

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/12/2020
UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	

Rhif : 1

**ADRODDIAD I'R PWYLLGOR CYNLLUNIO
CYFEIRIO I GYFNOD CNOI CIL**

**DYDDIAD PWYLLGOR
CYNLLUNIO:** 21 Rhagfyr, 2020

**DISGRIFIAD A LLEOLIAD Y
CAIS:** Datblygiad preswyl o 30 uned (i gynnwys 12 uned fforddiadwy), ynghyd a isadeiledd, llecynnau parcio, mynedfa, llwybrau a llecyn agored. Tir oddi ar ffordd Pen y Ffridd, Penrhosgarnedd, Bangor.

Cais Rhif: C19/1072/11/LL

ADRODDIAD GAN: Pennaeth Cynorthwyol Amgylchedd

ARGYMHELLIAD: Derbyn yr argymhelliad sef dirprwyo'r hawl i'r Pennaeth Cynorthwyol i ganiatáu'r cais gyda amodau

1. PWRPAS

1.1 Adroddwyd y cais yma yn wreiddiol i'r Pwyllgor Cynllunio ar yr 20fed o Hydref, 2020, argymhelliad y pwyllgor hwnnw oedd i wrthod y cais, yn groes i argymhellion swyddogion, ar sail y 6 rheswm canlynol:

1. Diffyg angen am dai
2. Asesiad Ieithyddol yn annigonol
3. Materion llifogydd
4. Materion halogiad tir
5. Materion trafndiaeth – cyffordd Ffordd Penrhos ac hefyd Ffordd Penyffridd
6. Darpariaeth/cyfraniad annigonol o lecynnau agored

1.2 Ym marn Pennaeth Cynorthwyol Amgylchedd mae risg sylweddol i'r Cyngor o ran y penderfyniad i wrthod y cais am 6 rheswm uchod yn groes i argymhelliad swyddogion, felly cyfeiriwyd y mater i gyfnod cnoi cil yn unol â rheolau sefydlog y Pwyllgor. Pwrpas adrodd yn ôl i'r Pwyllgor yw er mwyn amlygu'r materion polisi cynllunio, risgiau posib a'r opsiynau posib i'r Pwyllgor cyn iddynt ddod i benderfyniad terfynol ar y cais.

1.3 Er gwybodaeth, mae'r asiant ar ran yr ymgeisydd wedi darparu llythyr a chynlluniau diwygiedig (dyddiedig 12/11/20) sydd yn darparu sylwadau am bob rheswm gwrthod sydd wedi'u awgrymu gan y Pwyllgor ac hefyd yn cyflwyno gwybodaeth ychwanegol/ddiwygiedig ar ffurf:

- Datganiad Ieithyddol diwygiedig sy'n diweddar/cywiro yr un blaenorol a'r materion cywirdeb oedd wedi'u codi gan y Pwyllgor.
- Cynllun yn dangos ardal ac offer chwarae i blant o fewn y safle

1.4 O ganlyniad i dderbyn y wybodaeth ychwanegol/ddiwygiedig fe ail ymgynghorwyd yn ffurfiol gyda'r Uned Iaith a'r Gwasanaeth Polisi Cynllunio ar y Cyd. Yn ogystal, ac ar sail y pryderon am ddiffyg angen am dai; materion llifogydd; materion halogiad tir a'r materion trafndiaeth, fe ail-ymgynghorwyd yn ffurfiol gyda'r ymgynghorwyr statudol er mwyn derbyn

cadarnhad o'u sylwadau gwreiddiol am y sefyllfa. Nodir y materion cynllunio perthnasol ymhellach yn yr adroddiad yma.

2. **DISGRIFIAD a CHEFNDIR**

- 2.1 Cais llawn yw hwn ar gyfer codi 30 o unedau preswyl (i gynnwys 12 tŷ fforddiadwy) ynghyd a darparu isadeiledd, llecynnau parcio, mynedfa, llwybrau a llecyn agored. Ers cyflwyno'r cais i'r Pwyllgor ar yr 20fed o Hydref eleni mae'r cais wedi ei ddiwygio i gynnwys offer chwarae ar gyfer plant ar y llecyn agored. Mae'r safle ym Mhenrhosgarnedd ac yn safle a ddefnyddiwyd yn flaenorol gan Brifysgol Bangor fel canolfan maes garddwriaeth.
- 2.2 Mae'r safle yn mesur oddeutu 2.3ha ac wedi ei leoli o fewn ffin datblygu Bangor fel y'i cynhwysir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2017 (CDLI) ond nid yw wedi ei ddynodi ar gyfer unrhyw ddefnydd penodol.
- 2.3 Fel y cyfeiriwyd ato uchod, cyflwynwyd y cais blaenorol i'r Pwyllgor Cynllunio ar yr 20fed o Hydref, 2020 gyda argymhelliad y swyddogion i ddirprwyo'r hawl i'r Pennaeth Cynorthwyol Amgylchedd i ganiatáu gydag amodau perthnasol ag yn ddarostyngedig i gwblhau ag arwyddo cytundeb 106 yn ymwneud a chyfraniadau ariannol ar gyfer llecynnau agored. Ystyriwyd ar sail y wybodaeth a'r dystiolaeth a gyflwynwyd a'r ymatebion a dderbyniwyd gan ymgynghorwyr statudol, fod y cais yma yn dderbyniol a'i fod yn cydymffurfio gyda gofynion polisiâu a chanllawiau lleol a chenedlaethol perthnasol. Amgaeir gopi o'r adroddiad a'r cynlluniau fel a gyflwynwyd i'r Pwyllgor Cynllunio yr 20fed o Hydref, yn **Atodiad 1** ble eglurir cefndir y cais ymhellach.
- 2.4 Mewn ymateb i'r pryderon a godwyd gan y pwyllgor cynllunio am yr agweddau sydd eisoes wedi eu crybwyll yn ymwneud a'r cais hwn, cyflwynir gwybodaeth yn ymateb yn benodol i'r rhesymau gwrthod yn ymwneud a'r canlynol:

1. **Diffyg angen am dai**

2. **Asesiad Ieithyddol yn annigonol**

3. **Materion llifogydd**

4. **Materion halogiad tir**

5. **Materion trafndiaeth – cyffordd Ffordd Penrhos ac hefyd Ffordd Penyffridd**

6. **Darpariaeth/cyfraniad annigonol o lecynnau agored**

3 **CYD-DESTUN POLISI**

Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gofodol 2004 a pharagraff 2.1.2 Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio 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.

Mae'r Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol 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 ei baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi ei 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.

Polisiau Cenedlaethol -

Llythyr y Gweinidog Tai a Llywodraeth Leol dyddiedig Gorffennaf, 2019 parthed canolbwyntio ar gyflenwi tai cymdeithasol yng Nghymru.

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 10 (2018)

Nodyn cyngor Technegol 2 Cynllunio a Thai Fforddiadwy

Nodyn Cynllunio Technegol 12 Dylunio

Polisiau Cynllunio Lleol –

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011 -2026 (CDLI) mabwysiadwyd Gorffennaf 2017:-

PS1 – Yr Iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymraeg

PS2 – isadeiledd a chyfraniadau gan ddatblygwyr

ISA1 – darpariaeth isadeiledd

ISA5 – darparu llecynnau agored mewn datblygiadau tai newydd

TRA2 – safonau parcio

TRA4 – rheoli ardrawiad cludiant

PS4 - trafndiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd

PS5 – datblygiad cynaliadwy

PCYFF1- ffiniau datblygu

PCYFF2 – meini prawf datblygu

PCYFF3 – dylunio a siapio lle

PCYFF4 – dylunio a thirweddu

PCYFF5 – rheoli carbon

PCYFF6 – cadwraeth dwr

PS17 - strategaeth aneddeledd

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

TAI8 – cymysgedd briodol o dai

TAI15 – trothwy tai fforddiadwy a'u dosbarthiad

AMG5 – cadwraeth bioamrywiaeth leol

Canllaw Dylunio Gwynedd 2003

Canllaw Cynllunio Atodol (CCA): Cymysgedd Tai

CCA: Cynnal a chreu cymunedau nodedig a chynaliadwy

CCA: Rhwymedigaeth Cynllunio

CCA: Tai Fforddiadwy

CCA: Datblygiad Tai a Darpariaeth Addysgol

CCA: Llecynnau Agored mewn Datblygiadau Tai Newydd

3.1 Diffyg angen am dai

Roedd Aelodau o'r Pwyllgor Cynllunio yn datgan pryder am ddiffyg angen am dai yn yr ardal. Mae'r datblygiad arfaethedig yn ymwneud gyda datblygu 30 o dai – gyda 12 o'r tai yn 100% fforddiadwy a 18 o'r tai yn dai marchnad agored gyda 5 fyddai'n cael eu cynnig drwy rent canolradd neu gynllun 'rhent i brynu' fyddai'n galluogi teuluoedd cymwys i rentu gyda opsiwn i brynu'r tŷ yn y dyfodol. Bwriedir hefyd sicrhau y byddai'r tai marchnad agored yn

cael eu cynnig i bobl leol drwy eu marchnata'n lleol . Mae'r safle wedi ei leoli o fewn ffin datblygu Bangor ond nid yw wedi ei ddynodi ar gyfer tai.

Yn eu sylwadau a roddwyd ar y 3/11/20 (oedd yn diweddarau'r wybodaeth oedd yn yr adroddiad Pwyllgor 20/10/20) mae'r Gwasanaeth Polisi Cynllunio ar y Cyd wedi datgan fod ffigyrau tai mwy diweddar ar gael o ganlyniad i'r monitro rheolaidd sy'n cymryd lle. Adroddwyd hyn i'r Pwyllgor yn ystod y cyflwyniad ar lafar. Mae'r lefel tai dangosol i Fangor dros gyfnod y Cynllun yn 969 uned. Mae'r ffigyrau mwyaf diweddar yn dangos o ystyried yr unedau sydd wedi eu cwblhau hyd yma, y nifer o unedau sy'n y banc tir presennol a'r nifer sy'n rhan o'r cais hwn, fod capasiti ar gael i 10 uned ac felly y buasai'r cais yma yn cynnig 20 uned yn fwy na'r lefel tai dangosol i Fangor. Felly, gan y buasai'r cais yn darparu mwy na'r lefel tai dangosol, mae angen cyflwyno cyfiawnhad sy'n bodloni'r Cyngor fod y bwriad yn darparu unedau sy'n cyfarch angen cydnabyddedig am dai sy'n cynnwys yr angen am dai fforddiadwy neu dai arbenigol ayyb.

Yn dilyn gohirio'r cais derbyniwyd cadarnhad gan yr Gwasanaeth Polisi Cynllunio ar y Cyd fod mwyafrif helaeth o'r banc tir presennol, sef caniatadau cynllunio am dai heb eu gweithredu, yn geisiadau ar gyfer fflatiau, sydd yn nodweddiadol o ran y math o unedau preswyl mewn canol dinas. Nodir felly y buasai'r bwriad yma yn darparu unedau tai gwahanol i'r datblygiadau sydd wedi eu caniatáu eisoes, o ran y math a'r cymysgedd o dai ac yn cynnig elfen uwch na'r 20% a geir ym mholisi TAI 15 o dai fforddiadwy. Cadarnhawyd hefyd y dylid rhoi ystyriaeth i unrhyw sylwadau gan y Gwasanaeth Tai os yw'r bwriad yma h.y. y math o unedau fforddiadwy yn cyfarch anghenion tai fforddiadwy cydnabyddedig ym Mangor. Cydnabyddir hefyd yr ymrwymiad i gynnig elfen o'r tai marchnad fel unedau rent gyda'r opsiwn i'w prynu a marchnata'r gweddill yn lleol.

Mae asiant yr ymgeisydd wedi nodi fod nifer o'r unedau preswyl sy'n ffurfio ffigyrau asesu capasiti tai Bangor yn unedau sydd wedi derbyn caniatâd cynllunio, ond nad ydynt yn debygol o ddod ymlaen i gael eu datblygu am nifer o flynyddoedd. Noder yr asiant y gellir rhoi sicrwydd y byddai'r bwriad hwn (o'i ganiatáu) yn cael ei gwblhau o fewn y ddwy flynedd nesaf ac mae'r ffaith fod grant tai yn cael ei roi gan Lywodraeth Cymru hefyd yn cynnig sicrwydd am y bwriad i ddatblygu yn syth pe rhoddir caniatâd cynllunio.

Ar hyn o bryd mae'r nifer o ymgeiswyr sydd ar gofrestr tai fforddiadwy Bangor dros 600. Mae polisiau strategol y Cyngor yn datgan fod darparu tai fforddiadwy yn flaenoriaeth yn ystod cyfnod y Cynllun Datblygu Lleol. Mae'r Datganiad Cymysgedd Tai sydd wedi ei gyflwyno gyda'r cais yn trafod y cymysgedd tai o ran maint a deiliadaeth ac yn cadarnhau ei fod yn gymysgedd priodol ar gyfer yr ardal. Mae'r uchod yn cael ei gadarnhau gan dystiolaeth sydd ar gael ac yn sylwadau Gwasanaeth Tai y Cyngor ar y cais.

Ers gohirio'r cais yn y Pwyllgor ar yr 20/10/20 derbyniwyd cadarnhad fod grant ar gael i Penyffridd ar gyfer y flwyddyn nesaf a'i fod yn Grant Tai Cymdeithasol gan Lywodraeth Cymru am £685,000. Yn ogystal, mae grant o £300,000 wedi ei gadarnhau ar gyfer cynlluniau 'rhentu i brynu'. *“Adra substituted the scheme in Gwynedd’s CC (Social Housing Grant) 2019-2020 Q4 with their scheme at Cysgod y Coleg – Bala, which took up the SHG allocation for this year from Penyffridd so Gwynedd CC did not have a deficit in their Grant Programme. If there are deficits the grant is then transferred to other counties in Wales and not retained in Gwynedd CC”*. Nodir y pwynt gan ei fod yn berthnasol o ran cyflawni'r cynllun sydd destun y cais, ond nodir hefyd nad yw'n fater cynllunio.

Wrth bwyso a mesur y materion a'r ffeithiau hyn i gyd, ynghyd a'r capasiti o fewn yr haen prif ganolfannau h.y. nad yw'r holl aneddleoedd o fewn yr haen yn datblygu eu cyflenwad dangosol ar hyn o bryd, rôl Isranbarthol Bangor, ac fod y bwriad yn paratoi unedau sydd yn diwallu anghenion cydnabyddedig ar gyfer y gymuned, fe ystyrir bod y bwriad yn gyfle i ddatblygu cynllun o ansawdd ar dir a ddatblygwyd o'r blaen sydd o fewn y ffin ddatblygu gan

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/12/2020
UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	

ddiwallu angen cydnabyddedig am dai a thai fforddiadwy yn yr ardal. Ystyrir felly fod y bwriad yn unol gyda pholisi TAI 1 'Tai yn y ganolfan isranbarthol a'r canolfannau gwasanaeth trefol' yn ogystal â pholisïau TAI 8 'Cymysgedd Briodol o Dai' a TAI 15 'Trothwy Tai Fforddiadwy a'u Dosbarthiad' o'r CDLI ynghyd a'r cyngor a roddir yn y CCA: Cymysgedd Tai a Thai Fforddiadwy.

3.2 Asesiad Ieithyddol yn annigonol

Yn ystod y Pwyllgor ar y 20fed o Hydref, 2020 lleisiwyd pryder fod y Datganiad Iaith Gymraeg a gyflwynwyd gyda'r cais yn annigonol. Mynegwyd hefyd pryderon am gamgymeriadau o fewn y Datganiad. Cadarnheir ar sail polisi PS1 o'r CDLI a'r CCA Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy mai Datganiad Iaith Gymraeg sydd angen i'r ymgeisydd ei gyflwyno gyda'r math yma o gais. I gadarnhau ymhellach, mae hyn ar y sail fod y safle o fewn y ffin datblygu, heb gael ei ddynodi i bwrpas arall, yn wag ac wedi bod yn ystyriaeth yn y Capasiti Trefol ac felly nid yw'n cael ei ystyried fel safle ar hap annisgwyl.

Wedi derbyn y Datganiad Ieithyddol gwreiddiol fe ymgynghorwyd gyda'r Uned Iaith Gymraeg ac maent wedi cadarnhau mai effaith niwtral neu ansylweddol negyddol byddai'r bwriad yn ei gael ar yr iaith Gymraeg, a hynny ar y sail na fyddai'r datblygiad yn cynrychioli newid mawr i sefyllfa bresennol y Ddinas o safbwynt y Gymraeg. Ymhelaethir drwy ddatgan nad yw'n ddatblygiad digon mawr i fod yn cael effaith fawr ar y cyfansoddiad ieithyddol yn yr ardal ond os yw'r patrwm o ddirywiad sydd wedi bod yn wardiau'r Ddinas dros y degawdau diwethaf yn parhau, yna, gellir dadlau y byddai'r datblygiad yma (ochr yn ochr gyda datblygiadau eraill) yn gallu cyfrannu at ddirywiad pellach a byddai hyn wedyn yn amlygu ei hun yn y cyfrifiad nesaf.

Yn dilyn y Pwyllgor Cynllunio ar yr 20fed o Hydref eleni, ble bu i Aelodau nodi pryderon am gywirdeb y Datganiad fe drafodwyd hyn gyda'r asiant. O ganlyniad, ac yn unol gyda sylwadau'r Pwyllgor, mae asiant yr ymgeisydd wedi darparu Datganiad Iaith Gymraeg diwygiedig sydd yn tynnu'r cyfeiriad at Ysgol Bro Dewi ac yn diweddarau niferoedd capasiti ysgolion yn ogystal â pholisi iaith ysgolion Gwynedd. Ail ymgynghorwyd gyda'r Uned Iaith Gymraeg a derbyniwyd sylwadau dyddiedig 23.11.20 yn datgan:

'Wedi cael golwg ar y datganiad diwygiedig ac yn cydnabod bod yr wybodaeth am ysgolion lleol wedi ei addasu a'i ddiweddarau yn sgil newidiadau diweddar. Gan nad yw hyn yn newid yr effaith gyffredinol sydd wedi ei asesu, nid oes unrhyw sylwadau pellach gan yr Uned Iaith.'

Ni ystyrir felly fod newid i'r asesiad a ddarparwyd fel rhan o'r adroddiad aeth i'r Pwyllgor ar yr 20fed o Hydref eleni ac fod y bwriad yn parhau i gwrdd gyda Pholisi PS1 a'r CCA Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy.

3.3 Materion llifogydd

Mae pryderon lleol am faterion llifogydd a draenio wedi'u trafod yn yr adroddiad aeth i'r Pwyllgor ar yr 20fed o Hydref eleni. Nid oes gan y safle presennol unrhyw gynllun draenio ffurfiol ar gyfer dwr wyneb ac o ganlyniad mae'r safle presennol yn debygol o lifogi neu o weld dŵr wyneb yn sefyll am gyfnodau hir ar ôl cyfnod o law. Mae hefyd yn amlwg nad yw'r ffosydd o gwmpas y safle wedi'u cynnal a'u cadw yn iawn ers amser maith. Hefyd mae tipio sbwriel domestig/pridd hanesyddol wedi bod yng nghefnau'r tai ble mae'r ffoes yn rhedeg ac felly nad ydynt yn gweithredu'n effeithiol ac fod hyn o bosibl wedi cyfrannu at greu llifogydd yn y rhan yma o'r safle.

Fel rhan o'r bwriad bydd cynllun draenio ffurfiol yn cael ei osod ar gyfer dwr wyneb a dŵr aflan. Mae Strategaeth Draenio wedi ei gyflwyno gyda'r cais ac bydd draenio dwr wyneb o

fewn y safle yn cael ei ddylunio i gwrdd gyda gofynion safonau a deddfwriaeth berthnasol. Mae'r safonau hyn yn ystyried i ble mae dŵr wyneb yn rhedeg, rheolaeth ac ansawdd y dŵr.

Gwelir o'r adroddiad aeth i Bwyllgor ar y 20/10/20 fod ail-ymgyngori wedi bod gyda Cyfoeth Naturiol Cymru (CNC) ac Uned Dwr ac Amgylchedd y Cyngor ar y pryderon lleol am lifogydd. Cadarnhaodd CNC nad oedd ganddynt gofnodion yn dangos bod y ffoes yn gorlifo. Fodd bynnag, mewn ymateb i'r ail-ymgyngoriad ymatebodd yr Uned Dwr ac Amgylchedd y Cyngor ac eglurwyd bod dwy ffoes yng nghornel gogleddol y safle yn rhedeg drwy bibell 6" ble mae nhw'n cwrdd gyda'u gilydd gan redeg wedyn i fewn i gyfundrefn Dwr Cymru. Mae hanes o ddŵr yn sefyll yng nherddi cefn Ffordd Penyffridd a Ffordd Penrhos, unai oherwydd fod diffyg gwaith cynnal a chadw arnynt neu fod rhwystr(au) ar ben y bibell. Fel sydd wedi ei grybwyll yn yr adroddiad blaenorol bydd rhaid i'r datblygwr gyflwyno cynllun cynnal a chadw penodol ar gyfer y system ddraenio fel rhan o'r cais Systemau Draenio Cynaliadwy (SDC) ac o ganlyniad i hyn fe fydd y ffoes yn cael mwy o sylw ar sail gwaith cynnal a chadw.

Yn ogystal, gwelir o'r adroddiad blaenorol fod Dwr Cymru wedi cadarnhau fod digon o gapasiti o fewn y gwaith trin dŵr aflan lleol i ymdopi gyda gofynion y datblygiad hwn. Maent yn awgrymu amodau i sicrhau system ddraenio dŵr aflan priodol.

Yn dilyn gohirio'r cais yn y Pwyllgor ar yr 20fed o Hydref, 2020 fe ymgynghorwyd eto gyda CNC ac Uned Dwr ac Amgylchedd y Cyngor a derbyniwyd cadarnhad ganddynt yn datgan:-

- (i) CNC - Mae Map Perygl Llifogydd yn cadarnhau bod y safle hwn o fewn Parth A o'r Map Cyngor Datblygu (safleoedd ble mae ychydig neu ddim risg o lifogydd afonol neu lanwol/arfordirol) sydd wedi ei gynnwys yn NCT15. Fel arfer, yr Awdurdod Llifogydd Lleol Arweiniol (h.y. Uned Dwr ac Amgylchedd y Cyngor) yw'r corff priodol i roi cyngor ar berygl llifogydd dŵr wyneb presennol a rheoli draeniad dŵr wyneb o ddatblygiadau newydd, felly nid oes gennym unrhyw sylwadau pellach i'n llythyr dyddiedig 15/01/2020.
- (ii) Uned Dwr ac Amgylchedd - ddim yn gweld yr angen i wrthod y cais ar sail risg llifogydd ond bydd angen sicrhau fod y cais SDC yn rhoi sylw digonol i ddefnydd y ffoes yn rhan gogleddol y safle.

Mae Dŵr Cymru wedi ymateb ymhellach hefyd drwy ddatgan bod eu sylwadau gwreiddiol yn parhau i fod yn ddilys (gweler uchod).

Ar y sail yma, ac yn ddarostyngedig i'r amodau sydd wedi'u hawgrymu gan yr ymgynghorwyr statudol perthnasol, cadarnheir fod y bwriad yn unol gyda gofynion polisi ISA1, PS2, PCYFF6 a PS5 o'r CDLl ynghyd a gofynion NCT 15.

3.4 Materion halogiad tir

Cefnogir y cais gan Adroddiadau Halogiad Tir Cam 1, 2 a 3 ac cydnabyddir fod ardaloedd lleol o halogiad sy'n gysylltiedig gyda cyn defnydd y safle fel gorsaf maes y Brifysgol. Wrth ddatblygu'r safle bydd yr halogiad sydd wedi ei adnabod yn cael ei adfer yn ogystal â unrhyw halogiad pellach ddaw i'r amlwg. Bydd Strategaeth Adfer wedi ei dargedu yn cael ei gario allan ac fe ellir amodi hyn drwy amod cynllunio priodol ble bydd angen cyd-weithio a derbyn cytundeb Swyddog Iechyd yr Amgylchedd a'r Awdurdod Cynllunio Lleol cyn dechrau gwaith adeiladu ar y safle. Byddai wedyn angen cadarnhad fod yr halogiad wedi ei waredu o'r safle ac nad oes unrhyw risg annerbyniol i iechyd cyhoeddus neu ddŵr dan reolaeth (*controlled waters*). Bydd ymgynghorwr amgylcheddol yn goruchwyllo'r gwaith yma er mwyn sicrhau cydymffurfriad gyda rheoliadau tir wedi ei halogi sydd tu hwnt i reolaeth cynllunio. Mae'r

drefn yma o drin halogiad tir yn gyffredin i nifer o safleoedd datblygu ac mae'r dull yma o weithredu yn cael ei gydnabod gan arbenigwyr yn y maes i fod yn dderbyniol.

Gwelir o'r adroddiad blaenorol fod arbenigwyr llygredd yn gweithredu ar ran yr ymgeisydd wedi bod yn trafod y materion hyn gyda Swyddogion Uned Gwarchod y Cyhoedd ac fod yr Uned yn cytuno gyda argymhellion sydd wedi'u cynnig yn y strategaeth er mwyn ymateb i bryderon sy'n ymwneud gyda llygredd dwr wyneb lleol presenoldeb deunyddiau gall fod yn halogi'r safle. Ar ddiwedd y strategaeth bydd angen cyflwyno Adroddiad Gwiriad i ddangos na fydd unrhyw lygredd gweddilliol yn creu risg i iechyd dynol neu i ddyfroedd dan reolaeth.

Yn dilyn y Pwyllgor ar yr 20fed o Hydref eleni fe ail ymgynghorwyd gyda Uned Gwarchod y Cyhoedd ac fe gadarnhawyd nad oes gwrthwynebiad i'r Strategaeth Adfer gael ei reoli drwy amod cynllunio gyda'r ddogfen i'w gyflwyno cyn i unrhyw waith ddechrau ar y safle ac fel y cyfeirir ato uchod bydd angen cyflwyno Adroddiad Gwiriad sydd, fel arfer, yn cael ei gyflwyno yn dilyn cwblhau datblygiad.

Gellir sicrhau gweithrediad priodol drwy amodau cynllunio penodol ac byddai hyn yn fodd o sicrhau fod y bwriad yn cydymffurfio gyda pholisi PCYFF2 o'r CDLI.

3.5 Materion trafndiaeth – cyffordd Ffordd Penrhos ac hefyd Ffordd Penyffridd

Mae Datganiad Trafnidiaeth wedi ei gyflwyno gyda'r cais ac mae Uned Drafnidiaeth y Cyngor wedi cadarnhau nad oes gwrthwynebiad i'r bwriad er gwaethaf gwrthwynebiad lleol i addasrwydd Ffordd Pen y Ffridd i allu delio gyda mwy o drafnidiaeth ynghyd a addasrwydd y gyffordd bresennol gyda Ffordd Penrhos. Fe aseswyd y materion yma'n llawn gan yr Uned Drafnidiaeth ac maent wedi cadarnhau fod cynnwys yr adroddiad yn gywir ac yn gyfredol, ac yn arddangos na ddylai'r bwriad gael effaith niweidiol ar Ffordd Penrhos. Tra'n cydnabod y pryderon a godwyd parthed ychwanegu at lif traffig Ffordd Penrhos ac yn benodol at yr effaith ar gylchfan Ysbyty Gwynedd, mae'r Uned Drafnidiaeth yn cadarnhau bod y data a gyflwynwyd o fewn y Datganiad Trafnidiaeth yn adnabod cynnydd mewn traffig, fel a ddisgwyllir ar gyfer unrhyw ddatblygiad o'r maint yma, ond nid ar lefel sy'n debygol o gael effaith niweidiol ar y gylchfan neu'r briffordd. Mae'r data a ddefnyddiwyd yn gymharol gyfredol, ac yn ystyried y sefyllfa traffig ar adegau prysuraf y dydd, gyda chanlyniadau y byddai'r datblygiad yn arwain at gynydd dibwys yn nhermau ychwanegiad traffig ac amser tagfeydd.

Yn ogystal â'r effaith o ychwanegu traffig i'r rhwydwaith ffyrdd lleol, rhaid ystyried hygyrchedd a chynladwyedd y safle. Yn sgil y rhain, credir fod y safle o fewn pellter cerdded a beicio hwylus i'r ysgolion a cholegau lleol ac i nifer o fannau gwaith o fewn ardal Penrhosgarnedd a'r cyffiniau, ac felly, mae'n safle ble nad yw trigolion yn hollol ddibynnol ar gerbyd er mwyn ymgymryd â siwrneau.

Cadarnheir felly fod y bwriad yn cwrdd gyda gofynion polisi TRA2 a TRA4 o'r CDLI.

3.6 Darpariaeth/cyfraniad annigonol o lecynnau agored

Amlygwyd pryderon gan y Pwyllgor nad oedd y datblygiad yn darparu manau chwarae o fewn y safle ac nad oedd darparu cyfraniad ariannol ar gyfer darpariaeth oddi-ar y safle yn dderbyniol.

Yn dilyn trafodaeth bellach rhwng swyddogion cynllunio a'r asiant mae cynlluniau diwygiedig wedi eu derbyn sy'n dangos darpariaeth o le chwarae o fewn y llecyn gwyrdd agored sy'n ffurfio rhan o'r safle. Mae hyn yn adlewyrchu'r angen am gyfarpar chwarae oedd wedi cael ei adnabod o fewn asesiad a wnaethpwyd gan Wasanaeth Polisi Cynllunio ar y Cyd Gwynedd a Môn. Wedi derbyn y cynlluniau diwygiedig fe ail-ymgynghorwyd gyda'r

Gwasanaeth Polisi Cynllunio ar y Cyd Gwynedd a Môn a chadarnhawyd fod y newid diwygiedig yma yn bodloni'r angen am gyfarpar chwarae fel rhan o'r bwriad yn unol efo Polisi ISA 5 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. O ganlyniad cadarnheir fod y bwriad yn cwrdd gyda pholisi ISA5 a'r CCA: Llecynnau Agored mewn Datblygiadau Tai Newydd ac fod pryderon Aelodau'r Pwyllgor wedi'u cyfarch ac fe ellir amodi'r ddarpariaeth yma drwy amod priodol.

3.7 I grynhoi

O ystyried yr uchod ag ar sail gwybodaeth a thystiolaeth fanwl a gyflwynwyd a'i asesu yn drylwyr wedi hynny, credir fod y bwriad yma yn dderbyniol a bod y cais fel a gyflwynwyd, yn cydymffurfio gyda gofynion polisiâu a chanllawiau lleol a chenedlaethol. Rhaid i'r Pwyllgor Cynllunio gyflwyno rhesymau a thystiolaeth gadarn dros wrthod a gwrthdroi argymhelliad y swyddogion ar gais ar gyfer datblygiad preswyl ar safle sydd wedi ei leoli o fewn ffiniau datblygu Bangor, lle nad oes gwrthwynebiad gan ymgynghorwyr statudol perthnasol, ag sydd felly yn cael ei ystyried yn cydymffurfio gyda polisiâu perthnasol Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn yn ogystal â pholisiâu penodedig Llywodraeth Cymru. Yn yr achos penodol yma, ni chredir fod rhesymau a thystiolaeth ddigonol wedi ei gyflwyno i gefnogi'r rhesymau gwrthod fel a roddwyd gan y Pwyllgor Cynllunio ar yr 20fed o Hydref, 2020.

4 RISGIAU I'R CYNGOR O WRTHOD Y CAIS

- 4.1 Fel sydd wedi ei amlinellu uchod byddai gwrthod y cais hwn yn tanseilio polisiâu ar lefel cenedlaethol a lleol. Mae'r safle yn safle a ddatblygwyd o'r blaen sydd wedi ei leoli o fewn ffin datblygu Bangor fel y'i cynhwysir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, 2017. Mae Polisi TAI1 yn datgan yng Nghanolfan Isranbarthol Bangor bydd tai i gwrdd gyda Strategaeth y Cynllun yn cael eu sicrhau drwy'r dynodiadau tai ynghyd a safleoedd ar hap addas o fewn y ffin datblygu. Lefel cyflenwad dangosol ar gyfer Bangor dros gyfnod y Cynllun yw 969 uned.
- 4.2 Byddai gwrthod y cais yn creu anghysondeb o ran gweithredu polisiâu cynllunio mabwysiedig y Cyngor wrth ddod i benderfyniadau ar geisiadau i ddatblygu tai, yn enwedig gan ystyried fod y cais yn cynnwys 40% o dai fforddiadwy, ar safleoedd sydd wedi eu lleoli o fewn ffiniau datblygu.
- 4.3 Mae risg i'r cais gael ei alw i mewn gan Lywodraeth Cymru i'w benderfynu. Yn ogystal â risg o alw ceisiadau unigol i mewn, mae gan Llywodraeth Cymru a'i swyddogion bwerau i ymyrryd yn ffurfiol mewn sut mae Cyngor yn darparu'r Gwasanaeth Cynllunio.
- 4.4 Mae'r risg amlwg o wrthod y cais yma heb dystiolaeth cadarn a diamheuol yn golygu fod tebygolrwydd y byddai apêl ffurfiol yn cael ei chyflwyno i'r Arolygaeth Cynllunio. Os gwrthodir y cais am y 6 rheswm a roddwyd gan y Pwyllgor, sydd heb eu tystiolaethu mae'n debygol mai caniatáu'r apêl fyddai'r penderfyniad. Felly, mae gwir risg y byddai costau ariannol sylweddol yn erbyn y Cyngor pe byddai'r cais yn cael ei wrthod heb dystiolaeth gadarn. Atgoffir yma fod rhai achosion blaenorol (e.e. safle tai Tan y Celyn, Dinas, Llanwnda a Wern Manor, Treflys, Pentrefelin) ble gwrthodwyd ceisiadau yn groes i argymhellion swyddogion heb dystiolaeth ddigonol i gefnogi'r penderfyniadau, gyda'r apeliadau dilynol yn cael eu caniatáu gyda chostau yn erbyn y Cyngor.
- 4.5 Yn achos y cais yma byddai costau tebygol yn erbyn y Cyngor gyda pob un o'r 6 rheswm gwrthod ac felly. Felly, y mwyaf yw'r nifer o resymau gwrthod sydd heb eu tystiolaethu y mwyaf fydd y costau posib i'r Cyngor ar apêl,

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/12/2020
UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	

5. OPSIYNAU I'R PWYLLGOR

- 5.1 Mae'r opsiynau sydd yn agored i'r Pwyllgor wrth benderfynu'r cais yn cynnwys yr isod ble mae lefel y risg i'r Cyngor hefyd yn cael ei amlygu.

Gwrthod y cais ar sail unrhyw un neu gyfuniad o'r rhesymau isod roddwyd gan y Pwyllgor Cynllunio'n wreiddiol:

- (a) **Diffyg angen am dai** - Byddai gwrthod y cais ar y sail yma heb dystiolaeth gadarn yn creu risg sylweddol i'r Cyngor ar ffurf risg o gostau yn erbyn y Cyngor o ganlyniad i apel ffurfiol yn erbyn y gwrthodiad. Mae'r bwriad wedi cael ei asesu ar sail gwybodaeth/tystiolaeth sydd wedi ei dderbyn gan yr Gwasanaeth Polisi Cynllunio ar y Cyd a Gwasanaeth Tai y Cyngor a chanfuwyd ar sail y wybodaeth/dystiolaeth fod y bwriad yn dderbyniol.
- (b) **Asesiad Ieithyddol yn annigonol** - mi fyddai gwrthod y cais yma heb dystiolaeth gadarn yn creu risg sylweddol i'r Cyngor ar ffurf risg o gostau yn erbyn y Cyngor yn sgil apel ffurfiol yn erbyn y gwrthodiad. Mae gwybodaeth/tystiolaeth wedi cael ei gyflwyno ar furff Datganiad Ieithyddol ac mae hwn yn ffurfio rhan o'r cais (ac wedi ei ddiwygio er mwyn cywirdeb yn dilyn penderfyniad cynharach y Pwyllgor). Yn seiliedig ar y dystiolaeth sydd ar gael, mae cadarnhad eisoes wedi ei dderbyn gan yr Uned Iaith mai effaith niwtral neu ansylweddol negyddol fyddai'r bwriad yn ei gael ar yr iaith Gymraeg a hynny ar y sail na fyddai'r datblygiad yn cynrychioli newid mawr i sefyllfa bresennol y Ddinas o safbwynt y Gymraeg. Yn dilyn derbyn y diwygiad i'r Datganiad Ieithyddol fe ail ymgynghorwyd gyda'r Uned Iaith ac mae cadarnhad pellach wedi ei dderbyn yn cydnabod y diwygiad ac yn datgan nad oes unrhyw sylwadau pellach i'w cynnig.
- (c) **Materion llifogydd** - byddai gwrthod y cais ar y sail yma heb dystiolaeth gadarn yn creu risg sylweddol i'r Cyngor ar ffurf risg o gostau yn erbyn y Cyngor o ganlyniad i apel ffurfiol yn erbyn y gwrthodiad. Yn ddarostyngedig i amodau priodol, ni wrthwynebir y bwriad gan ymgynghorwyr statudol megis Cyfoeth Naturiol Cymru na Dŵr Cymru nac ychwaith gan Uned Dwr ac Amgylchedd y Cyngor. Mae'r ymgeisydd wedi darparu'r wybodaeth berthnasol sydd wedi ei asesu gan yr ymgynghorwyr statudol a thrwy gynnwys amodau fel a yngghorwyd gan y cyrff uchod, ni ystyrir y byddai effaith niweidiol.
- (d) **Materion halogiad tir** - byddai gwrthod y cais ar y sail yma heb dystiolaeth gadarn yn creu risg sylweddol i'r Cyngor ar ffurf risg o gostau yn erbyn y Cyngor o ganlyniad i apel ffurfiol yn erbyn y gwrthodiad. Ar sail y dystiolaeth a'r wybodaeth sydd wedi ei ddarparu a'i asesu gan yr ymgynghorwyr statudol, sef Uned Gwarchod y Cyhoedd, ni wrthwynebir y bwriad gyn belled fod amodau priodol yn cael eu gosod ar unrhyw ganiatâd.
- (e) **Materion trafnidiaeth** – cyffordd Ffordd Penrhos ac hefyd Ffordd Penyffridd - byddai gwrthod y cais ar y sail yma heb dystiolaeth gadarn yn creu risg i'r Cyngor fyddai'n cynnwys risg o gostau yn erbyn y Cyngor yn sgil apel yn erbyn y gwrthodiad. Mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno gwybodaeth manwl a thystiolaeth gadarn na fyddai effaith sylweddol ar y rhwydwaith drafnidiaeth lleol. Mae'r wybodaeth yma wedi cael ei asesu gan Uned Drafnidiaeth y Cyngor ag ar sail y dystiolaeth gerbron, ac amodau cynllunio perthnasol, ni wrthwynebir y bwriad o safbwynt yr agwedd yma
- (f) **Darpariaeth/cyfraniad annigonol o lecynnau agored** - Ar sail cynlluniau diwygiedig a'r asesiad yn 3.6 uchod cadarnhawyd fod y newid diwygiedig i gynnwys offer chwarae ar y

Rheolwr agored o fewn y safle yn bodloni'r angen am gyfarpar chwarae fel rhan o'r bwriad yn unol gyda gofynion Polisi ISA 5 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. O ganlyniad cadarnheir fod y bwriad yn cwrdd gyda pholisi ISA5 a'r CCA: Llecynnau Agored mewn Datblygiadau Tai Newydd ac fod pryderon Aelodau'r Pwyllgor wedi'u cyfarch ac fe ellir amodi'r ddarpariaeth yma drwy amod priodol. O ganlyniad byddai gwrthod y cais ar y sail yma heb dystiolaeth gadarn yn creu risg i'r Cyngor fyddai'n cynnwys risg o gostau yn erbyn y Cyngor yn sgil apêl yn erbyn y gwrthodiad.

- 5.2 **Rhaid felly sylweddoli, ar sail yr uchod fod risgiau sylweddol ynghlwm â gwrthod y cais yma gyda risgiau ariannol yn gysylltiedig a phob un o'r rhesymau gwrthod uchod. Mae'r risg ariannol yn sylweddol ag fe fyddai yn cynyddu os gwrthodir y cais am fwy nag un o'r rhesymau fel yr amlinellir uchod. Mae posibilrwydd y byddai gwrthod y cais ar sail y 6 rheswm uchod yn golygu cost fyddai'n debygol o fod yn ddegau o filoedd o bunnoedd i'r Cyngor.**

Os gwrthodir y cais bydd gofyn i'r cynigydd a'r eilydd arwain ar amddiffyn penderfyniad y Pwyllgor Cynllunio os cyflwynir apêl.

- 5.3 **Er mwyn sicrhau fod y Cyngor yn osgoi'r risgiau fel yr amlinellir uchod a gan bod rhinweddau'r cais wedi cael ei asesu yn drylwyr gan swyddogion y Cyngor ag asiantaethau allanol, credir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion polisiâu mabwysiedig Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Mon 2017, canllawiau lleol a chenedlaethol a pholisiâu cynllunio cenedlaethol. Argymhellir felly mai'r opsiwn cadarn i'r Pwyllgor yw fod y cais yn cael ei ganiatáu fel y'i cyflwynwyd yn ddarostyngedig i amodau perthnasol fel sydd wedi eu amlinellu isod:**

Amodau –

1. 5 mlynedd.
2. Yn unol â'r cynlluniau diwygiedig.
3. Samplau o'r deunyddiau a'r lliwiau ar gyfer yr adeilad i'w cytuno gyda'r ACLI.
4. Amodau Priffyrdd ar gyfer parcio a ffordd y stad.
5. Dim uned i'w feddiannu hyd nes bod y system ddŵr cynaliadwy wedi ei gwblhau ac yn gwbl weithredol (Uned Dwr ac Amgylchedd).
6. Tirlunio meddal a chaled.
7. Datblygiad i'w gario allan yn unol â mesurau lliniaru a gyfeiriwyd atynt o fewn yr Adroddiad Ecolegol Rhagarweiniol gan gynnwys gwaredu rhywogaethau ymledol a thraws plannu clawdd ar gyfer cynefin bywyd gwyllt.
8. Cyfyngu ar oriau gweithio i 08:00 - 18:00 yn yr wythnos, 08:00 - 12:00 ar ddydd Sadwrn a dim o gwbl yn ystod y Sul a Gwyliau Banc.
9. Cyfyngiadau lefelau sŵn yn ystod y cyfnod adeiladu.
10. Cytuno manylion parthed enwau Cymraeg ar gyfer y datblygiad ynghyd ac arwyddion sy'n hysbysu ac yn hyrwyddo'r datblygiad o fewn ac oddi allan y safle.
11. Sicrhau cynllun /trefniadau ar gyfer darparu'r unedau fforddiadwy.
12. Tynnu hawliau datblygu cyffredinol o'r unedau fforddiadwy.
13. Cyflwyno cynllun draenio dŵr aflan cynhwysfawr ar gyfer y datblygiad (Dwr Cymru).
14. Cyflwyno Datganiad Dull Adeiladwaith i'w gytuno gyda'r ACLI.
15. Amod codi ffens preifatrwydd cyn meddiannu tai lleiniau 26 a 27.
16. Cyflwyno Cynllun Rheoli Amgylcheddol i gynnwys sŵn, dirgryniad a llwch.
17. Ymgymryd â strategaeth adfer i'w ddilyn gan adroddiad gwiriad cyn i unrhyw waith ddechrau ar y safle.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/12/2020
UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	

18. Cyflwyno manylion i'w cytuno gyda'r ACLI parthed lleoliad, math a nifer y cyfarpar offer ar gyfer y llecyn chwarae ynghyd a chyflwyno manylion parthed y rhwydwaith llwybrau natur o fewn y safle.

NODYN: Hysbysu'r ymgeisydd o'r dyletswydd i gydymffurfio a gofynion Cyfoeth Naturiol Cymru parthed rheoli'r amgylchedd a'r angen i sicrhau body trwyddedau perthnasol yn eu lle.

6. **ATODIADAU**

Atodiad 1 – Copi o'r adroddiad blaenorol a gyflwynwyd i'r pwyllgor cynllunio dyddiedig 20fed o Hydref, 2020.