

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

Rhif: 3

Cais Rhif: C20/0804/25/LL

**Dyddiad
Cofrestru: 07-10-2020**

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Pentir

Ward: Pentir

Bwriad: Newid defnydd uned wag o swyddfa Dosbarth Defnydd B1 i ddeintyddfa Dosbarth Defnydd D1 (ail-gyflwyniad o'r cais a wrthodwyd o dan gyfeirnod C20/0351/25/LL)

Lleoliad: 8, Llys Castan Ffordd Y Parc, Parc Menai, Bangor, Gwynedd, LL57 4FH

**Crynodeb o'r
Argymhelliad: GWRTHOD**

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

1. Disgrifiad:

- 1.1 Ail-gyflwyniad yw'r cais diweddaraf hwn o gais a wrthodwyd ym Mehefin, 2020 ar gyfer newid defnydd o swyddfa (Dosbarth Defnydd B1) i deintyddfa (Dosbarth Defnydd D1) o fewn uned wag yn Llys Castan ac sydd wedi ei leoli ar gyrion gogleddol Parc Menai i'r de o Fangor. Yn fewnol, bydd y bwriad yn golygu newid y swyddfeydd ar y llawr gwaelod i ddarparu ystafell aros/derbynfa, 2 ystafell lawdriniaeth, swyddfa a 2 ystafell driniaeth ynghyd a newid defnydd swyddfeydd ar y llawr cyntaf i 2 ystafell lawdriniaeth, labordy, ystafell ddysgu, storfa ac ystafell newid ar gyfer staff. Ni fydd newidiadau i edrychiadau allanol yr uned.
- 1.2 Saif yr uned o fewn Parc Menai sydd wedi cael ei ddynodi yn y CDLL fel *Prif Safle Busnes y Ganolfan Isranbarthol* ac sy'n cael ei wasanaethu gan rwydwaith ffyrdd sirol di-ddosbarth sy'n arwain oddi ar y gefn ffordd gyfagos. Ceir llecynnau parcio ar gyfer 10 car yn y maes parcio cyfagos. Lleolir y safle hefyd o fewn Tirlun o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Dinorwig.
- 1.3 I gefnogi'r cais cyflwynwyd gwybodaeth fanwl a helaeth gan yr ymgeisydd sy'n cynnwys Datganiad Cynllunio. Yn ogystal, derbyniwyd Datganiad Cynllunio gan yr asiant, dogfen Tystiolaeth Hygyrchedd y Safle ynghyd a Datganiad Prawf Dilyniannol. Credir mai'r prif bwyntiau sy'n cael eu nodi o fewn Datganiad yr ymgeisydd i gefnogi'r cais diweddaraf hwn yw:-
- Gan ystyried cymhlethdod a natur unigryw ac arloesol gwaith y deintyddfa arfaethedig bydd cleifion yn deillio i Barc Menai ar draws Gogledd Cymru ac nid oes Arbenigwr Adferiedydd Dannedd yng Ngogledd Cymru o fewn y sector breifat yn bresennol gyda nifer o gleifion yn mynd i Loegr am driniaeth.
 - Mae cyrff cenedlaethol fel Arolygaeth Iechyd Cymru yn hybu busnesau deintyddol o safon fodern gyda nifer helaeth o fusnesau cyffelyb erbyn hyn wedi eu lleoli o fewn parciau busnes (e.e. safle ar gyfer defnydd cyflogaeth Cae Eithin, Abergele) ac nid yw lleoli'r fath gyfleuster oddi fewn i'r *stryd fawr* mwyach yn addas yn enwedig yn ystod cyfnod *Covid19* ble mae angen eiddo modern i ymdrin â chleifion yn ddiogel ynghyd a chydymffurfio a gofynion statudol cenedlaethol. Mae'r safiad hwn yn cael ei gefnogi gan ddeintyddion eraill, Ymgynghorwyr Adferol ynghyd a chwmmi sy'n arbenigo ar ddylunio a datblygu'r fath gyfleuster yng ngogledd-orllewin Cymru ac ym Mhrydain yn gyffredinol.
 - Mae nifer helaeth o unedau gwag yn bodoli ym Mharc Menai'n bresennol gydag o leiaf 3 mlynedd o gyflenwad unedau defnydd B1 ar gael yn 2020.
 - Mae nifer o'r unedau ym Mharc Menai o ddefnyddiau sydd ddim yn ddefnydd B1, B2 na B8 e.e. ysgol ddrama, meithrinfa, gwesty a siop brechdanau ac mae deintyddfa wedi ei sefydlu yn Cibyn, Caernarfon a Pharc Busnes Eryri, Penrhyndeudraeth.
 - Mae amrywiaeth o ddefnyddiau eisoes yn bodoli ym Mharc Menai gan gynnwys cyfrifwyr, cyfreithwyr a Chyngor Iechyd y Gymuned,
 - Bydd y deintyddfa yn gwbl ddwy ieithog.
 - Bydd y deintyddfa yn hygyrch i bobl gydag anabledd cerdded/bobl hyn - safle delfrydol i'r fath gyfleuster.
 - Mae'r safle wedi ei leoli'n agos i ddinas Bangor a'r cefn ffordd A.55 ac yn bresennol dim ond un claf sy'n mynychu'r deintyddfa gyda bws a dau ar feic gyda'r gweddill yn defnyddio'r car. Mae nifer o gleifion yn mynychu'r deintyddfa ar y ffordd i'w gwaith fodd bynnag neu yn rhannu'r daith i'r deintyddfa i siopa ym Mangor neu Porthaethwy.
 - Safonau Parcio Cymru - y cyngor o fewn y ddogfen hon yw bod angen 16 llecyn pario ar gyfer defnydd *canolfan iechyd* ond mae'r ffigwr hwn yn ddibynnol ar i'r 4 syrjeri o fewn y deintyddfa cael eu defnyddio ar yr un pryd. Er bod 4 syrjeri wedi eu nodi ar y cynlluniau nid yw hyn yn golygu byddent oll yn cael eu defnyddio ar yr un pryd (yn enwedig yn ystod cyfnod Covid19). Yn ychwanegol i'r uchod, mae perchennog safle Ysgol Glan Aethwy wedi cynnig prydles ar gyfer 6 car i'r cleifion hynny a fyddai'n mynychu'r deintyddfa ond dywed yr ymgeisydd ni ragwelir

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

byddai angen defnyddio'r llecynnau hyn gan ystyried yr uchod a'r amser byddai'n cymryd i drin cleifion.

- Mae gwasanaeth bws rheolaidd i Barc Menai er bod y gwasanaethau hyn wedi eu lleihau yn ystod cyfnod Covid19.
- Cyflwynwyd gwybodaeth gyfrinachol hefyd sy'n cynnwys llythyrau gan gleifion dienw a deintyddion eraill syn' cefnogi'r math o driniaeth mae'r ymgeisydd yn ei arbenigo ynddo.

1.4 Mae Datganiad yr asiant yn nodi'r pwyntiau canlynol i gefnogi'r ail gais hwn:-

- Mae'r uned wedi cael ei farchnata'n eang ers Mawrth, 2019 gan gwmni gwerthwyr eiddo lleol (*Legat Owen*) ond nid oes diddordeb wedi ei ddangos ynddo.
- Mae'r safle'n hygyrch i wahanol fathau o ddulliau teithio.
- Ni fydd y bwriad yn amharu'n andwyol ar fwynderau defnyddwyr eiddo/gweithleoedd cyfagos.
- Bydd y bwriad yn darparu cyfleuster ddwy ieithog.
- Byddai'r bwriad, o'i ganiatáu, yn gwneud defnydd addas o uned segur ac yn ategu at ddefnyddiau busnes cyfagos.
- Bydd y bwriad yn cydymffurfio gyda pholisïau cenedlaethol ynglŷn â hybu datblygiad cynaliadwy a'r economi leol.
- Bydd y rhan fwyaf o gleifion yn ymweld â'r deintyddfa o rannau eraill o Ogledd Cymru.
- Polisi CYF3 (defnyddiau ategol ar safleoedd cyflogaeth) - mae'r dystiolaeth marchnata a gyflwynwyd gyda'r cais yn dangos yn glir bod nifer fawr o unedau Defnydd Dosbarth B1 yn wag o fewn Parc Menai gyda diddordeb hanesyddol isel ar gyfer defnyddio'r unedau hyn ac mae'r sefyllfa hwn yn gyfiawnhad i ddefnyddio'r uned wag hon nid yn unig ar gyfer defnydd busnes/masnachol ond hefyd ar gyfer darparu cyfleuster iechyd pwysig. Ni fyddai hyn yn arwain at dan-ddarpariaeth unedau B1 ym Mharc Menai nac ychwaith yn tansilio swyddogaeth y Parc fel Safle Cyflogaeth.
- Polisi CYF5 (defnyddiau amgen o safleoedd cyflogaeth bresennol) - mae'r Polisi hwn yn caniatáu rhyddhau tir/adeiladau ar Safleoedd Cyflogaeth ar gyfer defnyddiau amgen mewn achosion arbennig a bod angen cydymffurfio a meini prawf o fewn y Polisi ei hun. Mae'r asiant yn datgan nad oes angen am ddefnydd B1 ar gyfer yr uned hon; bod y cwmni gwerthwyr eiddo lleol wedi dangos bod gorddarpariaeth ar gyfer defnydd B1 o fewn Parc Menai; nid yw'r defnydd arfaethedig yn amharu ar ddefnyddiau neu ddefnyddwyr cyfagos ac mae'r safle'n hygyrch yn ddaeryddol gyda nifer helaeth o gleifion yn deillio o ardaloedd eraill yng Ngogledd Cymru yn ogystal â gwasanaethu cleifion lleol.
- Bydd y cyfleuster yn cyflogi 3 i 4 person llawn amser ac un rhan amser.
- Argymhellir bydd y cyfleuster yn agor rhwng 08:00 i 18:00 yn ystod yr wythnos a 09:00 i 12:00 ar ddydd Sadwrn (digwyddiad a fyddai'n debygol o fod yn anaml).

2. **Polisïau Perthnasol:**

2.1 Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a pharagraff 2.1.2 Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dylid penderfynu ceisiadau yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai bod ystyriaeth faterol cynllunio yn nodi fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol, a'r Cynllun Datblygu 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: 11/01/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

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

ISA1: Darpariaeth isadeiledd

ISA2: Cyfleusterau cymunedol

PCYFF2: Meini prawf datblygu

PCYFF3: Dylunio a siapio lle

PS5: Datblygu cynaliadwy

PS1: Yr Iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig

PS4: Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd

TRA2: Safonau parcio

TRA4: Rheoli ardrawiadau cludiant

CYF1: Gwarchod, dynodi ac amddiffyn tir ac unedau ar gyfer defnydd cyflogaeth

CYF5: Defnyddiau amgen o safleoedd cyflogaeth cyfredol

PS13: Darparu cyfle ar gyfer economi ffyniannus

Canllaw Cynllunio Atodol: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy.

2.4 Polisiâu Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru (PCC - Rhifyn 10 - Rhagfyr 2018)

Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 4: Datblygiad Manwerthol a Masnachol

NCT18: Trafnidiaeth

NCT20: Cynllunio a'r Gymraeg

NCT23: Datblygu Economaidd

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Cais rhif C20/0351/25/LL – newid defnydd uned wag o swyddfa Dosbarth Defnydd B1 i ddeintyddfa Dosbarth Defnydd D1 wedi ei wrthod ym Mehefin, 2020 ar sail:-

- Y bwriad yn groes i ofynion Polisi PCYFF1 ac ISA2 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, 2017 sy'n datgan dylid lleoli datblygiadau newydd a chyfleusterau cymunedol newydd oddi fewn neu'n gyfagos a ffiniau datblygu, neu eu bod wedi'u lleoli tu allan i ffiniau

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

datblygu ond oddi mewn i glystyrau, lle bydd y cynnig yn darparu cyfleuster angenrheidiol i gefnogi'r gymuned leol.

- Y bwriad yn groes i ofynion Polisi PS13 a CYF1 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, 2017 sy'n datgan gwarchodir tir ac unedau ar safleoedd cyflogaeth bresennol (mae Parc Menai wedi ei restru yn y Polisi) ar gyfer Dosbarth Defnydd B1, B2 neu B8.
- Y bwriad yn groes i Bolisi CYF5 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Mon, 2017 sy'n datgan mewn achosion arbennig yn unig ganiateir cynigion i ryddhau tir yn Nefnydd Dosbarth B1, B2 neu B8 ar safleoedd cyflogaeth bresennol sydd wedi cael eu gwarchod yn unol â Pholisi CYF1 ar gyfer defnyddiau amgen. Yn seiliedig ar y wybodaeth a gyflwynwyd nis oes achos arbennig wedi ei brofi. Yn ychwanegol, nid oes orddarpariaeth o safleoedd cyflogaeth o fewn y dalgylch ac nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi ei argyhoeddi nad oes safleoedd addas amgen eraill ar gyfer y defnydd arfaethedig oddi fewn i'r ffin datblygu wedi ei brofi.
- Y bwriad yn groes i ofynion Polisi PS4, PS5 a TRA4 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Mon, 2017 gan nad yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi ei ddarbwylllo fod y safle ar gyfer defnydd cyfleuster cymunedol yn gynaliadwy ar sail ei hygyrchedd ar gyfer bob dull o deithio.
- Y bwriad yn groes i ofynion Polisi TRA4 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Mon, 2017 gan nad yw'r ddarpariaeth parcio yn cydymffurfio a Safonau Parcio CSS Cymru ac fe all hyn, yn ei dro, greu sefyllfa o fewn y meysydd parcio cyfagos ac ar hyd y rhwydwaith ffyrdd lleol a fyddai'n debygol o danseilio diogelwch ffyrdd.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Dim gwrthwynebiad.

Uned Drafnidiaeth: Fel mae'r cais wedi cael ei gyflwyno nid yw'n cynnwys darpariaeth digonol gyda'r safonau perthnasol yn argymhell darparu hyd at 16 llecyn i'r niferoedd staff a nodir yn y ffurflen gais.

Fodd bynnag, nodir bod y Datganiad Cynllunio yn cadarnhau fod safle'r cais yn cynnwys 10 llecyn a bwriad i rentu fwy o barcio pan fydd y syrteri yn llawn capasiti. Nid oes gwrthwynebiad i'r cynnig uchod ond hoffwn weld amod perthnasol yn cael ei gynnwys ar unrhyw ganiatâd cynllunio a roddir sy'n gofyn i'r ymgeisydd cyflwyno tystiolaeth o leoliad a'r cytundeb ar gyfer y parcio ychwanegol cyn gweithredu i'w gapasiti llawn.

Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd: Dim ymateb.

Dŵr Cymru: Amod parthed gwaredu dŵr wyneb o'r safle.

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

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd defnyddwyr cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu eisoes wedi dod i ben ond ni dderbyniwyd unrhyw ymateb gan y cyhoedd i'r cais yn dilyn y cyfnod hysbysu statudol.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Wrth ystyried egwyddor y defnydd arfaethedig dylid sicrhau fod y bwriad yn cydymffurfio a'r holl feini prawf a gynhwysir ym Mholisi ISA 2 (cyfleusterau cymunedol) o'r CDLL. Yn y cyd-destun yma, ac i bwrpas y polisi, fe gadarnheir fod cyfleusterau cymunedol yn cynnwys 'cyfleusterau a ddefnyddir gan gymunedau lleol at ddibenion iechyd...ac unrhyw gyfleuster arall sy'n cyflawni'r rôl o wasanaethu'r gymuned'. Mae Polisi ISA2 yn datgan: 'Bydd y Cynllun yn cynorthwyo i gynnal a gwella cyfleusterau cymunedol trwy:

1. Ganiatau datblygu cyfleusterau cymunedol newydd, yn amodol ar yr hyn a ganlyn:

- (i) eu bod wedi'u lleoli oddi mewn neu'n gyfagos a ffiniau datblygu, neu eu bod wedi'u lleoli tu allan i ffiniau datblygu ond oddi mewn i glystyrau, lle bydd y cynnig yn darparu cyfleuster angenrheidiol i gefnogi'r gymuned leol. -

Yn yr achos hwn, gan nad yw'r uned wedi ei lleoli o fewn ffin datblygu (ffin datblygu dinas Bangor yw'r ffin datblygu agosaf i safle'r cais), yn ymyl a'r ffin datblygu neu o fewn clwstwr nid yw'r bwriad yn cydymffurfio gyda'r maen prawf cyntaf.

- (ii) Yn achos adeiladau newydd, na ellir bodloni anghenion y gymuned leol trwy wneud defnydd deul o gyfleusterau presennol neu drosi adeiladau presennol. -

nid yw'r ail faen prawf yma yn berthnasol i'r cais cyfredol hwn gan mai'r bwriad yw defnyddio adeilad sydd eisoes yn bodoli.

- (iii) Os yw'r cynnig yn gofyn i ail-leoli cyfleuster, y gellir dangos nad yw'r safle presennol bellach yn addas ar gyfer y defnydd hwnnw. -

mae'r ymgeisydd yn ei Ddatganiad Cynllunio yn cadarnhau nad yw'r cyfleuster/adeilad presennol yn addas ar sail ymateb i ofynion cyfredol statudol fel gofynion Arolygaeth Iechyd Cymru parthed y math yma o ddarpariaeth a thriniaeth arloesol h.y. nid yw'r cyfleuster presennol yn ymateb i ofynion pobl ag anableddau ac nid yw'n gyfleuster modern a chyfoes sy'n gallu delio'n effeithiol gyda sefyllfaoedd fel Covid19.

- (iv) Bod graddfa a math y cynnig yn briodol o gymharu â maint, cymeriad a swyddogaeth yr anhedde -

nid yw'r pedwerydd maen prawf yma'n berthnasol gan nad yw'r safle wedi ei lleoli oddi fewn i anhedde fel y'i cynhwysir yn y CDLL.

- (v) Bod y cynnig yn hawdd ei gyrraedd ar droed, beic a chludiant cyhoeddus. -

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

fel y cyfeirir ato isod, cyflwynwyd dogfen Tystiolaeth Hygyrchedd gyda'r cais sy'n dangos hygyrchedd lleoliad daearyddol y safle ar sail dulliau gwahanol o deithio.

- 5.2 Gan ystyried yr asesiad uchod, ac er yn cydnabod yr holl wybodaeth gefndir sydd wedi ei gyflwyno yn egluro natur arbenigol a gweddol unigryw y cyfleuster arfaethedig, fe ystyrir fod y bwriad yn annerbiniol ar sail egwyddor gan nad yw'r cyfleuster cymunedol arfaethedig wedi ei leoli o fewn ffin datblygu, yn ymyl y ffin datblygu nac o fewn clwstwr ac felly ei fod yn groes i faen prawf 1 o Bolisi ISA 2.

Defnydd amgen o safleoedd cyflogaeth wedi eu gwarchod

- 5.3 Yn unol â Pholisi PS13 a Pholisi CYF1 o'r CDLL, gwarchodir y safle a'r uned ar gyfer defnydd cyflogaeth yn Nefnydd Dosbarth B1. Byddai'r bwriad arfaethedig yn golygu newid defnydd yr uned o ddefnydd B1 i fod yn ddefnydd yn Nosbarth D1 (sefydliadau dibreswyl). Mae'r safleoedd cyflogaeth sydd wedi eu gwarchod a'u dynodi o fewn y CDLL (yn unol â Pholisi CYF1) yn seiliedig ar gasgliadau'r Adolygiad Tir Cyflogaeth a gynhaliwyd yn 2012. Mae'r Cynllun Datblygu Lleol yn ceisio sicrhau fod darpariaeth ddigonol a phriodol o diroedd ar gyfer dibenion cyflogaeth. Ystyrir yn briodol sicrhau fod y tiroedd rhain yn cael eu cadw cyn belled â phosib gan eu bod wedi lleoli mewn mannau sydd yn agos i ble mae pobl yn byw a gan fod y safleoedd hyn yn cefnogi twf economaidd lleol. Ymhellach, mae 'Strategaeth Tir Cyflogaeth Ranbarthol Gogledd Cymru' wedi cael ei baratoi sydd yn adnabod portffolio o dir cyflogaeth strategol ac yn ceisio adnabod sut gall y safleoedd hyn ddiwallu'r galw yn ystod oes y Cynllun Rhanbarthol. Yn unol â Pholisi CYF1 diffinnir safle Parc Menai fel **Prif Safle Cyflogaeth**. O fewn y Strategaeth Tir Cyflogaeth Ranbarthol, mae safle Parc Menai yn cael ei gydnabod fel *Safle Strategol Isranbarthol*.

- 5.4 Yn unol â Pholisi CYF5 (defnyddiau amgen o Safleoedd Cyflogaeth bresennol) mewn **achosion arbennig yn unig** y caniateir cynigion i ryddhau tir yn Nosbarth Defnydd B1, B2 neu B8 ar safleoedd cyflogaeth bresennol sydd wedi eu gwarchod yn unol â Pholisi CYF1 ar gyfer defnydd amgen a dim ond ble gellir cwrdd gydag un neu fwy o'r meini prawf sydd wedi ei gynnwys yn y polisi. Mae'r meini prawf hynny yn nodi fel a ganlyn:-

- “1. *Yn yr achos fod y safle yn wag ei fod yn annhebygol o gael ei ddefnyddio yn y tymor byr a chanolig ar gyfer defnydd gwreiddiol neu ddefnydd y warchodaeth, neu;*
2. *Mae yna orddarpariaeth o safleoedd cyflogaeth o fewn y cyffiniau, neu;*
3. *Mae'r defnydd cyflogaeth bresennol yn cael effaith niweidiol ar fwynderau a'r amgylchedd, neu;*
4. *Ni fyddai'r datblygiad yn cael effaith niweidiol ar ddefnydd cyflogaeth safleoedd cyfagos, neu;*
5. *Nid oes yna safle amgen arall ar gyfer y defnydd bwriedir, neu;*
6. *Os yw'r safle yn cael ei ddefnyddio ar gyfer defnydd tymor byr (dros dro), bod yna fesurau adfer priodol mewn lle sydd i foddhad yr Awdurdod Cynllunio Lleol.”*

- 5.5 Mewn ymateb i'r meini prawf uchod mae Datganiad Cynllunio'r asiant yn nodi mai dim ond *un neu fwy* o'r meini prawf uchod sydd angen cydymffurfio a hwy wrth ystyried y cais hwn a bod hynny'n cael ei hadlewyrchu'n genedlaethol yn y ddogfen NCT23: Datblygu Economaidd. Dywed os gellir cydymffurfio gyda dim ond un maen prawf (e.e. maen prawf 1 o Bolisi CYF5) bod hyn yn ddigonol i gydymffurfio gyda holl ofynion y Polisi ei hun. Fodd bynnag, mae'r ymgeisydd a'i

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

asiant wedi cyflwyno gwybodaeth a thystiolaeth ychwanegol sy'n ymhelaethu ar y wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais blaenorol ac sy'n datgan bod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion yr holl feini prawf a nodwyd ym Mholisi CYF5 o'r CDLL.

- 5.6 Mae'r maen prawf cyntaf yn datgan yn yr achos fod y safle yn wag ei fod yn annhebygol o gael ei ddefnyddio yn y tymor byr a chanolig ar gyfer y defnydd gwreiddiol neu ddefnydd y warchodaeth (Defnydd Dosbarth B1). Mae'r uned sy'n destun y cais hwn wedi cael ei hysbysu'n helaeth ers Mawrth, 2019 fel uned Defnydd Dosbarth B1 am bris rhent rhesymol (sy'n cymharu'n ffafriol ac unedau busnes eraill ar hyd yr A.55) gyda dewis o delerau rhentu amrywiol ond nid oes diddordeb wedi ei ddangos ynddo. Mae'r hysbysebu eang wedi cynnwys hysbysebion safle, wefannau cenedlaethol fel *Zoopla*, *Prime Location*, *Realla* a *COSTAR*, cyfathrebu rheolaidd gyda cynrychiolwyr Tîm Mewnfuddsoddi Llywodraeth Cymru ynghyd a gyrru gohebiaeth i asiantwyr eiddo eraill Gogledd Cymru. Gan ystyried y wybodaeth yma credir fod awgrymiad na fydd yr uned yn debygol o gael ei ail-defnyddio yn y tymor byr na chanolig ar gyfer defnydd gwarchodedig yr uned fel Defnydd Dosbarth B1. Mae eglurhad polisi CYF5 yn datgan 'wrth ystyried rhyddhau safle cyflogaeth bresennol bydd yn hanfodol sicrhau nad yw integriti y safle cyflogaeth yn cael ei gyfaddawdu yn benodol gan ei fod yn diwallu anghenion cyflogaeth leol. Ymhellach fe fyddai angen sicrhau nad yw unrhyw ddarpar ddefnydd yn gwrthdaro a'r defnydd cyflogaeth a fyddai'n parhau ar y safle'. Yn yr ystyr yma, ni ystyrir y byddai defnyddio un o'r unedau llai ble mae unedau tebyg yn parhau i fod ar gael yn cael effaith negyddol nac yn cyfaddawdu ar integriti y safle cyflogaeth. Ni ystyrir chwaith y byddai'n ddefnydd sy'n gwrthdaro gyda'r defnydd cyflogaeth sy'n parhau yn y cyffiniau ac ar y safle yn ehangach gan fod llawer o'r rheiny yn darparu gwasanaeth arbenigol a phroffesiynol i nifer cyfyngedig iawn o gwsmeriaid h.y. nid yw'n ddefnydd dwys ac mae'r mynd a'r dod cysylltiedig yn isel iawn.
- 5.7 Mae'r ail faen prawf yn ymwneud a phrofi fod yna orddarpariaeth o safleoedd cyflogaeth o fewn y cyffiniau. Cyflwynwyd gwybodaeth generig gan werthwyr eiddo lleol, Legat Owen, sy'n dangos ym Mawrth, 2020 bod 15,026 troedfedd sgwâr o arwynebedd llawr segur ym Mharc Menai. Yn ychwanegol i hyn, mae lleiniau tir ar werth o fewn Parc Menai ar gyfer defnydd swyddfa fasnachol ac amcangyfrif bod 3 mlynedd o gyflenwad tir yn parhau i fod ar gyfer Defnydd Dosbarth B1 o fewn y Parc ei hun. Fodd bynnag, mae'r Datganiad Prawf Dilyniannol a gyflwynwyd gyda'r cais yn seiliedig ar wybodaeth a gasglwyd ym Medi, 2020 ac yn datgan fod y rhan helaeth o unedau Defnydd Dosbarth B1 ar werth neu i'w rhentu yn ardal Bangor i gyd o fewn Parc Menai gan gynnwys 10,630 troedfedd sgwâr gan gwmni *Cooke and Arkwright*; 2,986 troedfedd sgwâr gan *BA Commercial*; 4,000 troedfedd sgwâr gan *Fifield Glyn* a 1,615 troedfedd sgwâr gan Gyngor Gwynedd (*Intec*). Yn ychwanegol i'r ffigyrau hyn, mae 137,160 troedfedd sgwâr ar werth neu i'w rhentu gan gwmni *Sanderson Weatherall* gan gynnwys adeilad y *Book People*. Gan ystyried y dystiolaeth uchod, credir, yn bresennol o leiaf, bod gorddarpariaeth o unedau B1 ym Mharc Menai o ystyried cyfanswm arwynebedd llawr segur sydd eisoes o fewn y Parc h.y. mae'r Parc o dan gapasiti ar gyfer cyflenwad eiddo/tir Defnydd Dosbarth B1. Amlygwyd hefyd byddai newid defnydd o Ddefnydd Dosbarth B1 i Ddefnydd Dosbarth D1 yn parhau i gynnig defnydd masnachol/busnes gan gefnogi cyflogaeth leol a chefnogi'r economi leol.
- 5.8 Mae'r trydydd maen prawf yn datgan na ddylai'r defnydd cyflogaeth bresennol gael effaith niweidiol ar fwynderau nag ar yr amgylchedd. Defnydd cyfreithiol a sefydledig yr uned yw ar gyfer Defnydd Dosbarth B1 sy'n cydymffurfio a defnydd a gwarchodaeth yr uned ei hun ar gyfer defnydd swyddfa. Mae'r fath ddefnydd yn cyd-fynd a chydseinio a defnydd busnes Parc Menai yn

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

ei gyfanrwydd. Mae Datganiad Cynllunio'r asiant yn nodi na fyddai defnyddio'r uned ar gyfer deintyddfa yn mynd i amharu'n andwyol ar gymeriad nag integreidd defnyddiau cyfagos ar sail natur a graddfa'r defnydd ei hun ac na fydd angen ymgymryd â newidiadau allanol i'r adeilad presennol a bydd y newidiadau wedi eu cyfyngu'n fewnol ac bydd y rhain yn newidiadau cildroadwy/*reversible*.

5.9 Mae'r pedwerydd maen prawf yn datgan na ddylai datblygiad gael effaith niweidiol ar ddefnydd cyflogaeth safleoedd/unedau cyfagos. Yn ôl y wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais, ni ragwelir byddai'r ddeintyddfa arbenigol yn creu mwy o aflonyddwch sŵn na'r sefyllfa bresennol gan ystyried defnyddiau swyddfa B1 sydd eisoes yn bodoli gerllaw. Nodir byddai'r cleifion yn ymweld â'r deintyddfa ar sail cynllun apwyntiadau yn unig ac mae'r amser bydd y claf yn cael ei drin yn y deintyddfa yn hirach na phe byddai mewn practis GIG neu ddeintyddfa arferol/cyffredin arall gan olygu llai o symudiadau i mewn ac allan o'r adeilad a'r maes parcio cysylltiedig.

5.10 Mae'r pumed maen prawf yn ymwneud a sicrhau nas oes safle arall amgen ar gael ar gyfer y defnydd arfaethedig. Yn ychwanegol i'r manylion a gyflwynwyd gyda'r cais blaenorol, cyflwynwyd Datganiad Prawf Dilyniannol gyda'r cais hwn yn unol â gofynion PCC, (2018) ynghyd a NCT4: Datblygiad Manwerthol a Masnachol sy'n datgan y canlynol:-

* Yn dilyn achosion yn yr Uchel Lys, y brif fater sydd rhaid ei ystyried mewn achosion ble fydd angen ymgymryd â phrawf dilyniannol i gefnogi cais cynllunio yw bod safleoedd addas o fewn canolfannau sefydledig neu ar gyrion canolfannau ar gael yn bresennol ac sy'n cyfarfod a gofynion lleoliadol ac anghenion marchnata'r busnes. Ni ddylid dewis safle/eiddo sydd ddim yn ymateb yn uniongyrchol i'r gofynion a'r anghenion uchod pe byddai'n golygu addasu'r ffordd o weithredu'r busnes (drwy, er enghraifft, lleihau cyfleusterau bydd y busnes yn ei gynnig neu fod angen newid ac ymestyn yr eiddo i gyfarfod ac anghenion y busnes) er mwyn iddo ffitio fewn i safle/eiddo amgen.

* Fel rhan o'r asesiad argaeledd, defnyddiwyd 2 wefan cenedlaethol ac un wefan leol ar gyfer adnabod eiddo addas ar gyfer y deintyddfa mewn lleoliad yng nghanol y ddinas ac o fewn rhagod 5 milltir o amgylch y ddinas (ni ellir cynnwys rhan ddwyreiniol/deheuol o Fôn gan ystyried cyfyngiadau cytundebol). Defnyddiwyd hefyd wefannau'r cwmnïau a gyfeiriwyd atynt ym mharagraff 5.7 uchod.

* Gwerthuswyd eiddo ar sail gofynion practis deintyddol cyfoes ac arbenigol yr ymgeisydd

* Mae'r archwiliad yn dangos bod nifer o eiddo o fewn y ddinas ac ar gyrion y ddinas sydd yn cael eu marchnata'n bresennol ond nid yw'r rhain yn dderbyniol ar sail gofynion practis yr ymgeisydd oherwydd maint anaddas, diffyg mynediad cerbyd hwylus i'r brif ddrws, mynediad anaddas/diffyg mynediad ar gyfer yr anabl, angen addasiadau cymhleth er mwyn cyfarfod a gofynion statudol a dyluniad/cynllun naws diwydiannol iddynt.

* Mae hyn yn gadael 8 eiddo ar ôl i'w hystyried o fewn y prawf dilyniannol gyda 3 ohonynt (Ffordd Caernarfon a Parc Menai) yn anaddas ar sail gormodaeth maint arwynebedd llawr.

* O'r 5 eiddo sy'n weddill (Ffordd Bangor, Stryd y Deon a Parc Menai), diystyrwyd 3 ohonynt ar sail costau, gwerth treth uchel, gyfochrog a defnyddiau presennol anghydnaws, diffyg llecynnau parcio ac arwynebedd llawr annigonol.

* Mae'r prawf dilyniannol yn gadael 2 eiddo ar ôl i'w hasesu, sef, 30 Stryd y Deon ac 8 Llys Castan (sy'n destun y cais hwn). Mae 30 Stryd y Deon yn cynnwys 4 swyddfa fechan ynghyd a chegin a thŷ bach wedi ei leoli ar lawr cyntaf bloc swyddfa. Mae'r arwynebedd llawr yn rhy gyfun ar gyfer gofynion statudol a chyfoes y deintyddfa. Mae dibyniaeth ar lifft i gael mynediad i'r llawr cyntaf. Mae llinellau melyn dwbl y tu allan i'r brif fynedfa ar y llawr gwaelod gyda

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

mannau parcio cyhoeddus y Cyngor gerllaw. Oherwydd ei leoliad canolig ni fyddai'r eiddo hwn yn hawdd i'w gyrraedd ar sail traffig ac nid oes naws bri/*prestige* yn perthyn iddo ac nid yw o ddyluniad/edrychiad modern a chyfoes. Nid yw'r eiddo hwn ar werth ac, felly, ni fyddai ym mherchnogaeth na rheolaeth yr ymgeisydd pe byddai angen gwneud newidiadau a gwelliannau iddo.

* Rhif 8 Llys Castan yw'r ail eiddo ac mae'r prawf dilyniannol yn dod i'r argymhelliad mai'r eiddo hwn sydd a fwyaf potensial i'w ddefnyddio ar gyfer practis deintyddfa arbenigol ac arloesol yn seiliedig ar y rhesymau a grybwyllwyd uchod.

5.11 Nid yw'r chweched maen prawf yn berthnasol i'r bwriad sy'n destun y cais hwn gan nad yw'n golygu defnyddio'r safle/uned ar gyfer defnydd tymor byr/dros dro.

5.12 Pe bai'r cais yn dderbyniol o safbwynt polisïau eraill byddai modd gosod amod personol ar unrhyw ganiatâd er mwyn sicrhau byddai'r adeilad yn dychwelyd i ddefnydd B1 pe bai'r defnydd yma yn dod i ben yn y dyfodol. Mae hyn wedi digwydd mewn amgylchiadau tebyg yn y gorffennol ac ystyrir ei bod yn fodd o reoli'r sefyllfa mewn ffordd dderbyniol i'r dyfodol.

5.13 Daw'r Datganiad Prawf Dilyniannol i'r canlyniad nad oes eiddo amgen addas ar gael ar sail addasrwydd a bod yn ddichonadwy'n ariannol o fewn Bangor ei hun ac i'r datganiad brofi bod y rhan helaeth o unedau diwydiannol cyfoes wedi eu lleoli y tu allan i ffin datblygu'r ddinas. Ar wahân i safle'r *Book People* ac *Woodlands House*, ym Medi, 2020 roedd 23,681 troedfedd sgwâr o arwynebedd llawr segur ym Mharc Menai a rhwng y 4 cwmni masnachol y cyfeiriwyd atynt uchod ynghyd a Chyngor Gwynedd mae 14 uned segur o fewn y Parc ei hun yn bresennol (heb gynnwys safle *Book People* a *Woodlands* a fyddai'n ychwanegu 8,970 troedfedd sgwâr o arwynebedd llawr segur i'r ffigwr uchod). O fewn Llys Castan ei hun (ble lleoli'r safle'r cais cyfredol hwn) mae 3 uned wag sydd â chyfanswm o 6,236 troedfedd sgwâr o arwynebedd llawr segur.

5.14 Gan ystyried yr asesiad uchod sy'n seiliedig ar ganlyniadau'r Prawf Dilyniannol cyfredol ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi CYF1 a CYF5 o'r CDLL.

Mwynderau gweledol

5.15 Fel y cyfeiriwyd ato uchod, man newidiadau bwriedir eu cario allan ar yr uned a bydd rhain yn newidiadau mewnol ac i'r perwyl hwn, felly, credir na fydd y defnydd arfaethedig yn mynd i danseilio mwynderau gweledol y rhan yma o'r parc busnes ac na fydd ychwaith yn mynd i amharu'n andwyol ar ddynodiad yr ardal fel Tirlun o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Dinorwig gan CADW. Credir felly, i'r bwriad fod yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF3 a PS20 o'r CDLL.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.16 Saif yr uned oddi fewn i ardal masnachol sefydledig sy'n cynnwys defnyddiau fel swyddfeydd a diwydiant ysgafn ar gyrion gogleddol Parc Menai. Ceir llecynnau parcio dynodedig gerllaw ar gyfer yr unedau hyn a chan ystyried natur a chymeriad masnachol yr ardal leol credir na fyddai defnydd o'r uned fel deintyddfa yn mynd i danseilio mwynderau cyffredinol defnyddwyr cyfagos ar sail aflonyddwch sŵn gan ystyried byddai'r cleifion yn ymweld â'r deintyddfa drwy apwyntiad yn unig ac na fyddai'r fath drefniant yn mynd i ddwyshau defnydd yr uned i'r fath raddau nes y byddai'n newid a thanseilio cymeriad yr ardal gyfagos ar draul mwynderau cyffredinol. Nodir hefyd

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

byddai'r cleifion yn cael eu trin yn y deintyddfa arbenigol yn hirach na phe byddent mewn practis GIG neu ddeintyddfa cyffelyb gan olygu llai o symudiadau i fewn ac allan o'r adeilad a'r maes parcio cysylltiedig. Credir, felly, i'r bwriad fod yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF2 a maen prawf 4 o Bolisi CYF5 o'r CDLL.

Materion trafndiaeth gynaliadwy a pharcio

- 5.17 Mae'r uned yn cael ei wasanaethu gan rwydwaith ffyrdd sirol di-ddosbarth gyda chyffordd i'r gefnffordd A.487 i'r de-dwyrain o Barc Menai ei hun. Mae 10 llecyn parcio dynodedig wedi eu clustnodi ar gyfer defnyddwyr yr uned hon. Mae Polisi TRA 2 o'r CDLL yn datgan dylai darpariaeth parcio ar gyfer pob dull o deithio fod yn unol â safonau parcio'r Cynghorau. Derbyniwyd sylwadau gan yr Uned Drafnidiaeth yn datgan er mwyn cydymffurfio a safonau parcio CSS Cymru (2008) argymhellir darparu 16 llecyn parcio ar gyfer y cyfleuster hwn. Nodir hefyd bod cadarnhad ysgrifenedig wedi ei dderbyn gan berchennog Ysgol Glan Aethwy (sydd o fewn pellter cerdded *cyffyrddus* yn ôl cyngor a gynhwysir yn y ddogfen *Manual for Streets* i safle'r cais) ei fod yn fodlon darparu prydles ar gyfer 6 llecyn parcio ychwanegol i ddefnyddwyr y deintyddfa pe byddai eu hangen ac na fyddai gan yr Uned Drafnidiaeth wrthwynebiad i'r fath drefniant. Fodd bynnag, ni ellir rheoli'r fath drefniant drwy'r drefn gynllunio ac mai mater preifat fyddai hwn rhwng yr ymgeisydd a pherchennog safle Ysgol Glan Aethwy.
- 5.18 Mae'r ddogfen CSS Cymru yn datgan bod dehongliad y safonau parcio yn syrthio ar yr awdurdodau cynllunio lleol eu hunain a bod hyblygrwydd yn y safonau er mwyn cymryd i ystyriaeth amgylchiadau unigryw sy'n perthyn i bob datblygiad. Mae'r ystyriaethau hyn yn cynnwys ystyriaethau mynediad i drafnidiaeth gyhoeddus; rhannu ceir; nifer o weithwyr llawn/rhan amser; hygyrchedd y safle drwy gerdded a beicio; posibilrwydd o dagfeydd ar hyd y strydoedd lleol a lleoliadau mannau parcio preifat/cyhoeddus gerllaw safle. I'r perwyl hyn, ac wrth nodi argymhelliad yr Uned Drafnidiaeth, mae'r wybodaeth ddiweddaraf a gyflwynwyd gyda'r cais cyfredol hwn yn datgan mai drwy apwyntiad yn unig fyddai'r cleifion yn ymweld â'r cyfleuster; byddai'r cleifion yn cael eu trin yn y deintyddfa arbenigol yn hirach na phe byddent mewn practis GIG cyffredin neu barctis tebyg gan olygu llai o symudiadau i mewn ac allan o'r adeilad a'r maes parcio gyda llai o dagfeydd; dim defnydd deintydd arferol sy'n cael ei gynnig yma ond cyfleuster arbenigol ac arloesol a fyddai, ynddo'i hun, yn cyfyngu ar y niferoedd o gleifion yn ymweld â'r cyfleuster a bod yr ymgeisydd yn fodlon derbyn amod cynllunio pe caniateir y cais sy'n cyfyngu ar niferoedd yr ystafelloedd llawdriniaeth/syrjeri yn y dechrau i 2 yn unig er mwy cydymffurfio gyda gofynion parcio ac wedyn cyflwyno manylion i'w cytuno gyda'r ACLL ar gyfer darpariaeth parcio ychwanegol ar gyfer y 2 syrjeri arall. Gan bwysu a mesur y bwriad yn ofalus, ni chredir byddai'r bwriad, o'i ganiatáu, yn mynd i danseilio'r cyngor a gynhwysir yn y ddogfen CSS Cymru nac yn debygol o greu sefyllfa o fewn y rhwydwaith ffyrdd lleol a fyddai'n tanseilio'n sylweddol ar ddiogelwch ffyrdd.
- 5.19 Mae Polisi PS5 o'r CDLL yn datgan cefnogir datblygiadau ble gellid dangos eu bod yn gyson ag egwyddorion datblygu cynaliadwy drwy, er enghraifft, lleihau'r angen i deithio gyda thrafnidiaeth breifat ac annog cyfleoedd i bob defnyddiwr deithio yn ôl y gofyn mor aml â phosib drwy ddefnyddio dulliau amgen gan roi pwyslais ar gerdded, beicio a defnyddio cludiant cyhoeddus. Mae Polisi PS4 yn datgan bydd rhaid i ddatblygiadau cael eu lleoli er mwyn lleihau'r angen i deithio gan gefnogi gwelliannau trafndiaeth fydd yn uchafu hygyrchedd ar gyfer bob dull o deithio ond yn arbennig ar droed, beic a chludiant cyhoeddus. Mae Polisi TRA4 yn ategu egwyddorion y ddau bolisi yma drwy ddatgan dylid dylunio datblygiad mewn ffordd sy'n hyrwyddo'r dulliau mwyaf cynaliadwy o deithio gan roi sylw i, er enghraifft, cerddwyr (gan gynnwys pobl gyda phramiau a/neu blant ifanc); bobl anabl a phroblemau symudedd ac anghenion mynediad penodol; beicwyr a chludiant cyhoeddus.

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

5.20 Er mwyn cefnogi'r cais, cyflwynwyd y ddogfen Tystiolaeth Hygyrchedd y Safle ac ar sail graddfa'r bwriad daw i'r canlyniadau canlynol:-

- Mae cymuned Penrhosgarnedd yn agosach i safle'r cais nag eiddo deintyddion eraill ym Mangor.
- Mae cymuned Parc Menai yn agosach i safle'r cais nag eiddo deintyddion eraill ym Mangor.
- Mae staff/cymuned Ysbyty Gwynedd yn agosach i safle'r cais nag eiddo deintyddion eraill ym Mangor.
- Mae gwasanaeth bws rheolaidd gan gwmnïau amrywiol yn gwasanaethu busnesau eraill ym Mharc Menai.
- Mae rhwydwaith beics presennol ynghyd a llwybrau cyhoeddus yn gwasanaethu Parc Menai.
- Mae'r safle yn hygyrch yn ddaeryddol i ddefnyddwyr lleol a rhanbarthol sy'n defnyddio'r A.55.
- Nodir bod y rhan helaeth o gleifion y cyfleuster presennol yn defnyddio car (gyda nifer ohonynt yn gleifion oedrannus a fyddai'n anghyfleus neu yn amhosibl defnyddio cludiant cyhoeddus) ac na fyddai'r sefyllfa yma yn newid gyda'r safle newydd hwn ym Mharc Menai. Os rhywbeth, fyddai'n agosach i nifer helaeth o gleifion sy'n defnyddio'r cyfleuster presennol ac sy'n teithio o'r gogledd, dwyrain ac o'r de i'w hapwyntiad.

5.21 Yn seiliedig ar y wybodaeth ychwanegol yma i gefnogi'r bwriad ar y graddfa yma, ni ystyrir y byddai'r bwriad yn tanseilio gofynion ac amcanion cynaliadwy lleol a chenedlaethol perthnasol. Credir, felly, bod y bwriad cyfredol hwn yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PS4, PS5 a Pholisi TRA4 o'r CDLL.

Materion ieithyddol

5.22 Yn unol â Deddf Cynllunio (Cymru) 2015 mae'n ddyletswydd wrth wneud penderfyniad ar gais cynllunio i roi ystyriaeth i'r iaith Gymraeg, lle mae'n berthnasol i'r cais hwnnw. Ategir hyn ymhellach gan bara 3.28 o Bolisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 10, 2018) ynghyd a Nodyn Cyngor Technegol 20.

5.23 Mae'r Canllaw Cynllunio Atodol (CCA) 'Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy' (mabwysiedig Gorffennaf 2019) yn rhoi arweiniad pellach ar sut y disgwylir i ystyriaethau i'r iaith Gymraeg fod yn cael eu hymgorffori ym mhob datblygiad perthnasol.

5.24 Er nad yw'r bwriad cyfredol hwn yn destun Datganiad Iaith Gymraeg neu Adroddiad ar Asesiad Effaith Iaith Gymraeg yn ôl trothwyon a nodir ym Mholisi PS1 o'r CDLL fe roddir arweiniad o ran y mathau o geisiadau perthnasol ble fo angen rhoi ystyriaeth i'r iaith Gymraeg yn Atodiad 5 (Y Drefn Sgrinio) o'r CCA (rhan Ch i Dd). Mae'r arweiniad a gynhwysir o fewn Atodiad 5 yn nodi y dylai pob datblygiad manwerthu, masnachol neu ddiwydiannol ble nad oes angen cyflwyno Datganiad/Asesiad iaith Gymraeg ddangos sut fo ystyriaeth wedi ei roi i'r iaith. I'r perwyl hwn, cyflwynwyd gwybodaeth gyffredinol o fewn y Datganiad Cynllunio sy'n cadarnhau bydd y practis yn gweithredu polisi dwyieithog (e.e. yn talu am gyrsiau dysgu'r Gymraeg); bod yr ymgeisydd yn Gymraeg ei iaith gyntaf; mae'r ymgeisydd yn aelod o Gymdeithas Ddeintyddol Gymraeg a bydd y rhan fwyaf o'r staff yn rhugl yn y Gymraeg neu gyda dealltwriaeth sylfaenol o'r Gymraeg. Yn ogystal, bydd y bwriad yn darparu gwasanaeth arbenigol i drigolion y Sir. Ystyrir fod y bwriad felly yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi PS1 o'r CDLL.

6. Casgliadau:

6.1 Er gwaethaf y ffaith y cyflwynwyd gwybodaeth a thystiolaeth helaeth ac mwy grymus i gefnogi'r cais diweddaraf hwn o'i gymharu â'r hyn a gyflwynwyd gyda'r cais blaenorol, ni ystyrir fod y wybodaeth a'r dystiolaeth hyn yn goresgyn yr holl bryderon a amlygwyd.

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

Yn benodol, nid yw swyddogion yn ystyried fod y bwriad yn gallu cwrdd gyda gofynion maen prawf 1 o Bolisi ISA 2 sy'n ymwneud gyda lleoli cyfleusterau cymunedol newydd. O dan yr amgylchiadau, ac er yn cydnabod natur arbenigol y cyfleuster arfaethedig, nid oes opsiwn ond i argymhell gwrthod y cais am y rheswm isod.

7. Argymhelliad:

7.1 Gwrthod – rheswm:-

1. Nid yw'r bwriad yn cydymffurfio gyda maen prawf 1(i) o Bolisi ISA2 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, 2017 sy'n datgan dylid lleoli datblygiadau newydd a chyfleusterau cymunedol newydd oddi fewn neu'n gyfagos a ffiniau datblygu, neu eu bod wedi'u lleoli tu allan i ffiniau datblygu ond oddi mewn i glystyrau, lle bydd y cynnig yn darparu cyfleuster angenrheidiol i gefnogi'r gymuned leol.