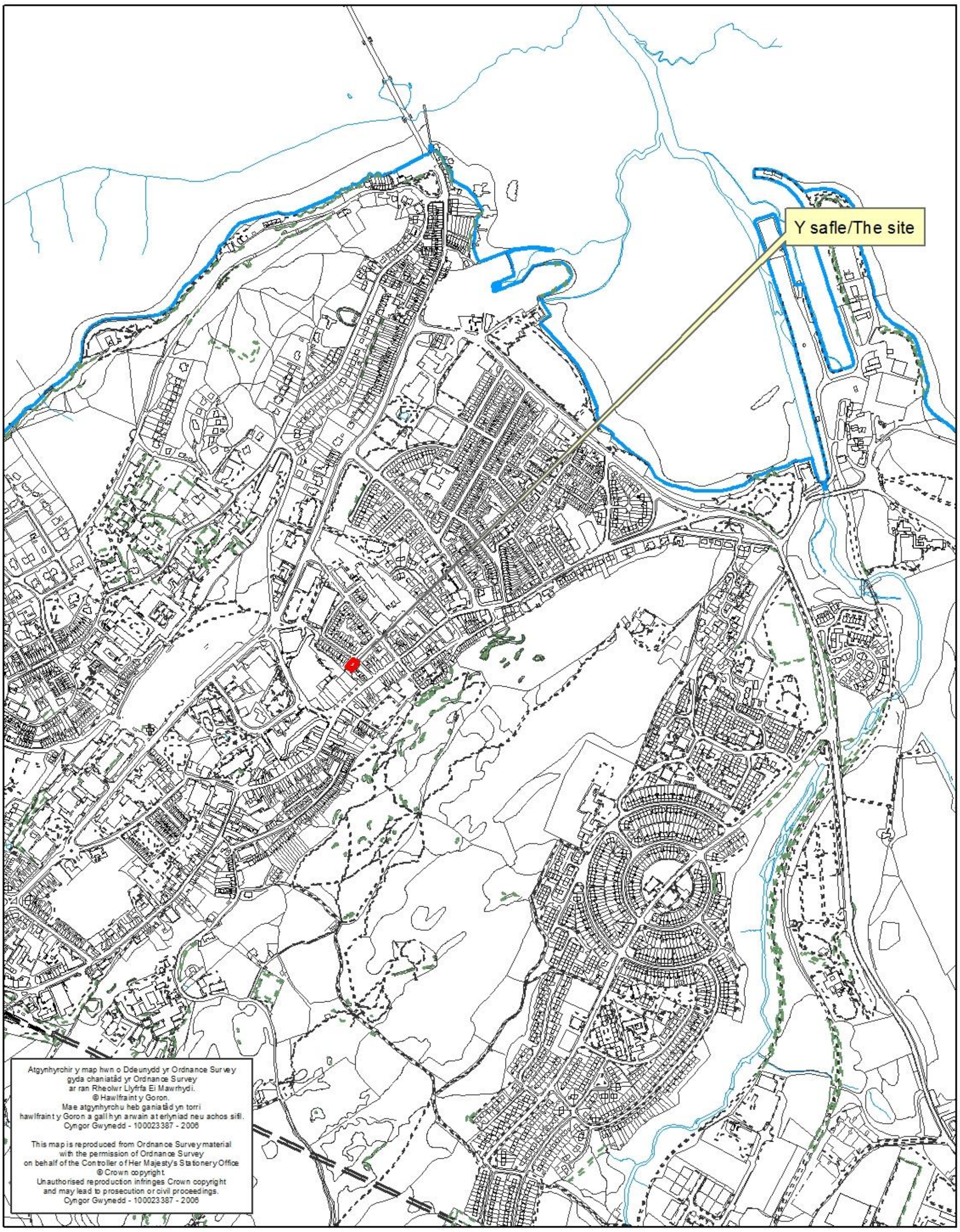
Rhif: **2**

Rhif y Cais / Application Number : C15-0016-11-LL

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



Cais Rhif: C15/0016/11/LL
Dyddiad Cofrestru: 21/04/2015
Math y Cais: Llawn - Cynllunio
Cymuned: Bangor
Ward: Deiniol

Bwriad: NEWID DEFNYDD AC ESTYNNU TAFARN A3 PRESENNOL I 15 LLETY MYFYRWYR HUNAN GYNHALIOL
Lleoliad: THE THREE CROWNS, 3, WELL STREET, BANGOR, GWYNEDD, LL57 1HB

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATÁU GYDAG AMODAU

1. Disgrifiad:

1.1 Mae'r cais yn gais ar gyfer newid defnydd ac ymestyn tafarn (dosbarth defnydd A3) presennol er mwyn creu 15 uned hunangynhaliol fel llety myfyrwyr.

1.2 Mae'r adeilad presennol yn un eithaf sylweddol ac mae'n sefyll ar ben ei hun yng nghefn y Stryd Fawr yn Ninas Bangor, ac ar gyrion ardal breswyl Stryd y Ffynnon. Mae'r adeilad yn dri llawr gyda gofod yn y to. Mae'r adeilad yn sefyll o fewn cwrtil bychan ei hun gyda'i flaen ar y palmant. Mae'r adeilad wedi ei ddefnyddio yn y gorffennol fel tafarn, ond mae'n wag ar hyn o bryd yn dilyn difrod tan yn y blynyddoedd diwethaf.

1.3 Mae'r bwriad yn golygu codi estyniad uwchben rhan o lawr gwaelod presennol ar gyfer darparu lloriau ychwanegol gyda'r dyluniad yn cydweddu gyda gweddill yr adeilad. Mae'r bwriad hefyd yn golygu newid defnydd yr adeilad a defnyddio'r estyniad bwriadedig ar gyfer creu 15 uned byw hunangynhaliol ar gyfer myfyrwyr. Byddai'r unedau byw yn cynnwys ystafell ymolchi en-suite a 'kitchenette' ac mae'r adeilad yn darparu ystafell iwtiliti a chegin ychwanegol i rannu. Mae'r bwriad hefyd yn cynnwys gwneud newidiadau i agoriadau presennol ar y llawr gwaelod (ar yr edrychiad cefn), ynghyd a darparu 3 llecyn parcio yng nghefn yr adeilad.

1.4 Mae Datganiad Dylunio a Mynediad, a Datganiad Ieithyddol a Chymunedol wedi eu cynnwys fel rhan o'r cais.

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 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 B24 - GWNEUD NEWIDIADAU AC YMESTYN ADEILAD O FEWN FFINIAU DATBLYGU, PENTREFI GWLEDIG A CHEFN GWLAD
Sicrhau fod cynigion i wneud newidiadau neu ymestyn adeilad yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i ddiogelu cymeriad a gwerth mwynderol yr 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 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 C4 - ADDASU ADEILADAU I'W HAIL-DDEFNYDDIO
Cymeradwyir cynigion i addasu adeiladau i'w hailddefnyddio yn lle eu dymchwel os gellir cydymffurfio gyda meini prawf penodol sy'n ymwneud ag addasrwydd yr adeilad, ystyriaethau gweledol, dyluniad ac effaith ar fywiogrwydd trefi a phentrefi cyfagos.

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.

Canllaw Cynllunio Atodol Cynllunio a'r Iaith Gymraeg Tachwedd 2009

2.3 Polisïau Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru 2014 (Fersiwn 7)

TAN 12: Dylunio

TAN 20: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg 2013

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

C07A/0546/11/LL CODI GWARCHODFA I YSMYGWYR (CAIS ÔL-WEITHREDOL) CANIATÁU 22-Aug-2007

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Gwrthwynebu – gorddatblygiad ac effaith ar gymeriad a mwynderau'r ardal.
Uned Drafnidiaeth:	Cadarnhau nad oes gwrthwynebiad i'r bwriad. Mae'r ratio o barcio i stafell gwely yn 1 i 5 ac yn cyd-fynd a'r lefel a gytunwyd gyda datblygiadau eraill tebyg o fewn y ddinas. Argymhellir gynnwys amodau parthed darparu'r parcio a darparu cwrb smwt, ond argymhellaf hefyd i gytuno i cytundeb tenantiaeth i rwystro trigolion rhag fod yn berchen ar gerbyd oni bai fod un o'r tri llecyn parcio wedi ei ddynodi ar eu cyfer fel ag argymhellais yn wreiddiol.
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Dim gwrthwynebiad - awgrymu bod angen cysylltu gydag ecolegydd y Cyngor.
Dŵr Cymru:	Dim gwrthwynebiad - cynnig amodau
Bioamrywiaeth:	Mae'r adeilad yma wedi ei ddifrodi yn sylweddol y tu mewn gan dan ac mae mewn safle wedi amgylchynu gan adeiladau a chysylltedd ecolegol gwael. Am y rhesymau yma does ond potensial isel i ystlumod fod yn bresennol. Ni fydd angen cynnal arolwg ystlumod cyn penderfynu ar y cais. Pe bai ystlumod yn cael eu darganfod yr ystod y gwaith dylid stopio'r gwaith ar unwaith a chysylltu â Chyfoeth Naturiol Cymru
Rheoli Gwastraff:	Darpariaeth biniau digonol ar gyfer y bwriad

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

- gorddatblygiad
- parcio

materion nad ydynt yn berthnasol i gynllunio
- perchnogaeth tir

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae polisi C1 o'r Cynllun Datblygu Unedol yn cyfeirio at leoli datblygiadau newydd, ac mae'n datgan mai tir o fewn ffiniau datblygu trefi a phentrefi a ffurf ddatblygedig pentrefi gwledig fydd y prif ffocws ar gyfer datblygiadau newydd. 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. Yn yr achos yma, mae'r bwriad yn golygu ymestyn a throsi adeilad presennol sydd wedi ei leoli o fewn ffin datblygu canolfan is-ranbarthol dinas Bangor; ac felly mae'r bwriad yn cydymffurfio â'r polisi penodol yma.

5.2 Mae polisi C4 o'r CDU yn ymwneud ag addasu adeiladau i'w hail-ddefnyddio ac mae'n cymeradwyo cynigion i addasu adeiladau i'w hailddefnyddio yn lle eu dymchwel os gellir cydymffurfio gyda meini prawf penodol sy'n ymwneud ag addasrwydd yr adeilad, ystyriaethau gweledol, dyluniad ac effaith ar fywiogrwydd trefi a phentrefi cyfagos. Ystyrir fod yr adeilad presennol yn addas ar gyfer y defnydd bwriadedig preswyl a bod y dyluniad, gan gynnwys yr estyniad a'r newidiadau, yn parchu strwythur, ffurf a chymeriad yr adeilad gwreiddiol a'r ardal o'i gwmpas ac yn cadw unrhyw nodweddion cynhenid traddodiadol o werth. Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio a holl ofynion polisi C4 uchod.

5.3 Er bod yr eiddo wedi cael defnydd ty tafarn tan yn ddiweddar, mae'r safle wedi ei leoli o fewn ffiniau'r Ganolfan Is-ranbarthol, ac i'r perwyl hyn nid oes polisi perthnasol sy'n gwarchod defnydd yr eiddo fel tafarn.

5.4 Mae polisi CH39 o'r CDU yn ymwneud a datblygiadau addysg bellach ac addysg uwch ac mae'n caniatáu cynigion am gyfleusterau newydd neu estyniadau i adeiladau os gellir cydymffurfio a meini prawf penodol sydd yn ymwneud a gwarchod mwynderau'r ardal a materion priffyrdd gan gynnwys hygyrchedd y safle i wahanol ddulliau o deithio. Mae'r polisi yma'n cyfeirio'n benodol at ddatblygiadau addysg bellach neu uwch. Yn yr achos yma, nid yw'r bwriad wedi ei leoli ar safle addysg bellach neu uwch, ac nid oes unrhyw gysylltiad penodol rhwng y Brifysgol a'r datblygiad, heblaw am y ffaith fod y bwriad yn darparu llety myfyrwyr. Er nad yw'r polisi yn gwbl berthnasol ystyrir ei fod yn rhannol berthnasol oherwydd y bwriad i ddarparu llety myfyrwyr ac i'r perwyl hynny fe'i ystyrir isod.

5.5 Mae ardal y cais yn benodol yn ffurfio rhan o Stryd Fawr Bangor, gydag amryw o fflatiau uwchben siopau ac adeiladau masnachol, mae ardal breswyl union gerllaw'r safle hefyd, sy'n boblogaidd gyda myfyrwyr, gyda nifer o'r unedau tai confensiynol yn cael eu defnyddio gan fyfyrwyr yn hytrach na theuluoedd lleol. Mae'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd wedi bod yn casglu tystiolaeth er mwyn hwyluso'r gwaith o lunio polisi yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y cyd arfaethedig. Mae'r tabl isod yn rhoi gwybodaeth am faint o unedau tai sy'n cael eu defnyddio gan fyfyrwyr, faint o dai amlfeddiannaeth, a faint o lety pwrpasol i fyfyrwyr sy'n

bodoli yn ward Deiniol (ble mae'r safle wedi ei leoli), sef y ward sydd yn cynnwys canol dinas Bangor.

	Tai confensiynol gyda myfyrwyr[1]	Tai Aml Feddiannaeth	Llety pwrpasol i fyfyrwyr
Deiniol	130 (21%)	120 (20%)	96 o ystafelloedd

5.6 Mae trefniadau presennol y Brifysgol o ran lletya myfyrwyr yn golygu gosod neuaddau'r Brifysgol i israddedigion yn ystod y flwyddyn gyntaf sydd yn golygu fod llai o lefydd ar gael ar gyfer myfyrwyr ail a thrydedd flwyddyn. Golyga hyn fod y mwyafrif o'r myfyrwyr ail a thrydedd flwyddyn yn dibynnu'n llwyr ar dai a brynwyd neu addaswyd gan landlordiaid sector breifat. Yn ogystal, erbyn hyn mae nifer o adeiladau neuaddau preswyl pwrpasol gan y sector breifat hefyd yn diwallu'r angen yma. Yn ôl Strategaeth Llety Myfyrwyr (2012), mae llai na thraean o fyfyrwyr tramor yn gallu cael lle yn neuaddau'r Brifysgol.

5.7 Rhagwelir y bydd y Brifysgol yn cynnal niferoedd myfyrwyr o oddeutu 9000 i'r dyfodol er yn bosibl y bydd newidiadau yn y math o fyfyrwyr fydd yn mynychu'r Brifysgol (llai o fyfyrwyr israddedig a mwy o fyfyrwyr ôl-radd a rhai o dramor). Ar hyn o bryd, mae'r Brifysgol yn gallu cynnig lletya i oddeutu 2400 o fyfyrwyr o fewn llety myfyrwyr pwrpasol y Brifysgol ei hun. Mae gan y Brifysgol Strategaeth Llety Myfyrwyr sy'n amlinellu sut mae am fynd ati i gyfrannu i gyfarch anghenion myfyrwyr. Yn ôl y Strategaeth Llety Myfyrwyr, mae angen darparu hyd at 800 o ystafelloedd o 2015 - 16. Bydd hyn yn golygu y gall y Brifysgol ei hun helpu i gyfarch yr angen heb sydd heb ei gyflawni a chyfrannu i'r cynlluniau strategol ar gyfer twf rhyngwladoliaeth ac ôl-radd. Bydd hyn yn galluogi'r Brifysgol i gynnal ei fwriad i ddarparu llety mewn neuadd yn ystod blwyddyn 1af pob myfyriwr, ac i ddarparu ar gyfer mwy o fyfyrwyr ôl-radd a rhyngwladol, gan ddarparu ychydig ar gyfer myfyrwyr ail a thrydedd flwyddyn.

5.8 O ystyried y ffigyrau uchod ac o gofio cynlluniau posibl y Brifysgol ar gyfer ailwampio neuaddau presennol a chodi lletya o'r newydd mae'n debyg felly fod disgwyl i'r sector breifat barhau i lenwi'r bwlch. Yn ogystal, mae'r dystiolaeth yn dangos y bydd yr angen am lety i fyfyrwyr ym Mangor yn parhau gan nad yw'r Brifysgol yn rhagweld y bydd yn symud o Fangor ac mae'n parhau i ragweld y bydd angen cyfarch anghenion yr un cyfanswm o fyfyrwyr dros y blynyddoedd sydd i ddod. Nid yw'n ymddangos fod y Brifysgol yn bwriadu adeiladu llety pwrpasol ei hun i gyfarch yr angen i gyd. Felly ymddengys y bydd yna rôl barhaol i'r sector breifat er mwyn darparu llety o'r fath.

5.9 Mae tystiolaeth glir ar gyfer profi angen ar gyfer llety myfyrwyr pwrpasol felly, ac ystyrir ei fod yn rhesymol ystyried y buasai darparu llety pwrpasol lle ceir ystafelloedd modern, mwynderau, trefniadau diogelwch, trefniadau casglu sbwriel ac ati yn golygu y bydd myfyrwyr yn dewis byw yn y llety pwrpasol yn lle tai confensiynol. Yn y pen draw, gall hyn alluogi dychwelyd tai i'r farchnad rent neu brynu arferol ar y farchnad agored, a'u cadw yn llawn drwy'r flwyddyn. Ystyrir hefyd ei fod yn rhesymol ystyried na fyddai caniatáu'r bwriad yn achosi anghydbwysedd yn y boblogaeth leol, yn enwedig o ystyried ei leoliad canol Dinas a thu ol i'r Stryd Fawr.

5.10 O ganlyniad i'r uchod ac o ystyried fod yr adeilad yno yn bresennol, ac nad oes effaith uniogyrchol ar unrhyw eiddo cyfagos, ni ystyrir y bydd y datblygiad yn achosi niwed arwyddocaol i gymeriad neu fwynderau'r ardal leol. Nid oes gan yr Uned Drafnidiaeth wrthwynebiad i'r bwriad ac felly ystyrir fod y datblygiad yn dderbyniol o safbwynt parcio,

[1] Cymerir nad oes treth Cyngor yn cael ei dalu oherwydd mai myfyrwyr sy'n byw yn y tai

traffig a diogelwch ffyrdd yn ddarostynedig i amodau perthnasol. Mae’r safle wedi ei leoli ar y Stryd Fawr ac o fewn pellter addas i’r Brifysgol, safleoedd bws, rhwydwaith ffyrdd a cherdded, a’r orsaf drenau ac felly ystyrir fod y safle yn wirioneddol hygyrch drwy wahanol ddulliau o deithio. Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio gyda holl ofynion perthnasol polisi CH39 uchod.

Mwynderau gweledol

5.11 Mae polisïau B22 a B24 o’r CDU yn ymwneud gyda gwneud newidiadau i adeiladau a hefyd gyda dyluniad adeiladau. Maent yn hyrwyddo dyluniad 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. Mae gofyn sicrhau fod cynigion i wneud newidiadau neu ymestyn adeilad yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy’n anelu i ddiogelu cymeriad a gwerth mwynderol yr ardal leol a sicrhau fod cynigion a ganiateir yn parchu graddfa, maint, deunyddiau ac arddull bensaernïol yr adeilad a’r ardal leol.

5.12 Mae polisi B25 yn ymwneud gydag asesu deunyddiau allanol a 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.

5.13 Mae’r bwriad yn cynnwys newidiadau allanol sy’n cynnwys estyniad uwchben llawr cyntaf presennol a gwneud newidiadau i agoriadau llawr gwaelod yn y cefn. Mae’r estyniad wedi ei leoli ar ochr yr adeilad sy’n wynebu cefn y Stryd Fawr, ac mae’n cydweddu â’r adeilad gwreiddiol o ran maint a dyluniad. Mae bwriad gorffen yr estyniad i gydweddu a’r eiddo presennol. Ar y sail yma ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion polisïau B22, B24, B25 a B26 a nodir uchod.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.14 Mae polisi B23 yn ymwneud a diogelu mwynderau’r gymdogaeth leol drwy sicrhau bod rhaid i gynigion gydymffurfio â chyfres o feini prawf sy’n anelu i warchod nodweddion cydnabyddedig a mwynderau’r ardal leol.

5.15 Mae’r bwriad yn cynnwys estyniad ar lefelau cyntaf ail a lefel to. Mae’r estyniad yn cynnwys ffenestri ychwanegol ar y lefelau yma yn wynebu i’r blaen a chefn, sydd yn cydweddu a’r ffenestri presennol ar yr adeilad. Mae’r ffenestri yma yn wynebu cefn canolfan siopa Menai, a phriffordd Stryd Panton. Ni ystyrir fod y ffenestri yma yn cael effaith andwyol ar breifatrwydd nac amwynderau’r gymdogaeth leol nac unrhyw drigolion cyfagos. Ni ystyrir fod y bwriad yn gyfystyr a gorddatblygiad o’r safle canol dinas yma ychwaith, a bod pob ymdrech wedi ei wneud i sicrhau fod cynllun y safle’n lleihau cyfleoedd i unigolion ymddwyn yn anghymdeithasol.

5.16 Mae’r adeilad wedi ei ddefnyddio yn y gorffennol fel tafarn ac mae’r adeilad yn eithaf sylweddol. Ni ystyrir fod y bwriad yn debygol o achosi ychwanegiad arwyddocaol mewn traffig na sŵn sy’n gysylltiedig â thraffig mewn modd sy’n debygol o achosi niwed arwyddocaol i amwynderau lleol. Mae’r cynllun yn golygu darpariaeth parcio ar gyfer 3 cerbyd, ac o gysidro defnydd yr adeilad yn y gorffennol fel ty tafarn, ni ystyrir ei fod yn rhesymol yn yr achos yma i osod amod ar gyfer cytundeb parcio/trafnidiaeth ar gyfer gwahardd trigolion yr unedau rhag fod yn berchen a cherbyd. Ystyrir fod y llecynnau parcio bwriadedig ynghyd a darpariaeth cyhoeddus yn lleol yn ddigonol yn yr achos yma. Mae dyluniad a chynllun allanol y datblygiad yn ystyried anghenion ei holl ddefnyddwyr posib cymaint â phosib.

5.17 O ganlyniad i'r uchod, ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisi B23 uchod.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.18 Mae polisi CH30 yn ymwneud a sicrhau mynediad i bawb, ac yn 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. Nid oes bwriad gosod lifft yn yr adeilad yma oherwydd ei strwythur presennol. Mae mynediad eithaf lefel i'r adeilad, ac er nad oes unedau penodol ar gyfer yr anabl, mae unedau ar y llawr gwaelod ar gael i bobl sydd angen mynediad ar un lefel. Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisi CH30 uchod.

5.19 Mae polisi CH33 yn gofyn sicrhau diogelwch ar ffyrdd a strydoedd ac mae polisi CH36 yn ymwneud gyda darparu cyfleusterau parcio preifat. Gan ystyried y safle o safbwynt ei hygyrchedd i wasanaeth cludiant cyhoeddus, y gallu i gerdded a beicio a phellter y safle at faes parcio cyhoeddus yn ogystal â'r bwriad i ddefnyddio ardal union tu cefn i'r adeilad ar gyfer parcio 3 cerbyd ystyrir fod y bwriad yn cwrdd gyda gofynion a polisïau yma.. Mae'r ddarpariaeth barcio yma yn cydymffurfio a'r hyn sydd ei angen ar gyfer y bwriad, ac er fod yr Uned Drafnidiaeth yn awgrymu y dylai gosod amod cynllunio ar gyfer cael cytundeb ar gyfer gwahardd trigolion yr unedau rhag bod yn berchen a cherbyd, ni ystyrir fod hyn yn rhesymol yn yr achos yma, gan ystyried defnydd yr eiddo yn y gorffennol fel ty tafarn a'r lefel o drafnidiaeth oedd yn gysylltiedig gyda hynny. Ni ystyrir y byddai'r defnydd bwriadedig yn debygol o gael effaith sylweddol ar barcio na diogelwch ffordd yn yr ardal. Nid oes gan yr Uned Drafnidiaeth unrhyw wrthwynebiad pellach i'r bwriad ac felly ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda holl ofynion polisi CH33 a CH36 o'r Cynllun Datblygu Unedol.

Materion bioamrywiaeth

5.20 Mae'r adeilad wedi dioddef o ddifrod tan yn ddiweddar, ac ar sail hyn mae'r Uned Bioamrywiaeth wedi cadarnhau nad oes potensial ar gyfer defnydd gan rywogaethau wedi eu gwarchod. Ystyrir felly na fydd y bwriad yn debygol o achosi niwed annerbyniol i rywogaethau a warchodir a'u cynefinoedd ac felly fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisi B20.

Materion Iaith a Diwylliant

5.21 Mae polisi A2 o'r Cynllun Datblygu Unedol yn gwarchod gwead cymdeithasol, ieithyddol a diwylliannol cymunedau drwy ddiogelu cydlyniad cymdeithasol, ieithyddol neu ddiwylliannol cymunedau rhag niwed arwyddocaol oherwydd maint, graddfa, neu leoliad cynigion.

5.22 Mae Datganiad Ieithyddol a Chymunedol wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais, ac mae'n datgan na fydd y bwriad yn cael effaith negyddol ar gymeriad ieithyddol na strwythur cymunedol y Ddinas. Ystyrir na fydd y bwriad yn denu poblogaeth ychwanegol i'r ardal oherwydd y buasai'r myfyrwyr yn byw o fewn ardal Bangor. Pe derbynnir ymateb ffafriol gan yr Uned Polisi ar y Cyd i'r datganiad ystyrir na fyddai'r bwriad yn cael effaith annerbyniol ar wead cymdeithasol, ieithyddol a diwylliannol yr ardal a bod y bwriad felly yn cydymffurfio â gofynion polisi A2 uchod.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

5.23 Ystyrir fod ystyriaeth lawn wedi ei roi i'r ohebiaeth a dderbyniwyd gan y cyhoedd ac fod y pwyntiau a godwyd wedi derbyn ystyriaeth briodol fel rhan o'r asesiad uchod. 'Roedd y cais

gwreiddiol yn cynnwys tir nad oedd o fewn perchnogaeth yr ymgeisydd, ond mae cynllun diwygiedig (21.04.2015) wedi ei dderbyn wedi hynny i gadarnhau'r sefyllfa.

6. Casgliadau:

6.1 Ar sail yr asesiad uchod, ystyrir fod y bwriad yn gynllun sy'n sicrhau dyfodol adeilad eithaf sylweddol ym Mangor a'i fod yn cydymffurfio gyda holl bolisïau perthnasol y Cynllun Datblygu Unedol ac nad yw'r bwriad yn debygol o gael effaith andwyol sylweddol ar fwynderau'r ardal leol nac ar unrhyw eiddo cyfagos. Ni ystyrir ychwaith fod unrhyw fater cynllunio perthnasol arall yn datgan i'r gwrthwyneb.

7. Argymhelliad:

7.1 Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i dderbyn ymateb cadarnhaol gan yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd ar gynnwys y Datganiad Ieithyddol a Chymunedol, ac i amodau perthnasol yn ymwneud gyda:

1. 5 mlynedd,
2. sicrhau fod y datblygiad yn cael ei gwblhau yn unol â'r cynlluniau,
3. gorffeniad yr estyniad i gydweddu a'r eiddo presennol
4. llechi
5. cwblhau/darparu llecynnau parcio cyn i'r defnydd o'r adeilad gychwyn
6. Amodau Dwr Cymru