd â Strategaeth y CDLL (Polisi PS17) drwy ddynodiadau tai a safleoedd ar hap addas o fewn y ffin datblygu wedi ei selio ar y ddarpariaeth ddangosol a gynhwysir o fewn y CDLL ei hun. Y lefel cyflenwad dangosol o dai i Fangor dros gyfnod y CDLL yw 969 gyda lwfans llithro o 10% - 393 ar safleoedd wedi eu dynodi a 576 ar safleoedd ar hap. Yn y cyfnod 2011-2021 mae cyfanswm o 675 uned wedi eu cwblhau ym Mangor (266 ar safleoedd wedi eu dynodi a 409 ar safleoedd ar hap). Yn Ebrill, 2021 roedd y banc tir ar hap (h.y. safleoedd gyda chaniatâd cynllunio presennol nad ydynt wedi eu dynodi ar gyfer tai) yn

118 uned gyda chaniatâd pellach am 70 uned ar safleoedd sydd wedi eu dynodi ar gyfer tai. Nodir fod y CDLL yn cyfeirio at ffigwr dangosol o 115 o dai ar ddau safle pellach sydd wedi eu dynodi ar gyfer tai ym Mangor ond sydd heb dderbyn caniatâd cynllunio. Nodir fod cais presennol (cyf. C20/1030/11/LL) wrthi'n cael ei ystyried ar gyfer 66 o dai ynghyd a bod cais Adra ar gyfer 39 o fflatiau fforddiadwy i bobl 55+ oed (C21/0648/11/LL) eisoes wedi ei ganiatáu ym Mhwyllgor 01.11.21 ac yn ogystal, cafodd 30 o unedau eu caniatáu yn ddiweddar ar apêl ar safle Pen y Ffridd.

5.3 Golyga hyn fod Bangor, trwy gwblhau'r banc tir presennol, yn cyrraedd ei lefel twf dangosol o 969 uned ac mewn amgylchiadau o'r fath bydd ystyriaeth yn cael ei roi i'r unedau sydd wedi eu cwblhau hyd yma o fewn haen y Brif Ganolfannau ble mae diffyg o 371 o unedau. O dan y fath amgylchiadau bydd rhaid derbyn cadarnhad gyda'r cais arbennig hwn sy'n amlinellu sut mae'r bwriad yn cyfarch anghenion y gymuned leol. I'r perwyl hyn, cyflwynwyd y wybodaeth ganlynol: -

- Darpariaeth o 25 uned breswyl 100% fforddiadwy ar safle *tir llwyd* hygyrch oddi fewn i'r ffin datblygu gyda'r unedau wedi eu darparu ar gyfer bobl leol gan gynnwys y bobl hynny sydd ag anableddau.

- Er bod ffigyrau capasiti ar gyfer Bangor wedi eu cyrraedd mae'r gymysgedd o unedau a fwriedir eu darparu yma yn seiliedig ar ffigyrau galw am anghenion lleol ar gyfer yr ardal leol ac yn hyblyg eu daliadaeth gan fod y cynllun yn cael ei gyflawni gyda chymorth Grant Tai Cymdeithasol Llywodraeth Cymru ac o'r safbwynt yma bydd yr holl unedau yn destun lefel rhent cymdeithasol.

- Fel y dangosir yn y CCA: Cymysgedd tai (2018) bydd galw am unedau 1 a 2 ystafell wely ar rent cymdeithasol yn cynyddu gyda'r galw am unedau 1 ystafell wely yn cynyddu o 13% i 26% a'r galw am unedau dwy ystafell wely yn cynyddu o 32% i 44%. Mae hefyd yn dangos bydd y galw am unedau rhent cymdeithasol 3 ystafell wely yn gostwng o 50% i 23%.

- Bydd yr unedau yn cael eu dylunio i ofynion Safonau Ansawdd Cartrefi Cymru (2021) gan sicrhau bydd yr holl unedau yn hyblyg ac yn ateb i anghenion niweidiol y preswylwyr/aelwydydd i'r dyfodol.

5.4 Mae'r bwriad yn golygu darparu 100% uned breswyl fforddiadwy ac mae Polisi TAI15 yn datgan gan fod Bangor wedi ei leoli tu mewn i ardal pris tai *Arfordir Gogledd a De Arfon* yn y CDLL, nodir bod darparu 20% o dai fforddiadwy yn hyfyw sy'n gyfystyr a darparu 5 uned fforddiadwy yng nghyswllt y cais hwn. Gan fod y bwriad yn golygu darparu 100% o unedau fforddiadwy, a chyn belled fod angen ar gyfer y math yma o unedau, mae'r bwriad yn bodloni gofynion Polisi TAI15 o'r CDLL.

5.5 Mae Polisi PS5 yn datgan cefnogir datblygiadau ble gellid dangos eu bod yn gyson ag egwyddorion datblygu cynaliadwy gan gynnwys ailddefnyddio safleoedd a leolir mewn mannau priodol. Yn yr achos hwn, gellir ystyried fod safle'r cais yn safle a ddatblygwyd o'r blaen (*tir llwyd*) sy'n addas ar gyfer defnydd preswyl mewn ardal sydd, yn y mwyafrif, yn cynnwys anheddau preswyl o ddwysedd uchel ac sy'n hygyrch i ddulliau amgen o deithio sydd ar wahân i ddefnyddio'r car preifat.

5.6 Gan ystyried yr uchod a chan ystyried bod caniatâd byw eisoes yn bodoli ar y safle ar gyfer 48 uned fyw i fyfyrwyr yn unol ar gyflawni'r amodau priodol (gyda'r caniatâd yn dod i ben ar 08.09.22), credir bod y cais diweddaraf yma ar y safle arbennig hwn yn dderbyniol mewn egwyddor. Mae

gofyn hefyd fod y bwriad yn cydymffurfio gyda pholisïau perthnasol eraill ac fe drafodir y rhain isod.

Materion tai fforddiadwy a chymysgedd tai

5.7 Cyflwynwyd Datganiad Tai Fforddiadwy gan Adra gyda'r cais ynghyd a Datganiad Cymysgedd Tai. Mae'r wybodaeth yma'n nodi: -

- Er bod Adra gydag oddeutu 6,300 o gartrefi rhent fforddiadwy yng Ngwynedd mae angen mwy o'r fath lety o fewn y Sir sydd i'w adeiladu i gydymffurfio a gofynion dylunio Llywodraeth Cymru - Safonau Ansawdd Cartrefi Cymru.
- Bod y cynllun cyfredol hwn yn cynnig fflatiau cymdeithasol i'w rhentu ar gyfer bobl leol gan gynnwys rhai sydd ag anableddau ac sydd wedi eu cofrestru yng Nghofrestr Gyffredinol Tai Gwynedd.
- Bydd y bwriad yn darparu 15 fflat 1 ystafell wely (2 berson) a 10 fflat 2 ystafell wely (3 person).
- Mae'r bwriad yn cynnig 100% o unedau fforddiadwy sydd ymhell uwchben y 20% a ofynnir amdano gan y polisi cynllunio perthnasol.
- Mae llwyddiant y bwriad yn ddibynnol ar ddenu grant gan Lywodraeth Cymru ac mae'r Uned Strategol Tai wedi cadarnhau bod y cynllun wedi ei gynnwys o fewn rhaglen bwrpasol sy'n derbyn Grant Tai Cymdeithasol Llywodraeth Cymru a grant gan Gyngor Gwynedd.
- Yn dilyn derbyn ffigyrau gan Dîm Opsiynau Tai Gwynedd (Hydref, 2020) ymddengys bod 1147-person mewn angen fflat cymdeithasol 1 llofft ym Mangor a 904 person mewn angen fflat cymdeithasol 2 lofft ym Mangor.
- Mae'r bwriad yn darparu unedau fforddiadwy o amrywiol maint (er yn parhau i fod yn fforddiadwy o ran arwynebedd llawr a chydymffurfiaeth gyda'r polisïau a'r CCA perthnasol) ac o ansawdd uchel.
- Yn seiliedig ar effaith y Dreth Ystafell Wely ar deuluoedd sy'n hawlio budd-daliadau tai mae'r niferoedd sy'n tan-feddiannau eu cartrefi ym Mangor yn 121 ar gyfer tai 1 ystafell wely a 38 ar gyfer tai 2 ystafell wely sy'n cyfateb i 13% o stoc dai Adra yn yr ardal.
- Mae'r CCA: Cymysgedd Tai yn rhagweld bydd cynnydd yn yr angen am unedau 1 a 2 lofft yn y dyfodol agos gydag unedau 1 llofft yn codi o 13% i 26% ac unedau 2 lofft yn codi o 32% i 44%.
- Ni fydd yr unedau hyn yn cael eu gosod i fyfyrwyr.

5.8 Gan ystyried y wybodaeth uchod, sylwadau Uned Strategol Tai'r Cyngor ynghyd a sicrhau fod y tai yn fforddiadwy'n bresennol ac am byth (drwy gynnwys amod cynllunio arferol o fewn unrhyw ganiatâd cynllunio sy'n ymwneud a chytuno manylion fel pennu meddianwyr cymwys ar gyfer yr unedau fforddiadwy ynghyd a manylion amserlen trosglwyddo'r unedau fforddiadwy) credir bod y bwriad yn unol â gofynion Polisi TAI 8 a TAI 15 o'r CDLL ynghyd a'r cyngor a gynhwysir yn y ddogfen CCA: Cymysgedd Tai a Thai Fforddiadwy.

Mwynderau gweledol

5.9 Mae'r safle yn amlwg o fewn y strydlun lleol ac mae'r dalgylch yn cynnwys adeiladau o amryw faint, uchder, edrychiadau ac oedran gan gynnwys anheddau cyfoes ac oes Fictoraidd ac oes Edwardaidd, gorsaf rheilffordd Fictoraidd ac anheddau/fflatiau mwy cyfoes. Y brîf ddeunyddiau adeiladu sy'n gyffredin i'r ardal gyfagos yw gwaith bric coch glan, llechi naturiol, gorchudd proffil dur, rendr llyfn ynghyd a gro chwipio.

5.10 Mae egwyddorion dylunio'r adeilad arfaethedig yn dilyn egwyddorion hynny a drafodwyd gan yr Arolygwr Cynllunio ar yr apêl flaenorol ar gyfer 48 uned i fyfyrwyr a gellir nodi y rhain fel y ganlyn: -

- Graddfa - mae graddfa'r adeilad arfaethedig yn amrywio o fod yn ddeulawr i fod yn bedwar llawr ac fe'i cynlluniwyd ar ffurf risiog gan ystyried topograffi'r safle a'r tir cyfochrog. Bydd yr edrychiadau allanol wedi eu torri i fyny gan ddefnyddio waliau cilannog eu ffurf ynghyd a seibiannau i'r waliau ac i'r toeau. Credir byddai'r elfennau hyn o'r datblygiad yn golygu cadw'r toeau mor isel ag sy'n bosibl er mwyn cysylltu'n agos a'r eiddo cyfagos. Byddai defnyddio deunyddiau amrywiol i'r edrychiadau allanol (gan gynnwys nifer helaeth o agoriadau) hefyd yn gymorth i leihau effaith ffisegol a chorfforol yr adeilad newydd ar y strydlun lleol.
- Dyluniad - fel y cyfeiriwyd yn yr asesiad uchod mae'r adeilad newydd wedi ei ddylunio ar ffurf risiog er mwyn adlewyrchu topograffi'r dirwedd leol. Y cysyniad dylunio yw creu adeilad trawiadol a chyfoes ac mae'r dyluniad yn adlewyrchu'r amcan yma drwy ddefnyddio nodweddion pensaernïol amrywiol drwy'r holl adeilad gan adlewyrchu'r cynllun gan Adra sydd yn mynd yn ei flaen yn bresennol ar Ffordd Farrar (cais rhif C19/0078/11/LL). Mae dyluniad yr adeilad yn creu rhythm fertigol drwy ddefnyddio waliau cilannog a cheblau rhyngddynt. Bydd y toeau o lechi naturiol (a fyddai hefyd yn cynnwys paneli solar) gan adlewyrchu toeau adeiladau yng nghyffiniau'r cais a byddai defnyddio gwaith bric glan gyda gorchudd dur hefyd yn adlewyrchiad o ddeunyddiau adeiladu sy'n bresennol yn nalgylch y safle.
- Gosodiad - mae gosodiad a lleoliad yr adeilad arfaethedig o fewn y safle yn adlewyrchu gosodiad a lleoliad yr adeiladau a ganiatawyd yn flaenorol ar apêl ar gyfer 27 a 48 uned fyw i fyfyrwyr ac mae hyn oherwydd cyfyngiadau ffisegol y safle a'r angen i osgoi unrhyw ad-drawiad sylweddol ar fwynderau preswyl a chyffredinol deiliaid cyfagos. Mae'r safle wedi ei leoli o fewn cyd-destun trefol (er bod llystyfiant gerllaw) ac mae gosodiad yr adeilad yn adlewyrchu gosodiad anheddau preswyl gerllaw ar ffurf terasau.
- Tirlunio - oherwydd cyfyngiadau ffisegol y safle bydd unrhyw dirlunio ar ymylon deheuol a gorllewinol y safle ar ffurf plannu coed gyda'r arglawdd yng nghefn yr adeilad arfaethedig wedi'i gynllunio *i ddychwelyd yn ôl i natur* gan ddarparu llecyn gwyrdd naturiol i'r darpar breswylwyr. Bydd y cynllun tirlunio yn cynnwys tirlunio *meddal* a thirlunio *caled* i gynnwys llwybrau troed o amgylch yr adeilad ynghyd a chreu teras tirlunio, *gardd glaw* a phlannu gwrychoedd cynhenid.

5.11 Gan ystyried yr asesiad uchod credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail effaith mwynderau gweledol ac fe ragwelir byddai'r bwriad yn y pendraw yn creu cyfraniad positif i gymeriad y rhan yma o'r strydlun. Mae Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 11 ynghyd a NCT 12: Dylunio yn gefnogol i ddatblygiadau sy'n hybu ac yn annog *dyluniad da* drwy roi cyfleoedd ar gyfer dylunio arloesol sy'n diwallu anghenion y presennol a'r dyfodol. I'r perwyl uchod, felly, credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail ei effaith weledol ac ar sail tirlunio a'i fod yn cydymffurfio a gofynion Polisi PCYFF3, PCYFF4 ac AMG5 o'r CDLL.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.12 Fel y cyfeirir ato uchod lleolir anheddau preswyl i'r gogledd, de ac i'r gorllewin o safle'r cais ynghyd a'u gerddi/llecynnau mwynder preifat. Mae rhif 11 a 12 Ffordd Euston wedi eu lleoli ar gyrion cornel gogledd-gorllewinol y safle gyda rhif 11 a rhywfaint o goed ar hyd ffin ddeheuol ei ardd ochr a chefn ynghyd a ffens coedyn oddeutu 1.2m o uchder. Mae rhifau 1 i 10 Ffordd Euston gyda golygfeydd tua'r dwyrain ac i lawr tuag at y safle ac mae rhifau 11 ac 13 Ffordd Denham a'u talcenni gogleddol yn wynebu safle'r cais ar lwyfandir sydd ychydig yn is na safle'r cais ei hun. Yr

annedd agosaf i'r adeilad arfaethedig yw rhif 11 Ffordd Euston gyda gwagle o 6m rhwng ei dalcen deheuol a thalcen gogleddol y rhan uchaf o'r adeilad arfaethedig (sy'n adlewyrchiad o'r gwagle a ganiatawyd ar apêl).

5.13 I gefnogir cais, cyflwynwyd Adroddiad Golau Dydd a Golau'r Haul ac effaith y datblygiad ar eiddo cyfagos ac ar ddeiliaid rhif 1 i 8 a 11 i 12 Ffordd Euston ynghyd a rhif 11 i 14 Ffordd Denman. Daw'r Adroddiad i'r canlyniad: -

- Nid yw'r uned dosbarthu'r Post Brenhinol yn eiddo domestig/annedd breswyl ac felly nid yw'n destun gofynion Safonau Prydeinig perthnasol.
- Y brif effaith ar golli golau a chysgodi bydd ar ardd rhif 11 Ffordd Euston a fyddai'n debygol o golli 0.8 gwaith ei werth heulwen bresennol oherwydd gosodiad yr adeilad newydd (bydd yr ardd wedyn yn derbyn 41% o heulwen o'i gymharu â'r lleiafswm o 50% sy'n cael ei ddatgan gan y *British research Establishment* (BRE).
- Fodd bynnag, mae awduron yr Adroddiad yn datgan byddai'r ardd yn parhau i dderbyn swm rhesymol o heulwen yn enwedig yn ystod yr haf pan fo unrhyw gysgodi ar ei leiaf a phan fydd gerddi yn cael eu defnyddio mwyaf ond gyda mwy o gysgodi yn ystod y gaeaf pan fydd lleiafswm defnydd yn cael ei wneud o gerddi.

5.14 Cyflwynwyd hefyd Adroddiad Cynllunio Acwstig i gefnogi'r cais ac mae'r ddogfen hon yn datgan bydd angen i'r datblygiad gydymffurfio a gofynion lefelau sŵn a argymhellir gan Safonau Prydeinig BS 8233:2014 ac sydd wedi ei nodi o fewn yr Adroddiad ei hun. Cadarnhawyd gan yr Arolygydd Cynllunio parthed y bwriad blaenorol am 48 o unedau fyw i fyfyrwyr, er byddai'r fath ddefnydd yn debygol o greu aflonyddwch sŵn, na fyddai'n creu lefelau sŵn eithafol ac y byddai'r rhan helaeth o'r sŵn yn digwydd yn ystod y diwrnod. Ymhelaethodd drwy gadarnhau gan ystyried cynnydd lleiafswm mewn sŵn ac aflonyddwch cyffredinol ynghyd a gosodiad anheddau cyfagos i'r datblygiad, na fyddai'r datblygiad ei hun yn achosi difrod i amodau byw cymdogion lleol ac na fyddai'n golygu gor-ddatblygiad o'r safle. Nodir yma hefyd bod y defnydd arfaethedig yn ddefnydd sy'n ategu defnydd yr ardal leol fel ardal breswyl sefydledig a byddai unrhyw ardrawiad yn ardrawiad sydd eisoes yn bodoli o fewn yr ardal breswyl hon ac ddim yn annisgwyl pe bai'r cais hwn yn cael ei ganiatáu. Gan ystyried dwysedd y defnydd cyfredol hwn o'i gymharu â dwysedd yr unedau byw ar gyfer myfyrwyr credir na fyddai'r bwriad cyfredol hwn, o'i ganiatáu, yn mynd i danseilio'n sylweddol na tharfu ar fwynderau cyffredinol a phreswyl trigolion cyfagos ar sail aflonyddwch sŵn a chreu datblygiad gormesol ei effaith.

5.15 Parthed colli preifatrwydd a gor-edrych, yr eiddo a all gael ei effeithio mwyaf yw rhif 11 Ffordd Euston sydd â ffenestr fawr ar y llawr gwaelod a ffenestr fach ar y llawr cyntaf yn wynebu'r rhan uchaf y safle. Bydd y rhan yma o'r adeilad arfaethedig yn adeilad deulawr o'r un uchder to a rhif 11 gyda dwy ffenestr gul yn wynebu rhif 11 ar y llawr gwaelod ac ar y llawr cyntaf ar gyfer goleuo'r ceginau/ystafelloedd bwyta. Oherwydd agosatrwydd y ffenestri yma i dalcen deheuol rhif 11, mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau bydd y ddwy ffenestr o wydr afloyw er mwyn lleihau ar unrhyw or-edrych a cholli preifatrwydd a gellir sicrhau hyn drwy gynnwys amod perthnasol mewn unrhyw ganiatâd cynllunio.

5.16 Bydd y rhan uchaf o'r adeilad (fyddai'n ymylu ar ffin orllewinol y safle) yn wynebu'n uniongyrchol rhif 1 i 6 Ffordd Euston sydd wedi eu lleoli ar lwyfandir uwch na'r rhan yma o safle'r cais. Er byddai'r adeilad arfaethedig yn cynnwys amrywiaeth o agoriadau mewn maint a dyluniad yn wynebu y rhan yma o Ffordd Euston, ni chredir byddai'n golygu gor-edrych a cholli preifatrwydd sylweddol i mewn i'r eiddo hyn ar sail uchder deulawr yr adeilad arfaethedig o'i gymharu ag uchder

rhesdai Ffordd Euston a'r ffaith bod yr egwyddor o leoli nifer o ffenestri ar yr edrychiad yma o'r adeilad arfaethedig eisoes wedi cael ei dderbyn ym mhenderfyniadau'r apeliadau blaenorol. Dyma yw natur nifer helaeth y tai o fewn yr ardal leol sydd wedi eu lleoli mewn rhesdai yn wynebu ei gilydd gan greu gor-edrych cymunedol a goddefol.

5.17 Ar sail y wybodaeth uchod, credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF 2 a PCYFF 3 o'r CDLL.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.18 Mae'r bwriad yn cynnwys darparu 13 o lecynnau parcio a bydd y mynediad i'r rhain o dan ran ddwyreiniol yr adeilad arfaethedig h.y. yn y rhan isaf o'r safle ac fel y nodwyd uchod, mae'r nifer o lecynnau parcio a gynigir fel rhan o'r bwriad yn bryder i'r Cyngor Dinesig. Fodd bynnag, mae'r Datganiad Trafnidiaeth a gyflwynwyd gyda'r cais yn cadarnhau bod y ddarpariaeth parcio ynghyd a'r rhwydwaith ffyrdd cyfagos a'r mynediad i'r safle yn addas i ddarparu ar gyfer y cyfaint disgwyliedig o draffig bydd y datblygiad arfaethedig yn ei gynhyrchu. Mae'n mynd ymlaen i ddatgan nid yw nifer y cerbydau y disgwylir i'r safle ei gynhyrchu yn sylweddol ac, felly, mae'n annhebygol o gael unrhyw effaith sylweddol ar allu gweithredol y rhwydwaith priffyrdd ehangach sy'n gwasanaethu'r safle. Nodwyd hefyd yn y datganiad fod y safle wedi ei leoli o fewn pellter cerdded a beicio derbyniol i gyfleusterau a gwasanaethau lleol fel trafnidiaeth gyhoeddus a'r orsaf rheilffordd. Mae'r ymgeisydd yn cynnig ffurfioli'r lleoedd parcio ar hyd ffordd Euston trwy gynnig bod yr Awdurdod Priffyrdd Lleol yn gweithredu cynllun trwyddedau parcio i atal unrhyw deithiwr rheilffordd rhag parcio ar y bryn a rhwystro lleoedd posib ar gyfer preswylwyr presennol (byddai hyn yn fater y tu allan i reolaeth cynllunio i'w drefnu rhwng Adra a'r Uned Drafnidiaeth).

Yn dilyn ymgymryd â'r broses ymgynghori statudol, nid oes gan yr Uned Drafnidiaeth wrthwynebiad mewn egwyddor i'r datblygiad yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau safonol perthnasol sy'n ymwneud a lleiniau gweledd a llecynnau parcio. Credir, felly, i'r bwriad fod yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi TRA 2 a TRA 4 o'r CDLL.

Materion bioamrywiaeth

5.19 Er mwyn cefnogi'r cais ac oherwydd bodolaeth coed o fewn ac ar ymylon y safle (gyda'r safle yn cynrychioli cysylltedd da o ardal wyrdd o fewn y ddinas), cyflwynwyd Gwerthusiad Ecolegol ac Asesiad Effaith Coedyddol. Mewn ymateb i'r broses ymgynghori statudol mae'r Uned Bioamrywiaeth ynghyd a'r Swyddog Coed wedi datgan bod cynnwys y dogfennau uchod yn dderbyniol yn ddarostyngedig bod amodau cynllunio yn cael eu cynnwys mewn unrhyw ganiatâd cynllunio sy'n cyfeirio at (i) yr angen i gydymffurfio gydag argymhellion lliniaru o fewn y dogfennau uchod; (ii) yr angen i gyflwyno cynllun Gwella Bioamrywiaeth a (iii) yr angen i gyflwyno Cynllun Rheoli Adeiladu Amgylcheddol. I'r perwyl hyn, felly, credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi AMG 5 o'r CDLL.

Materion cynaliadwyedd

5.20 Mae nifer o bolisïau o fewn y CDLL yn hyrwyddo cynaladwyedd mewn datblygiadau newydd o fewn Gwynedd. Mae Polisi PS 5 yn cyfeirio at yr angen i ail-ddefnyddio tir ac adeiladau a ddefnyddiwyd o'r blaen lle bynnag bo hynny'n bosibl. Dywed Polisi PCYFF 5 bydd angen dangos cyfraniad o dechnoleg ynni adnewyddadwy neu garbon isel i fodloni gofynion cynnig am drydan a gwres ac mae Polisi PCYFF6 yn datgan dylai cynigion gynnwys mesurau cadwraeth dwr lle bo hynny'n ymarferol.

5.21 I gefnogi'r cais o dan y pennawd cynaladwyedd cyflwynwyd y dogfennau canlynol: - Datganiad Trafnidiaeth, Datganiad Cadwraeth Dwr a Datganiad Cynllunio ynghyd a chadarnhad bydd yr holl unedau byw yn cyfarfod a Safonnau *SAP* A - mae hyn yn ofynnol o dan ofynion cyllido'r datblygiad. Ystyrir bod y safle yn safle a ddatblygwyd o'r blaen, ei fod yn hygyrch i amrywiol ddulliau o deithio ac mae gan yr ymgeisydd strategaeth gynaliadwy mewn golwg sy'n golygu defnyddio deunyddiau cynaliadwy a mesurau i leihau defnydd egni fel mesurau insiwleiddio a mesurau sy'n golygu defnyddio systemau gwres a dŵr poeth cynaliadwy (e.e. gosod paneli solar ar y to). Mae'r Datganiad Cadwraeth Dwr yn datgan bydd y bwriad yn cynnwys mesurau cynaeafu dŵr a rheoli dŵr wyneb sy'n cael ei arllwys o'r safle. I'r perwyl hyn, felly, credir bod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion Polisi PS 5, PCYFF 5 a PCYFF 6 o'r CDLL.

Materion Addysgol

5.22 Y polisi perthnasol o fewn cyd-destun cyfraniadau addysgol ar gyfer datblygiadau preswyl yw Polisi ISA1 o'r CDLL. Mae'r CCA a fabwysiadwyd i gefnogi'r Cynllun Datblygu blaenorol yn parhau i fod yn ystyriaeth berthnasol wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio hyd nes eu bod yn cael eu disodli gan rai newydd. Yn hyn o beth, mae'n berthnasol i ystyried cynnwys y CCA: Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol wrth drafod y cais hwn. Mae'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd, yn dilyn y broses ymgynghori statudol, wedi cadarnhau ni fydd angen cyfraniad addysgol yng nghyswllt y cais arbennig hwn gan fod digon o gapasiti yn yr ysgolion lleol ar gyfer y niferoedd o blant rhagwelir bydd yn deillio o'r datblygiad yma. Mae'r ysgolion lleol yn cynnwys Ysgol Gynradd Ein Harglwyddes, Ysgol Gynradd Y Garnedd, Ysgol Uwchradd Tryfan ac Ysgol Uwchradd Friars. Bwriad, felly, yn cydymffurfio a gofynion Polisi PS 2 o'r CDLL.

Materion llecynnau agored

5.23 Yn ôl Polisi ISA5 o'r CDLL, disgwylir i gynigion ar gyfer 10 tŷ neu fwy mewn ardaloedd ble na all llecynnau agored presennol fodloni anghenion y datblygiad tai arfaethedig gynnig darpariaeth addas o fannau agored yn unol â safonau meincod *Fields in Trust.* Mae'r wybodaeth gyfredol a dderbyniwyd gan Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd parthed y cais arbennig hwn yn cadarnhau bod diffyg llecynnau chwarae i blant ynghyd a diffyg llecynnau chwarae gyda chyfarpar offer i blant yn nalgylch safle'r cais. I'r perwyl hyn, felly, bydd angen cyfraniad ariannol o £2712.01 a bydd y fath gyfraniad yn cael ei roi tuag at wella, cynnal neu greu mannau chwarae addas oddi ar y safle yn lle darpariaeth uniongyrchol o fewn y safle datblygu ei hun. Gellir sicrhau hyn drwy drefnu rhwymedigaeth cynllunio o dan Adran 106 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref, 1990 ac ar y sail yma credir, felly, i'r bwriad gydymffurfio a gofynion Polisi ISA 5 o'r CDLL.

Materion ieithyddol

5.24 Cyflwynwyd Asesiad Effaith ar y Gymraeg gyda'r cais yn unol â gofynion maen prawf 2 o Bolisi PS 1 o'r CDLL a daw'r Asesiad i'r casgliad byddai'r datblygiad yn cael effaith niwtral ar yr iaith a chymuned Gymraeg Ward Hendre a'r ardaloedd cyfagos ar sail y ddarpariaeth 100% unedau fforddiadwy i ddiwallu angen lleol a nodwyd uchod ac sydd yn fforddiadwy i bobl leol. Mae'r effaith yn niwtrial gan fydd y preswylwyr arfaethedig yn symud oddi fewn ffiniau Bangor neu Gwynedd i safle'r cais a rhagwelir na fyddai cynnydd yn y nifer yn siarad y Gymraeg gan y byddai'n debygol bod y preswylwyr eisoes yn siaradwyr Cymraeg.

5.25 Noda'r ymgeisydd hefyd bod y cynnig yn darparu cynllun fflatiau ar gyfer pobl leol ar safle sydd eisoes a chaniatâd cynllunio iddo ar gyfer 48 uned fyw i fyfyrwyr ac mai canran uwch o bobl leol

y siarad Cymraeg o'i gymharu â phoblogaeth y myfyrwyr. Bydd y cynnig yn sicrhau cyflenwad o stoc tai fforddiadwy cyfoes ar gyfer unigolion a theuluoedd ifanc sy'n siarad y Gymraeg heb gael eu gorfodi i chwilio am dai y tu allan i'r ddinas.

5.26 Yn ddarostyngedig ar dderbyn sylwadau ffafriol gan yr Uned Iaith, credir gellir caniatáu'r cais ar sail ei gydymffurfiaeth a gofynion Polisi PS1 ynghyd a'r CCA: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy.

5.27 Er mwyn sicrhau fod y bwriad yn cydymffurfio'r llwyr gyda gofynion Polisi PS 1, yn benodol, meini prawf 4 a 5 sydd yn nodi'r angen i sicrhau arwyddion dwyieithog ac enw Cymraeg ar y datblygiad newydd, bwriedir ategu amod safonol fyddai'n gofyn am fanylion i'w cytuno ynglŷn â'r elfennau yma. Trwy wneud hyn, credir y byddai effaith gadarnhaol ar y gymuned leol ac y byddai ychwanegu at, a gwarchod, cymeriad ieithyddol yr ardal leol. Gan ystyried yr asesiad uchod gellir ystyried y datblygiad i fod yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PS 1 ynghyd a'r CCA: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy.

Hanes cynllunio perthnasol

5.28 Gwrthodwyd cais i ddymchwel Clwb y Rheilffordd ar gyfer 27 o fflatiau myfyrwyr o dan gais rhif C15/0533/11/LL ar sail gor-ddatblygiad, sŵn ac aflonyddwch ar draul mwynderau preswylwyr cyfagos. Fodd bynnag, caniatawyd yr apêl dilynol ym Mai, 2016.

5.29 Gwrthodwyd cais diwygiedig ar gyfer 48 uned byw i fyfyrwyr o dan gais rhif C16/1656/11/LL ar sail effaith y datblygiad ar amodau byw preswylwyr cyfagos. Fodd bynnag, caniatawyd yr apêl dilynol ym Medi, 2017 gyda'r Arolygwr Cynllunio yn crynhoi ei adroddiad drwy ddatgan na fyddai'r datblygiad yn niweidio amodau byw'r preswylwyr cyfagos ar sail aflonyddwch sŵn a gor-ddatblygu ac nad oedd ganddo reswm, felly, i wrthod y cynnig. Mae'r caniatâd yma yn parhau i fod yn fyw yn ddarostyngedig ar gydymffurfio gydag amodau cynllunio.

5.30 Mae'r bwriad cyfredol hwn ar gyfer 25 fflat fforddiadwy yn debyg iawn ar sail ffurf, gosodiad a graddfa i'r datblygiadau a ganiatawyd yn flaenorol a chan ystyried bod yr egwyddor o leoli adeilad go sylweddol ei faint ar gyfer defnydd preswyl eisoes wedi ei dderbyn ar y safle arbennig hwn, credir bod y bwriad diweddaraf hwn yn dderbyniol o fewn cyd-destun hanes cynllunio'r safle.

6. Casgliadau:

6.1 Gan ystyried yr asesiad uchod credir byddai'r bwriad, fel y'i cyflwynwyd, yn gwella ar ymddangosiad gweledol y safle segur fel y saif yn bresennol a chredir byddai'r ffaith fod 100% o'r unedau yn rhai fforddiadwy yn ymateb i'r anghenion sydd eisoes wedi'u hadnabod ac ystyrir ei fod yn cyfrannu'n helaeth at anghenion tai fforddiadwy'r ddinas. Gan asesu'r bwriad cyfredol yn ei gyfanrwydd ni adnabuwyd unrhyw effaith sylweddol niweidiol sydd yn groes i bolisïau cynllunio lleol a chyngor cenedlaethol perthnasol. I'r perwyl hyn, felly, credir i'r bwriad fod yn dderbyniol yn ddarostyngedig ar gynnwys yr amodau isod.

7. Argymhelliad:

7.1 Dirprwyo’r hawl i’r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu’r cais yn ddarostyngedig i’r ymgeisydd gwblhau cytundeb o dan adran 106 er mwyn sicrhau cyfraniad ariannol ar gyfer darpariaeth llecynnau agored ac i’r amodau isod: -

1. 5 mlynedd.

2. Yn unol â’r cynlluniau/manylion a gyflwynwyd gyda’r cais.

3. Cydymffurfio a’r cynllun tirweddu ynghyd a gwaith cynnal a chadw i’r dyfodol.

4. Amod Dwr Cymru sy’n ymwneud a chyflwyno cynllun dwr aflan ar gyfer y datblygiad.

5. Sicrhau cynllun/trefniadau ar gyfer darparu’r unedau fforddiadwy e.e. cymysgedd, daliadaeth, meini prawf meddiannaeth, amserlen a threfniadau i sicrhau bydd yr unedau yn fforddiadwy yn bresennol ac am byth.

6. Cydymffurfiaeth gydag argymhellion y dogfennau Gwerthusiad Ecolegol ac Asesiad Effaith Coedyddol.

7. Cytuno manylion enw Cymraeg ar gyfer y datblygiad cyn i’r unedau preswyl cael eu meddiannu at unrhyw ddiben ynghyd ac arwyddion sy'n hysbysu ac yn hyrwyddo'r datblygiad.

8. Cyfyngu ar oriau gweithio i 08:00-18:00 Llun i Wener; 08:00-13:00 Sadwrn a dim o gwbl ar y Sul a Gŵyl y Banc.

9. Cyflwyno Cynllun Rheoli Adeiladu Amgylcheddol i gynnwys mesurau lleihau sŵn, llwch a dirgryniad i’w gytuno gyda’r ACLL.

10. Sicrhau bod dwy ffenestr sy’n hwynebu talcen rhif 11 Ffordd Euston o wydr afloyw yn barhaol.

11. Amodau perthnasol gan yr Uned Drafnidiaeth.

Nodyn: Angen cyflwyno cais system ddraenio cynaliadwy i’w gytuno gyda’r Cyngor.