

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Rhif: 5

Cais Rhif: C21/0648/11/LL

Dyddiad 05/07/2021

Cofrestru:

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Bangor

Ward: Dewi

Bwriad: Dymchwel adeilad swyddfeydd presennol a chodi 39 fflatiau byw preswyl ar gyfer oedolion hyn 55+ oed ynghyd a gwaith cysylltiedig

Lleoliad: Plas Penrhos, Ffordd Penrhos, Bangor, LL57 2BX

Crynodeb o'r Argymheliad: CANIATAU GYDAG AMODAU

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- 1.1 Cais llawn yw hwn ar gyfer dymchwel yr adeilad presennol (swyddfeydd segur a ddefnyddiwyd yn flaenorol gan Gyngor Cefn Gwlad Cymru) a chodi adeilad newydd yn ei le a fyddai'n darparu 39 o fflatiau preswyl i bobl dros 55 oed ynghyd a gwaith cysylltiedig ar safle Plas Penrhos sydd wedi ei leoli i'r de o ganol y Ddinas. Gellir rhannu'r cais i sawl elfen wahanol sy'n cynnwys:-
- Darparu 39 fflat sy'n cynnwys 18 fflat un llofft a 21 fflat dwy lofft a chynigir pob fflat fel uned fforddiadwy.
 - Darparu 31 llecyn parcio gyda 6 ohonynt yn lecynnau anabl a 6 ohonynt yn cael eu gwasanaethu gan bwyntiau gwefru cerbydau trydan.
 - Defnyddio'r fynedfa bresennol oddi ar Ffordd Penrhos trwy Llys Adda fel y trefniant presennol. Lleolir y manau parcio i'r de ac i'r gorllewin o fewn safle'r cais.
 - Codi adeilad sy'n amrywio o 3 llawr yn y gogledd (yn hwynebu Ffordd Penrhos) i 4 llawr yn y de gan ystyried rhedfa'r tir oddi fewn y safle ei hun. Gosodir yr adeilad newydd ar ffurf sy'n adlewyrchu'r lythyren "T" gyda edrychiadau allanol wedi eu torri i fyny drwy ddefnyddio agoriadau niferus ac amrywiol (rhai gyda balconïau math *Juliet*), deunyddiau amrywiol (e.e. gwaith bric glan, rendr wedi ei baentio, ffenestri a drysau lliw llwyd paneli sy'n adlewyrchu gwaith coedyn fertigol a system to las-llechi) ynghyd a walïau cilannog eu ffurf.
 - Tirlunio i gynnwys tirlunio *meddal* gyda nifer o'r coed presennol yn cael eu cadw ynghyd a gwaith plannu ychwanegol i liniaru colli rhai o'r coed, cloddiau/gwyros, prysglwyn ynghyd a thirlunio *caled* i gynnwys llwybrau troed a nodwedd pensaernïol ar ffurf ffynnon dwr sffêr ger y brif fynedfa.
 - Llecynnau amwynder cymunedol o amgylch yr adeilad gan fod yr adeilad ei hun wedi ei leoli mwy neu lai yng nghanol y safle.
 - Gosod paneli solar ar y to.
- 1.2 Saif y safle islaw Ffordd Penrhos i'r de o ganol y Ddinas gyda mynediad iddo oddi ar Ffordd Penrhos a Llys Adda. Yn bresennol, mae'r adeilad yn segur a arferai fod yn swyddfeydd yn y gorffennol. Mae'r safle yn mesur 0.47ha gyda rhediad tir o'r gorllewin i'r dwyrain gydag uchder yr adeilad arfaethedig yn amrywio o 10.5m ger Ffordd Penrhos yn y gorllewin i 13.5m yn y rhan dwyreiniol y safle.
- 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 ei ddynodi ar gyfer unrhyw ddefnydd penodol. Mae'r safle wedi ei gynnwys o fewn Gorchymyn Gwarchod Coed cyf. 3/TPO/A85 sydd hefyd yn cynnwys Stad Llys Adda i'r de o safle'r cais. Er mwyn cefnogi'r cais, cyflwynwyd nifer helaeth o ddogfennau fel y ganlyn:- Datganiad Dylunio, Mynediad a Chynllunio; Adroddiad Ymgynghori Cyn Ymgeisio (*PAC*); Asesiad Effaith ar y Iaith Gymraeg; Asesiad Tirwedd a Gweledol; Cadwraeth Dwr; Arolwg Strwythurol ar gyfer Dymchwel; Datganiad Trafnidiaeth; Strategaeth Draenio; Asesiad Effaith Coedyddiaeth; Datganiad Tai Fforddiadwy; Datganiad Cymysgedd Tai; Adroddiad Arolwg Ystlumod; Adroddiad Gwasanaethau Mecanyddol a Thrydannol (parthed gwneuthuriad yr adeilad ar sail cynaladwyaeth); Adroddiad Safonau *SAP*; Adroddiad Golau Dydd a Golau'r Haul, Asesiad Rhagarweiniol Ecologol ynghyd a Chynllun goleuo ar gyfer y safle.
- 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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Adroddiad Ymgynghori Cyn Ymgeisio Cais (PAC) wedi ei gynnwys gyda'r cais i adlewyrchu'r ymgynghoriad yma.

2. Polisiâu 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 – trafndiaeth 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 aneddeledd.

Polisi TAI1- tai yn y ganolfan isranbarthol a'r canolfannau gwasanaeth trefol.

Polisi TA I8 – cymysgedd briodol o dai.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

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 Nosdedig a Chynaliadwy.

CCA: Tai Fforddiadwy.

CCA: Llecynnau Agored mewn Datblygiadau Tai Newydd.

2.4 **Polisiau 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).

NCT 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol (2017).

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

- 3.1 Cyflwynwyd Ymholiad Cyn Cyflwyno Cais o dan cyfeirnod Y19/2015 i ddymchwel yr adeilad presennol a chodi 33 fflat. Ymatebwyd drwy gyfeirio at y brif faterion cynllunio, sef, yr egwyddor o godi tai ar safle o fewn y ffin datblygu, tai fforddiadwy, cymysgedd tai, yr iaith Gymraeg, llecynnau amwynder, coed a thirlunio, cyfraniad addysgol, mwynderau gweledol ynghyd a mwynderau preswyl.

4. **Ymgynghoriadau:**

Cyngor Cymuned/Tref:

Cefnogi ond rhai pryderon yn ymwneud a maint ac uchder mawr y datblygiad, mynediad i bobl hyn oherwydd yr allt a Menter Iaith i adolygu er mwyn sicrhau bod y cais yn trafod yr effaith ar y Gymraeg yn unol â’r CDLL.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Uned Drafnidiaeth: Dim gwrthwynebiad mewn egwyddor i'r datblygiad, a mae'r lefel o barcio sy'n cael ei gynnig yn dderbyniol. Fe newidiwyd y trefn parcio ger y fynedfa gwaelod i ddarparu mwy o le troi i loriau neu cerbydau argyfwng.

Bydd angen i'r ymgeisydd drafod yn uniongyrchol gyda'r Uned Drafnidiaeth (o dan deddfwriaeth priffyrdd) dyluniad y groesfan sydd i'w ddarparu o flaen y safle ar Ffordd Penrhos.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Mae pryderon parthed y cais ond gall rhain cael eu bodloni drwy gynnwys amod sy'n cyfeirio at gynnwys yr Arolwg Rhagarweiniol Ecolegol a gyflwynwyd gyda'r cais.

Cynghori i'r ymgeisydd gyflwyno cynllun golau er mwyn lleihau effaith y datblygiad ar rhywogaethau gwarchodedig drwy gynnwys amod mewn unrhyw ganiatâd cynllunio sy'n datgan bydd rhaid cyflwyno'r fath gynllun cyn i'r goleuadau cael eu gosod.

Cynnig cyngor i'r ymgeisydd parthed rheoli'r amgylchedd.

Yn seiliedig ar y wybodaeth a gyflwynwyd, ni chredir byddai'r bwriad yn amharu ar Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig Eithinog.

Dŵr Cymru: Cadarnhau bod Dŵr Cymru wedi cael eu hysbysebu o'r bwriad o fewn y broses Ymgynghori Cyn Ymgeisio gan y datblygwr ac ei fod eisoes yn ymwybodol o'i gyfrifoldebau parthed ymuno a'r gyfundrefn carthffos gyhoeddus. Angen cynnwys amod ar gyfer cyflwyno cynllun draenio twr aflan ar gyfer y datblygiad.

Uned Gwarchod y Cyhoedd (Rheolaeth Llygredd): Cyfyngu ar oriau gweithio i 08:00-18:00 Llyn i Gwener; 08:00-13:00 Sadwrn a dim o gwbl ar y Sul a Gŵyl y Banc.

Rhaid i'r ymgeisydd ddangos na fydd y goleuadau allanol yn amharu ar fwynderau deiliaid cyfagos ar sail llygredd golau ac bydd rhaid i olau artiffisial gydymffurfio a gofynion statudol (*Lleihau Goleuadau Rhwystredig*).

Cynghorir bod rhwystr sŵn yn cael ei godi rhwng y tai cyfagos a'r adeilad ei hun er mwyn lleihau sŵn yn ystod y gwaith adeiladau.

Bydd angen cyflwyno cynllun manwl i reoli llwch, sŵn a dirgryniad yn ystod y gwaith adeiladu.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Gwasanaeth Tan ac Achub: Dim sylwadau i'w cynnig ynglŷn â mynedfa i gerbydau tan a chyflenwad dwr.

Uned Iaith: Mae'r datganiad o effaith a roddir yn 5.61 a 5.62 yr adroddiad yn un teg, ac yn cydbwysu y risg gyda'r angen i ddiwallu galw am unedau byw ar gyfer carfan benodol o'r boblogaeth leol.

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.

Uned Bioamrywiaeth: Rhaid cynnwys amod mewn unrhyw ganiatad cynllunio sy'n datgan dylid cydymffurfio a gofynion mesurau lliniaru a gynhwysir o fewn y ddogfen Arolwg Ecolegol Rhagarweiniol a gyflwynwyd gyda'r cais.

Uned Coed: Dim ymateb wedi ei dderbyn pan yn paratoi'r adroddiad hwn.

Uned Dwr ac Amgylchedd: Mae ein mapiau yn dangos fod cwrs dŵr yn rhedeg ar hyd safle'r datblygiad ond nid yw'n ymddangos y byddai'r cynllun yn ymharu ar lif yr afon mewn unrhyw ffordd. Serch hynny cynghorir y datblygwr i osgoi gosod / codi unrhyw strwythurau o fewn 3m i gwrs yr afon oherwydd gallai hyn rwystro gwaith cynnal a chadw yn y dyfodol. Yn ogystal, byddai angen Caniatâd Cwrs Dŵr Arferol ar gyfer unrhyw waith a allai effeithio ar lif yr afon, boed hyn yn barhaol neu dros dro.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

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 mae'n bosib bydd angen darparu cais i'r Corff Cymeradwyo 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.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Ymgynghoriad Cyhoeddus:

Rhodddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu eisoes wedi dod i ben a derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu gan drigolion sy'n byw gyferbyn a'r safle ar sail:

- Datblygiad yn anaddas ar sail graddfa a natur.
- Byddai'n effeithio ar breifatrwydd deiliaid cyfagos ar sail gor-edrych o'r balconïau ynghyd a cholli golau/cysgodi oherwydd rhediad yr haul a graddfa'r adeilad.
- Effaith negyddol ar yr amgylchfyd a iechyd deiliaid cyfagos.
- Dim digon o lecynnau parcio ar gyfer y datblygiad.
- Cynnydd mewn trafndiaeth a all effeithio'n andwyol ar ddiogelwch ffyrdd gyda nifer o ysgolion yn y dalgylch.
- Colli coed aeddfed sy'n bwysig fel nodweddion naturiol yn y dreflun.
- Dylai'r adeilad gael ei ddiogelu oherwydd ei fod wedi ei ddylunio i adlewyrchu *Hafod Elfyn* gerllaw sy'n adeilad rhestredig.
- Dim angen am fwy o dai ym Mangor.
- Cefnogi'r math o unedau a'r cymysg ond bod y dwysedd rhy uchel i'r safle.
- Angen ystyried capasiti gwasanaethau addysgol, siopau, iechyd ac addysg i ymdopi gyda'r holl ddatblygiadau sy'n mynd ymlaen yn y ddinas yn bresennol.
- Angen rhoi sylw i gynhyrchu egni cynladawy ar gyfer y datblygiad.
- Mae'r safle yn cynnig safle pwysig i adar sy'n fflio rhwng Mynydd Bangor a Gorffwysfa/Brewery Fields.
- Dim angen dymchwel yr adeilad ac mae modd ei ail-ddefnyddio (e.e. fel clinig iechyd) gan fod y strwythur yn un cadarn.
- Aseiad Effaith ar y Iaith Gymraeg dim digon manwl i allu ddarbwylllo sut fath o effaith bydd y bwriad yn cael ar y iaith Gymraeg.

5. Aseiad 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.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- 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 dangosol 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 caniatâd cynllunio presennol nad ydynt wedi eu dynodi ar gyfer tai) yn 118 uned gyda caniatâd 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 caniatad cynllunio. Nodir fod cais presennol (cyf. C20/1030/11/LL) wrthi'n cael ei ystyried ar gyfer 66 o dai a chais arall (cyf. C21/0803/11/LL - cais Adra) ar gyfer 36 o fflatiau. 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 y 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 canlynol:-
- Darpariaeth o 39 fflat preswyl i bobl hyn dros 55 oed ar safle *tir llwyd* oddi fewn i'r ffin datblygu.
 - Er bod ffigyrau capasiti ar gyfer Bangor wedi eu cyrraedd ystyrir bod y ffigwr cyflenwad tai yn un dangosol yn unig (fel a gadarnhawyd mewn apel diweddar am dai yn Nefyn ble gadarnhaodd yr Arolygwr byddai'r bwriad yn cyfrannu i ddiwallu'r angen am y fath dai o fewn Gwynedd gan gadarnhau ei bod hi'n bosibl gallai darpariaeth tai sy'n fwy na'r cyflenwad tai a nodwyd ar gyfer anedlleoedd gael ei gefnogi mewn egwyddor).
 - Er bod ffigyrau capasiti ar gyfer Bangor wedi eu cyrraedd ystyrir bod y bwriad o ddarparu 100% unedau fforddiadwy yn mynd i'r afael ag anghenion y gymuned leol ac mae hyn yn cael ei gadarnhau gan ymateb uchod Uned Strategol Tai i'r bwriad yn dilyn y broses ymgynghori statudol.
- 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 breswyl sefydledig.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

5.6 Gan ystyried yr uchod, credir bod y cais yma yn dderbyniol mewn egwyddor. Mae gofyn hefyd fod y bwriad yn cydymffurfio gyda pholisïau perthnasol eraill ac fe drafodir 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 gyda dros 6,000 o cartrefi rhent 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/*Wales Housing Quality Standards*.
- Byd y cynllun cyfredol hwn yn cynnig fflatiau cymdeithasol i'w rhentu ar gyfer deiliaid oed 55+ neu rhai sydd ag anableddau ac sydd wedi eu cofrestru yng Nghofrestr Cyffredinol Tai Gwynedd a Tai Teg.
- Bydd y bwriad yn darparu 18 fflat 1 llofft 2 berson a 21 fflat 2 lofft 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 Llywodraeth Cymru ac mae'r Uned Strategol Tai wedi cadarnhau bod y cynllun wedi ei gynnwys o fewn rhaglen pwrpasol sy'n derbyn Grant Tai Cymdeithasol Llywodraeth Cymru.
- Yn dilyn derbyn ffigyrau gan Tîm Opsiynau'r Cyngor (Chwefror, 2021) ymddengys bod 68 person mewn angen fflat cymdeithasol 1 llofft ym Mangor a 64 person mewn angen fflat cymdeithasol 2 lofft ym Mangor.
- Byddai'r bwriad yn caniatáu deiliaid dros 50 oed symud i eiddo o safon uchel ac o eiddo anaddas (treth ar loffydd) presennol ac mewn safle sydd yn leoliad hygyrch. Ym Mangor mae 205 deiliaid yn byw mewn cartref tan-feddiannu 1 llofft a 60 yn byw mewn cartref tan-feddiannu 2 lofft o fewn y Ddinas.
- 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.
- Mae'r cymysgedd fflatiau a gynigir yma yn cyfarfod a'r angen am y fath yma o lety preswyl ym Mangor (gweler uchod).
- Mae'r CCA: Cymysgedd Tai yn rhagweld bydd cynnydd yn yr angen am unedau 1 a 2 lofft yn y dyfodol agos gyda unedau 1 llofft yn codi o 13% i 26% ac unedau 2 lofft yn codi o 32% i 44%.

5.8 Gan ystyried y wybodaeth uchod, sylwadau Uned Strategol Tai y Cyngor ynghyd a sicrhau fod y tai yn fforddiadwy'n bresennol ac am byth (drwy gynnwys amod cynllunio arferol o fewn unrhyw ganiatad 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.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Mwynderau gweledol

5.9 Mae'r safle yn weddol amlwg o fewn y strydlun lleol yn enwedig o Ffordd Penrhos sydd wedi ei leoli uwch law ac i'r gorllewin o safle'r cais ei hun ac fel y cyfeiriwyd ato uchod derbyniwyd gwrthwynebiadau gan drigolion lleol parthed effaith andwyol yr adeilad arfaethedig ar fwynderau gweledol. Mae'r dalgylch yn cynnwys adeiladau o amryw maint, uchder, edrychiadau ac oedran gan gynnwys adeilad rhestredig gradd II Hafod Elfyn sydd wedi ei leoli oddeutu 57m i'r de-orllewin o osodiad yr adeilad newydd. Y brif ddefnyddiau sy'n gyffredin i'r ardal gyfagos yw gwaith bric glan, llechi naturiol, rendr llyfn a gro-chwipio. Gellir ystyried effaith y bwriad ar fwynderau gweledol gan gyfeirio at yr egwyddorion canlynol:-

- Graddfa - mae'r safle wedi ei leoli mewn man amlwg o fewn y strydlun lleol ac ar lethr gyda rhediad o'r gorllewin (Ffordd Penrhos) i lawr tua'r dwyrain (eiddo Gogarth a Fferm Coed Mawr). Mae'r adeilad arfaethedig wedi cael ei ddylunio a'i osod fel ei fod yn dilyn rhediad y tir gyda rhan deulawr yn hwynebu Ffordd Penrhos (i adlewyrchu uchder anheddau preswyl deulawr cyfagos) a rhan pedwar llawr yn y rhan isaf o'r safle. Mae wedi cael ei osod mwy neu lai uwchben ol-troed yr adeilad presennol sy'n golygu bod llecynnau amwynder o amgylch yr adeilad gan gynnwys coed a llystyfiant presennol a bwriedig. Byddai'r ffaith fod ganddo do gwastad hefyd yn lleihau ei ad-drawiad ffisegol o fewn y strydlun lleol. Credir bod graddfa a mas yr adeilad arfaethedig yn cael ei leihau drwy ddarparu edrychiadau ffasâd sydd wedi eu torri fyny gan agoriadau amrywiol, deunyddiau amrywiol ynghyd a chreu waliau culannog ar y brif edrychiadau.
- Dyluniad - y cysyniad dylunio gyda'r bwriad yma yw i greu datblygiad preswyl modern a chyfoes gan ystyried bod rhan niferus o anheddau yn nalgylch safle'r cais yn rhai modern eu hedrychiadau. Y bwriad yma yw i ddefnyddio palet o ddeunyddiau sy'n adlewyrchu deunyddiau cyfagos gan ddefnyddio gwaith bric glan a waliau wedi eu rendro. Mae'r agoriadau niferus ac amrywiol ar edrychiadau allanol yr adeilad ynghyd a'r defnydd o lenwadau o goedyn fertigol ynghyd a'r defnydd do falconïau *Juliet* yn gymorth i *feddalu* effaith ffisegol ac ymddangosiad yr adeilad a'i ad-drawiad ar y strydlun lleol.
- Gosodiad - mae'r safle wedi ei leoli o fewn cyd-destun trefol o ddwysedd tai weddol uchel sydd hefyd yn cynnwys llystyfiant a choed. Mae gosodiad yr adeilad o fewn y safle yn golygu ei fod yn dilyn ol-troed yr adeilad presennol ac ar ffurf y lythyren "I" gyda'r prif edrychiadau tua'r gogledd a'r de (fel yn bresennol). Mae cyfyngiadau ffisegol, siâp, llystyfiant a choed sy'n destun gorchymyn gwarchod coed yn pennu ble gall unrhyw adeilad newydd gael ei leoli. Gan ystyried graddfa, dyluniad, lleoliad a gosodiad yr adeilad arfaethedig, ni chredir byddai'n cael ad-drawiad sylweddol ar integreidd na chymeriad yr adeilad rhestredig a adnabyddir fel Hafod Elfyn. Cyflwynwyd Asesiad Tirwedd a Gweledol gyda'r cais sy'n asesu effaith y datblygiad ar y tirlun/dreflun lleol a phellach, rhwydwaith ffyrdd a llwybrau troed ynghyd a llecynnau amwynder agored. Darw'r Asesiad i'r canlyniad byddai unrhyw effaith weledol yn fach i ddim yn y tymor bur ac yn ddibwys yn y tymor hir. Er ei bod hi'n anochel byddai cymeriad tirlun/dreflun y safle yn newid, bydd y newid hwn yn adlewyrchiad ac yn unol â chymeriad yr amgylchfyd trefol cyfagos ac na fyddai'n cael effaith niweidiol ar gymeriad y tirlun/dreflun y tu allan i dalgylch y safle ei hun. Fodd bynnag, cydnabyddir byddai unrhyw effaith weledol yn effaith lleol yn enwedig o Llys Addas, Ffordd Penrhos, Bron y De a Blaen y Wawr. Dywed byddai unrhyw effaith weledol yn cael ei leihau gan ystyried dyluniad yr adeilad a'r tirlunio/tirweddu arfaethedig.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- Tirlunio a choed - fel y cyfeiriwyd ato uchod, mae'r bwriad yn golygu ymgymryd â thirlunio *meddal* a thirlunio *caled*. Bydd y tirlunio *meddal* yn cynnwys cadw rhai o'r coed presennol sy'n destun gorchymyn gwarchod coed ynghyd a gwaith plannu ychwanegol i liniaru colli rhai o'r coed, creu lawntiau gwyrdd o laswellt, plannu cloddiau/gwyros a phrysglwyn o amgylch y safle ac oddi fewn i'r safle. Bydd y tirlunio *caled* yn cynnwys creu hwynebau a llwybrau o lechi man athraidd, tarmac i'r ffyrdd a'r llecynnau parcio, fframiau coedyn o amgylch planhigion/*raised planters* ynghyd a llwybrau palmantog.

Nodir uchod fod y safle wedi ei gynnwys o fewn ardal gorchymyn gwarchod coed Plas Penrhos ac i'r perwyl hyn cyflwynwyd Asesiad Effaith Coedyddiaeth. Mae'r Datganiad Dylunio, Mynediad a Chynllunio a gyflwynwyd gyda'r cais yn nodi bod trafodaethau cyn ymgeisio gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cyfeirio at bwysigrwydd y coed o fewn y dreffwr lleol gan sgrinio'r safle wrth edrych am ganol y ddinas gan gyfeirio hefyd at ddwy goeden o fewn y safle - ffawydden gopr a cheirios gwyllt. Mae'r bwriad yn cydnabod pwysigrwydd coed o fewn ac ar ymylon y safle ac yn ceisio cyflawni cydbwysedd rhwng cadw rhai o'r coed a darparu llecynnau ar gyfer plannu coed newydd ar gyfer y dyfodol er mwyn ceisio datblygu'r safle mewn modd ystyrlon. Mae'r Asesiad Effaith Coedyddiaeth yn cydnabod pwysigrwydd y coed ar ymylon gorllewinol y safle (gyferbyn a Ffordd Penrhos) a bwriedir gwneud darpariaeth i ddiogelu'r coed hyn ynghyd a phlannu mwy o goed yn y rhan weledol yma o'r safle. Bwriedir plannu coed ychwanegol a phlanhigion amrywiol er mwyn cefnogi a thwchu'r clawdd a'r coed presennol i'r dwyrain ac i'r de o fewn ac ar ymylon safle'r cais.

Mae'r Asesiad yn cadarnhau mai dim ond 4 coeden o fewn y safle sydd yng Nghategori A (coed o ansawdd uchel), 12 yng Nghategori B (ansawdd canolig), 10 yng Nghategori C (coed o ansawdd isel) a 2 o fewn Categori U (coed sydd angen eu torri oherwydd eu cyflwr gwael). Bydd y bwriad yn golygu colli'r ffawydden a'r goeden ceirios (Categori B), cerdinen/rowan (Categori C) a'r ddwy goeden sydd o fewn Categori U. Daw'r Asesiad i'r canlyniad, yn amodol ar gydymffurfio gyda cynnwys yr asesiad ei hun, rhagwelir bydd y datblygiad yn cael effaith lleiafswm ar amgylchedd coedyddiaeth y safle.

Mae'r plannu coed a llwyni ychwanegol hyn yn angenrheidiol er mwyn digolledu'r coed sydd i'w torri gan gynnwys y ffawydden gopr a'r cheirios gwyllt ac mae gofynion statudol yn sicrhau bod angen digolledu coed sydd wedi eu gwarchod gyda coed newydd o rhywogaeth tebyg ac ar safleoedd agos gerllaw. Yn ychwanegol i'r gofynion statudol, gellir sicrhau bod y cynllun tirlunio ynghyd ac argymhellion yr Asesiad Coedyddiaeth yn cael eu cydymffurfio a hwy drwy gynnwys amodau perthnasol mewn unrhyw ganiatad cynllunio.

- 5.10 I'r perwyl uchod, felly, credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail ei effaith weledol ac ar sail tirlunio a cholli nifer o goed a gorchymyn arnynt ac ei fod yn cydymffurfio a gofynion Polisi PCYFF3, PCYFF4 ac AMG5 o'r CDLL.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.11 Fel y cyfeirir ato uchod, lleolir anheddau preswyl o amgylch y safle ynghyd a'u gerddi/llecynnau mwynderol preifat. Bu nifer o wrthwynebiadau gael eu derbyn o ganlyniad i'r broses ymgynghori cyhoeddus. Mae'r pryderon yn ymwneud gyda materion sy'n cynnwys gor-edrych, colli preifatrwydd, colli golau a chysgodi gan ystyried graddfa'r adeilad arfaethedig. Ystyrir mai'r eiddo agosaf i'r adeilad arfaethedig yw rhifau 1, 2 a 3 Llys Adda i'r de, 1 a 2 Blaen y Wawr i'r gogledd, Gogarth a Fferm Coed Mawr i'r dwyrain. Mae anheddau rhif 1 a 2 Llys Adda wedi eu lleoli ar dir sy'n uwch na safle'r cais gyda gwagle oddeutu 27m rhwng rhif 1 a gwagle o 24m rhwng rhif 2 a'r adeilad arfaethedig gyda uchder yr adeilad yn 2.8m yn uwch na chrib to rhif 3 Llys Adda gyda

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

phellter o 16m rhwng cornel yr adeilad a chornel talcen deulawr gorllewinol rhif 3. Mae rhifau 1 a 2 wedi eu lleoli'n uwch i fyny ac bydd lefel llawr cyntaf yr adeilad oddeutu yr un lefel a gerddi rhif 1 a 2 Llys Adda. Nodir bod ffens coedyn astellog *close-boarded* yn rhedeg ar hyd ffin gogleddol yr anheddau gyda ffin deheuol y safle. Bydd gwagle o 27m rhwng yr adeilad arfaethedig a rhif 1 Llys Adda gyda'r rhan yma o'r edrychiadau allanol yn cynnwys ffenestri/drysau patio fertigol gyda balconiau *Juliet* ar y llawr cyntaf a'r ail lawr. Er cydnabyddir bydd elfen o or-edrych o'r fflatiau arfaethedig i gefn rhif 1 ystyrir na fyddai'r fath or-edrych yn sylweddol nac yn arwyddocaol gan ystyried y pellter sydd rhyngddynt. Bydd rhan o'r edrychiad sy'n hwynebu cefn rhif 2 yn cynnwys ffenestri cul llorweddol uchel ar gyfer y lolfeydd a'r ystafelloedd byw (er mwyn lleihau gor-edrych tua'r de) ynghyd a ffenestri sgwâr ar gyfer goleuo'r ceginau. I'r chwith o'r agoriadau hyn ceir ffenestri ar gyfer goleuo'r grisiau mewnol. Er cydnabyddir byddai elfen o or-edrych i gefn rhif 2, gan ystyried y pellter sydd rhyngddynt ynghyd a gosodiad y ffenestri o fewn y rhan yma o'r edrychiad credir na fydd unrhyw or-edrych yn sylweddol nac arwyddocaol. Nodir hefyd byddai'r ffens coedyn presennol ar ymylon gogleddol y ddau annedd yn gymorth i leihau'r elfen o or-edrych a cholli preifatrwydd a ddaw o ganlyniad i'r datblygiad arfaethedig. Lleolir rhif 3 Llys Adda 15m i'r de-dwyrain o'r adeilad arfaethedig gyda uchder yr adeilad yn 2.8m yn uwch nag uchder talcen rhan deulawr gorllewinol rhif 3 ei hun. Fodd bynnag, gan ystyried y gwagle sydd rhyngddynt ynghyd a gosodiad yr adeilad sy'n eistedd yn groeslinol i rhif 3 ni chredir byddai'r bwriad yn cael effaith sylweddol andwyol ar fwynderau deiliaid rhif 3 ar sail gor-edrych a cholli preifatrwydd.

- 5.12 Lleolir 1 a 2 Blaen y Wawr i'r gogledd o'r safle ar dir is ac ar gyrion deheuol stad sefydledig o dai. Bydd edrychiad gogleddol yr adeilad yn adlewyrchu edrychiad deheuol yr adeilad h.y. agoriadau ar ffurf ffenestri/drysau patio fertigol gyda balconiau *Juliet* ar y llawr cyntaf a'r ail lawr. Bydd gwagle o 29m rhwng talcen rhif 1 Blaen y Waen a gwagle o 19.5m rhwng talcen rhif 2 Blaen y Waen ac edrychiad gogleddol yr adeilad. Mae coed a chlawdd/gwyros sefydledig ar hyd ffin gogleddol y safle a'r bwriad yw i drwchu'r sgrin yma o lystyfiant a gwaith plannu ychwanegol. Cydnabyddir bydd elfen o or-edrych o safle'r cais i lawr i'r gogledd ond rhagwelir byddai golygfeydd tua'r gogledd ar y rhannau uchaf a thoeau'r anheddau islaw yn Blaen y Waen gan ystyried lleoliad y llystyfiant presennol.
- 5.13 I'r dwyrain o'r safle ac ar dir islaw lleolir yr anheddau a adnabyddir fel Fferm Coed Mawr a Gogarth. Bydd yr adeilad arfaethedig wedi ei lleoli 34m i'r gorllewin o Gogarth ac oddeutu 50m i'r gorllewin o Fferm Coed Mawr a chan ystyried y pellteroedd hyn a'r ffaith bod llystyfiant ar hyd ffin dwyreiniol y safle ynghyd a'r bwriad o godi ffens 1.8m o uchder, ni chredir byddai'r bwriad yn amharu'n andwyol ar fwynderau deiliaid yr anheddau hyn ar sail gor-edrych a cholli preifatrwydd.
- 5.14 I gefnogir cais, cyflwynwyd Adroddiad Golau Dydd a Golau'r Haul o fewn y safle ac ar gyrion y safle. O fewn y safle, daw'r ddogfen i'r canlyniad byddai 93% o'r ardal amwynder yn cael o leiaf 2 awr o olau dydd ar 21ain Mawrth sydd yn sylweddol uwch na'r lefel lleiafswm o 50% mae'r *Building Research Establishment* yn ei argymhell. Y tu allan i'r safle ac oddi fewn i gwrtil anheddau cyfagos (1, 2, a 4 Blaen y Wawr; 1, 2 a 3 Llys Adda ynghyd ac 18 a 22 Bron y De) daw'r ddogfen i'r canlyniad byddai'r datblygiad yn cael effaith lleiafswm ar anheddau cyfagos gan ddatgan-

(i) golau dydd i'r ffenestri - mae'r ffenestri sydd angen golau dydd o fewn yr eiddo cyfagos yn cydymffurfio gyda gofynion prawf *Vertical Sky Component*; (ii) golau haul i'r ffenestri - mae'r holl ffenestri sy'n hwynebu 90% i'r de wedi cael eu profi ac maent oll yn cydymffurfio gyda gofynion y *BRE* parthed golau uniongyrchol i ffenestri; (iii) cysgodi gerddi a llecynnau agored - mae'r gerddi

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

a'r llecynnau agored a brofwyd yn cydymffurfio gyda gofynion y *BRE* parthed cysgodi a (iv) casgliadau - yn ôl y ddogfen uchod, ystyrier bydd y bwriad, o'i ganiatáu, yn diogelu'n ddigonol mwynderau deiliad cyfagos ar sail golau dydd a golau haul gan gydymffurfio a gofynion statudol y *BRE*.

- 5.15 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

- 5.16 Mae'r bwriad yn cynnwys defnyddio'r gyffordd bresennol i'r fordd sirol dosbarth III Ffordd Penrhos ynghyd a'r gyffordd gyda ffordd Stad Llys Adda. Bwriedir hefyd darparu llecynnau parcio ar gyfer 31 car gyda 6 ohonynt yn lecynnau anabl a 6 ohonynt yn cael eu gwasanaethu gan bwyntiau gwefru cerbydau trydan. Fel rhan o'r cais, cyflwynwyd Datganiad Trafnidiaeth (sy'n cynnwys arolwg traffig) yn dilyn trafodaethau o dan y broses cyn-ymgeisio gyda'r Uned Drfanidaieth. Daw'r Datganiad i'r casgliad:- (i) rhagwelir byddai patrwm traffig a fyddai'n deillio o'r datblygiad yn llai na'r hyn a welwyd pan roedd y safle yn cael ei ddefnyddio fel swyddfeydd; (ii) ni rhagwelir byddai'r bwriad yn amharu'n andwyol ar ddiogelwch ffyrdd lleol gan fod arolygon traffig ar hyd Ffordd Penrhos yn dangos bod y ffordd ei hun o fewn capasiti; (iii) mae lleoliad y safle yn ei wneud yn hygyrch i wahanol ddulliau o deithio gan gynnwys trafnidiaeth cyhoeddus, ar droed a beicio a (iv) bwriedir darparu croesfan newydd i gerddwyr ar hyd Ffordd Penrhos a chyferbyn a safle'r cais sy'n gwneud y bwriad yn fwy hygyrch i gerddwyr ac sydd i'w wireddu o dan Adran 278 o'r Ddeddf Priffyrdd, 1980. Yn dilyn ymgymryd a'r broses ymgynghori statudol nid oes gan yr Uned Drafnidaieth wrthwynebiad mewn egwyddor i'r datblygiad yn ddarostyngedig ar gytuno gyda manylion y groesfan gyda'r ymgeisydd. Credir, felly, i'r bwriad fod yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi TRA 2 a TRA 4 o'r CDLL.

Materion bioamrywiaeth

- 5.17 Er mwyn cefnogi'r cais ac oherwydd bodolaeth coed o fewn ac ar ymylon y safle, cyflwynwyd Adroddiad Arolwg Ystlumod ynghyd ag Asesiad Rhagarweiniol Ecolegol. Mewn ymateb i'r broses ymgynghori statudol mae'r Uned Bioamrywiaeth wedi datgan bod cynnwys y dogfennau uchod yn dderbyniol yn ddarostyngedig bod amod cynllunio yn cael ei gynnwys mewn unrhyw ganiatad cynllunio sy'n cyfeirio at yr angen i gydymffurfio gyda argymhellion lliniaru o fewn y dogfennau uchod. Yn unol a gofynion NCT: Cynllunio a Chadwraeth Natur (2009) ynghyd a'r cyngor a gynhwysir ym Mholisi Cynllunio Cymru, 2021, mae'r bwriad yn golygu ymgymryd a gwelliannau bioamrywiaeth sy'n cynnwys gosod clwydfan ystlumod, clwydfan gwenoliad ynghyd chlwydfan a rhodfa draenogod, clwydfanau wiwer goch ac *hibernacula* ymlusgiaid. I'r perwyl hyn, felly, credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi AMG 5 o'r CDLL.

Materion cynaliadwyedd

- 5.18 Mae nifer o bolisiau 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 ddefnyddwyd 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.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- 5.19 I gefnogi'r cais o dan y pennawd cynaladwyedd cyflwynwyd y dogfennau canlynol:- Datganiad Trafnidiaeth, Datganiad Cadwraeth Dwr, Adroddiad Gwasanaethau Mecanyddol a Thrydannol (parthed gwneuthuriad yr adeilad ar sail cynaladwyaeth) ynghyd ag Adroddiad Safonau SAP. 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

- 5.20 Gan fod y bwriad ar gyfer pobl hun (55+) ni fydd angen am ddarpariaeth addysgol pe caniateir y cais hwn. Gellir sicrhau'r elfen yma o'r datblygiad drwy gynnwys amod perthnasol mewn unrhyw ganiatad cynllunio. Bwriad, felly, yn cydymffurfio a gofynion Polisi PS 2 o'r CDLL.

Materion llecynnau agored

- 5.21 Er bod diffyg darpariaeth ar gyfer llecynnau chwarae gyda cyfarpar i blant yn yr ardal, gan fod y bwriad yn golygu darparu anheddau sy'n cynnwys 1 ystafell wely a thai i'r henoed, nid oes angen darpariaeth llecynnau agored ar y safle hwn. Fodd bynnag, mae'r bwriad yn creu llecynnau amwynder cymunedol ar gyfer darpar ddeiliaid yr unedau fforddiadwy o amgylch yr adeilad arfaethedig. Credir, felly, i'r bwriad gydymffurfio a gofynion Polisi ISA 5 o'r CDLL.

Materion ieithyddol

- 5.22 Cyflwynwyd Asesiad Effaith ar y Gymraeg gyda'r cais yn unol a gofynion maen prawf 2 o Bolisi PS 1 o'r CDLL a daw'r Asesiad i'r casgliad byddai'r datblygia dyncael effaith fuddiol gyffredinol ar yr iaith a chymuned Gymraeg Bangor a'r ardaloedd cyfagos ar sail y ddarpariaeth 100% tai fforddiadwy i ddiwallu angen lleol a nodwyd uchod ac sydd yn fforddiadwy i bobl leol. Byddai hyn yn ei dro yn annog bobl leol i aros yn yr ardal leol gan byddai'r bwriad, o'i ganiatau, yn fodd i ddiwallu eu anghenion tai yn lleol. Derbynydd ymateb gan yr Uned Iaith sy'n datgan fod y datganiad o effaith a roddir yn 5.61 a 5.62 yr adroddiad yn un teg, ac yn cydbwysu y risg gyda'r angen i ddiwallu galw am unedau byw ar gyfer carfan benodol o'r boblogaeth leol.
- 5.23 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.

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 y ddinas. Rhoddwyd ystyriaeth lawn i'r sylwadau a dderbyniwyd gan drigolion lleol a chydnyddir bydd datblygiad o'r maint yma yn

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

newid cymeriad yr amgylchedd leol. Fodd bynnag, o asesu'r bwriad cyfredol yn ei gyfanrwydd ni adnabuwyd unrhyw effaith sylweddol niweidiol sydd yn groes i bolisiau cynllunio lleol a chynngor 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 amodau isod:-

Caniatau – amodau:

1. 5 mlynedd.
2. Yn unol a'r cynlluniau/manylion a gyflwynwyd gyda'r cais.
3. Cydymffurfio a'r cynllun parcio.
4. Cydymffurfio a'r cynllun tirweddu ynghyd a gwaith cynnal a chadw i'r dyfodol.
5. Amod Dwr Cymru sy'n ymwneud a chyflwyno cynllun dwr aflan ar gyfer y datblygiad.
6. 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.
7. Cydymffurfiaeth gyda argymhellion yr Adroddiad Arolwg Ystlumod a'r Asesiad Rhagarweiniol Ecolegol.
8. 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.
9. Cyfyngu ar oriau gweithio i 08:00-18:00 Llun i Gwener; 08:00-13:00 Sadwrn a dim o gwbl ar y Sul a Gwyl y Banc.
10. Amod cydymffurfio gyda'r Cynllun Golau a gyflwynwyd gyda'r cais.
11. Cyflwyno Datganiad Dull Adeiladu i gynnwys mesurau lleihau sŵn, llwch a dirgryniad i'w gytuno gyda'r ACLL.
12. Cyfyngu'r defnydd i ddarpar deiliaid 55+ oed.

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