

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Rhif: 4

Cais Rhif: C22/0525/11/LL

Dyddiad 06/06/2022

Cofrestru:

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Bangor

Ward: Dewi

Bwriad: Codi 10 tŷ fforddiadwy canolradd a gwaith cysylltiedig.

Lleoliad: Cyn Ysgol Babanod Coed Mawr, Bangor, LL57 4TW

**Crynodeb o'r
Argymhelliad: CANIATÁU GYDAG AMODAU**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

1. Disgrifiad:

1.1 Cais llawn yw hwn i godi 10 ty fforddiadwy canolradd ynghyd a gwaith cysylltiedig ar safle segur cyn-Ysgol Babannod Coed Mawr i'r de o ganol y ddinas ac oddi fewn i ardal breswyl rhwng Ffordd Caernarfon a Ffordd Penrhos. Gellir rhannu'r cais i sawl elfen wahanol sy'n cynnwys: -

- Darparu tai fforddiadwy canolradd ar ffurf: 4 ty par deulawr 2 lofft (4 person); 4 ty par deulawr 3 llofft (5 person) a 2 dy deulawr 3 llofft (5 person) gyda deiliadaeth ecwiti a rennir.
- Darpariaeth llecynnau parcio oddi ar y ffordd.
- Creu ardaloedd gerddi, palmentydd a chwrtlau preifat.
- Addasiadau i'r fynedfa bresennol a darparu ffordd a llwybrau i gerddwyr o fewn y safle.
- Tirweddu caled a meddal gan gynnwys plannu amrywiaeth o goed a llwyni.
- Creu llecyn chwarae i blant.
- Gosod system draenio dŵr aflan i wasanaethu'r anheddau ynghyd a system dwr wyneb.

1.2 Mae'r safle'n bresennol yn segur ac yn cynnwys gweddillion adeiladwaith y cyn-ysgol sy'n cynnwys hwynebau caled (concrid) a hwynebau meddal (glaswellt). I'r gogledd o'r safle lleolir cefnau anheddau Ffordd Coed mawr, i'r dwyrain lleolir cefnau anheddau Toronnen, i'r de lleolir cefnau anheddau Lon y Bedw ac i'r gorllewin lleolir y ffordd sirol ddi-ddosbarth ac anheddau Bron y De. Rhed y tir i lawr o Bron y De yn y gorllewin i gefnau anheddau Toronnen tua'r dwyrain.

1.3 Lleolir y safle oddi fewn i ffin datblygu Bangor fel y'i cynhwysir yn y Cynllun Datblygu Lleol Gwynedd a Mon, 2017 (CDLL) ond nid yw wedi ei ddynodi ar gyfer unrhyw ddefnydd arbennig. Er mwyn cefnogi'r cais cyflwynwyd y dogfennau canlynol: - Datganiad Cymorth Cynllunio; Datganiad Angen Tai Fforddiadwy; Datganiad Cymunedol ac Ieithyddol; Datganiad Dylunio a Mynediad; Asesiad Effaith Coedyddiaeth; Arolwg Colegol; Strategaeth Cadwraeth Dwr Adroddiad Ymgynghori Cyn Cyflwyno Cais Cynllunio/PAC.

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 un *mawr* gan Lywodraeth Cymru (10 annedd neu fwy).

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.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

2.3 **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 (CDLL) mabwysiadwy 31 Gorffennaf 2017: -**

PS 1 – yr iaith Gymraeg a'r diwylliant Gymreig.

PS 2 – isadeiledd a chyfraniadau gan ddatblygwyr.

ISA 1 – darpariaeth isadeiledd.

ISA 5 – darparu llecynnau agored mewn datblygiadau tai newydd.

TRA 2 – safonau parcio.

TRA 4 – rheoli ardrawiadau trafndiaeth.

PS 4 – trafndiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygrychedd.

PS 5 – datblygu cynaliadwy.

PCYFF 1 – ffiniau datblygu.

PCYFF 2 – meini prawf datblygu.

PCYFF 3 – dylunio a siapio lle.

PCYFF 4 – dylunio a thirweddu.

PCYFF 5 – rheoli carbon.

PCYFF 6 – cadwraeth dwr.

PS 17 – strategaeth aneddleoedd.

TAI 1 – tai yn y ganolfan isranbarthol a'r canolfannau gwasanaeth trefol.

TAI 8 – cymysgedd briodol o dai.

TAI 15 – trothwy tai fforddiadwy a'u dosbarthiad.

AMG 5 – cadwraeth bioamrywiaeth leol.

Canllawiau Cynllunio Gwynedd (2003).

Canllawiau Cynllunio atodol (CCA): Cymysgedd Tai.

CCA: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy.

CCA: Tai fforddiadwy.

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11 - Chwefror 2021)

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

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

NCT 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur.

NCT 12: Dylunio.

NCT 18: Trafnidiaeth.

NCT 20: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg.

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

- 3.1 Ymholiad cyn cyflwyno cais rhif Y21/1098 codi 10 tŷ fforddiadwy (perchnogaeth a rennir) ynghyd a gwaith cysylltiedig - ymateb yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn cynnwys cyfeiriad at y polisïau cynllunio perthnasol gyda phwyslais ar ystyriaethau yn ymwneud a chymysg o dai; cyfarfod ag angen am y fath o dai; daliadaeth; diogelu'r iaith; parcio addas a mynediad diogel; dyluniad a dwysedd addas i'r safle; diogelu bioamrywiaeth leol; diogelu mwynderau preswyl a sicrhau draenio a charffosiaeth addas ar gyfer y datblygiad.
- 3.2 Cais hysbyseb rhif C21/0125/11/HD i ddymchwel Ysgol Babanod Coed Mawr wedi ei ganiatáu ym Mawrth, 2021.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Dim ymateb.

Uned Drafnidiaeth: Dim gwrthwynebiad mewn egwyddor ond bydd angen sicrhau llain gweledd o 33m i'r de-gorllewin. Amodau safonol parthed y fynedfa a'r manau parcio ynghyd a nodiadau ar gyfer yr ymgeisydd.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Dim gwrthwynebiad i'r cais ond yn cynnig sylwadau parthed rhywogaethau a warchodir, perygl llifogydd a chynnig cyngor i'r datblygwr (rheoli'r amgylchedd).

Dŵr Cymru: Amod yn datgan ni chaniateir dechrau ar y datblygiad hyd nes bod cynllun wedi ei gyflwyno a'i ganiatáu gan yr Awdurdod Cynllunio lleol parthed draenio dŵr aflan o'r datblygiad arfaethedig. Angen diogelu integredd a strwythur y garthffos gyhoeddus sy'n croesi'r rhan dwyreiniol (gwaelod) y safle.

Uned Bioamrywiaeth: Yn dilyn derbyn cynlluniau diwygiedig nid oes gan yr Uned wrthwynebiadau i'r cais gyda'r Arolwg Ecolol wedi ei wneud i safon da.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Uned Gwarchod y Cyhoedd: Dim ymateb.

Gwasanaeth Tan ag Achub Gogledd Cymru: Dim sylwadau parthed cyflenwad dwr ond yn cynnig sylwadau parthed mynediad i gerbydau tan.

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'r wybodaeth a ddarparwyd yn arddangos 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 gyda'r CCS.

Uned Strategol Tai: Mae'r wybodaeth o fewn y cais yn gyson gyda'r wybodaeth o'r angen yn yr ardal (ffynhonnell data Tai Teg a Chofrestr Tai Cyffredin Cyngor Gwynedd) ac mae'r cynllun yn cyfrannu'n uniongyrchol at nod Cynllun Gweithredu Tai y Cyngor i ddarparu mwy o dai i gwrdd a'r galw uchel presennol sydd yn bodoli yn y Sir.

Heddlu Gogledd Cymru: Dim ymateb.

Swyddog Gwybodaeth Addysg: Digon o gapasiti yn ysgolion dalgylch y datblygiad.

Uned Iaith: Gan fod y datblygiad yn gynnig fforddiadwy, ac yn cael eu datblygu fel rhan o gynlluniau'r Cyngor i ddiwallu angen penodol yn lleol cytunir bod yr effaith gymedrol a nodir yn y datganiad yn asesiad teg o'r effaith posib.

Mae'n amlwg na ellir sicrhau y bydd y trigolion i gyd yn siaradwyr Cymraeg, ond gan eu bod yn debygol o fod yn drigolion y sir yn

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

barod, nid yw'n debygol o arwain at newid mawr o fewn cyfansoddiad ieithyddol y sir.

Mae'r datganiad yn cyfeirio at nifer o gamau lliniaru posib, gan gynnwys marchnata drwy gynllun Tai Teg a rhannu pecynnau gwybodaeth i drigolion. Rydym yn croesawu yr ymrwymadau yma.

Tai Teg: Dim ymateb.

Uned Llwybrau: Nid oes unrhyw hawliau tramwy yn cael eu heffeithio gan y bwriad hwn.

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

- Byddai lleoli'r llecyn chwarae i blant yn amharu'n andwyol ar drigolion lleol ar sail aflonyddwch swm a cholli preifatrwydd.
- Angen cadw cyn gymaint o goed a llwyni ag sy'n bosibl ynghyd a phlannu mwy o goed ar y safle.
- Mae'r ardal eisoes yn un adeiledig/preswyl brysur ac mae safleoedd eraill mwy addas ar gyfer codi mwy o dai.

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

- Mae llecyn chwarae addas wedi ei leoli nepell o'r safle hwn ar waelod allt Coed Mawr sydd ar gyfer plant y dalgylch.
- Gellir defnyddio'r safle fel llecyn agored/parc ar gyfer y cyhoedd a'u cwn.

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 PCYFF 1, TAI 1, TAI 15, PS 5, PS 17 a PCYFF 2 o'r CDLL. Dywed Polisi PCYFF1 caniateir cynigion tu mewn i ffiniau datblygu yn unol â pholisïau a chynigion eraill y CDLL, polisiau 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: 05/09/2022
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 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 403 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 ffigur 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 wrthi'n cael ei ystyried ar gyfer 66 o dai ynghyd a chaniatáu cais ar gyfer 39 o fflatiau fforddiadwy i bobl 55+ oed ac ar gyfer 25 fflat fforddiadwy ym Mangor yn ddiweddar ac, yn ogystal, caniatawyd 30 o unedau 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 482 o unedau ar safleoedd ar hap. 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 Datganiad Angen Tai Fforddiadwy gyda'r cais sy'n nodi'r wybodaeth ganlynol: -

- Darpariaeth o 10 annedd breswyl deulawr 100% fforddiadwy canolradd ar safle *tir llwyd* hygyrch oddi fewn i'r ffin datblygu gyda daliadaeth yr anheddau ar ffurf ecwiti a rennir.
- Bydd y datblygiad, o'i ganiatáu, yn cael ei weithredu gan Gyngor Gwynedd trwy eu cangen Ty Gwynedd er mwyn cwrdd a'r bwch a adnabuwyd yn y math yma o ddarpariaeth yn ardal y Cynllun gan fabwysiadu *Cynllun 3a* o'r Strategaeth Tai.
- Mae'r mathau o dai fforddiadwy sy'n cael eu darparu'n bresennol ym Mangor yn naill ai rhai rhent cymdeithasol neu nifer lai o dai fforddiadwy ar ddisgownt canolradd sy'n cael eu codi gan ddatblygwyr ac mae hyn wedi gadael bwch i'r rhai sydd angen trefniant perchnogaeth rannol. Byddai meddiannwyr y tai yn gallu prynu'r rhan fwyaf o werth y ty (gan osod morgais ar ddisgownt sylweddol o werth y farchnad agored) gyda'r Cyngor yn dal gweddill y gwerth.
- Mae dogfennau fel Canllaw Cynllunio Atodol: Cymysgedd Tai (2018); Asesiad Marchnad Dai Leol Gwynedd (2018); Strategaeth Dai Gyffredinol Gwynedd (2019-2024); Rhagamcanion Aelwydydd Gwynedd, Llywodraeth Cymru (2018) ynghyd a Chofrestr Tai Teg yn cadarnhau bod angen am y math yma o dai yn bodoli o fewn Gwynedd ac, yn fwy benodol, o fewn dinas Bangor ar sail cymysgedd tai, maint aelwydydd (gyda cyfran uchel o aelwydydd 3, 4 a 5 person ym Mangor), angen lleol, math o ddeiliadaeth (nifer uchel o dai rhent a chymdeithasol ym Mangor) a lleoliad hygyrch a chynaliadwy o fewn y ffin datblygu.
- Yn hyn o beth, mae cyfiawnhad pellach dros fynd tu draw i lefel twf dangosol Bangor yn yr achos hwn gan byddai'r cynllun yn cyfarfod ag angen lleol penodol.

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 3 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.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- 5.5 Mae Polisi PS5 yn datgan cefnogir datblygiadau ble gellid dangos eu bod yn gyson ag egwyddorion datblygu cynaliadwy gan gynnwys aildefnyddio 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 sy'n cynnwys anheddau preswyl sefydledig o ddwysedd gweddol uchel ac sy'n hygyrch i ddulliau amgen o deithio sydd ar wahân i ddefnyddio'r car preifat.
- 5.6 Mae Pwynt 3 o Bolisi PCYFF 2 yn datgan dylai cynigion gwneud y defnydd gorau o dir gan gynnwys dwysedd o 30 uned byw o leiaf o ran datblygiadau preswyl (oni bai bod amgylchiadau lleol neu gyfyngiadau ar y safle sy'n pennu dwysedd is). Cadarnhawyd gan yr ymgeisydd mai'r dwysedd yn yr achos hwn yw 27.5 uned byw yr hectar a chyflwynwyd rhesymau dilys am y dwysedd is ar sail: -
- (i) cyfyngiadau safle (cadw coed aeddfed a diogelu'r brif garthffos gyhoeddus sy'n rhedeg ar draws rhan dwyreiniol y safle) a
 - (ii) darparu llecynnau amwynder cyhoeddus (gan gynnwys llecyn chwarae i blant) a phreifat (gerddi y darpar meddiannwyr). I'r perwyl hyn, felly, ystyrir bod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion Pwynt 3 o Bolisi PCYFF 2 o'r CDLL.
- 5.7 Gan ystyried y wybodaeth uchod, credir bod y cais cyfredol yma ar y safle arbennig hwn yn dderbyniol mewn egwyddor. Ond, mae gofyn hefyd fod y bwriad yn cydymffurfio gyda pholisïau perthnasol eraill ac fe drafodir y rhain isod.

Mwynderau gweledol

- 5.8 Fel y cyfeiriwyd ato uchod, saif y safle o fewn ardal breswyl eang sefydledig i'r de o ganol y ddinas a'r bwriad yma yw i ddarparu 10 tŷ deulawr wedi eu gosod ar ffurf "T" o fewn y safle segur gan wella ar y fynedfa bresennol. Mae'r rhan helaeth o'r anheddau cyfagos yn anheddau sengl neu parau deulawr eu huchder. Ystyrir bod dyluniad a ffurf y tai yn adlewyrchu dyluniadau traddodiadol ond eto gyda elfennau cyfoeds o fewn y dyluniadau. Bydd yr anheddau o wneuthuriad toeau llechi naturiol, agoriadau alwminiwm lliw llwyd a walïau o waith bric glan lliw bwff ynghyd a lliw llwyd-du (i'w cadarnhau) a bwriedir gosod paneli solar ar doeau'r anheddau. Bydd pob ty wedi ei osod o fewn cwrtil preifat ei hun a fyddai'n cynnwys llecynnau parcio i'r ochr, gerddi agored yn y tu blaen ynghyd a gerddi preifat yn y cefn sy'n adlewyrchu patrwm a ffurf adeiledig yr ardal gyfagos.
- 5.9 Er bydd y bwriad yn golygu colli rhai o'r coed sy'n bresennol o fewn y safle, mae'r brif goed sydd o ansawdd uchel fel derw, ceirios a bedw arian i'w cadw ynghyd a chynllun tirweddu meddal sy'n cynnwys coed, llwyni, gwyros/cloddiau ac amrywiaeth o flodau *gwyllt*.
- 5.10 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 PCYFF 3, PCYFF 4 ac AMG 5 o'r CDLL.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.11 Fel y cyfeirir ato uchod, lleolir anheddau preswyl o amgylch safle'r cais gyda'u gerddi cefn yn ymylu a ffin y safle. Gan fod rhediad i'r tir i lawr o'r gorllewin tua'r dwyrain, bydd gosodiad yr anheddau arfaethedig yn uwch na gosodiad yr anheddau hynny sydd gyferbyn a Toronnen a Choed Mawr. Mae gosodiad y tai o fewn y safle (ynghyd a lleoliad ffenestri/agoriadau) yn golygu bydd gwagleoedd amwynder preifat (ar ffurf gerddi) rhwng cefnau'r anheddau arfaethedig a chefnau'r anheddau presennol sydd o amgylch safle'r cais sy'n amrywio o 15m i 37m. Ystyrir mai'r anheddau agosaf i'r datblygiad a all cael eu amharu pe caniateir y cais yw rhif 39 Ffordd Coed Mawr (i'r gogledd-gorllewin o'r safle) a rhifau 1 i 7 Lon Bedw (i'r de o safle'r cais). Mae lleoliad anheddau llain rhif 1 a 2 wedi eu gosod ar ongl er mwyn lleihau unrhyw or-edrych uniongyrchol i fewn i rhif 39 Ffordd Coed Mawr gyda toeau'r anheddau wedi eu dylunio i redeg i ffwrdd o gefn rhif 39 ac, yn ychwanegol i hyn, bwriedir codi ffens coedyn solat/*close-boarded* 1.8m o uchder o amgylch ffin allanol y safle gyda'r anheddau cyfochrog. Er mai 15m o wagle bydd rhwng cefn annedd llain 2 a thalcen deheuol rhif 39, gan nodi'r ystyriaethau uchod, ni chredir byddai'r bwriad yn amharu'n sylweddol ar fwynderau preswyl deiliaid rhif 39 Ffordd Coed Mawr.
- 5.12 Lleolir anheddau rhif 1, 3, 5, 7 a 9 Lon Bedw yn union i'r de o safle'r cais gyda gwagle yn amrywio rhwng 6m a 25m o gefn annedd llain rhif 8, 9 a 10 i gefnau anheddau Lon Bedw a lleolir cefnau anheddau Bron y De oddeutu 17m o ffin gorllewinol y safle. Gan ystyried gosodiad yr anheddau arfaethedig mewn perthynas â gosodiad anheddau Lôn Bedw a Bron y De; bod gwrych/gwytros presennol rhwng safle'r cais a chefnau gerddi'r anheddau hyn; bydd ffens coedyn solat 1.8m o uchder yn cael ei godi o amgylch ffin allanol y safle ynghyd a dyluniad a lleoliad agoriadau yr anheddau arfaethedig, ni chredir byddai'r bwriad, o'i ganiatáu, yn creu strwythurau gormesol nac yn golygu gor-edrych a cholli preifatrwydd sylweddol ar draul mwynderau deiliad cyfagos.
- 5.13 Er y sylwadau uchod, derbyniwyd gwrthwynebiadau gan rai o ddeiliaid Lon Bedw a Bron y De yn ymwneud a cholli preifatrwydd ac aflonyddwch sŵn (ymddygiad gwrthgymdeithasol) a all ddeillio o ddefnyddio'r llecyn chwarae sydd wedi ei leoli yng nghornel de-gorllewinol y safle. Fodd bynnag, gan ystyried bod llystyfiant eisoes yn bodoli rhwng cefnau anheddau Lon Bedw a Bron y De gyda safle'r cais; defnydd blaenorol y safle fel defnydd addysgol; y bwriad i godi ffens coedyn 1.8m o uchder o amgylch ffin allanol y safle; bod y llecyn tir wedi ei ddewis ar sail hybu gwyliadwriaeth oddefol gan y cyhoedd ynghyd a'r bwriad o blannu mwy o llystyfiant cyfagos ac oddi fewn i'r llecyn chwarae, ystyrir na fydd y bwriad o leoli'r llecyn chwarae o fewn y rhan yma o'r safle yn mynd i darddu'n sylweddol ar fwynderau preswyl na chyffredinol deiliaid cyfagos ar sail aflonyddwch sŵn a cholli preifatrwydd. Ystyrir, felly, bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF 2 o'r CDLL.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.14 Bydd y bwriad yn golygu newidiadau i'r mynediad bresennol oddi ar ffordd sirol ddi-ddosbarth Bron y De gan ddarparu hefyd mynediad a chroesfan i gerddwyr. Oddi fewn y stad, bydd llecynnau parcio yn cael eu darparu ar gyfer pob ty oddi ar y ffordd ac bydd ffordd y stad tyn cael ei hadeiladu i safonau mabwysiedig y Cyngor. Yn dilyn pryderon gwreiddiol ynglŷn â cywirdeb manylion y llain gweledd o'r fynedfa tua'r de-orllewin, mae'r Uned Drafnidiaeth yn fodlon gyda llain gweledd o 33m sydd wedi ei gadarnhau gan asiant yr ymgeisydd. Yn ddarostyngedig

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

ar gynnwys amodau a nodiadau safonol parthed manylion y fynedfa, lon stad a'r manau parcio ystyrir bod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi TRA 2 a TRA 4 o'r CDLL.

Materion bioamrywiaeth

- 5.15 Fel rhan o'r cais cyflwynwyd Arolwg Ecolegol ac Asesiad Effaith Coedyddiaeth gan ymgynghorwyr cymwysedig i safon dda. Fel rhan o'r broses ymgynghori statudol, derbyniwyd ymateb i gynnwys yr Arolwg gan yr Uned Bioamrywiaeth a chadarnheir bydd angen cydymffurfio gydag argymhellion yr Arolwg ar sail ymgymryd â mesurau lliniaru a gwelliannau bioamrywiaeth a gellir sicrhau hyn drwy gynnwys amod priodol o fewn unrhyw ganiatâd cynllunio. Mae'r Uned Coed yn cadarnhau bydd angen cynnwys amod mewn unrhyw ganiatâd cynllunio sy'n cyfeirio at yr angen i gydymffurfio gydag argymhellion rheoli sydd wedi eu nodi o fewn yr Asesiad ei hun er mwyn diogelu'r coed sydd i'w cadw o fewn y safle ac ar gyfer plannu coed ychwanegol fel rhan o'r datblygiad. I'r perwyl hyn, felly, credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi AMG 5 o'r CDLL.

Materion cynaliadwyedd

- 5.16 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 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 PCYFF 6 yn datgan dylai cynigion gynnwys mesurau cadwraeth dwr lle bo hynny'n ymarferol.
- 5.17 I gefnogi'r cais o dan y pennawd cynaladwyedd, cyflwynwyd y dogfennau canlynol: - Datganiad Cadwraeth Dwr a Datganiad Dylunio a Mynediad ynghyd a chadarnhad bydd yr anheddau arfaethedig yn cael eu dylunio i leihau'r ynni byddent y neu ddefnyddio trwy insiwleiddio'n helaeth a defnyddio technoleg a ffitiadau ynni hynod effeithlon e.e. paneli solar ar y toeau. Mae'r Datganiad Cadwraeth Dwr yn datgan bydd y bwriad yn cynnwys mesurau cynaeafu dŵr a rheoli dŵr wyneb sy'n cael ei rhyddhau 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

- 5.18 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 ynghyd a CCA: Ymrwymadau Cynllunio wrth drafod y cais hwn. Mae Swyddog Gwybodaeth yr Adran Addysg, yn dilyn y broses ymgynghori statudol, wedi cadarnhau bod 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. Ystyrir, felly, i'r bwriad gydymffurfio a gofynion Polisi PS 2 o'r CDLL.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Materion llecynnau agored

- 5.19 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 darpariaeth o 70m2 sy'n cael ei ddarparu fel rhan o'r datblygiad hwn yn fwy na chyfarth yr angen ar gyfer llecynnau a chyfarpar offer i blant o fewn yr ardal heb yr angen am gyfraniad ariannol Ar sail y cyngor yma, felly, credir i'r bwriad gydymffurfio a gofynion Polisi ISA 5 o'r CDLL.

Materion ieithyddol

- 5.20 Cyflwynwyd Datganiad Cymunedol ac Ieithyddol gyda'r cais yn unol â gofynion maen prawf 2 o Bolisi PS 1 o'r CDLL ac mewn ymateb i'r broses ymgynghori statudol daw'r Uned Iaith i'r canlyniad bod: - (i) cytuno bod yr effaith gymedrol a nodir yn y Datganiad yn asesiad teg o'r effaith posib; (ii) mae'n amlwg na ellir sicrhau y bydd y trigolion i gyd yn siaradwyr Cymraeg, ond gan eu bod yn debygol o fod yn drigolion y sir yn barod, nid yw'n debygol o arwain at newid mawr o fewn cyfansoddiad ieithyddol y sir a (iii) mae'r Datganiad yn cyfeirio at nifer o gamau lliniaru posib gan gynnwys:-

- Marchnata lleol drwy gynllun Tai Teg.
- Rhannu pecynnau gwybodaeth i drigolion.
- Defnydd o enwau Cymraeg o fewn y datblygiad.
- Darparu 100% unedau fforddiadwy.

- 5.21 Gan nodi'r asesiad uchod, felly, a chan cynnwys amod cynllunio perthnasol pe caniateir y cais hwn, gellir sicrhau bod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi PS 1 o'r CDLL.

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 anheddau preswyl arfaethedig 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 canolradd y ddinas. Gan asesu'r bwriad cyfredol yn ei gyfanrwydd, ni adnabuwyd unrhyw effaith sylweddol niweidiol sydd yn groes i bolisiâu cynllunio lleol a chynghor cenedlaethol perthnasol. I'r perwyl hyn, felly, credir i'r bwriad fod yn dderbyniol yn ddarostyngedig ar gynnwys yr amodau isod.

7. Argymhelliaid:

- 7.1 Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig 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.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

5. Sicrhau cynllun/trefniadau ar gyfer darparu'r anheddau fforddiadwy e.e. meini prawf meddiannaeth, amserlen a threfniadau i sicrhau bydd yr unedau yn fforddiadwy yn bresennol ac am byth.
6. Cydymffurfiaeth gydag argymhellion y dogfennau Arolwg Ecologol ac Asesiad Effaith Coedyddiaeth.
7. Cytuno manylion enw Cymraeg ar gyfer y datblygiad ac ar gyfer yr anheddau oddifewn y datblygiad cyn i'r anheddau 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 Datganiad Dull Adeiladu i'r ACLL i gynnwys mesurau lleihau sŵn, llwch a dirgryniad, parcio cerbydau gweithredwyr y datblygiad, llwytho/dadlwytho nwyddau, storio cyfarpar offer ar y safle, ffensys diogelwch, cyfleusterau golchi olwynion a chynllun ail-gylchu/gwaredu sbwriel.
10. Amodau perthnasol gan yr Uned Drafnidiaeth gan gynnwys sicrhau gweledd o 33m i'r de-orllewin o'r brif fynedfa.
11. Cytuno gyda gorffeniadau allanol yr anheddau.
12. Llechi naturiol i'r toeau.

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