Rhif: **4**

ADRODDIAD I'R PWYLLGOR CYNLLUNIO
CYFEIRIO I GYFNOD CNOI CIL

DYDDIAD PWYLLGOR CYNLLUNIO:	01/02/16
DISGRIFIAD A LLEOLIAD Y CAIS:	Cais Rhif C15/1115/25/LL
ADRODDIAD GAN:	Uwch Reolwr, Gwasanaeth Cynllunio ac Amgylchedd
ARGYMHELLIAD:	Derbyn yr argymhelliad sef dirprwyo'r hawl i Ganiatáu y cais.

1. PWRPAS

1.1 Adroddwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio ar 11eg Ionawr, 2016 a bwriad y Pwyllgor oedd gwrthod y cais yn groes i'r argymhelliad ar sail gorddarpariaeth o dai, effaith andwyol ar yr iaith Gymraeg ac effaith ar drafnidiaeth. Oherwydd ym marn y Pennaeth Adran Rheoleiddio, fod risg sylweddol i'r Cyngor o ran y penderfyniad, 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.

2. DISGRIFIAD a CHEFNDIR

2.1 Mae'r cais yn gais llawn ar gyfer diwygio'r caniatâd presennol i gynyddu cyfanswm y tai ar y safle o 245 i 266, sef 21 tŷ ychwanegol, trwy ddarparu mwy o unedau un a dwy lofft. Nid yw'r cynllun yn golygu ehangu maint y safle na newid gosodiad ffyrdd mewnol o fewn y safle. Mae'r caniatâd gwreiddiol wedi cael ei weithredu ac mae gwaith yn parhau ar y safle. Erbyn Rhagfyr 2015 roedd tua 50 o'r tai wedi eu meddiannu.

2.2 Mae'r safle wedi ei leoli oddi mewn i ffiniau datblygu dinas Bangor, sydd wedi ei ddynodi fel canolfan isranbarthol yng Nghynllun Datblygu Unedol Gwynedd (Gorffennaf 2009) ac mae'r safle wedi ei ddynodi yn benodol ar gyfer datblygiad preswyl. Mae'r safle yn ardal Penrhosgarnedd o'r ddinas ag o fewn ffiniau ardal Cyngor Cymuned Pentir. Mae mewn lleoliad gymharol amlwg gan y gwelir y mwyafrif o'r safle o'r A55 ond mae'n weddol guddiedig o edrychiadau Ffordd Penrhos.

2.3 Mae Ffordd Penrhos wedi ei leoli i gyfeiriad y gogledd a gogledd orllewin y safle gyda stadau preswyl presennol Ffordd Crwys a Ffordd Cynan wedi eu lleoli rhwng y safle a'r ffordd ei hun. Mae'r tai hyn yn ogystal â thai ar hyd Ffordd Penrhos yn amrywio o ran edrychiadau, maint, gorffeniadau a dyluniad sydd yn golygu nad oes ffurf adeiledig bendant neu unffurf i'r ardal gyfagos. Mae safle helaeth Ysbyty Gwynedd yn ymylu'n uniongyrchol gyda ffin gogledd dwyreiniol y safle tra bod yr A55 yn rhedeg i'r de o'r safle.

2.4 Cyflwynwyd y cais i Bwyllgor ar 11.01.16 gydag argymhelliad i ddirprwyo'r hawl i ganiatáu yn ddarostyngedig i dderbyn sylwadau ffafriol gan Dwr Cymru ac i amodau perthnasol ac i gwblhau Cytundeb 106 diwygiedig i sicrhau 7 tŷ fforddiadwy ychwanegol ar gyfer angen lleol cyffredinol. Argymhellwyd i ganiatáu gydag amodau perthnasol ac yn ddarostyngedig i gytundeb 106 ar gyfer tai fforddiadwy a derbyn sylwadau ffafriol Dwr Cymru, gan yr ystyriwyd fod y cais, ar sail y dystiolaeth sydd ar gael, yn dderbyniol ac yn cydymffurfio gyda pholisïau cynllunio lleol a chenedlaethol. Amgaeir copi o'r adroddiad a'r cynlluniau a gyflwynwyd i Bwyllgor Cynllunio 11.01.16 yn Atodiad 1 ac mae'r rhain yn egluro cefndir y cais ymhellach.

3 CYD-DESTUN POLISI

Gor-ddarpariaeth o dai.

3.1 Yn ystod y Pwyllgor Cynllunio roedd aelodau yn cwestiynu'r angen am fwy o dai ac yn bryderus bod y Cynllun Datblygu Unedol yn dod yn agos at ddiwedd ei oes ac o ganlyniad fod anghenion tai wedi newid. Rhaid cofio, 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.

3.2 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd (2009) yw Cynllun Datblygu mabwysiedig Cyngor Gwynedd. Polisïau CH1 a CH6 sy'n berthnasol i geisiadau am dai ar safleoedd dynodedig o fewn ffiniau datblygu. Mae'n bwysig nodi, **nad yw polisïau CH1 a CH6 yn gofyn i ddatblygwr tai brofi angen am dai ar safleoedd sydd wedi eu clustnodi** oherwydd bod yr angen wedi ei gydnabod a'i asesu yn ystod y broses o baratoi'r CDU. Er hynny mae'r wybodaeth isod yn diweddaru'r sefyllfa ac yn amlygu oblygiadau polisïau cenedlaethol.

3.3 O safbwynt polisïau cenedlaethol mae Polisi Cynllunio Cymru (PCC) a Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 1 yn datgan bod rhaid i bob Awdurdod Cynllunio Lleol sicrhau bod digon o dir ar gael sy'n barod i'w ddatblygu er mwyn darparu cyflenwad 5 mlynedd o dir ar gyfer tai, yn ôl un o brif ofynion polisi cynllunio Llywodraeth Cymru. Rhaid i'r system gynllunio, drwy'r broses CDLl a'r CDU cyn hynny, ddarparu'r tir sy'n angenrheidiol ar gyfer adeiladu cartrefi newydd, ac mae'n rhaid i Awdurdodau Cynllunio Lleol sicrhau bod digon o gyflenwad tir ar gael mewn gwirionedd i ddarparu tir ar gyfer tai am 5 mlynedd.

3.4 Nodai Adroddiad Cyd-astudiaeth Argaeledd Tir ar gyfer Tai 2015 Cyngor Gwynedd fod gan ardal Awdurdod Cynllunio Gwynedd gyflenwad tir o 3.3 mlynedd ar gyfer tai h.y. mae'r cyflenwad presennol o dir sydd ar gael o dan y cyflenwad pum mlynedd o dir ar gyfer tai sydd yn ofynnol er mwyn bod yn unol â Pholisi Cynllunio Cymru a TAN 1. Tra bod yr adroddiad hwn yn cynnig sylwebaeth sydd yn gosod y cyd-destun ehangach o ran y ffigwr hwn, gan gynnwys dulliau amgen o ystyried y cyflenwad tir ar gyfer tai, wrth ddefnyddio'r dull gweddilliol o gyfrifo'r cyflenwad tir fel y'i nodir yn TAN 1, nid oes gan ardal Cynllunio Gwynedd gyflenwad 5 mlynedd o dir ar gyfer tai.

3.5 Mae'r CDU, dros gyfnod oes y Cynllun (2001 i 2016), yn gofyn darparu ar gyfer 4,178 o anheddau ac mae hyn yn sicrhau cyflenwad tir 5 mlynedd. Nodir fod Bangor wedi ei adnabod fel Canolfan Is-ranbarthol yn y CDU ac o'r herwydd mae'n ddisgwyliedig ei fod yn diwallu canran sylweddol o'r galw am dai yn ardal y Cynllun ac yn benodol felly o fewn Ardal Dalgylch Dibyniaeth Bangor. Mae ffigyrau'r Cydastudiaethau Argaeledd Tir diweddaraf ar gyfer Tai yng Ngwynedd a

gyhoeddwyd ar y 1af Ebrill 2015 yn dangos diffyg darpariaeth o dai newydd yng Ngwynedd ac o fewn ardal dalgylch dibyniaeth Bangor (gweler tabl isod).

	Cyfanswm yr Angen am Dai (fel yr amlinellir yng Nghynllun Datblygu Unedol Gwynedd a fabwysiadwyd)	Yr hyn a gwblhawyd ers y dyddiad cychwyn y CDU (safleoedd mawr a bychan)	Angen Gweddilliol
Gwynedd	4178	2670	1508
Ardal Dalgylch Dibyniaeth (ADD) Bangor	1456	815	641

3.6 Oherwydd yr ystadegau uchod sy'n dangos yn glir nad oes digon o dir ar gyfer darparu cyflenwad 5 mlynedd o dai, a'r ffaith bydd rhaid i'r Awdurdod Cynllunio Lleol barhau i ddarparu cyflenwad tir o 5 mlynedd yn y dyfodol trwy'r Cynllun Datblygu Lleol **nid oes tystiolaeth ddigonol i wrthod y cais yma ar sail gorddarpariaeth**. Yn ychwanegol, os na fodlonir gofynion tai yn gyffredinol, ni ellir bodloni'r angen am dai fforddiadwy fel elfen o'r ffigwr cyffredinol ar gyfer tai ychwaith.

3.7 Mae'r safle wedi ei ddynodi yn y Cynllun Datblygu Unedol ar gyfer tai ac mae'r Briff Datblygu sydd wedi ei baratoi ar gyfer y dynodiad yn datgan dylai'r safle gael ei ddatblygu'n raddol er mwyn i'r cyfnod adeiladu adlewyrchu'r amgylchiadau sy'n bodoli ar y pryd. Caniatawyd y cais gwreiddiol C12/1347/25/LL yn ddarostyngedig i amod i sicrhau datblygiad graddol ac argymhellir ail osod amod tebyg pe caniateir y cais hwn er mwyn ymateb i'r nifer uwch o dai. Mae'r amod presennol yn gofyn i'r datblygwr gytuno i gynllun cam wrth gam cyn dechrau gwaith a bydd rhaid cwblhau un cyfnod a bodloni'r Awdurdod Cynllunio Lleol o hyn cyn dechrau gwaith ar y cam nesaf. Derbyniwyd gwybodaeth i ryddhau'r amod a chytunwyd i bedwar cam wrth ddatblygu'r safle. Byddai modd felly trwy osod amod newydd i ychwanegu cam ychwanegol mewn ymateb i'r tai ychwanegol er mwyn sicrhau bod y tai yn cael eu darparu mewn modd a chyfnodau derbyniol.

Yr Iaith Gymraeg

3.8 Mae Polisi A1 o'r Cynllun Datblygu Unedol yn ymwneud gydag Asesiadau Amgylcheddol neu Asesiadau o Effeithiau Eraill, megis ieithyddol, ac yn datgan y 'gwrthodir cynigion os na fydd gwybodaeth ddigonol yn cael ei ddarparu gyda'r cais cynllunio ynglŷn ag unrhyw effaith amgylcheddol neu eraill sylweddol tebygol'.

3.9 Yn yr un modd mae Polisi A2 o'r Cynllun Datblygu Unedol yn ymwneud gyda Gwarchod Gwead Cymdeithasol, Ieithyddol a Diwylliannol Cymunedau. Mae'r polisi hwn yn gofyn gwrthod 'cynigion a fyddai oherwydd eu maint, eu graddfa neu eu lleoliad yn achosi niwed arwyddocaol i gydlyniad cymdeithasol, ieithyddol neu ddiwylliannol cymunedau'.

3.10 Mae Canllaw Cynllunio Atodol: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg (Tachwedd 2009) yn datgan y bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn gofyn am Ddatganiad Cymunedol ac Ieithyddol fel rhan o gais cynllunio ar ddatblygiadau sy'n syrthio i un neu fwy o'r categorïau canlynol ;-

- datblygiad preswyl o 5 uned breswyl neu fwy ar safle/tir nad yw eisoes wedi ei ddynodi ar gyfer datblygiad tai mewn cynllun datblygu

- datblygiad masnachol, diwydiannol neu dwristiaeth o 1000m2 neu fwy
- datblygiad sy’n debygol o arwain at golli cyfleusterau cymunedol a chyfleon gyflogaeth
- datblygiad twristiaeth a fydd yn creu deg neu fwy o unedau gwyliau

3.11 Mae safle’r cais eisoes wedi ei ddynodi yn benodol ar gyfer datblygiad preswyl a nodai’r Briff Datblygu y gallai’r safle hwn ymdopi gyda 270 o unedau preswyl. Ni ystyrir felly fod y bwriad yn disgyn o fewn y meini prawf uchod ac felly nid oes cyfiawnhad i ofyn am Ddatganiad Cymunedol ac Ieithyddol. Er hynny, derbyniwyd datganiad fel rhan o’r cais er mwyn asesu effaith o ddarparu 21 o dai ychwanegol ar y safle ac i ddiweddaru’r sefyllfa yn dilyn canlyniadau’r cyfrifiad yn 2011. Daeth y Datganiad i’r casgliad nad oedd unrhyw effeithiau niweidiol ar y Gymraeg ac nid oes unrhyw dystiolaeth arwyddocaol wedi’i ddarparu i nodi casgliad gwahanol. Er eglurdeb mae sylwadau’r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd yn cydnabod bod y safle hwn o fewn ward Pentir ond, oherwydd agosrwydd y safle at ffurf adeiledig Bangor, dylid hefyd ystyried nodweddion wardiau cyfagos Dewi a Glyder yng nghyd-destun asesiad o’r datblygiad ar y safle hwn.

3.12 Mae Nodyn Cyngor Technegol 20: Cynllunio a’r Gymraeg (Hydref 2013) yn datgan gellid lliniaru effaith datblygiadau tai ar yr iaith Gymraeg trwy adeiladu tai fesul cam a/neu trwy ddarparu tai fforddiadwy i ddiwallu anghenion lleol. Bydd y bwriad yn darparu tai fforddiadwy ychwanegol ac mae’r argymhelliad yn cyfeirio at angen am amod i sicrhau datblygiad graddol ac o ganlyniad mae’r bwriad yn cydymffurfio ag anghenion NCT 20. Mae PCC hefyd yn datgan *“Dylai fod yn nod gan awdurdodau cynllunio lleol ddarparu ar gyfer tai sydd wedi eu dosbarthu’n eang ac sy’n cael eu datblygu’n raddol, gan ystyried gallu ardaloedd a chymunedau gwahanol i gymathu’r datblygiadau hynny heb effeithio’n andwyol ar sefyllfa’r Gymraeg. Lle bo modd, dylai’r system gynllunio geisio creu amodau sy’n ffafriol i ddefnydd o’r Gymraeg. Gallai polisïau priodol mewn cynlluniau datblygu ar raddfa gyffredinol a lleoliad datblygiadau newydd, a’u hadeiladu’n raddol, helpu i fodloni’r nod hwn. Gallai polisïau sy’n ymwneud â thai fforddiadwy hefyd fod o gymorth yn hyn o beth”.*

3.13 O ganlyniad, ac ar sail yr uchod, ystyrir, fod y bwriad gydag amodau cynllunio priodol yn bodloni gofynion polisïau A1 a A2 a’r Canllaw Cynllunio Atodol: Cynllunio a’r Iaith Gymraeg a’r polisïau cenedlaethol ac felly nad oes unrhyw dystiolaeth na reswm cynllunio dilys i wrthod y cais ar y sail yma.

Ystyriaethau Trafnidiaeth

3.14 Derbyniwyd asesiad trafnidiaeth ddiwygiedig fel rhan o’r cais er mwyn asesu effaith y tai ychwanegol ar y rhwydwaith ffyrdd lleol. Mewn ymateb i hyn nid oedd gan yr Uned Drafnidiaeth unrhyw wrthwynebiad i’r bwriad oherwydd bod yr asesiad yn dangos byddai'r cynnydd mewn traffig o ganlyniad i'r tai ychwanegol yn gynnydd o lai nag 5% ac felly nad ydynt o’r farn y bydd yr effaith yn un arwyddocaol. Yn dilyn y Pwyllgor Cynllunio 11.01.16 derbyniwyd sylwadau ychwanegol yr Uned Drafnidiaeth yn cadarnhau eu barn gan ddatgan:

Y cais yw cynyddu’r niferoedd o dai o 245 i 266 uned trwy amnewid nifer o’r tai mawr gan gynyddu'r nifer o dai llai. Roedd y Datganiad Trafnidiaeth wreiddiol a chyflwynwyd fel rhan o’r cais cyntaf wedi ei selio ar ddatblygiad o 252 uned gyda’r datganiad atodol diweddaraf yma yn ystyried unrhyw effaith pellach o ganlyniad i’r 14 uned ychwanegol, dros y nifer a defnyddiwyd i’r datganiad trafnidiaeth wreiddiol.

Mae'r datganiad atodol yn dangos yn glir byddai'r cynnydd cynhyrchiad teithiau a thraffig ychwanegol dros y nifer arfaethedig gwreiddiol yn finimal, gyda graddfa'r effaith o gynnydd ganran o lai na 2% ar y rhwydwaith ffyrdd lleol.

Mae Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth yn ystyried cynnydd o 5% fel cynnydd 'faterol' neu 'arwyddocaol', neu gynnydd canran llai ble mae capasiti gyffordd yn agos i'w derfan.

Tydi'r astudiaethau o gapasiti'r cylchfan sy'n ffurfio rhan o'r Datganiad Trafnidiaeth ddim yn rhagweld cynnydd dros 0.45 yn y 'capacity ratio' (ystyrir 0.85 fel lefel optimwm a ffigwr dros hynny fel lefel sy'n debygol o arwain at dagiant),a ni ddylai'r cynnydd a rhagwelir o ganlyniad i'r cynnydd arfaethedig yn y niferoedd o dai arwain at gynnydd arwyddocaol yn y 'capacity ratio'.

Felly ystyrir byddai'r bwriad yn annhebyg o gael effaith nodedig pellach ar effaith y rhwydwaith ffyrdd lleol.

I grynhoi:

3.15 Yng nghyd destun yr uchod ac ar sail y wybodaeth a'r dystiolaeth sydd wedi'i gyflwyno i law, credir fod y bwriad yn dderbyniol a bod y cais yn cydymffurfio gyda pholisïau cynllunio lleol a chenedlaethol. Dylai fod gan Aelodau resymau a thystiolaeth gadarn dros wrthdroi argymhelliad swyddogion ar gais sydd yn cyd-fynd â'r Cynllun Datblygu Unedol a pholisïau cynllunio penodedig Llywodraeth Cymru. Yn yr achos arbennig hwn ni chredir fod rhesymau na thystiolaeth ddigonol i gefnogi'r rhesymau gwrthod roddwyd gan y Pwyllgor Cynllunio ar y 11.01.16 ac a fyddai'n gwrthdroi argymhelliad y swyddogion.

4 RISGIAU I'R CYNGOR O WRTHOD Y CAIS

4.1 Fel sydd wedi ei amlinellu yn yr asesiad uchod, byddai gwrthod y cais yn tanseilio polisïau ar lefel lleol a chenedlaethol. Mae hyn yn enwedig o ran datblygu safleoedd sydd wedi eu dynodi yn y CDUG ac sydd yn rhan o strategaeth a chynllun sydd wedi ei fabwysiadu gan y Cyngor, a fyddai yn cyfarfod â'r angen am gyfanswm o 1,456 o unedau o dai yn nalgylch dibyniaeth Bangor yn ystod cyfnod y Cynllun (2001-2016) a ble mae 815 wedi eu cwblhau a ble mae angen gweddilliol ar gyfer darparu 641.

4.2 Byddai gwrthod y cais yn creu anghysondeb o ran penderfyniadau blaenorol y Pwyllgor ar geisiadau o ran datblygu safleoedd sydd wedi eu dynodi'n benodol ar gyfer tai yn y Cynllun Unedol a ble mae Briff Datblygu (Tachwedd, 2009) wedi ei fabwysiadu.

4.3 Mae risg o'r cais yn cael ei alw mewn gan Lywodraeth Cymru i'w benderfynu. Yn ogystal â'r risg o alw ceisiadau unigol i mewn, mae gan Weinidogion Cymru bwerau i ymyrryd yn ffurfiol mewn sut mae Cyngor yn darparu'r Gwasanaeth Cynllunio.

4.4 Mae'r risg o wrthod y cais heb dystiolaeth gadarn yn golygu'r risg bod apêl yn cael ei chyflwyno i'r Arolygaeth Gynllunio, gyda'r tebygolrwydd fod yr apêl yn cael ei chaniatáu. Buasai hyn hefyd yn creu risg o gostau ariannol sylweddol yn erbyn y Cyngor am wrthod y cais heb dystiolaeth. Mae achosion blaenorol (e.e. Wern Manor, Treflys, Pentrefelin) lle gwrthodwyd ceisiadau yn groes i argymhelliad swyddogion a heb dystiolaeth ddigonol i gefnogi'r fath benderfyniadau, gyda'r apeliadau dilynol yn cael eu caniatáu a chostau yn erbyn y Cyngor.

4.5 Credir nad oes tystiolaeth i gyfiawnhau gwrthod y cais ar sail gorddarpariaeth o dai, effaith andwyol ar yr iaith Gymraeg nac ar sail materion trafnidiaeth. Credir fod y dystiolaeth sydd ar gael yn profi fod y cais yn cydymffurfio gyda'r Cynllun Datblygu Unedol a'r polisïau cynllunio cenedlaethol perthnasol. Byddai modd i'r ymgeisydd ddefnyddio'r wybodaeth a'r dystiolaeth yma i gefnogi ei achos yn erbyn y Cyngor mewn sefyllfa apêl. Byddai modd hefyd i'r ymgeisydd ddefnyddio'r dystiolaeth i geisio hawlio costau yn erbyn y Cyngor fel rhan o'r broses apêl.

5. OPSIYNAU I'R PWYLLGOR

5.1 Mae'r opsiynau sy'n agored i'r Pwyllgor wrth benderfynu'r cais yn cynnwys yr isod, lle mae lefel y risg i'r Cyngor hefyd yn cael ei amlygu.

1. Gwrthod ar sail unrhyw un neu gyfuniad o'r rhesymau isod:

a) **Gorddarpariaeth o dai.** Byddai gwrthod y bwriad ar y sail hon yn groes i ofynion polisi CH1 a CH6 o'r CDUG ac yn creu risg sylweddol i'r Cyngor gan nad oes unrhyw dystiolaeth i gefnogi'r rheswm gwrthod. Gan nad oes tystiolaeth i gefnogi'r rheswm buasai risg sylweddol o gostau yn erbyn y Cyngor yn sgil apêl yn erbyn y gwrthodiad. Hefyd, buasai'r penderfyniad yn tanseilio strategaeth a pholisïau cynllunio'r CDUG, mewn cysylltiad â chwrdd â'r angen am dai yn ardal y CDUG a chreu anghysondeb sylfaenol mewn gweithrediad polisïau cynllunio sydd wedi ei mabwysiadu gan y Cyngor.

b) **Effaith ar yr Iaith Gymraeg.** Byddai gwrthod ar y sail hon a heb dystiolaeth yn creu risg sylweddol i'r Cyngor fyddai'n cynnwys risg o gostau yn erbyn y Cyngor yn sgil apêl yn erbyn y gwrthodiad. Mae'r ymgeisydd/asiant wedi darparu'r wybodaeth berthnasol ar gyfer profi na fydd effaith sylweddol ar yr Iaith Gymraeg. Mae'r wybodaeth yna wedi ei asesu gan Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd y Cyngor sydd yn cytuno gyda'r casgliadau o safbwynt effaith.

c) **Effaith ar drafnidiaeth.** Byddai gwrthod ar y sail hon a heb dystiolaeth yn creu risg sylweddol i'r Cyngor fyddai'n cynnwys risg o gostau yn erbyn y Cyngor yn sgil apêl yn erbyn y gwrthodiad. Mae'r ymgeisydd/asiant wedi darparu'r wybodaeth berthnasol ar gyfer profi na fydd effaith sylweddol ar y rhwydwaith drafnidiaeth leol ac nid oes gan Uned Drafnidiaeth y Cyngor unrhyw wrthwynebiad i'r bwriad.

5.2 **Rhaid sylweddoli felly fod yna risgiau sylweddol yn gysylltiedig â gwrthod y cais, gyda risgiau ariannol yn gysylltiedig â phob un o'r rhesymau gwrthod uchod. Mae'r risg ariannol yn sylweddol ac yn cynyddu os gwrthodir y cais am fwy nac un o'r rhesymau uchod, gyda phosibilrwydd o gostau o ddegau o filoedd o bunnoedd i'r Cyngor os gwrthodir am y tri rheswm uchod.**

5.3 **Er mwyn sicrhau fod y Cyngor yn osgoi'r risgiau uchod, a gan bod y cais yn cydymffurfio gyda'r Cynllun Datblygu Unedol a pholisïau cynllunio cenedlaethol, yr argymhelliad yw:**

Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i dderbyn sylwadau ffafriol gan Dwr Cymru ac i'r ymgeisydd gwblhau Cytundeb 106 diwygiedig i sicrhau fod 7 tŷ fforddiadwy ychwanegol yn cael ei darparu ar gyfer angen lleol cyffredinol ac i amodau cynllunio perthnasol yn ymwneud gyda:

1. Amser cychwyn y datblygiad
2. Amod i sicrhau cydymffurfiaeth gydag amodau Cais C12/1347/25/LL - e.e. datblygiad cam wrth gam, yn unol ag adroddiadau coed a bioamrywiaeth, archaeoleg,
priffyrdd, datganiad dull adeiladu, draenio tir, cynllun rheoli archaeoleg, gwarchod
llwybr cyhoeddus.
3. Deunyddiau a gorffeniadau yn cynnwys toeau llechi.
4. Mynediad a pharcio.
5. Derbyn cynllun tirweddu diwygiedig
6. Tynnu hawliau datblygu a ganiateir y tai fforddiadwy.
7. Derbyn cynllun lliniaru ystlumod diwygiedig.
8. Datblygiad yn cydymffurfio gyda chynlluniau a gymeradwywyd.
9. Derbyn cynllun rheoli / lliniaru effeithiau ar yr heneb gofrestredig.
10. Cyflwyno manylion o unrhyw driniaethau ffin ddiwygiedig o amgylch y safle.

6. ATODIADAU

6.1 Atodiad 1 - Copi o'r adroddiad a gyflwynwyd i Bwyllgor Cynllunio 11.01.16

ATODIAD 1

Cais Rhif:	C15/1115/25/LL
Dyddiad Cofrestru:	21/10/2015
Math y Cais:	Llawn - Cynllunio
Cymuned:	Pentir
Ward:	Pentir
Bwriad:	ADDASIAD RHANNOL I 174 O DAI PRESWYL FEL A GANIATAWYD O DAN GYFEIRNOD C12/1347/25/LL TRWY GYNYDDU CYFANSWM Y TAI O 245 I 266 GAN GYNNWYS TAI AR WAHAN, TAI PAR A FFLATIAU GYDAG UNEDAU FFORDDIADWY (35%) A LLECYNNAU PARCIO A GERDDI CYSYLLTIEDIG
Lleoliad:	GOETRE UCHAF, OFF FFORDD PENRHOS, BANGOR, GWYNEDD, LL572NT

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATÁU GYDAG AMODAU

1. Disgrifiad:

1.1 Mae'r cais yn gais llawn ar gyfer diwygio'r caniatâd presennol i gynyddu cyfanswm y tai ar y safle o 245 i 266, sef 21 tŷ ychwanegol trwy ddarparu mwy o unedau un a dwy lofft. Nid yw'r cynllun yn golygu ehangu maint y safle na newid gosodiad ffyrdd mewnol o fewn y safle. Mae'r caniatâd gwreiddiol wedi cael ei weithredu ac mae gwaith yn parhau ar y safle. Byddai tua 50 o'r tai wedi eu meddiannu erbyn diwedd mis Rhagfyr 2015.

1.2 Cyflwynwyd y dogfennau isod fel rhan o'r cais cynllunio :

- Datganiad Dyluniad a Mynediad
- Datganiad Trafnidiaeth ychwanegol.
- Strategaeth Draenio Adendwm.
- Datganiad Tai Fforddiadwy
- Datganiad Cymunedol ac Ieithyddol

1.3 Mae'r safle wedi ei leoli oddi mewn i ffiniau datblygu dinas Bangor, sydd wedi ei ddynodi fel canolfan isranbarthol yng Nghynllun Datblygu Unedol Gwynedd (Gorffennaf 2009) ac sydd wedi ei ddynodi yn benodol ar gyfer datblygiad preswyl. Mae'r safle yn ardal Penrhosgarnedd o'r ddinas ag o fewn ffiniau ardal Cyngor Cymuned Pentir. Mae mewn lleoliad gymharol amlwg gan y gwelir y mwyafrif o'r safle o'r A55 ond mae'n weddol guddiedig o edrychiadau Ffordd Penrhos.

1.4 Mae Ffordd Penrhos wedi ei leoli i gyfeiriad y gogledd a gogledd orllewin y safle gyda stadau preswyl presennol Ffordd Crwys a Ffordd Cynan wedi eu lleoli rhwng y safle a'r ffordd ei hun. Mae'r tai hyn yn ogystal â thai ar hyd Ffordd Penrhos yn amrywio o ran edrychiadau, maint, gorffeniadau a dyluniad sydd yn golygu nad oes ffurf adeiledig bendant neu unffurf i'r ardal gyfagos. Mae safle helaeth Ysbyty Gwynedd yn ymylu'n uniongyrchol gyda ffin gogledd dwyreiniol y safle tra fod yr A55 yn rhedeg i'r de o'r safle.

1.5 Mae'r cais wedi'i sgrinio ar gyfer Asesiad Effaith Amgylcheddol dan Reoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Asesiad Effaith Amgylcheddol) (Cymru a Lloegr) 1999 (fel y'i diwygiwyd). Wedi asesu effaith debygol y cynnig ar yr amgylchedd, gan ddefnyddio'r meini prawf dethol dan Atodlen 3 ynghyd a'r canllawiau yng Nghylchlythyr y Swyddfa Gymreig 11/99, ystyrir bod effaith y datblygiad ar yr amgylchedd yn annigonol i gyfiawnhau cyflwyno datganiad amgylcheddol gyda'r cais.

1.6 Yn ychwanegol i'r cais hwn, cofrestrwyd cais rhif C15/0634/25/LL ym mis Mehefin 2015 ar gyfer union yr un fath o ddatblygiad. Ar ôl i'r Cyngor ofyn am ragor o wybodaeth, penderfynodd yr ymgeisydd i apelio i'r Arolygaeth Cynllunio ar sail diffyg penderfyniad gan nad oedd yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi delio gyda'r cais o fewn yr 8 wythnos statudol. Bydd yr apêl hon trwy broses o wrandawiad anffurfiol sydd gyda risg o gostau yn erbyn y Cyngor. Er hynny, mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno y cais ger bron er mwyn cyflwyno'r wybodaeth ychwanegol oedd yr Awdurdod Cynllunio Lleol ei angen (asesiad trafnidiaeth, datganiad cymunedol ac ieithyddol, cadarnhad o dai fforddiadwy, gwybodaeth draenio, ymateb i sylwadau Cadw) gyda'r gobaith o osgoi'r apêl (ar gostau cysylltiedig i'r ddwy ochor) os rhoddir caniatâd cynllunio cyn dyddiad yr apel. Ond, er gwaethaf yr apêl, rhaid rhoi ystyriaeth lawn i'r cais hwn a'i benderfynu ar ei rinweddau ei hun.

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 a'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 Unedol.

2.2 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009:

SAFON DYLUNIO - POLISI STRATEGOL 4
Disgwylir i ddatblygiad fod o ddyluniad da er mwyn sicrhau ei fod yn gwneud cyfraniad cadarnhaol. Lle bynnag y bo hynny'n bosib, i'r dirwedd, yr amgylchedd adeiledig a datblygiad cynaliadwy.

CARTREFI – POLISI STRATEGOL 10
Bydd yr angen am dai yn ardal y Cynllun yn ystod oes y Cynllun yn cael ei ddiwallu trwy:

- wneud darpariaeth ar gyfer cyfanswm o 4178 o unedau tai, fydd yn cynnwys darparu 1870 o unedau tai ar safleoedd dynodedig; 1380 o unedau tai ar safleoedd bach, rhai ar hap, a thrwy drosi a newid defnydd; a 991 ar safleoedd sydd â chaniatâd cynllunio;
- gwneud darpariaeth ar gyfer diwallu angen lleol am dai fforddiadwy;
- dosbarthu'r unedau tai ar draws ardal y Cynllun yn unol â strategaeth aneddiadau'r Cynllun.

HYGYRCHEDD- POLISI STRATEGOL 11
Caniateir cynigion datblygu sy'n hygyrch i bawb trwy amrywiaeth o ddulliau trafnidiaeth ar gyfrif eu lleoliad os bydd y seilwaith priodol, yn cynnwys priffyrdd, llwybrau ac adnoddau beicio a llwybrau cerdded, yn eu lle, neu'n cael eu darparu, ac na fyddai'n niweidio'r effaith ar yr amgylchedd neu fwynderau trigolion cyfagos mewn modd arwyddocaol.

HYGYRCHEDD - POLISI STRATEGOL 11
Caniateir cynigion datblygu sy’n hygyrch i bawb trwy amrywiaeth o ddulliau trafnidiaeth ar gyfrif eu lleoliad os bydd y seilwaith priodol, yn cynnwys priffyrdd, llwybrau ac adnoddau beicio a llwybrau cerdded, yn eu lle, neu’n cael eu darparu, ac na fyddai’n niweidio’r effaith ar yr amgylchedd neu fwynderau trigolion cyfagos mewn modd arwyddocaol.

TRAFNIDIAETH - POLISI STRATEGOL 12
Caniateir cynlluniau trafnidiaeth sy’n ffurfio rhan o’r rhwydwaith trafnidiaeth strategol ac integredig a nodwyd yn y Diagram Allweddol, sy’n ymestyn y dewis o ddulliau teithio, yn hwyluso hygyrchedd y boblogaeth leol ac yn dangos manteision clir o ran effeithlonrwydd a diogelwch y rhwydwaith, os nad ydynt yn arwain at gynnydd annerbyniol yn yr angen i deithio, neu’n niweidio’r amgylchedd neu fwynderau trigolion cyfagos mewn modd arwyddocaol.

POLISI A1 - ASESIADAU AMGYLCHEDDOL NEU ASESIADAU EFFEITHIAU ARALL - Sicrhau fod gwybodaeth ddigonol yn cael ei darparu gyda’r cais cynllunio ynglŷn ag unrhyw effeithiau amgylcheddol neu eraill sylweddol tebygol ar ffurf asesiad amgylcheddol neu asesiadau o effeithiau eraill.

POLISI A2 - GWARCHOD GWEAD CYMDEITHASOL, IEITHYDDOL A DIWYLLIANNOL CYMUNEDAU - Diogelu cydlyniad cymdeithasol, ieithyddol neu ddiwylliannol cymunedau rhag niwed arwyddocaol oherwydd maint, graddfa, neu leoliad cynigion.

POLISI A3 - EGWYDDOR RAGOFALUS
Gwrthod cynigion os oes unrhyw bosibilrwydd o ddifrod difrifol neu anwrthdroadwy i’r amgylchedd neu’r gymuned os na ellir dangos heb amheuaeth ar ddiwedd asesiad perthnasol o’r effeithiau y gellir negyddu neu liniaru’r effaith.

POLISI B7 - SAFLEOEDD O BWYSIGRWYDD ARCHEOLEGOL
Gwrthod cynigion fydd yn difrodi neu ddifetha gweddillion archeolegol o bwysigrwydd cenedlaethol (boed yn rhai cofrestredig ai pheidio) neu eu gosodiad. Gwrthodir hefyd datblygiad fydd yn effeithio ar weddillion archeolegol eraill oni bai bod yr angen am y datblygiad yn drech nag arwyddocâd y gweddillion archeolegol.

POLISI B17 - GWARCHOD SAFLEOEDD O ARWYDDOCAD RHANBARTHOL NEU LEOL
Gwrthod cynigion sy’n debygol o achosi niwed arwyddocaol i safleoedd o arwyddocâd rhanbarthol neu leol oni bai eu bod yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy’n anelu i warchod, hyrwyddo a rheoli nodweddion cydnabyddedig y safleoedd.

POLISI B20 - RHYWOGAETHAU A’U CYNEFINOEDD SY’N BWYSIG YN RHYNGWLADOL A CHENEDLAETHOL
Gwrthod cynigion sy’n debygol o achosi aflonyddwch neu niwed annerbyniol i rywogaethau a warchodir a’u cynefinoedd oni bai y gellid cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy’n anelu i ddiogelu nodweddion cydnabyddedig y safle.

POLISI B21 - CORIDORAU BYWYD GWYLLT, CYSYLLTIADAU CYNEFINOEDD A CHERRIG ‘SARN’
Diogelu cyfanrwydd nodweddion tirwedd sy’n bwysig ar gyfer fflora a ffawna gwyllt oni bai bod rhesymau dros y datblygiad yn gorbwyso’r angen i gynnal y nodweddion ac y gellir darparu mesurau lliniaru.

POLISI B22 - DYLUNIAD ADEILADAU
Hyrwyddo dyluniad adeiladau da drwy sicrhau fod cynigion yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i ddiogelu nodweddion a chymeriad cydnabyddedig y dirwedd a'r amgylchedd leol.

POLISI B23 - MWYNDERAU
Diogelu mwynderau'r gymdogaeth leol drwy sicrhau bod rhaid i gynigion gydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i warchod nodweddion cydnabyddedig a mwynderau'r ardal leol.

POLISI B25 - DEUNYDDIAU ADEILADU
Gwarchod cymeriad gweledol trwy sicrhau fod yn rhaid i ddeunyddiau adeiladu fod o safon uchel sy'n gweddu i gymeriad ac edrychiad yr ardal leol.

POLISI B27 - CYNLLUNIAU TIRLUNIO
Sicrhau fod cynigion a ganiateir yn ymgorffori tirlunio meddal/caled o safon uchel sy'n briodol ar gyfer y safle ac sy'n ystyried cyfres o ffactorau sy'n anelu i osgoi niwed i nodweddion cydnabyddedig.

POLISI B32 - YCHWANEGU AT DDWR WYNEB
Gwrthod cynigion na fyddant yn cynnwys mesurau lleihau llif neu fesurau lliniaru priodol fydd yn arwain at ostwng maint a graddfa'r dŵr wyneb fyddai'n cyrraedd ac yn llifo i afonydd a chyrsiau dŵr eraill.

POLISI C1 - LLEOLI DATBLYGIAD NEWYDD
Tir o fewn ffiniau datblygu trefi a phentrefi a ffurf ddatblygedig pentrefi gwledig fydd y prif ffocws ar gyfer datblygiadau newydd. Gwrthodir adeiladau, adeiladweithiau a chyfleusterau atodol newydd yng nghefn gwlad ar wahân i ddatblygiad sy'n cael ei ganiatáu gan bolisi arall yn y Cynllun.

POLISI C7 - ADEILADU MEWN MODD GYNALIADWY
Gwrthodir cynigion ar gyfer datblygiadau newydd neu i addasu a newid defnydd tir neu adeiladau pan nad oes ystyriaeth wedi ei roi i faterion amgylcheddol penodol. Bydd yn rhaid i gynigon gydymffurfio a meini prawf penodol sydd yn ymwneud ag adeiladu mewn modd cynaliadwy, oni bai ei bod yn anymarferol gwneud hynny.

POLISI CH1 - TAI NEWYDD AR SAFLEOEDD A DDYNODWYD
Caniatáu cynigion adeiladu tai ar safleoedd a ddynodwyd yn ddarostyngedig ar feini prawf sy'n ymwneud â nodweddion penodol y datblygiad.

POLISI CH6 - TAI FFORDDIADWY AR BOB SAFLE A DDYNODWYD YN ARDAL Y CYNLLUN AC AR SAFLEOEDD A DDAW AR GAEL SYDD HEB EU DYNODI O FEWN FFINIAU DATBLYGU'R GANOLFAN IS-RANBARTHOL A'R CANOLFANNAU TREFOL
Caniatau cynigion i ddatblygu tai ar safleoedd wedi eu dynodi ar gyfer tai neu ar safleoedd ar hap ar gyfer 5 uned neu fwy o fewn ffiniau datblygu'r ganolfan isranbarthol a'r canolfannau trefol sy'n darparu elfen priodol o dai fforddiadwy.

POLISI CH18 - SEILWAITH SYDD AR GAEL
Gwrthodir cynigion datblygu os nad oes yna ddarpariaeth ddigonol o seilwaith sy'n angenrheidiol ar gyfer y datblygiad oni bai y gellir cydymffurfio gydag un o ddau faen prawf penodol sydd yn nodi bod trefniadau priodol yn cael eu gwneud er mwyn darparu cyflenwad digonol neu fod y datblygiad yn digwydd fesul dipyn er mwyn cyd-fynd ag unrhyw gynllun arfaethedig i ddarparu seilwaith.

POLISI CH22 - RHWYDWAITH BEICIO, LLWYBRAU A HAWLIAU TRAMWY
Gwarchodir pob rhan o'r rhwydwaith beicio, llwybrau a hawliau tramwy trwy annog cynigion fydd yn eu hymgorffori yn foddhaol o fewn y datblygiad a thrwy wahardd cynlluniau i ymestyn y rhwydwaith beicio, llwybrau a hawliau tramwy. Os na fydd hyn yn bosib bydd yn rhaid gwneud darpariaeth briodol i wyro'r llwybr neu i ddarparu llwybr newydd boddhaol.

POLISI CH28 - EFFAITH DATBLYGIAD AR DEITHIAU
Gwrthodir cynigion am ddatblygiadau ar raddfa fawr fydd yn creu cynnydd sylweddol mewn teithiau a wneir mewn cerbydau preifat lle na chyflwynwyd mesurau i leihau'r effaith amgylcheddol. Bydd datblygiadau sy'n cael eu cynllunio a'u dylunio mewn modd sy'n hyrwyddo'r dulliau mwyaf cynaliadwy ac amgylcheddol dderbyniol o deithio yn cael eu ffafrio.

POLISI CH29 - GWARCHOD A GWELLA CYSYLLTIADAU I GERDDWYR
Gwrthodir cynigion o fewn Canolfannau a Phentrefi os nad ydynt yn darparu llwybrau cerdded diogel, deniadol ac uniongyrchol i gerddwyr ar draws ac allan o'r safle lle bo cyfle clir i wneud darpariaeth o'r fath.

POLISI CH30 - MYNEDIAD I BAWB
Gwrthod cynigion ar gyfer unedau preswyl/busnes/diwydiant neu adeiladau/cyfleusterau at ddefnydd cyhoeddus os na ellir dangos y rhoddwyd ystyriaeth lawn i ddarparu mynediad priodol i'r ystod ehangaf posib o unigolion.

POLISI CH31 - DARPARU AR GYFER BEICWYR
Gwrthodir cynigion datblygu na fydd yn darparu cyfleusterau penodol sydd yn ymwneud a beicio lle bydd cyfleoedd clir i wneud hynny.

POLISI CH32 - GWELLA HYGYRCHEDD GYDA CHLUDIANT CYHOEDDUS
Gwrthodir cynigion fydd yn debygol o arwain at gynnydd sylweddol yn nifer y teithiau mewn moduron preifat os nad oes gwasanaeth cludiant cyhoeddus digonol yn ei le neu y bydd datblygiad yn cael ei wasanaethu'n effeithiol gan gludiant cyhoeddus yn y dyfodol ac y rhoddwyd ystyriaeth i hyrwyddo defnydd o'r gwasanaeth cludiant cyhoeddus yng nghynllun a dyluniad y datblygiad.

POLISI CH33 - DIOGELWCH AR FFYRDD A STRYDOEDD
Caniateir cynigion datblygu os gellir cydymffurfio gyda meini prawf penodol sydd yn ymwneud a'r fynedfa gerbydau, safon y rhwydwaith ffyrdd presennol a mesurau tawelu traffig.

POLISI CH36 - CYFLEUSTERAU PARCIO CEIR PREIFAT
Gwrthodir cynigion am ddatblygiadau newydd, ehangu datblygiadau presennol neu newid defnydd os na ddarperir lle i barcio cerbydau oddi ar y stryd yn unol â chanllawiau parcio cyfredol y Cyngor, gan roi ystyriaeth i hygyrchedd gwasanaeth cludiant cyhoeddus, y gallu i gerdded a beicio o safle a phellter y safle at faes parcio cyhoeddus.

POLISI CH37 - CYFLEUSTERAU ADDYSGOL, IECHYD A CHYMUNEDOL
Caniateir cynigion datblygu ar gyfer cyfleusterau addysgol, iechyd a chymunedol newydd neu estyniadau i rai presennol os gellir cydymffurfio a chyfres o feini prawf sy'n ymwneud a lleoliad y cynnig, ei hygyrchedd i wahanol ddulliau o deithio, ynghyd â ystyriaethau priffyrdd, dyluniad unrhyw ysgol newydd a'r effaith ar ganol tref diffiniedig.

POLISI CH43 - DARPARU LLECYNNAU AGORED O WERTH ADLONIADOL MEWN DATBLYGIAD TAI NEWYDD
Disgwyl bod datblygiadau tai newydd o 10 neu fwy mewn ardaloedd lle na fydd y ddarpariaeth llecynnau agored presennol yn diwallu anghenion y datblygiad ddarparu llecynnau agored addas o werth adloniadol fel rhan hanfodol o'r datblygiad.

Mae cyfres o Ganllawiau Cynllunio Atodol wedi eu mabwysiadu gan y Cyngor. Mae'r canllawiau canlynol yn berthnasol i'r cais hwn:

- Tai Fforddiadwy
- Cynllunio a'r Iaith Gymraeg
- Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol
- Ymrwymiadau cynllunio
- Datblygiadau tai a llecynnau agored o werth adloniadol
- Canllaw Cynllunio Atodol : Briffiau Datblygu (Tachwedd 2009) gan gynnwys briff datblygu – Tai, Tu cefn i Ffordd Cynan, Bangor.
- Cynllunio ar gyfer adeiladu'n gynaliadwy
- Canllawiau Dylunio Gwynedd

2.3 Polisïau Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 7, Gorffennaf 2014

Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio
Nodyn Cyngor Technegol 20: Cynllunio a'r Iaith Cymraeg

Cylchlythyr 60/96 *Cynllunio a'r Amgylchedd Hanesyddol*: *Archeoleg*

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 C12/1347/25/LL - Codi 245 o unedau byw gan gynnwys tai ar wahan, tai par, fflatiau (yn cynnwys 86 uned fforddiadwy), mannau parcio a gerddi, gwaith cysylltiol, codi gorsaf bwmpio a dymchwel un adeilad allanol unllawr. Caniatáu 02/09/13

3.2 C15/0274/25/LL - Diwygio amod 3 ar ganiatad blaenorol (C12/1347/25/LL) er mwyn amnewid gorffeniad llechi to naturiol ar unedau 83 - 245 gyda llechi atgynhyrchiad. Gwrthod 24/04/15 a gwrthodwyd ar apêl.

3.3 C15/0634/25/LL - Addasu rhan o safle preswyl fel a ganiatawyd o dan gyfeirnod C12/1347/25/LL er mwyn cynyddu nifer meddu byw o 245 i 266 ar ffurf tai ar wahan, tai par a fflatiau, gyda canran fforddiadwy (35%), gan gynnwys llecynnau parcio a gerddi cysylltiol. Heb ei benderfynu – hwn yw'r cais sydd yn destun apêl ar hyn o bryd.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Heb eu derbyn.
Uned Trafnidiaeth:	Dim gwrthwynebiad i'r bwriad. Mae'r adroddiad 'supplementary transport statement' yn dangos byddai'r cynnydd mewn traffig o ganlyniad i'r tai ychwanegol yn cynnydd o lai nag 5% ag felly ni ystyrir yr effaith fel un arwyddocaol.

Uned Llwybrau:	Dim gwrthwynebiad.
Dŵr Cymru:	**CARTHFFOSIAETH** – Ysgrifennwn ymhellach i'r datblygiad uchod, ac ategwn sylwadau 14/07/2015 dan gyfeirnod C15/0634/25/LL. Mae croeso i'r datblygwr gysylltu â ni i drafod y bwriad. Cymeradwywyd y caniatâd blaenorol ar sail 245 uned ac o ganlyniad, cynhaliwyd Asesiad Modelu Hydrolig i ymateb i'r gofyn hwn. Erbyn hyn, deallwn bod y bwriad am gynyddu nifer yr unedau i 266, felly, rydym angen Asesiad Modelu Hydrolig wedi'i ddiweddaru i asesu p'un a fydd y cynnydd yn achosi unrhyw effaith negyddol i'n hasedau a'r amgylchedd. Argymhellwn nad oes penderfyniad yn cael ei wneud ar y cais hwn nes mae'r asesiad diweddaraf wedi'i gwblhau. Rhaid i'r datblygwr dalu am gynnal yr astudiaeth hon. Er mwyn gwneud cais am bris yr asesiad modelu hydrolig, byddwn angen ffi o £250 + TAW i ymgysylltu â'n ymgynghorwyr. Nid oes modd cael ad-daliad am y ffi hon. **TRIN CARTHFFOSIAETH** – Ni ragwelir unrhyw broblemau gyda'r Gwaith Trin Dŵr Gwastraff ar gyfer trin arllwysiadau domestig o'r safle hwn. **CYFLENWAD DŴR** – Nid oes gan Dŵr Cymru unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad arfaethedig.
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Dim gwrthwynebiad.
Addysg:	Heb eu derbyn.
Iechyd yr Amgylchedd Gwarchod y Cyhoedd:	Heb eu derbyn.
Bioamrywiaeth:	Dim gwrthwynebiad - Angen amodau i ddiweddaru mesuriadau lliniaru ystlumod. Fel y cais blaenorol mi fydd rhaid dilyn yn union yr argymhellion a mesurau wedi ei manylu yn y dogfennau: • 'Ecological Management Plan and Biodiversity Plan' • 'Bat Enhancement plan'. • 'Reptile survey and mitigation report'
Uned Coed:	Pryderu am bridd a rwbel sydd wedi cael ei roi ar wreiddiau'r coed. Bydd rhaid symud y pridd a'r rwbel oddi wrth wreiddiau'r coed a bydd rhaid defnyddio offer llaw i dyllu wrth ymyl gwreiddiau'r coed.Mae yna ffoes agored yn cael ei adeiladu yn agos i goed derw a choeden onnen. Mae angen cael adroddiad coed i sbec 5837:2012 i rwystro'r ffoes rhag amharu hefo gwreiddiau'r coed yma. Bydd rhaid gwneud yr adroddiad cyn cychwyn ar unrhyw waith tyllu.

Uned Strategol Tai:	Croesawu mwy o dai fforddiadwy ar y safle a cymysg o fflatiau 1, 2 a 3 lofft. Bydd darpariaeth o lai o dai 3 lofft yn golygu y bydd yna llai o dai gydol oes ar gael ac o bosib bydd rhaid i bobl symud i dai mwy os yw teuluoedd yn tyfu allan o'r tai. Yn ymwybodol o drafodaethau gyda Chartrefi Conwy i ddarparu tai cymdeithasol ac yn croesawu hyn. Posibl cydweithio gyda'r Uned Strategol Tai, Tai Teg a'r gofrestr tai cyffredin er mwyn cydnabod ymgeiswyr am dai canolradd rhent
Cadw:	Dim sylwadau pellach i'w cynnig yn dilyn y cais blaenorol sydd dan apêl.
Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd:	Dim effaith ffisegol mwy yn deillio o'r datblygiad. Dal yn bryderus am effaith ar osodiad yr heneb. Awyddus i weld amod i sicrhau fod y gwaith yn cael ei gwblhau yn unol â'r amodau lliniaru archeoleg bresennol.
Uned Rheoli Risg Llifogydd a Erydiad Arfordirol	Er mwyn diogelu mwynderau'r eiddo cyfagos a unrhyw ddatblygiad dylai unrhyw ganiatâd cynllunio a roddir gynnwys y gofynion canlynol :-

Mae nifer o gyrsiau dwr yn llifo trwy'r neu gerllaw'r safle. Er mwyn diogelu mwynderau'r datblygiad arfaethedig a'r eiddo cyfagos, cynghoraf y dylai unrhyw ganiatâd cynllunio a roddir gynnwys y gofynion canlynol fel amod:

a) Bydd rhaid i'r datblygwr ddiogelu'r cwrsiau dwr.
b) Yn unol â gofynion Adran 23(1) Deddf Draenio Tir 1991 bydd y datblygwr yn cyflwyno manylion ei gynigion i ddiogelu'r cwrsiau dwr i Gyngor Gwynedd ac Asiantaeth yr Amgylchedd eu cymeradwyo.
c) Y datblygwr fydd yn gyfrifol am gost y gwaith o ddiogelu yr cwrsiau dwr.

Os yw'n fwriad gan yr ymgeisydd i greu cwlfart i gario'r cyrsiau dwr sy'n llifo trwy neu gerllaw'r safle ac er mwyn diogelu mwynderau'r datblygiad arfaethedig a'r eiddo cyfagos, cynghoraf y dylai unrhyw ganiatâd cynllunio a roddir gynnwys y gofynion canlynol fel amod:

a) Bydd rhaid i'r datblygwr ddiogelu'r cwrsiau dŵr.
b) Yn unol â gofynion Adran 263 Deddf Iechyd Cyhoeddus 1936 ac Adran 23(1) Deddf Draenio Tir 1991 bydd y datblygwr yn cyflwyno manylion ei gynigion i gwlfatu'r cwrsiau dwr i Gyngor Gwynedd eu cymeradwyo.
c) Y datblygwr fydd yn gyfrifol am gost y gwaith o ddiogelu'r cwrsiau dwr.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben a derbyniwyd 2 lythyr yn gwrthwynebu ar sail:

- Groes i bolisi.
- Angen i'r datblygiad gweddu'r ardal leol - deunyddiau
- Dim lle mwynderol na lle chware i blant.
- Dim lle am fwy o dai
- Ysgolion lleol yn llawn yn barod.
- Problemau traffig yn yr ardal yn barod ac ond ychydig o'r tai sydd wedi cael ei godi hyd hyn.
- Bydd cynyddu'r nifer yn newid natur y datblygiad
- Effaith ar rhywogaethau anghyffredin
- Effaith ar statws hanesyddol y safle
- Lleihau ardaloedd agored o fewn y safle a chynyddu'r nifer o geir di parcio a byddai'n cael effaith negyddol ar yr amgylchedd.
- Effaith mwy ar gynefinoedd.
- Effaith negyddol ar fwynderau'r tai sydd wedi codi yn barod.
- Effaith ar yr heneb.
- Un fynedfa i'r stad yn annigonol a byddai cynyddu'r niferoedd yn cynyddu'r problemau traffig presennol.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae polisïau C1, CH1 ac CH6 yn berthnasol i'r cais hwn. Mae polisi C1 yn ymwneud a lleoli datblygiadau newydd, prif ffocws y polisi yw cefnogi datblygiadau o fewn ffiniau datblygu trefi a phentrefi. Mae safle'r cais tu fewn i ffin datblygu dinas Bangor, felly mae'r cais yn unol â pholisi C1. Mae'r cais hwn hefyd ar safle wedi ei ddynodi yn benodol ar gyfer tai yng Nghynllun Datblygu Unedol Gwynedd ac felly, yn unol â Pholisi CH1, mae'r egwyddor o ddatblygu tai ar y safle hwn yn dderbyniol cyn belled a bod y datblygiad yn un sy'n dangos safon o ran math, maint a fforddiadwyedd y tai, a hefyd o safbwynt ansawdd, dyluniad a ffurf y datblygiad yn unol â'r Briff Datblygu perthnasol ar gyfer y safle. Dynodwyd y tir hwn yn y CDU i gwrdd ag anghenion tai marchnad gyffredin.

5.2 Mae caniatâd cynllunio eisoes yn bodoli ar y safle i godi 245 o tai ar y safle ac mae'r cais presennol yn chwilio i gynyddu'r nifer i 266 trwy darparu mwy o unedau un a dwy lofft mewn ymateb i newidiadau yn y marchnad tai ers i'r cais gwreiddiol gael ei ganiatáu. Nodai'r Briff Datblygu y gallai'r safle hwn ymdopi gyda 270 o unedau preswyl, a hynny ar sail dwysedd datblygu o 30 uned yr hectar. Mae'r cais yma felly yn cyfrannu yn well tuag at dargedau tai y Cyngor na'r caniatâd presennol. Oherwydd hyn ystyrir felly fod y nifer o unedau a gynhigir yn y cais yn dderbyniol ar gyfer y safle ac fe fyddai defnydd addas (ar sail dwysedd) yn cael ei wneud o'r tir. Caniatawyd cais C12/1347/25/LL yn ddarostyngedig i amod i sicrhau datblygiad cam wrth gam a bydd rhaid ail osod yr amod pe caniateir cais er mwyn ymateb i'r nifer uwch o dai a lleihau effaith y datblygiad ar yr ardal leol.

Tai Fforddiadwy

5.3 Mae'r Briff ar gyfer y safle'n gofyn i'r datblygwr sicrhau fod o gwmpas 35% o'r tai yn dai fforddiadwy sydd yn cwrdd ag angen cyffredinol am dai ac mae Polisi CH6 yn ategu'r angen i ddarparu tai fforddiadwy ar gyfer angen cyffredinol ar bob safle a ddynodir. Mae'r cais hwn yn cynnig 7 tŷ fforddiadwy ychwanegol (ar ben y 86 sydd wedi'u caniatáu yn barod) ac byddai hyn yn cadw'r ddarpariaeth o 35% o dai fforddiadwy, ac felly yn unol â'r Briff Datblygu. Mae'r Briff Datblygu hefyd yn datgan gall y tai fforddiadwy hyn fod yn dai rhent cymdeithasol, tai canolradd neu gyfuniad o'r ddau fath. Derbyniwyd gwybodaeth gan yr asiant yn dangos bwriad i ddarparu cymysg o dai rhent cymdeithasol a tai canolradd. Derbyniwyd sylwadau gan yr Uned Strategol Tai yn croesawu mwy o dai fforddiadwy ar y safle a chymysgedd o fflatiau 1, 2 a 3 lofft.

5.4 Ystyrir felly fod y 7 uned fforddiadwy a gynhigir yn dderbyniol a bod egwyddor y datblygiad yn ei gyfarwydd yn dderbyniol ac yn unol a pholisïau CH1 a CH6. Bydd hefyd angen sicrhau fod fforddiadwyedd y 7 uned fforddiadwy ychwanegol yn parhau yn y dyfodol drwy ddiwygio'r cytundeb 106 presennol.

Darpariaeth Addysgol

5.5 Mae Polisi CH37 yn amcanu i sicrhau y gall ysgolion presennol ymdopi gydag unrhyw gynnydd yn nifer y disgyblion a ddaw o ddatblygiad preswyl newydd. Mae'r Canllaw Cynllunio Atodol (CCA) 'Datblygiadau Tai a Chyfleusterau Addysgol' hefyd yn berthnasol i'r agwedd yma o'r cais. Mae'r datblygwr eisoes, trwy gais C12/1347/25/LL am 245 o dai wedi cytuno trwy Gytundeb 106 i gyfrannu £1,115,387 tuag at ddarparu adnoddau addysgol yn yr ardal leol.

5.6 Mae'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd wedi cadarnhau fod safle'r cais wedi ei leoli o fewn dalgylch ysgolion cynradd y Faenol, Garnedd ac Ysgol ein Harglwyddes ag ysgolion uwchradd Tryfan a Friars. Mae'r ystadegau perthnasol yn dangos bod Ysgol y Faenol ac Ysgol y Garnedd yn parhau i fod yn llawn ond bod capasiti o 26 yn Ysgol ein Harglwyddes.

5.7 Mae'r cyfraniad ariannol presennol o £1,115,387 yn gyfystyr a darparu 91 o lefydd ysgol ychwanegol. Wrth ddefnyddio fformiwla'r CCA mae'r cynllun diwygiedig yma yn golygu bydd angen darparu ar gyfer 98 o ddisgyblion, sef 7 lle ysgol ychwanegol i'r hyn sydd eisoes wedi derbyn cyfraniad amdano. Mae'r ystadegau yn dangos fod capasiti o 26 ar gael yn Ysgol ein Harglwyddes, felly ar sail y dystiolaeth yma, nid yw'n rhesymol nac yn angenrheidiol gofyn am gyfraniad addysgol ychwanegol gan fod lle ar gael ar gyfer y 7 ychwanegol fyddai'n deillio o'r bwriad hwn. Ystyrir felly fod y cais yn cwrdd ag anghenion polisi CH37 o'r CDU a'r CCA Datblygiadau Tai a Chyfleusterau Addysgol ac ar sail y dystiolaeth sydd ar gael nad oes unrhyw gyfiawnhad am gyfraniad ariannol pellach.

Llecynnau adloniadol

5.8 Yn unol â chynnwys Polisi CH43, mae'n bwysig ystyried os ydi'r addasiad i'r caniatâd cynllunio yn golygu bod angen darparu llecyn agored ychwanegol i ddiwallu anghenion trigolion y datblygiad. Mae'r canllaw cynllunio atodol (CCA) 'Datblygiadau Tai a Llecynnau Agored o Werth Adloniadol' hefyd yn berthnasol. Noder nad oedd angen gwneud unrhyw ddarpariaeth ychwanegol mewn perthynas â'r caniatâd gwreiddiol ond dderbyniwyd cyfraniad ariannol o £30,000 i ardal Cyngor

Tref Bangor a/neu Gyngor Cymuned Pentir gwella ac ehangu cyfleusterau parciau a chaeau chware mewn ymateb i bryderon y Pwyllgor Cynllunio.

5.9 Mae'r llecyn chwarae sydd wedi ei warchod yn y Cynllun Unedol ag sydd yn ffinio yn uniongyrchol gyda'r safle hwn yn mesur oddeutu 17,000m². Mae'r rhan o'r safle yn cynnwys offer chwarae i blant yn mesur oddeutu 6,675m². Byddai hyn yn cwrdd â'r elfen anghenion lle chwarae i blant a nodir yn CCA 'Datblygiadau Tai a Llecynnau Agored o Werth Adloniadol'. Gan fod y safle hwn yn ffinio'n union gyda safle'r cais ac sydd wedi ei gysylltu gan lwybr cyhoeddus, credir fod ei leoliad yn addas ac yn dderbyniol o safbwynt diwallu'r anghenion lle chwarae plant.

5.10 Credir felly y byddai'r ddarpariaeth bresennol (o safbwynt arwynebedd) yn ddigonol i gwrdd â'r anghenion sydd yn deillio o'r nifer o dai ychwanegol (gan ystyried y cynnig yn ehangach). Mae'r bwriad felly yn cydymffurfio gyda gofynion polisi CH43 ac ar sail y dystiolaeth sydd ar gael nad oes unrhyw gyfiawnhad am gyfraniad ariannol pellach.

Materion Ieithyddol

5.11 Fe gyflwynwyd Datganiad o Effaith Ieithyddol a Chymunedol diwygiedig mewn ymateb i'r cynllun diwygiedig. Daw hwn i'r casgliad y buasai'r datblygiad yn bositif i sefyllfa'r iaith drwy ddarparu tai yn unol â gofynion y CDUG ac anghenion a adnabuwyd yn yr Arolwg o Anghenion Tai Lleol. Mae'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd yn cydnabod bod yna canran gymharol isel o siaradwyr Cymraeg yn yr ardal hon o Fangor, yn enwedig, felly, yn wardiau Glyder a Dewi o'i gymharu a Gwynedd yn ei gyfanrwydd. Er hynny, mae'r cymysgedd o dai a gynhigir yn debygol o fod yn ddeniadol i deuluoedd gyda phlant. Dylai cynnydd yn nifer o ddisgyblion gael effaith bositif ar y Gymraeg gan y byddent yn cael eu haddysg drwy'r Gymraeg.

5.12 Fe all y bwriad o ddarparu cynnydd yn y nifer o dai fforddiadwy fod yn fuddiol o ran cadw'r boblogaeth bresennol yn eu cymunedau ac annog pobl Cymraeg i ddychwelyd i'r ardal. Mae hyn yn bwysig wrth ystyried y cyfraddau fforddiadwyedd yn yr ardal. Ni chredir fod graddfa'r cynnig diwygiedig yn debygol o achosi tyfiant sylweddol yn y boblogaeth a all effeithio'n andwyol ar yr iaith Gymraeg. O'r herwydd, nid yw maint y datblygiad a'r tyfiant dilynol yn y boblogaeth yn debygol o gael effaith arwyddocaol ar yr iaith Gymraeg. Ystyrir felly fod y bwriad yn unol gyda pholisïau A1 a A2 o'r CDUG.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.13 Mae'r cais yn golygu gosod 21 o dai ychwanegol o fewn y safle presennol trwy leihau maint y tai a ganiatawyd a chynyddu'r dwysedd. Nid oes bwriad i newid gosodiad lonydd mewnol y safle na'r brif fynedfa i'r stad. Gan nad oes newid i'r lonydd mewnol a mynedfeydd, ystyrir fod y cais yn parhau i gwrdd ag anghenion polisi CH22 sy'n gwarchod y rhwydwaith beicio, llwybrau a hawliau tramwy.

5.14 Mae'r safle wedi cael ei glustnodi yn y cynllun datblygu ar gyfer tai. Mae'r briff datblygu yn cydnabod bod y safle wedi ei leoli o fewn taith gerdded hwylus i un o'r prif lwybrau gwasanaeth bysus i mewn ac allan o Fangor. Mae'r bwriad felly yn cydymffurfio gyda pholisi CH32 sy'n anelu i wella hygyrchedd gyda chludiant cyhoeddus.

5.15 Derbyniwyd asesiad trafnidiaeth ddiwygiedig fel rhan o’r cais er mwyn asesu effaith y tai ychwanegol ar y rhwydwaith lleol. Mewn ymateb i hyn nid oedd gan yr uned trafnidiaeth unrhyw wrthwynebiad i’r bwriad oherwydd mae’r asesiad yn dangos byddai'r cynnydd mewn traffig o ganlyniad i'r tai ychwanegol yn gynnydd o lai nag 5% ac felly nad ydynt o’r farn bydd yr effaith yn un arwyddocaol. Ystyrir felly fod y cais yn unol â pholisi CH33 sy’n berthnasol i ddiogelwch ar ffyrdd a strydoedd a polisi CH28 sy’n asesu effaith datblygiadau ar deithiau.

5.16 Mae polisi CH36 yn ymwneud cyfleusterau parcio preifat. Mae gosodiad a dyluniad y tai wedi sicrhau parcio digonol i bob eiddo ac nid oedd gan yr uned trafnidiaeth gwrthwynebiad i agwedd hon o’r cais. Mae’r bwriad felly yn cwrdd ag anghenion polisi CH36.

5.17 Gan nad oes newid i osodiad lonydd mewnol y stad ac mae’r bwriad yn parhau i warchod y llwybr cyhoeddus, ystyrir bod y datblygiad yn ei ffurf ddiwygiedig yn cwrdd ag anghenion polisi CH29 sy’n gwarchod cysylltiadau i gerddwyr.

5.18 Mae polisi CH31 yn sicrhau darpariaeth ar gyfer beicwyr. Mae’r cynlluniau yn parhau i dangos fod llwybr beics i’w greu fydd yn cysylltu’r safle gyda ffordd breifat (gyda hawliau tramwy yn bodoli) sydd wedyn yn arwain ag yn cysylltu gyda llwybr beicio Lôn Adda. Yn ychwanegol i hynny derbyniwyd cyfraniad ariannol o £140,000 i’r Cyngor darparu, uwchraddio neu gadw llwybrau beicio yn yr ardal leol. Ystyrir felly fod y bwriad yn parhau i fod yn unol â pholisi CH31.

5.19 Mae polisi CH30 yn sicrhau mynediad i bawb. Yn nhermau hygyrchedd, teimlir fod y safle yn parhau i fod yn briodol o ran ei leoliad a’i osodiad a gan fod angen i’r tai unigol gyrraedd y safon dderbyniol er mwyn iddynt gyrraedd gofynion canllawiau mynediad i bawb, ystyrir fod polisi CH30 yn cael ei fodloni.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.20 Mae polisi B23 o’r Cynllun Datblygu Unedol yn ymwneud a diogelu mwynderau’r gymdogaeth leol. Mae meini prawf y polisi yma’n cyfeirio at sicrhau preifatrwydd rhesymol i ddefnyddwyr eiddo gerllaw, sicrhau na fydd y datblygiad yn golygu gor-ddatblygiad o’r safle, sicrhau na fydd y datblygiad yn ychwanegu at draffig na’r sŵn sy’n gysylltiedig â thraffig, fod y cynllun yn lleihau cyfleoedd i unigolion ymddwyn yn anghymdeithasol neu greu awyrgylch lle mae pobl yn teimlo’n ddiogel i gerdded, beicio a chwarae, a bod dyluniad a chynllun allanol y datblygiad yn ystyried anghenion ei holl ddefnyddwyr posib.

5.21 Mae rhan fwyaf o newidiadau i’r cynllun oddi fewn y safle presennol i ffwrdd o dai presennol o amgylch y safle. Ystyrir fod gosodiad y tai yn dderbyniol a bydd pob uned yn darparu safon mwynderol derbyniol i drigolion y datblygiad. Er cydnabyddir y pryder sydd wedi codi, ni ystyrir fod y cynllun yma yn gyfystyr a gor-ddatblygiad.

5.22 Nid oes newid i’r cynllun gyferbyn mwyafrif o dai Ffordd Crwys. Mae’r cais yn golygu addasiadau wrth ochor a chefn rhif 9 Ffordd Crwys, ond ni ystyrir byddai’r effaith yn sylweddol wahanol na’r caniatâd sy’n bodoli yn barod. Mae’r newidiadau hefyd yn galluogi mwy o dirweddu bob ochor o’r llwybr troed sy’n cysylltu i Ffordd Crwys ac ystyrir byddai hyn yn cynnig gwelliant i effaith gweledol y datblygiad o Ffordd Crwys.

5.23 Er bod y safle yn sylweddol ac fod y bwriad yn cynyddu’r nifer o dai ar y safle, mae’r dwysedd yn unol a’r Briff Datblygu ac o ganlyniad ni ystyrir fod y bwriad yn golygu

gor-ddatblygiad o'r safle yn yr achos yma. Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion polisi B23 uchod.

Dyluniad ac edrychiad

5.24 Mae'r cynlluniau a gyflwynwyd gyda'r cais yn dangos bydd y tai o dyluniad tebyg i'r caniatâd sy'n bodoli yn barod ac o ganlyniad ni ystyrir bydd edrychiad y datblygiad yn niweidiol i'r ardal. Fe fydd graddfa'r unedau yn amrywio yn nhermau eu ffurf ond yn bennaf yn cadw uchder arferol o 2 lawr gyda rhai unedau yn cynnwys gofod yn y tô tra fod y fflatiau i'w cynnwys mewn adeiladau tri llawr. Dangosir y gorffeniadau i fod yn gymysgedd o fric, rendr a chladio pren gyda thoeau llechi. Cytunir ar gorffeniadau yn arferol trwy amod ac bydd rhaid ail osod amodau priodol er mwyn sicrhau edrychiad boddhaol i'r datblygiad.

5.25 Mae triniaethau ffin y safle yn parhau gydag amrywiaeth o waliau bric a ffensys pren. Mae'r gorffeniadau yma wedi cael eu gytuno trwy'r caniatâd presennol ond bydd rhaid gosod amod newydd yn gofyn i'r manylion gael eu cytuno os yw'r gorffeniadau yn newid oherwydd y cynllun diwygiedig. Gyda amodau ystyrir fod y cais yn unol a polisïau B22, B23 a B25.

5.26 Mae'r datblygiad yma yn cyfeirio at ystyriaeth a roddir i ganllaw 'Secure by Design' sef cyfarwyddiadau a roddir i annog dyluniad a gosodiadau sydd yn ddiogel ag yn ystyried iechyd cyhoeddus, atal troseddu a diogelwch cymunedol fel rhan o'r broses dylunio. Ystyrir fod y cais yn ei ffurf ddiwygiedig yn parhau i gydymffurfio a hyn.

Tirweddu

5.27 Yn unol a polisi B27, mae cynlluniau manwl wedi eu cyflwyno sydd yn dangos cynllun tirlunio bwriedig y safle. Diogelir hyn yn arferol trwy amod ffurfiol fydd yn sicrhau y cwblheir y gwaith yma i lwyr foddhad yr awdurdod cynllunio lleol a bod y gwaith a'r planhigion yn cael eu diogelu a'u gwarchod am gyfnod wedi'r gwaith gael ei gynnal, ystyrir felly fod polisi B27 yn cael ei fodloni.

Effaith y datblygiad ar osodiad yr Heneb Rhestredig

5.28 Mae polisi B7 yn glir yn ei gyngor gan ddatgan y bydd bwriadau sy'n difrodi neu'n dinistrio gweddillion archeolegol o bwysigrwydd cenedlaethol (p'run a ydynt yn gofrestredig ai peidio) neu eu gosodiad yn cael eu gwrthod. Mae Cylchlythyr 60/96 Cynllunio a'r Amgylchedd Hanesyddol: Archeoleg hefyd yn perthnasol. Gosodwyd amodau ar ganiatâd C12/1347/25/LL er mwyn cynnal archwiliadau archeolegol manwl o'r safle.

5.29 Mae Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd wedi cadarnhau na fydd y cais diwygiedig yma yn cael effaith ffisegol mwy ar y safle, felly nid oes angen archwiliadau pellach. Er hynny maent yn pryderu am osodiad yr heneb gofrestredig sydd i ddwyrain y safle. Dderbyniwyd ymateb gan Cadw yn datgan dim sylwadau pellach yn dilyn o'r cais cynt (sef y cais sydd dan apêl). Roedd y sylwadau yn datgan pryder am effaith y bwriad diwygiedig ar osodiad yr heneb oherwydd byddai dwysedd y tai yn uwch o'i amgylch a hefyd bydd yna mwy o geir wedi parcio o flaen y tai. Er hynny nid oedd Cadw o'r farn y byddai'r effaith yn un sylweddol. Mae Cadw yn awyddus i gyd-weithio gyda'r datblygwr er mwyn trafod cynllun rheoli a chadw i'r ardal er mwyn sicrhau fod yr heneb yn cael ei warchod a'i ddehongli yn y tymor hir. Mae'r datblygwr wedi cydnabod y sylwadau yma ac yn fodlon i'r

Awdurdod Cynllunio Lleol osod amod i leihau effaith y datblygiad ar yr heneb trwy, o bosibl, gynllun plannu ychwanegol.

5.30 Wedi pwyso a mesur y sylwadau a dderbyniwyd ynghyd a'r cyd-destun polisi ni ystyrir bod y bwriad yn groes i ofynion polisi B7 gan na fydd effaith y datblygiad yn sylweddol fwy na'r caniatâd sy'n bodoli yn barod nac ychwaith yn cael effaith sylweddol niweidiol ar osodiad yr heneb gofrestredig. Ystyrir felly fod y cais yn unol â pholisi B7 a'r arweiniad yng Nghylchlythyr 60/96.

Materion bioamrywiaeth

5.31 Ymgynghorwyd gyda'r Uned Bioamrywiaeth ar y cais. Nid yw'r Uned Bioamrywiaeth yn gwrthwynebu'r cais gan na fydd y bwriad yma yn cael effaith ffisegol mwy na'r caniatâd presennol ond maent yn cynnig nifer o amodau i'w gynnwys ar unrhyw ganiatâd cynllunio. Mae'r amodau sy'n cael eu cynnig yn ymwneud a chyflwyno diweddariad i'r adroddiad lliniaru ystlumod sy'n cynnwyd materion tirweddu a darparu blychod a thiwbiau i ystlumod yn y tai newydd ac ar rai o'r coed.

5.32 Ymgynghorwyd hefyd gyda Chyfoeth Naturiol Cymru sydd yn awyddus i sicrhau y byddai unrhyw ganiatâd cynllunio yn sicrhau fod y mesuriadau gwella a rheolaeth goleuadau yn cael eu dilyn yn unol â'r caniatâd blaenorol.

5.33 Derbyniwyd sylwadau gan Swyddog Coed y Cyngor yn pryderu am leoliad ffoes agored a'i effaith ar wreiddiau coed derw ac o ganlyniad bydd angen adroddiad coed cyn cychwyn gwaith. Mae'r ffoes eisoes wedi cael caniatâd trwy gais C12/1347/25/LL a dderbyniwyd nifer o asesiadau oedd yn cynnwys arolwg coed, asesiad effaith ar goed ac adroddiad datganiad dull. Nid yw'r cais diwygiedig yn bwriadu newid sustemau draenio'r safle. Oherwydd hyn, ni ystyrir yn rhesymol nac yn angenrheidiol i'r datblygwr gyflwyno asesiadau pellach am waith sydd eisoes wedi ei ganiatáu ac nid yw'r cais ger bron yn chwilio i newid elfennau yma o'r datblygiad. Er hynny bydd rhaid i'r datblygiad barhau i gydymffurfio gyda'r amodau blaenorol er mwyn gwarchod coed ar y safle.

5.34 Mae'r sylwadau hefyd yn cyfeirio at bridd a rwbel sydd wedi ei roi ar wreiddiau coed presennol y safle ac a ddylai gael ei gleirio i sicrhau na fydd yn niweidiol i'r coed. Caniatawyd cais C12/1347/25/LL gydag amodau i amddiffyn coed ar y safle. Mae'r mater felly wedi cael ei gyfeirio at yr Uned Gorfodaeth i'w ymchwilio ac i sicrhau fod y datblygiad yn cael ei gwblhau yn unol â'r amodau presennol.

5.35 Ystyrir felly yn sgil gosod amodau addas fel y drafodir uchod, byddai'r bwriad yn dderbyniol o ran Polisi B20 sy'n ymwneud a rhywogaethau gwarchodedig, Polisi B21 sy'n ymwneud a coridorau bwyd gwyllt, cysylltiadau cynefinoedd a cherrig sarn a Pholisi B17 sy'n ymwneud gyda safleoedd bywyd gwyllt.

Materion isadeiledd

5.36 Mae polisi CH18 yn gofyn i ddatblygiadau sicrhau bod trefniadau priodol yn cael eu gwneud er mwyn darparu ddigonol o seilwaith sy'n angenrheidiol ar gyfer y datblygiad, sef cyflenwad pŵer a dŵr, modd o waredu dŵr a charthion, modd o waredu dŵr wyneb a gwasanaethau hanfodol eraill. Mae polisi B32 hefyd yn sicrhau na fydd datblygiadau yn ychwanegu at ddŵr wyneb mewn ffordd niweidiol i afonydd a chyrsiau dwr eraill.

5.37 Derbyniwyd Strategaeth Draenio Adendwm fel rhan o'r cais er mwyn asesu effaith y tai ychwanegol ar y system draenio sydd wedi cael ei ganiatáu. Mae'r adroddiad yn dod i'r casgliad byddai'r effaith ar ddŵr wyneb ychydig yn llai na'r caniatâd gwreiddiol ac felly byddai'r cynllun gwaredu dŵr arwyneb presennol yn ddigonol i'r tai ychwanegol. Mae'r adroddiad yn cadarnhau byddai'r orsaf pwmpio bresennol yn ddigonol ond bydd rhaid creu cynhwysedd storio ychwanegol o fewn y draeniau ochr rhag ofn i'r pwmp fethu neu fod toriad pŵer.

5.38 Mewn ymateb i'r ymgynghoriadau nid oedd gan Cyfoeth Naturiol Cymru na'r Uned Rheoli Risg Llifogydd ac Erydiad Arfordirol y Cyngor wrthwynebiad i'r bwriad. Nid oedd gan Dwr Cymru wrthwynebiad i agweddau cyflenwad dwr na thrin carthion. Er hynny, mae Dŵr Cymru wedi gofyn am Asesiad Modelu Hydrolig er mwyn asesu os bydd y cynnydd o dai yn achosi unrhyw niwed i'r amgylchedd neu i asedau Dwr Cymru. Mae'r datblygwr yn ymwybodol o hyn ac yn y broses o ymateb i Dwr Cymru ac fe adroddir ymhellach ar y mater yn y Pwyllgor. Os dderbynnir sylwadau cadarnhaol gan Dwr Cymru ystyrir fod y bwriad yn unol gyda pholisïau CH18 a B32.

Materion cytundeb 106

5.39 Mae'r cytundeb 106 presennol wedi sicrhau cyfraniadau ariannol i drafnidiaeth, addysg, llwybrau beicio a meysydd chware. Mae'r cytundeb hefyd yn sicrhau darpariaeth o dai fforddiadwy ar y safle. Bydd rhaid i'r cytundeb gael ei diwygio er mwyn cynyddu'r nifer o dai fforddiadwy, sut y darperir y tai a'u lleoliadau newydd ar y safle. Byddai'r cyfraniadau ariannol yn parhau heb newid. Trwy ddiwygio'r 106 byddai'r datblygiad yn parhau i gydymffurfio â'r polisïau a drafodir yn yr asesiad uchod.

6. Casgliadau:

6.1 Mae'r gwrthwynebiadau gan drigolion lleol wedi derbyn ystyriaeth lawn yn yr asesiad uchod. Ar sail yr asesiad uchod ac wedi ystyried yr holl faterion perthnasol gan gynnwys y gwrthwynebiadau, ni ystyrir fod y bwriad yn groes i'r polisïau na'r canllawiau lleol a chenedlaethol a nodir o fewn yr asesiad ac nad oes unrhyw faterion cynllunio perthnasol eraill sy'n datgan i'r gwrthwyneb. Ar sail yr uchod credir fod y bwriad yn dderbyniol yn ddarostyngedig i amodau perthnasol a chwblhau cytundeb 106 tai fforddiadwy cyffredinol.

7. Argymhelliad:

Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r ymgeisydd gwblhau Cytundeb 106 diwygiedig i sicrhau fod 7 tŷ fforddiadwy ychwanegol yn cael ei darparu ar gyfer angen lleol cyffredinol a derbyn gwybodaeth ychwanegol a sylwadau ffafriol gan Dwr Cymru ac i amodau cynllunio perthnasol yn ymwneud gyda:

7.1 Caniatáu – amodau

1. Amser cychwyn y datblygiad
2. Amod i sicrhau cydymffurfiaeth gyda amodau Cais C12/1347/25/LL – e.e. datblygiad cam wrth cam, yn unol a adroddiadau coed a bioamrywiaeth, archaeoleg, priffyrdd, datganiad dull adeiladu, draenio tir, cynllun rheoli archaeoleg, gwarchod llwybr cyhoeddus.
3. Deunyddiau a gorffeniadau yn cynnwys toeau llechi.
4. Mynediad a pharcio.
5. Derbyn cynllun tirweddu diwygiedig
6. Tynnu hawliau datblygu a ganiateir y tai fforddiadwy.
7. Derbyn cynllun lliniaru ystlumod diwygiedig.

8. Datblygiad yn cydymffurfio gyda chynlluniau a gymeradwywyd.
9. Derbyn cynllun rheoli / lliniaru effeithiau ar yr heneb cofrestredig.
10. Cyflwyno manylion o unrhyw triniaethau ffin diwygiedig o amgylch y safle.