



Penderfyniad ar yr Apêl

Ymweliad â safle a wnaed ar 18/4/16

gan Declan Beggan BSc (Hons) DipTP
DipMan MRTPI

Arolygydd a benodir gan Weinidogion Cymru

Dyddiad: 24.05.16

Appeal Decision

Site visit made on 18/4/16

by Declan Beggan BSc (Hons) DipTP
DipMan MRTPI

an Inspector appointed by the Welsh Ministers

Date: 24.05.16

Cyfeirnod yr apêl: APP/Q6810/A/16/3143218

Cyfeiriad y safle: Railway Institute, Euston Road, Bangor, Gwynedd, LL57 2YP

Mae Gweinidogion Cymru wedi trosglwyddo'r awdurdod i benderfynu'r apêl hon i mi fel yr Arolygydd penodedig.

- Gwneir yr apêl o dan adran 78 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 yn erbyn gwrthod rhoi caniatâd cynllunio.
- Gwneir yr apêl gan Kingscrown Properties Limited yn erbyn penderfyniad Cyngor Gwynedd.
- Gwrthodwyd y cais, Cyf C15/0533/11/LL, dyddiedig 28 Mai 2015, drwy hysbysiad dyddiedig 21 Hydref 2015.
- Disgrifir y datblygiad fel 'Dymchwel arfaethedig adeilad presennol a chodi adeilad fflatiau llety myfyrwyr tri llawr er mwyn creu cyfanswm o 27 o fflatiau, gan gynnwys 6 fflat pentis un ystafell wely, 2 fflat stiwdio pentis hunangynhaliol, 15 fflat stiwdio hunangynhaliol a 4 fflat clwstwr gyda 4 ystafell wely sy'n cynnwys ardaloedd cymunedol ar gyfer pob clwstwr; yn cynnwys adleoli'r palmant ar hyd prif ran flaen Euston Road er mwyn creu encilfa a manau parcio oddi ar y ffordd ar gyfer 7 cerbyd; ac yn cynnwys yr holl waith cysylltiedig'.

Penderfyniad

- Rwy'n caniatáu'r apêl ac yn rhoi caniatâd cynllunio ar gyfer dymchwel arfaethedig yr adeilad presennol a chodi adeilad fflatiau llety myfyrwyr tri llawr er mwyn creu cyfanswm o 27 o fflatiau, gan gynnwys 6 fflat pentis un ystafell wely, 2 fflat stiwdio pentis hunangynhaliol, 15 fflat stiwdio hunangynhaliol a 4 fflat clwstwr gyda 4 ystafell wely sy'n cynnwys ardaloedd cymunedol ar gyfer pob clwstwr; yn cynnwys adleoli'r palmant ar hyd prif ran flaen Euston Road er mwyn creu encilfa a manau parcio oddi ar y ffordd ar gyfer 7 cerbyd; ac yn cynnwys yr holl waith cysylltiedig' yn y Railway Institute, Euston Road, Bangor, Gwynedd, LL57 2YP yn unol â thelerau'r cais, Cyf. C15/0533/11/LL, dyddiedig 28 Mai 2015, a'r cynlluniau a gyflwynir gydag ef, yn ddarostyngedig i'r amodau yn yr atodlen ar ddiwedd y penderfyniad hwn.
- Cyfeiriodd y cais fel y'i cyflwynwyd at ddymchwel yr adeilad presennol ar safle'r apêl, fodd bynnag mae'r Cyngor wedi cadarnhau yr ymdriniwyd ag elfen hon y cais drwy gais hysbysu blaenorol ac felly nid yw'n ffurfio rhan o'r gwaith arfaethedig bellach. Yn ogystal, mae'r Cyngor wedi cadarnhau bod cyflwyno cynlluniau diwygiedig cyn iddynt gael eu pennu wedi golygu nad yw'r cynnig yn darparu ar gyfer manau parcio ar gyfer 7 cerbyd bellach. Yn ogystal, tynnodd y cynlluniau diwygiedig o'r cynllun yr angen am adleoli'r llwybr troed; ar y sail hon rwyf wedi ystyried y cynnig.

3. Materion Gweithdrefnol

4. Ystyriwyd y datblygiad arfaethedig gan Bwyllgor Cynllunio'r Cyngor ar 19 Hydref 2015, a phenderfynodd yr Aelodau, yn groes i argymhelliad y swyddogion, i wrthod caniatâd cynllunio. Mae rheswm y Cyngor dros wrthod yn cyfeirio at y tyb fod y cynnig yn 'gyfystyr â gorddatblygu'r safle a fyddai yn y pen draw yn debygol o gael effaith niweidiol ar amwynderau'r preswylwyr lleol a'r ardal, sy'n groes i ofynion polisi B23 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd sy'n diogelu amwynderau'r eiddo gerllaw ac sy'n sicrhau nad yw cynigion yn gorddatblygu'r safle'.

Prif Fater

5. Prif fater yn yr achos hwn yw effaith y cynnig ar amodau byw preswylwyr cyfagos gan gyfeirio'n benodol at sŵn, aflonyddwch a gorddatblygu'r safle.

Rhesymau

6. Lleolir safle'r apêl sydd â siâp afreolaidd ar hyd Euston Road o fewn canol dinas Bangor. Lleolir safle'r apêl o fewn ardal sy'n un breswyl yn bennaf; fodd bynnag, fe'i lleolir yn union gyfagos ag ardal fasnachol sy'n cynnwys swyddfa dosbarthu'r post a gorsaf drenau Bangor. Ar adeg fy arolygiad, roedd adfeilion y strwythur a ddymchwelwyd a oedd ar y safle o'r blaen yn amlwg. Mae eiddo preswyl yn yr ardal gyffredinol yn cynnwys cymysgedd o ddylunio a deunyddiau, fodd bynnag maent yn gyffredinol yn dai teras deulawr o dan doeau llechi. Mae lefel ddaear y safle islaw lefel Euston Road. Mae lefelau ar hyd Euston Road yn amrywio'n sylweddol i gyfeiriad gogledd i'r de, sy'n adlewyrchu natur gyffredinol lefelau'r tir yn yr ardal ehangach.
7. Mae'r Cyngor yn dadlau bod nifer a dwysedd yr unedau a gynigir yn gyfystyr â gorddatblygu'r safle sydd, yn agos iawn at anheddau presennol, yn debygol o gael effaith niweidiol ar amwynderau preswylwyr oherwydd sŵn ac aflonyddwch cyffredinol, gyda'r fath weithgareddau yn cynnwys cerddoriaeth neu weithgarwch cymdeithasol a allai fod yn frochus neu'n swnllyd. Fodd bynnag, fel y sylwyd yn adroddiad pwyllgor cynllunio'r Cyngor, er bod y safle wedi'i leoli yn bennaf mewn ardal breswyl, mae ar gyrion ardal fasnachol sy'n cynnwys swyddfa ddosbarthu, gorsaf drenau a depo storio olew. Bydd y gweithgarwch busnes hwn yn cynhyrchu rhywfaint o sŵn a gweithgarwch sy'n debygol o bryd i'w gilydd i fod yn uwch ac y tu hwnt i'r hyn a ddisgwylir mewn ardal sy'n un breswyl yn unig. Sylwaf na ymatebodd Swyddog Amddiffyn y Cyhoedd y Cyngor i'r cynnig pan gyflwynwyd y cais i bwyllgor cynllunio'r Cyngor, ac nid yw wedi codi unrhyw wrthwynebiad o ran pryderon sy'n perthyn i sŵn fel rhan o gyflwyniad apêl y Cyngor.
8. Sylwaf hefyd fod manylion y cais a gyflwynwyd i'r Cyngor yn cynnwys cyfeiriad at 'Cynllun Rheoli Myfyrwyr' sy'n datgan, ymhlith materion eraill, y bydd myfyrwyr yn meddiannu'r adeilad o dan amodau 'Cytundeb Trwydded' sy'n ymwneud â materion fel ymddygiad gwrthgymdeithasol, gan gynnwys sŵn gormodol. Yn ogystal, mae'r Cynllun Rheoli Myfyrwyr yn cyfeirio at ffenestri yn cael ffitiadau i gyfyngu ar eu hagog er mwyn rheoli trawsyrru sŵn, gosod teledu cylch cyfyng mewnol ac allanol i atal ymddygiad gwrthgymdeithasol a darparu llinell ffôn 24 awr er mwyn caniatáu i gymdogion pryderus adrodd am faterion sy'n perthyn i sŵn.
9. Er bod llety myfyrwyr â'r potensial am rywfaint o sŵn neu aflonyddwch a allai fod yn uwch weithiau na gweithgarwch sy'n gysylltiedig â meddiannaeth breswyl arferol, os bydd meddiannaeth y myfyrwyr hynny o fewn y safle yn arwain at niwsans o ran sŵn yn rheolaidd o gwbl, ceir rheolaethau deddfwriaethol eraill i gyfyngu ar yr ymddygiad gwrthgymdeithasol hwn. Yn groes i farn y Cyngor, rwy'n ystyried bod nifer yr unedau a gynigir yn weddol gymedrol. Wrth ystyried y ffaith bod y datblygiad wedi'i osod yn ôl

o fewn y safle, ar wahân i fwyafrif yr eiddo presennol oherwydd ffyrdd rhyngddynt, a bod y mynediad i gerddwyr at yr adeilad wedi'i gyfyngu i ddau bwynt yn unig ar hyd Euston Road, rwy'n ystyried y byddai'r posibilrwydd o ymddygiad gwrthgymdeithasol gan fyfyrwyr, naill ai'r tu fewn i'r adeilad neu'r tu allan, yn debygol o fod yn fach, ac yn annhebygol o ychwanegu'n annerbyniol at lefelau aflonyddwch cyffredinol, gan ystyried agosrwydd y safle at y gweithgarwch busnes presennol.

10. Mae'r Cyngor yn cyfeirio at amwynderau Rhifau 11 a 12 Euston Road yn cael eu peryglu yn arbennig o ganlyniad i'r datblygiad arfaethedig. Er mai'r eiddo hyn yw'r rhai agosaf at y safle, mae ffenestri'r datblygiad sy'n union agos at olygon ochr a chefn Rhifau 11 a 12 wedi'u cyfeiriadu i ffwrdd o'r golygon hyn, ac mae ffenestri eraill wedi'u gosod ar onglau ar osgo; mae'r mwyafrif wedi'u lleoli ar lefel sy'n is na'r eiddo; mae cynllun yr adeilad felly'n lleihau unrhyw effaith o sŵn ac aflonyddwch posibl a allai ddigwydd o'r tu fewn iddo. Gan ystyried y canfyddiadau uchod, rwyf felly'n ystyried nad yw'r eiddo hyn yn fwy tebygol o gael ei heffeithio'n sylweddol gan sŵn ac aflonyddwch nag unrhyw eiddo arall yn yr ardal.
11. Mae datganiad apêl y Cyngor yn darparu ychydig iawn o ran esboniad manwl o'r niwed gwirioneddol i breswylwyr lleol a fyddai'n cael ei achosi gan y datblygiad arfaethedig o ran gorddatblygu'r safle. Sylwaf na chodwyd unrhyw bryderon ynglŷn â gorddatblygu'r safle gan adroddiad y pwyllgor cynllunio. Rwy'n sylweddoli bod ôl troed y datblygiad arfaethedig yn fwy na'r adeilad a oedd ar y safle o'r blaen, fodd bynnag, yn fy marn i, nid yw'r cynnydd hwn yn ormodol ac, yn fras, mae'n dilyn yr un perthynas â ffin y llain â'r strwythur blaenorol. Mae'r datblygiad arfaethedig wedi'i osod yn ôl o'r ffordd gyfagos ac, er ei fod yn dri llawr o uchder, mae natur risiog y cynllun, sy'n dilyn lefelau'r ffyrdd cyfagos, sydd, o'i ystyried ar y cyd â'r ôl troed cyffredinol, yn arwain at ffurf ar ddatblygiad sy'n adlewyrchu'n fras yr anheddau teras cyfagos. Oherwydd y cynnydd cymharol gymedrol i ôl troed y datblygiad arfaethedig, mae'r ffaith ei fod yn fras yn cadw'r berthynas bersonol o ran ffurf adeiledig i ffiniau'r safle ac i eiddo cyfagos fel yr oedd yn bodoli o'r blaen, natur risiog y datblygiad a hyd y safle na fydd adeiladu arno i'r cefn, nid wyf yn ystyried y byddai'n golygu gorddatblygu'r safle nac yn arwain at unrhyw niwed sylweddol i amwynderau presennol.
12. Rwyf felly'n dod i'r casgliad nad yw'r datblygiad arfaethedig yn golygu gorddatblygu'r safle nac yn arwain at unrhyw niwed sylweddol i amwynderau preswylwyr presennol o ran sŵn neu aflonyddwch. Yn y cyswllt hwn, mae'r cynnig yn cydymffurfio â pholisi B23 y Cynllun Datblygu Unedol mabwysiedig Gwynedd 2001-2016 sy'n ceisio diogelu amwynderau eiddo cyfagos, ac sydd hefyd yn ceisio sicrhau nad yw cynigion datblygu yn arwain at orddatblygu safleoedd.

Materion eraill

13. Codwyd pryderon y byddai'r datblygiad arfaethedig yn arwain at edrych dros eiddo eraill. Sylwaf nad yw'r Cyngor wedi codi'r mater o edrych dros eiddo eraill yn eu cyflwyniad ar gyfer yr apêl ac yn datgan yn adroddiad y pwyllgor cynllunio sy'n perthyn i'r cais nad yw'r datblygiad arfaethedig yn debygol o achosi edrych dros eiddo cyfagos yn uniongyrchol neu'n sylweddol; yn seiliedig ar fy arsylwadau ar y safle a chyfeiriadedd a phellteroedd gwahanu'r ffenestri sy'n gwasanaethu'r datblygiad arfaethedig, nid oes gennyf unrhyw reswm dros fod â barn wahanol i'r hyn a fynegwyd gan y Cyngor yn adroddiad y pwyllgor cynllunio.
14. Codwyd pryderon nad yw'r safle'n darparu manau parcio ar y safle. Yn lle hynny, bydd yn defnyddio manau ar y briffordd gyhoeddus a gaiff eu defnyddio ar hyn o

bryd gan breswylwyr ac ymwelwyr â'r ardal. Mae'r Cyngor yn datgan bod y ffordd gyhoeddus ger y safle'n ddigon llydan i roi darpariaeth parcio ar gyfer y cynnig ac y bydd y ddarpariaeth hon yn gyfyngedig i 1 awr; yn fy marn i, byddai'r ddarpariaeth hon yn caniatáu'r cyfle i breswylwyr ac ymwelwyr barcio ar y briffordd o hyd, yn amodol ar unrhyw gyfyngiadau y bydd y Cyngor yn eu gorfodi o dan ddeddfwriaeth arall.

Amodau

15. Rwyf wedi ystyried yr amodau a awgrymwyd gan y Cyngor, o ystyried fy mhenderfyniad i ganiatáu'r apêl. Wrth wneud hyn, rwyf wedi ystyried y profion ar gyfer amodau a restrir yng Nghylchlythyr 16/14: Defnyddio Amodau Cynllunio ar gyfer Rheoli Datblygiadau.

Rwy'n cytuno bod amod 1 yn angenrheidiol o ran gorfodi terfyn amser o bum mlynedd. Mae amod 2 yn angenrheidiol gan ei fod yn perthyn i restru'r cynlluniau a'r dogfennau cymeradwy er mwyn hwyluso unrhyw fân ddiwygiadau o bwys, ac i ddiffinio'r cynlluniau y dylai'r cynllun gydsynio â nhw er mwyn osgoi amheuaeth. Mae amodau 3 a 4 yn angenrheidiol er mwyn amwynder gweledol. Mae amodau 5, 6, 7 ac 8 yn angenrheidiol er mwyn draenio; rwyf wedi aralleirio amod 8 er mwyn bod yn fanwl gywir. Mae amodau 9 a 10 yn perthyn i faterion tirlunio ac maent yn angenrheidiol er mwyn amwynder gweledol.

Casgliad

16. Am y rhesymau uchod ac wrth ystyried pob mater arall a godwyd, rwy'n dod i'r casgliad y dylid caniatáu'r apêl yn ddarostyngedig i amodau.

Declan Beggan

AROLYGYDD

Atodlen yr Amodau

1. Bydd y datblygiad a ganiateir drwy hyn yn cychwyn heb fod yn hwyrach na phum mlynedd o ddyddiad y penderfyniad hwn.
2. Caiff y datblygiad a ganiatawyd drwy hyn ei weithredu gan gydymffurfio'n llwyr â'r manylion a ddangosir ar y cynllun(iau) rhifau 03#01, 05A, 04A, 06A, 01#, 07#, 14J227/001, 02#, a'r Arolwg Rhywogaethau a Ddiogelir y Dyn Gwyrdd (19.06.2015) ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol, a'i gynnwys ar ffurf y cais ac yn unrhyw ddogfennau eraill sy'n mynd gyda chais o'r fath oni bai bod amod(au) i'w diwygio yn gynwysedig ar yr hysbysiad hwn o'r penderfyniad.
3. Caiff to'r adeilad ei orchuddio â llechi Cymreig naturiol newydd, y caiff y lliw ei gytuno'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Neu caiff y to ei orchuddio â llechi o liw, gwead a nodweddion hindreulio y byddent yn cael eu cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.
4. Bydd gorffeniad allanol yr adeilad yn cael ei gytuno gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol cyn i unrhyw waith ddechrau mewn cysylltiad â'r gymeradwyaeth hon.
5. Caiff dŵr budr a dŵr wyneb eu draenio ar wahân o'r safle.

6. Ni chaniateir i unrhyw ddŵr wyneb gysylltu naill ai'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol â'r system garthffosiaeth gyhoeddus oni bai y caiff ei gymeradwyo fel arall gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.
7. Ni chaniateir i ddŵr ffo arllwys yn uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r system garthffosiaeth gyhoeddus.
8. Ni chaiff unrhyw ddatblygiad gychwyn hyd nes bod manylion cynllun ar gyfer draenio cynhwysfawr ac integredig ar y safle sy'n perthyn i ddŵr budr/dŵr wyneb a draenio'r tir gael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Caiff y cynllun ei weithredu'n unol â'r manylion cymeradwy cyn meddiannu'r adeilad a'u cadw mewn bytholrwydd, oni bai y caiff ei gytuno'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.
9. Cyn i unrhyw ddatblygiad ddechrau, caiff cynllun tirlunio a phlannu coed ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd yn cynnwys dangosiadau o'r holl goed a pherthi presennol ar y tir a manylion o unrhyw rai i'w cadw, ynghyd â mesurau amddiffyn yn ystod y gwaith datblygu.
10. Caiff yr holl blannu, hadu a gosod tywarch sy'n gynwysedig yn y manylion tirlunio a phlannu coed cymeradwy ei weithredu yn ystod y tymhorau plannu a hadu ar ôl meddiannu'r adeilad neu gwblhau'r datblygiad, pa bynnag un yw'r cynharaf; a chaiff unrhyw goed neu blanhigion sydd, o fewn cyfnod o 5 mlynedd o gwblhau'r datblygiad yn marw, yn cael eu dileu, neu'n cael eu difrodi neu'n cael eu heintio'n wael, eu hamnewid yn y tymor plannu nesaf gyda rhai o faint a rhywogaeth debyg, oni bai bod yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn rhoi cydsyniad ysgrifenedig i unrhyw amrywiad.