Rhif: 1

Rhif y Cais:	**C18/0238/11/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**11/05/2018**
Math y Cais:	**Llawn**
Cymuned:	**Bangor**
Ward:	**Canol Bangor**
Bwriad:	**Ailddatblygu'r safle i ddarparu 55 uned breswyl, ynghyd â chreu mynedfa newydd i gerbydau, ffyrdd ystâd a llwybrau cysylltiedig, mannau parcio a thirlunio**
Lleoliad:	**Hen Iard Gychod Dickies, Beach Road, Bangor, LL57 2SZ**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**Gwrthod**

1. Disgrifiad:

1.1 Dyma gais llawn i adeiladu 55 uned breswyl, ynghyd â chreu mynedfa newydd i gerbydau, ffyrdd ystâd a llwybrau cysylltiedig, mannau parcio a thirlunio. Bydd y cymysgedd o dai yn cael ei adeiladu mewn adeiladau dau, tri a phedwar llawr, fydd yn darparu:

- Cyfanswm o 10 tŷ 3 ystafell wely
- Cyfanswm o 10 tŷ 3 ystafell wely
- Cyfanswm o 5 tŷ 4 ystafell wely
- Cyfanswm o 25 fflat 2 ystafell wely
- Cyfanswm o 5 fflat 3 ystafell wely

1.2 Lleolir y safle hwn y tu mewn i anheddiad Garth, yn uniongyrchol i'r de o Bier Bangor. Mae wedi'i leoli o fewn ffin ddatblygu Bangor, ond nid yw wedi cael ei ddylunio ar gyfer unrhyw ddefnydd penodol. Mae safle'r cais ei hun yn cynnwys tir sydd eisoes wedi'i adfer ar flaendraeth Porth Penrhyn, gan greu rhan o safle tir llwyd mwy ag iddo ddefnydd diwydiannol/masnachol hanesyddol. Gweithredwyd ar ganiatâd cynllunio i godi 72 o unedau preswyl a gwaith cysylltiedig ar dir cyfagos a ddefnyddiwyd yn flaenorol fel iard gychod ac y cyfeirir ato fel Gwedd 1.

1.3 Mae'r safle wedi cael ei ddefnyddio fel cowt adeiladwr a lle dros dro ar gyfer deunydd yn deillio o waith cloddio sy'n gysylltiedig â Gwedd 1 y datblygiad preswyl. Rhoddwyd caniatâd cynllunio eisoes i godi lefelau'r safle a gosod amddiffynfa fôr rip-rap. Mae gwaith wedi dechrau ar y safle i gyflawni'r lefel cap o 6.98m AOD, gan alluogi i'r datblygwr gyflwyno cais i Gyfoeth Naturiol Cymru oedd yn symud mwyafrif y safle o ddynodiad Parth Perygl o Lifogydd C2 ar fapiau cyngor datblygu NCT 15 (Datblygu a Pherygl o Lifogydd). Hefyd, mae'r safle wedi bod yn destun gwaith paratoi i dynnu ymaith y cap llechi er mwyn cael at, mapio a thrin y Llysiau'r Dial sy'n tyfu yno. Er bod y gwaith paratoi wedi mynd rhagddo, nid yw'r gwaith i osod y rip-rap wedi cychwyn.

1.4 Cefnogir y cais gan y dogfennau a'r asesiadau a ganlyn:

- Datganiad Tai Fforddiadwy
- Asesiad Effaith Cymunedol ac Ieithyddol
- Datganiad Dylunio a Mynediad
- Datganiad Draenio wedi'i baratoi
- Asesiad Canlyniadau Llifogydd
- Adroddiad Ymchwilio'r Ddaear
- Opsiynau Sgrinio Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd
- Asesiad Effaith Treftadaeth
- Cynllun Rheoli Chwyn Ymledol

- Asesiad o'r Effaith ar y Dirwedd a'r Effaith Weledol
- Datganiad Cynllunio wedi'i baratoi
- Adroddiad Ymgynghori Cyn Gwneud Cais
- Gwerthusiad Ecolegol Cychwynnol
- Datganiad Trafnidiaeth
- Arolwg Adar sy'n Gaeafu

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 ar geisiadau yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai fod ystyriaethau perthnasol yn datgan fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol a'r Cynllun Datblygu Unedol 2001-2016 a Chynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.

2.2 Mae Deddf 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. Paratowyd yr adroddiad hwn gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r "egwyddor datblygu cynaliadwy", fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015. Wrth ffurfio'r argymhelliad isod mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau.

2.3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (31 Gorffennaf 2017)

PS 1 - Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig

PS 2 - Isadeiledd a chyfraniadau gan ddatblygwyr

ISA 1 - Darpariaeth Isadeiledd

ISA 5 - Darparu llecynnau agored mewn datblygiadau tai newydd

PS 4 - Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd

TRA 1 - Datblygiadau Rhwydwaith Cludiant

TRA 2 - Safonau Parcio

TRA 4 - Rheoli ardrawiadau cludiant

PS 5 - Datblygiad cynaliadwy

PS 6 - Lliniaru ac addasu i effeithiau newid hinsawdd

PCYFF 1 - Ffiniau datblygu

PCYFF 2 - Meini prawf datblygu

PCYFF 3 - Dylunio a siapio lle

PCYFF 4 - Dylunio a Thirweddu

PCYFF 5 - Rheoli Carbon

PCYFF 6 - Cadwraeth Dŵr

PS 16 - Darpariaeth Tai

PS 17 - Strategaeth Aneddiadau

TAI 1 - Tai yn y Ganolfan Isranbarthol a’r Canolfannau Gwasanaeth Trefol

TAI 8 - Cymysgedd Briodol o Dai

PS18 - Tai Fforddiadwy

TAI 15 - Trothwy Tai Fforddiadwy a'u Dosbarthiad

PS19 - Gwarchod a lle fo'n berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol

AMG 3 - Gwarchod a gwella nodweddion a rhinweddau sydd yn nodedig i gymeriad y dirwedd leol

AMG 4 - Amddiffyn yr Arfordir

AMG 5 - Cadwraeth Bioamrywiaeth Lleol

AMG 6 - Gwarchod Safleoedd o Arwyddocâd Rhanbarthol neu Leol

PS 20 - Cadw a ble fo'n briodol gwella asedau treftadaeth

AT 1 - Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau Cofrestredig, Parciau a Gerddi.

Canllaw Dylunio Gwynedd (2003)

Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA):

CCA: Safle Treftadaeth y Byd Tirwedd Llechi Gogledd Orllewin Cymru

CCA: Cymysgedd o Dai

CCA: Cynnal a chreu cymunedau ffyniannus a chynaliadwy.

CCA: Ymrwymiadau Cynllunio.

CCA: Tai Fforddiadwy.

CCA: Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol

CCA: Darpariaeth Mannau Agored mewn Datblygiadau Tai Newydd.

2.4 Polisïau Cenedlaethol

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11 - Chwefror 2021)

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

NCT 5: Cadwraeth Natur a Chynllunio

NCT 12: Dylunio.

NCT 14: Cynllunio Arfordirol

NCT 15: Datblygu a Pherygl Llifogydd

NCT 16: Chwaraeon, Hamdden a Mannau Agored

NCT 18: Cludo

NCT 20: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg

NCT 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol (2017).

3 Hanes Cynllunio Perthnasol:

C09A/0410/11/LL - Dymchwel yr adeiladau presennol ar safle Iard Gychod Dickies, creu cylchfan a mynedfa gerbydol newydd o Ffordd y Traeth ar hyd Ffordd Medway i'r safle, creu llwybr troed o'r safle i Ffordd Garth ac adeiladu 72 uned byw. Cymeradwywyd 06/01/2012.

C12/1141/11/LL i amrywio amod 2 o ganiatâd cynllunio C09A/0410/11/LL yn ymwneud â lefelau gorffenedig y llawr ym mhlotiau 1 i 38 a lleihau uchder crib y to. Cymeradwywyd 26/11/2012.

C14/1072/11/LL - Cais i fewnforio deunyddiau anadweithiol er mwyn codi lefelau presennol y tir. Tynnwyd yn ôl 25/06/2015.

C15/1081/11/LL - Ailgyflwyno cais blaenorol i fewnforio deunyddiau anadweithiol er mwyn codi lefelau presennol y tir. Cymeradwywyd 20/12/2016.

C17/1086/11/LL - Cais o dan Adran 73 i amrywio amod 2 ar ganiatâd rhif C15/1081/11/LL er mwyn ymestyn y cyfnod cwblhau'r datblygiad yn unol â chynlluniau'r cais (cyflwyniad gwybodaeth ychwanegol i amrywio amod 3 i gynorthwyo gwaith torri a llenwad) Cymeradwywyd 06/11/2018

C17/1203/11/AC - Cais i ryddhau amodau cynllunio 5, 13 a 21 ar ganiatâd cynllunio cyfeirnod C15/1081/11/LL. Cymeradwywyd 02/02/2018

C18/0084/11/LL - Cais llawn ar gyfer y gwaith peirianyddol, gan gynnwys torri a llenwi, i gyflwyno arglawdd rip-rap estynedig ar barsel datblygu gogleddol Gwedd II, yn ogystal â gwaith pellach i atgyfnerthu'r hen lenni dur o amgylch wal y doc. Cymeradwywyd 11/02/2019

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor y Ddinas:	11/04/18 - Gwrthwynebiad; ystyrir bod y cynigion yn rhy fawr, yn rhy uchel ac yn annerbyniol ar gyfer yr ardal. Felly, byddai'n cynrychioli gor-ddatblygiad o'r safle. 05/06/18 - Gwrthwynebu gan bod hwn yn or-ddatblygiad o safle gyda nifer o faterion amgylcheddol.
Trafnidiaeth:	Heb eu derbyn
Llywodraeth Cymru – Cefnffyrdd	Nid yw Llywodraeth Cymru, fel yr Awdurdod Priffyrdd i gefnffordd yr A55, yn cyflwyno cyfarwyddyd o ran y cais yma.
Dŵr Cymru:	Cyngor ac amodau safonol.
Uned Iaith:	Dim ymateb
Cyngor Sir Ynys Môn:	Tirwedd a Gweledol Dywed Cynllun Rheoli'r AHNE (CDLl ar y Cyd, Polisi AMG 1: Cynlluniau Rheoli AHNE): CCC 3.1 Bydd pob cynnig datblygu o fewn a hyd at 2km gerllaw'r AHNE yn cael ei asesu'n drylwyr i isafu datblygiad amhriodol a allai ddifrodi rhinweddau a nodweddion arbennig yr AHNE neu gyfanrwydd safleoedd dynodedig Ewropeaidd. CCC 3.2 Bydd disgwyl i bob datblygiad newydd ac ailddatblygiad o fewn a hyd at 2km gerllaw'r AHNE fabwysiadu'r ansawdd uchaf o ran dylunio, deunyddiau a thirlunio er mwyn gwella rhinweddau a nodweddion arbennig yr AHNE. Cefnogir cynigion ar raddfa ac o natur briodol, sy'n ymgorffori egwyddorion datblygu cynaliadwy. Ym mhob un o'r delweddau, byddai'r datblygiad yn cael ei ystyried yn erbyn y golygfeydd arfordirol, adeiledig, amgylchedd morwrol a mynyddig. Mae Pier Garth yn amlwg yng Ngolygfeydd 9 a 10, a Golygfa 9 (wedi'i chymryd o sedd ar hyd Llwybr Arfordir Cymru) yw'r agosaf o'r tair golygfa. Rydym yn ystyried bod yr effeithiau o Olygfa 9 yn fwy na'r effaith ddibwys o ystyried graddfa'r datblygiad sy'n cael ei gynnig ar y pentir (Bloc 12) a byddai'n effeithio ar olygfeydd o'r pentir yng nghyd-destun Pier Garth. Gyda Golygfa 9, mae'r golygfeydd yn yr haf wedi'u hamgylchynu fwy gan lystyfiant a golygfeydd o'r datblygiad adeiledig wedi'i gyfyngu. Byddai'r newid yn fwy na'r hyn a ragwelwyd ond ni fyddai fel y fethodoleg LVIA yn yr adroddiad, yn arwyddocaol.

Casgliad:
Byddai'r effeithiau ar Ansawdd Arbennig yr AHNE 'Golygfeydd Helaeth / Morlun o nifer o olygfeydd sensitif yn ddibwys / eithaf andwyol. Byddem yn argymell bod pwysau priodol yn cael ei roi yn eich penderfyniad i'r effeithiau andwyol hyn o AHNE Ynys Môn fel sy'n ofynnol ym mholisi AMG 1.

CADW: 11/10/22

Ymhellach i'ch e-bost i Uwch Swyddog Cynllunio Amgylchedd Hanesyddol Cadw ar 15 Medi, gweler sylwadau Cadw (wedi'u diweddaru) ar y cais uchod. Rhoddir y cyngor hwn mewn ymateb i gais cynllunio ar gyfer ailddatblygu cyn iard gychod Dickies i ddarparu 55 uned breswyl, ynghyd â chreu mynediad gerbydol newydd, ffyrdd ystâd a llwybrau cysylltiedig, mannau parcio a thirlunio.

Henebion Cofrestredig:
AN072 Maen Hir Pen-y-Maen

CN073 Pier Camp CN153 Heneb a Chwrsws Henge

CN335 Ogwen Fish Weir

CN380 Traphont Cegin (Rheilffordd y Penrhyn)

Parciau a Gerddi Cofrestredig:

Castell Penrhyn

Safleoedd Treftadaeth y Byd:

Cyngor Gwynedd: Coflen enwebiad Treftadaeth y Byd Tirwedd Llechi Gogledd Orllewin Cymru

Mewn ymateb i nifer o ymgynghoriadau blaenorol o ran y cais hwn, mae Cadw wedi adnabod nifer o asedau hanesyddol dynodedig nad oedd wedi cael eu hystyried yn yr Asesiad Effaith Treftadaeth a gyflwynwyd. Ers ymateb diwethaf Cadw, mae Wardle Armstrong wedi cyflwyno llythyr (dyddiedig 13 Gorffennaf 2018), ac nid oes ymgynghoriad wedi digwydd â Cadw ar hyn yn flaenorol. Mae'r llythyr hwn wedi ystyried effaith y datblygiad arfaethedig ar osodiad yr asedau hanesyddol dynodedig hyn, gan gasglu na fydd effaith arwyddocaol yn yr un o'r achosion hyn.

Fodd bynnag, nid yw'r llythyr yn rhoi unrhyw wybodaeth bellach fydd yn lliniaru pryderon Cadw o ran effaith y datblygiad arfaethedig ar Safle Treftadaeth y Byd ymgeisiol Tirwedd Llechi Gogledd Orllewin Cymru, fel y nodir yn ein llythyr ar 2 Mai 2018. Ers i bryderon Cadw gael eu codi, mae Safle Treftadaeth y Byd Tirwedd Llechi Gogledd Orllewin Cymru wedi cael ei arysgrifio gan UNESCO fel Safle Treftadaeth y Byd ac erbyn hyn mae gan Cadw bryderon arwyddocaol y gallai'r datblygiad arfaethedig gael effaith andwyol ar ei Werthoedd Cyffredinol Eithriadol.
Fel y cyfryw, dylai'r ACLl ystyried yn ofalus fuddion y datblygiad arfaethedig yn erbyn effaith andwyol y Safle Treftadaeth y Byd.

02/05/18

Ymhellach i'n llythyr dyddiedig 25 Ebrill, rydym wedi nodi bod Asesiad Effaith Treftadaeth (HIA) wedi'i gynnwys ar eich gwefan ac felly rydym yn darparu sylwadau ychwanegol.

Cyngor

Rydym wedi ystyried cynnwys yr HIA yn ofalus ac rydym yn bryderus nad ydyw'n cynnwys asesiad effaith ar gyfer henebion cofrestredig Pier Camp a Thraphont Cegin. Yn yr un modd, rydym yn bryderus ynghylch effaith gymharol andwyol y rhagwelir y bydd y datblygiad arfaethedig yn ei chael ar Safle Treftadaeth y Byd (STyB) ymgeisiol ar gyfer Diwydiant Llechi Gogledd Cymru.

Rydym yn argymell y dylid ymgymryd ag asesiad effaith ar gyfer y ddau heneb cofrestredig ac y ’ylai'r cynllun fod yn destun gwaith dylunio pellach i liniaru'r effaith ar y STyB gydag ystyriaeth benodol i l’ihau'r raddfa, uchder a mas Bloc 12.

Unwaith y bydd y wybodaeth hon wedi'i darparu, dylid ail-ymgynghori â Cadw yn unol â hynny. Nid ydym wedi ystyried effaith debygol y datblygiad ar adeiladau rhestredig neu ardaloedd cadwraeth gan bod y rhain yn faterion i'r awdurdod cynllunio lleol.

Asesiad

Gan mwyaf, mae'r Asesiad Effaith Treftadaeth wedi cael ei gynnal i safon foddhaol. Fodd bynnag, nid yw'r asesiad wedi cael ei wneud ar gyfer yr holl henebion cofrestredig y gallai’r cynllun effeithio arnynt. O ran STyB ymgeisiol Tirwedd Llechi Gogledd Cymru lle mae effaith andwyol gymedrol wedi'i hadnabod, nid oes cynigion lliniaru wedi cael eu cynnig i leihau'r effaith hon i lefel "denau" mwy boddhaol.

Henebion Cofrestredig

Nid oes asesiad penodol o'r effaith ar osodiad CN073 bryngaer Pier Camp sydd wedi'i lleoli o fewn yr ardal chwilio 1km. Rydym yn tybio mai Pier Camp yw un o'r ddau heneb cofrestredig y cyfeirir atynt ym mharagraff 4.1 (Traphont Cegin yw'r llall), ond nid oes yr un wedyn yn ymddangos ym mharagraff 4.4 sy'n adnabod yr asedau treftadaeth hyn y darperir asesiadau effaith ar eu cyfer. Ni roddir eglurhad ar gyfer y methiant i gynnwys yr henebion cofrestredig hyn. Os yw'n seiliedig ar asesiad topograffig o'r potensial am effaith, yna dylid cynnwys tystiolaeth i arddangos na fyddai unrhyw effaith / effaith ddibwys, fel arall, mae hyn yn parhau i gael ei gwestiynu.

Parciau a Gerddi Cofrestredig

Mae'r HIA yn asesu effaith y datblygiad arfaethedig ar barc a gardd cofrestredig Castell y Penrhyn. Rydym yn nodi bod para 5.67 yr HIA yn nodi bod y safle datblygu arfaethedig yn cael ei leoli i ogledd ddwyrain Parc Penrhyn ond mae wedi'i leoli mewn gwirionedd i'r gogledd orllewin ohono. Mae'r HIA yn casglu ym mhara 6.5 y byddai'r datblygiad arfaethedig yn tarfu ac yn newid barn rhwng Pen y Garth ac Ystâd y Penrhyn o leoliadau penodol ac mae'r effaith yn cael ei ystyried i fod yn fychan. Rydym yn cytuno gyda'r asesiad hwn ac nid ydym yn ystyried y bydd effaith arwyddocaol ar leoliad y parc a'r gerddi cofrestredig yng Nghastell Penrhyn.

Safle Treftadaeth y Byd Ymgeisiol

Mae'r asesiad (paragraffau 5.86-5.94) yn cydnabod pwysigrwydd Gwerth Rhyngwladol Eithriadol y STyB ymgeisiol ac yn nodi, er bod terfynau'r safle eto i gael eu cadarnhau'n derfynol, mae tebygolrwydd cryf y byddai'r safle datblygu yn ei Barth Clustogi. Am y rheswm hwn, mae'n bwysig sicrhau bod dyluniad y datblygiad yn sensitif i warchod y safle ymgeisiol ac ni fyddai'n effeithio'n andwyol ar ei Werth Rhyngwladol Eithriadol.

Mae'r HIA yn nodi yn hanesyddol nad yw'r safle datblygu wedi cynnwys elfennau sydd â pherthynas swyddogaethol uniongyrchol â chydrannau'r STyB ymgeisiol fel y mae wedi cael ei ddiffinio. Mae Porth Penrhyn yn gydran allweddol o'r cynnig, ac mae'r safle datblygu ar yr ochr gyferbyn i'r bae a byddai'n gwbl weledol ohono. Mae'r HIA yn casglu y byddai effaith y datblygiad ar osodiad y STyB yn "gymedrol andwyol" o ganlyniad i newid yn ei osodiad ehangach (para 5.94). Nid yw Cadw yn cwestiynu'r asesiad hwn ond mae'n uwch na'r hyn sy'n ddymunol. Felly, rydym yn cynghori bod yn rhaid ymchwilio i'r opsiynau lliniaru fydd yn lleihau'r effaith hon.

Mae asesiad hanesyddol safle'r datblygiad wedi arddangos yn glir bod gan y safle hanes cymharol faith o ddefnydd diwydiannol - gyda newidiadau ac addasiadau cysylltiedig er mwyn ei wneud yn addas i bwrpas. Nid oes rheswm pam na fyddai'r safle hwn yn addas ar gyfer y defnydd preswyl a gynigir drwy'r datblygiad hwn - ond mae'n rhaid i raddfa'r adeiladau newydd fod yn sympathetig i'r ardal o amgylch y safle a'i hanes. O bryder penodol yw'r cynnig i osod adeiladau pedwar llawr ar y safle (Bloc 12) ac amlygrwydd eu lleoliad.

Mae'r HIA yn nodi y dylai'r datblygiad ffurfio "parhad o'r drefwedd o fewn y golygfeydd ehangach i mewn ac allan o safle'r enwebiad" - para 5.92. Rydym yn cefnogi'r amcan hwn. Fodd bynnag, mae graddfa a mas presennol rhai o'r adeiladau - yn enwedig y rhai ym mlaen y datblygiad (sy'n edrych tua'r môr) - o'r fath fel bod y datblygiad yn sefyll allan yn erbyn ei gefnlen yn hytrach na'n asio'n gyfforddus ynddo ac felly nid ydym o'r farn bod yr amcan yn cael ei chyflawni.

Y prif anhawster yw amlygrwydd ac uchder yr adeiladau sy'n cynnwys Bloc 12 sy'n tynnu gormod o sylw at y datblygiad ac yn newid y berthynas weledol rhwng y safle a Phorth Penrhyn a Phen y Garth gerllaw - gyda'r ddau yn cael eu hadnabod am eu gwerth hanesyddol uchel. Mae mas, graddfa ac amlygder Bloc 12 yn rhoi gormod o bwyslais gweledol ar y datblygiad newydd pan fo'n cael ei ystyried yn erbyn graddfa lai yr adeiladau cyfagos a'r drefwedd ehangach.

Swyddog Cadwraeth: 02/02/23

Ymhellach i fy sylwadau blaenorol ar y cais (dyddiedig 12.10.2018), noder y cafodd Tirwedd Llechi Gogledd Orllewin Cymru ei arysgrifio'n swyddogol gan UNESCO fel Safle Treftadaeth y Byd ym mis Gorffennaf 2021. Roedd y sylwadau yn cyfeirio at y safle ymgeisiol ac erbyn hyn dylid ei ystyried yn Safle Treftadaeth y Byd gwirioneddol, ond mae cynnwys y sylwadau blaenorol yn parhau i fod yr un fath mewn perthynas â pholisïau cynllunio.

12/10/18

1.1 Mae'r adroddiad hwn yn ymwneud â Chais Cynllunio C18/0238/11/LL am 55 o unedau preswyl ar safle cyn Iard Gychod Dickies, Bae Hirael, Bangor. Mae'r cais yn cynrychioli'r ail wedd o ddatblygu ar y safle.

1.2 Mae'r cynllun hwn yn cynnig datblygu'r safle mewn 13 bloc. Mae'r rhain yn amrywio mewn uchder arfaethedig o ddau lawr i bum llawr fwy neu lai. Mae nifer o'r blociau yn gymalog ac mae rhai yn amrywio mewn uchder. Mae trefniant cyffredinol y mas yn is ar yr ochr tua'r tir, gan gyrraedd 4/5 llawr ar ochr ddwyreiniol y safle ar y penrhyn tua'r môr.

1.3 Mae'r Cais wedi cael ei gefnogi gyda chyflwyniad Asesiad Effaith Treftadaeth ac Asesiad Effaith ar y Dirwedd a'r Effaith Gweledol.

2.0 Asesiad Effaith Treftadaeth

2.1. Mae'r Asesiad Effaith Treftadaeth (HIW) yn nodi'r Cyd-destun Polisi Cenedlaethol a Lleol mewn ffordd glir ac mae'n dilyn patrwm derbyniol ar gyfer Asesiad o'r fath. Yn benodol, mae'r HIA yn cyfeirio at gyhoeddiad Cadw, Egwyddorion Cadwraeth i reoli'r amgylchedd hanesyddol yng Nghymru yn gynaliadwy (2011), a'r Design Manual for Roads and Bridges (DMRB) 2007 fel teclynnau ar gyfer asesu arwyddocâd Asedau Treftadaeth.

2.2 Mae'r HIA yn nodi'n gywir nad oes unrhyw Asedau Treftadaeth dynodedig yn gorwedd o fewn ffin y safle, adran 1.8, felly effaith y datblygiad arfaethedig ar osodiad yr Asedau cyfagos sy'n cael eu hystyried.

2.3 Mae Adran 4.1 yn rhifo'r Asedau Treftadaeth dynodedig o fewn 1km o'r safle. Nid oes disgwyl y byddai'r Asedau hyn i gyd yn destun asesiad manwl, ond efallai ei bod yn syndod nad yw'r ddau Heneb Hynafol Cofrestredig, Pier Camp a Thraphont Cegin, yn cael eu hystyried ymhellach.

2.4 Mae Adran 4.4 yn manylu'r asedau hynny sydd i'w hystyried ymhellach ac yn Adran 5. Asesiad o Arwyddocâd - mae'r rhain yn cael eu hasesu yn unigol gan ddefnyddio'r pedwar categori pwysigrwydd, Tystiolaethu, Hanesyddol, Esthetig a Chymunedol, sy'n cael eu manylu yn Adroddiad 2011 Cadw, ynghyd â meini prawf DMRB 2007, i asesu'r effaith.

2.5 Yr un eithriad o hyn yw Safle Treftadaeth y Byd ymgeisiol Diwydiant Llechi Gwynedd sydd ddim yn cael ei asesu gan ddefnyddio'r un fethodoleg. Nid yw'r rheswm am hyn yn cael ei egluro.

2.6 Yn achos pob un o'r Asedau, mae asesiad yn cael ei gyrraedd ar effaith y cynigion ar yr Asedau hyn.

2.7 Nid yw'n glir bob amser sut mae'r asesiadau unigol hyn wedi cael eu cwblhau. Yn benodol, er y cyfeirir at y fethodoleg DMRB ac yr atgynhyrchir y fethodoleg ei hun yn llawn yn Atodiad 1, nid oes eglurhad ynghylch sut y cyrhaeddwyd at y casgliadau ar gyfer yr Asedau hyn.

2.8 Mae'n amlwg nad yw'r matricsau y defnyddir fel arfer i gyrraedd yr asesiad DMRB yn ffurfio rhan o'r adroddiad. Mae hwn yn gam gwag ac mae'n ei gwneud yn anoddach i ddeall sut y daethpwyd at gasgliadau'r asesiad.

2.9 Efallai y cwestiynir y casgliadau ynghylch yr effaith ar Asedau unigol a bod yr effaith ar osodiad yr asedau hynny yn cael ei gyfleu yn rhy isel. Yn enwedig, mae'r effaith ar 1-7 Rhesdai Glandwr (rhestredig) yn cael ei nodi fel mân effaith. Mae hyn yn cael ei ddadlau'n gryf ac mae ffurf a graddfa'r cynnig yn cael effaith waelodol ar y berthynas rhwng y Teras a'r môr, sy'n hanfodol i leoliad a chynllunio'r teras rhestredig.

2.10 Cydnabyddir yn adran 6.3 o'r HIA bod effaith andwyol gymedrol ar leoliad y Safle Treftadaeth y Byd Ymgeisiol. Unwaith eto, nid oes eglurhad penodol ynghylch sut y deuir at y casgliad hwn drwy weithredu'r meini prawf a'r profion a amlinellir yng nghyhoeddiad Egwyddorion Cadwraeth Cadw neu gyhoeddiad DMRB.

2.11 Yn hanfodol, ni chynigir unrhyw fesurau lliniaru penodol ar gyfer yr effaith andwyol gymedrol hon. Mae'r HIA yn ystyried bod digon o fesurau lliniaru yn cael eu darparu gan y ddyluniad, graddfa a deunyddiau arfaethedig y datblygiad. Mae hyn yn cael ei amau'n gryf

a'i archwilio ymhellach yn 5.3 lle mae'r raddfa, mas a dyluniad yn cael eu trafod.

3.0 Ystyriaethau Polisi

3.1 Fel yr amlinellir yn 1.3, mae'r datblygiad arfaethedig yn cael ei drefnu mewn 13 bloc arfaethedig sy'n amrywio mewn graddfa o ddau lawr i ochr y tir y safle i bum llawr fwy neu lai ar benrhyn ar ochr y môr.

3.2 Mae'r datblygiad presennol gyferbyn â'r safle yn bennaf yn ddau neu dri llawr. Mae'r datblygiad arfaethedig, o ran graddfa a mas fel ei gilydd, yn wahanol i raen trefol presennol y rhan hon o'r ddinas.

3.3 Mae'r penderfyniad i gael pwynt ffocal mor gryf ar yr ochr mwyaf gweledol tua'r môr yn cael effaith ddramatig ac andwyol ar ffurf adeiledig yr ardal.

3.4 Polisi PCYFF 3: Dylunio a Chreu Lle, pwynt 1 mewn perthynas â'r datblygiad arfaethedig yn gorchymyn ei fod yn 'ychwanegu at ac yn gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle, yr adeilad neu'r ardal o ran y gosodiad, yr ymddangosiad, y raddfa, yr uchder, y màs a'r driniaeth i'r drychiadau;'

3.5 Nid yw'r datblygiad arfaethedig yn cydymffurfio â Pholisi PCYFF 3 ac mae ei gysyniad dylunio sylfaenol yn groes i'r polisi hwn. Mae'r datblygiad arfaethedig yn ceisio gweithredu ei raddfa a mas ei hun ar y safle a'r ardal. Mae'n ceisio sefydlu'r raddfa uchaf ar y rhan fwyaf gweledol ac agored o'r safle, yn groes i'r drefwedd bresennol.

3.6 Mae Polisi Strategol PS 5 Datblygu Cynaliadwy, pwynt 5 yn gofyn i ddatblygiadau, 'Cadw a gwella ansawdd asedau'r amgylchedd adeiledig a hanesyddol (gan gynnwys eu gosodiad).'

3.7 Polisi Strategol PS 20: Cadw a lle bo'n briodol gwella asedau treftadaeth, Pwyntiau 1-6, yn gofyn i ddatblygiad gadw a lle bo'n briodol wella nifer o asedau enwebedig gan gynnwys Henebion Hynafol Cofrestredig, Adeiladau Rhestredig, Safleoedd Treftadaeth y Byd Ymgeisiol a Thirweddau Hanesyddol.

3.8 Mae Adran 2.3 yr adroddiad hwn yn nodi nad yw'r ddau Heneb Hynafol Cofrestredig a nodwyd fel rhai sydd o fewn 1km o'r safle yn cael eu hystyried yn yr Asesiad Effaith Treftadaeth a gyflwynwyd.

3.9 Yr adeiladau rhestredig sydd agosaf i'r safle yw 1-7, Rhesdai Glandwr. Ychwanegwyd y rhesdai at y rhestr statudol, Gradd II, ym mis Mai 2013. Mae'r disgrifiad o'r rhestriad anstatudol yn dweud bod canlyniad cyfrifiad o'r 19eg Ganrif yn dangos nifer o feddianwyr yn y diwydiannau morwrol neu lechi ac y credir bod cyfeiriadedd y teras a'r defnydd o ffenestri oriel y llawr cyntaf wedi'u lleoli'n benodol i ddarparu golygfeydd morwrol yn gyffredinol a golygfeydd o Borth Penrhyn yn benodol.

3.10 Yn ddi-os, bydd y berthynas hon yn cael ei heffeithio gan y datblygiad

arfaethedig ac i raddau mwy helaeth na'r hyn a nodir yn yr Asesiad Effaith Treftadaeth. Mae'r effaith hwn yn cael ei gwaethygu gan raddfa a mas y cynnig gyda'i bwynt ffocal ar y penrhyn dwyreiniol ac yn groes i Bolisi Strategol PS 5 a Pholisi Strategol PS 20.

3.11 Saif Porth Penrhyn i'r dwyrain o'r datblygiad arfaethedig dros Fae Hirael. Mae sawl adeilad rhestredig ym Mhorth Penrhyn, gan gynnwys cei rhestredig Gradd II* y Doc Newydd. Mae datblygiad Porth Penrhyn o ganol y 18fed ganrif a chanol y 19eg ganrif o bwys diamheuol i ddatblygiad diwydiant llechi Gogledd Orllewin Cymru. Mae'r porthladd ei hun yn gasgliad o adeiladau gwasgaredig ar raddfa a mas cymharol isel.

3.12 Byddai datblygu safle'r cais i'r raddfa a'r mas arfaethedig yn ddi-os yn cael effaith andwyol ar osodiad yr adeiladau rhestredig ac felly mae'n groes i Bolisi Strategol PS 5 a Pholisi Strategol PS 20.

3.13 Noda Adran 5.51 o'r Datganiad Effaith Treftadaeth a gyflwynwyd y gellir ehangu '...gwerth esthetig y porthladd', drwy ei wneud yn fwy gweledol o'r datblygiad tai preifat arfaethedig. Mae hyn ynddo'i hun yn cael ei gwestiynu ond ni fyddai mewn unrhyw achos yn gwneud iawn ar gyfer y difrod a achoswyd gan y datblygiad hwnnw i osodiad Porth Penrhyn.

3.14 Mae Diwydiant Llechi Gwynedd yn cael ei ddatblygu er ystyriaeth gan UNESCO fel Safle Treftadaeth y Byd. Mae'n safle ymgeisiol ar hyn o bryd, ac hyd nes i'r dynodiad gael ei gadarnhau, ni wyddys beth fydd union ffin y STyB a'r Parth Clustogi cyffiniol ond mae'n hynod debygol y byddai'r safle datblygu arfaethedig yn syrthio o fewn y Parth Clustogi. Rhaid i unrhyw ddatblygiad yma gael ei ystyried o ran yr effaith bosib ar y safle Ymgeisiol. Mae Porth Penrhyn yn gydran allweddol o'r cynnig ac oherwydd ei raddfa a'i fas, mae'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar osodiad Porth Penrhyn.

3.15 Mae'r Asesiad Effaith Treftadaeth yn casglu bod y datblygiad arfaethedig yn cael 'effaith andwyol gymedrol' ar osodiad y Safle Treftadaeth y Byd Ymgeisiol. Nid yw'n gwbl glir sut y deuir at y casgliad hwn ac nid yw'r HIA yn cynnig unrhyw fesurau lliniaru ac eithrio graddfa a dyluniad y datblygiad arfaethedig.

3.16 Ni theimlir bod hyn yn dderbyniol neu'n gredadwy ac mae'r cynnig yn groes i Bolisi Strategol PS 20 pwynt 5 mewn perthynas â'r Safle Treftadaeth y Byd Ymgeisiol.

3.17 Yn ogystal â'r effeithiau ar osodiad y Safle Treftadaeth y Byd Ymgeisiol, rhaid hefyd ystyried effaith y datblygiad arfaethedig ar y dirwedd ehangach a'i osodiad, gan gynnwys golygfeydd i ac o Asedau Parc Cenedlaethol Eryri ac Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Ynys Môn ynghyd â thirweddau a golygfeydd lleol heb eu

dynodi.

3.18 Mae Polisi Strategol PS19 Gwarchod a lle fo'n berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol, pwyntiau 1-3 a 7, yn gofyn i'r datblygiad, ddiogelu'r morlin a'r tirlun, eu gosodiadau a'u harwyddocâd a chadw neu wella Ardaloedd Cymeriad y Dirwedd.

3.19 Polisi AMG 3: Gwarchod a gwella nodweddion a rhinweddau sydd yn unigryw i gymeriad y dirwedd leol, pwyntiau 2 a 3 mewn perthynas â'r datblygiad arfaethedig yn gofyn iddo beidio â '...chael effaith andwyol arwyddocaol ar gymeriad y dirwedd.'

3.20 Mae'r Asesiad o'r Effaith ar y Dirwedd a'r Effaith Weledol a gyflwynwyd yn nodi bod yr effeithiau y amrywio o fudd mân-dibwys i andwyol ddibwys-cymedrol. Fodd bynnag, mae'r effaith a nodir ynghylch y datblygiad arfaethedig yn cael ei danategu gan asesiad yr LVIA o'r safle yn ei gyflwr presennol o ran ei fod yn segur ac adfeiliedig a bod y datblygiad yn reddfol yn well na dim datblygiad. Mae'r tybiaethau tanategol hyn yn cael eu amau, yn yr un modd â'r casgliadau. Mae'r datblygiad arfaethedig ar y fath raddfa a mas, yn benodol yn y rhan mwyaf sensitif o'r safle y byddai datblygiad ar y ffurf hwn yn cael effaith andwyol amlwg ar y dirwedd leol ac ehangach ac felly byddai'n groes i Bolisi Strategol PS 19 a Pholisi AMG 3.

4.0 Casgliadau

4.1 Mae'r cynllun arfaethedig yn ymwneud â 55 o unedau preswyl mewn 13 bloc ar safle cyn Iard Gychod Dickies, Bangor.

4.2 Mae graddfa'r datblygiad yn amrywio o ddau i bum llawr ac mae'r elfennau uwch i'w gweld yn yr ochr tua'r môr a'r elfen uchaf ar y penrhyn dwyreiniol.

4.3 Mae hyn yn arwain at ddatblygiad sy'n groes i'r graen trefol presennol ac yn creu pwynt ffocal cryf mewn lleoliad ymwthiol yn weledol gydag effeithiau andwyol o ganlyniad i hynny ar y drefwedd, ar adeiladau rhestredig gerllaw, ar y Safle Treftadaeth y Byd Ymgeisiol ac ar gymeriad y Dirwedd.

4.4 Wedi rhoi ystyriaeth lawn i'r holl ystyriaethau cynllunio perthnasol, gan gynnwys yr Asesiad Effaith Treftadaeth a'r Asesiad o'r Dirwedd a'r Effaith Weledol, a gyflwynwyd i gefnogi'r cynllun, ystyrir bod y cynnig hwn yn cael effeithiau andwyol annerbyniol ar Asedau Treftadaeth yr ardal (dynodedig ac heb eu dynodi) ac fe ddylid ei wrthod.

Uned Draenio Tir:

17/07/18
Rydym yn fodlon gyda'r cyfrifiadau a gyflwynwyd ond byddem yn argymell y wybodaeth a ganlyn:

Mae'r cyfrifiadau draenio yn nodi y byddai'r system yn codi ac yn dod allan drwy'r tyllau archwilio mewn digwyddiad storm hanfodol 1% +CC. Byddai hyn yn arwain at orlifo ffordd y safle mewn dau leoliad synhwyrol - cysylltiedig â thyllau archwilio dŵr wyneb S1 ac S3/S4. Mae Lluniad Rhif 505 Rev. P6 yn nodi na fyddai pyllau o ddŵr ar ffordd y safle yn fwy na 80mm o ddyfnder. Rydym yn fodlon na fyddai dyfnder y llifogydd yn y digwyddiad 1% +CC yn peri unrhyw bryderon arwyddocaol, cyhyd ag y bo'r dŵr yn parhau yn y safle.

Yn sgil y ffaith bod problemau dŵr wyneb yn bryder presennol yn ardal Hirael, mae'n bwysig bod ffyrdd y safle yn gyfuchlinol fel y dengys yn y darluniad uchod, i sicrhau bod dŵr wyneb yn parhau ar y safle ac nad ydyw'n llifo tuag at Ffordd y Traeth.

03/07/18
Diolch i chi am ddarparu darluniad Rhif 505 Rev. P6, sydd yn mynd rywfaint tuag at egluro'r llwybr draenio dŵr wyneb bwriadedig ac yn cadarnhau y bydd yn arllwys yn uniongyrchol i ardal Bae Hirael drwy arllwysfa bresennol. Mae dwy adain y draen dŵr wyneb yn cysylltu i'r system bresennol, fodd bynnag, nid yw'n glir p'un a oes digon o gapasiti yn y system i ddal y llif ychwanegol o'r ddwy bibell 225mm ø. Felly, byddem yn gofyn am gadarnhad o'r cyfnod dychwelyd y mae'r rhwydwaith wedi'i dylunio, gan gynnwys cadarnhad bod digon o gapasiti yn y system dderbyn i ddal y llif ychwanegol heb orlifo. Fel y nodwyd eisoes, mae gan Hirael hanes o broblemau gorlifo dŵr wyneb; ni fyddem yn dymuno gweld unrhyw lif ychwanegol yn gadael y safle i gyfeiriad yr A5 - ymhob digwyddiad hyd at y storm 1% +CC.

Uned Bioamrywiaeth:

Safle Bywyd Gwyllt Bae Hirael

Mae'r safle datblygu arfaethedig gerllaw Safle Bywyd Gwyllt Bae Hirael sydd wedi'i ddynodi am ei wastadeddau llaid, cynefin adran 7 a'i boblogaeth adar sy'n gaeafu mewn cysylltiad ag Ardal Gwarchod Arbennig Traeth Lafan.

Nodweddion AGA Traeth Lafan

Mae Traeth Lafan yn cymhwyso fel AGA gan ei fod yn cefnogi crynodiadau arwyddocaol o dair rhywogaeth nad ydynt yn bridio a restrir yn Atodlen I y Gyfarwyddeb Adar. (Taflen Ddata JNCC)

- Pioden y Môr *Haematopus ostralegus* 4931 o adar sy'n gaeafu, sy'n cynrychioli 1.4% o'r boblogaeth ym Mhrydain Fawr (yn seiliedig ar gymedr brig 5 mlynedd 1991-92-1995/96)

• Gylfinir *Numenius arquata* 1231 o adar sy'n gaeafu, sy'n cynrychioli 1.1% o'r boblogaeth ym Mhrydain Fawr (yn seiliedig ar gymedr brig 5 mlynedd 1991-92-1995/96)

• Gwyach fawr gopog *Podiceps cristatus* 260 o adar sy'n bwrw eu plu / gaeafu (dim ystadegau am y boblogaeth ar gael)

Mae'r Daflen Ddata JNCC hefyd yn rhestru Redshank (*Tringa totanus*) a'r Hwyaden Frongoch (*Mergus serrator*), y ddau wedi'u rhestru ar Atodlen II y Gyfarwyddeb Adar.

Adar sy'n nythu dros y gaeaf

Mae gan lannau'r môr ger cyn Iard Gychod Dickies nifer arwyddocaol o adar môr sy'n nythu yn y gaeaf (300 hwyaden brongoch, 15 pioden fôr a 50 pibydd y mawn.

Effeithiau Ecolegol

Mae adar dŵr sy'n nythu yn sensitif i aflonyddwch. Mae'r gwaith adeiladu a'r gweithgareddau unwaith y bydd y safle yn weithredol yn debygol o gael effaith arwyddocaol ar adar môr sy'n nythu sy'n gysylltiedig ag AGA Traeth

Lafan.

Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd

Mae'n debygol y bydd y cynnig datblygu hwn yn cael effaith arwyddocaol ar safle o bwys rhyngwladol i adar. Ni ddarparwyd unrhyw wybodaeth i hysbysu HRA, felly ni ellir gwneud unrhyw asesiad. Dan y Rheoliadau Cynefinoedd, Cyngor Gwynedd yw'r awdurdod cymwys ac mae'n rhaid iddo wrthod y cynnig hwn.

Crynodeb

Rwyf yn gwrthwynebu'r cynnig hwn oherwydd y bydd yn cael effaith ecolegol ar y Safle Bywyd Gwyllt ac AGA Traeth Lafan.

Uned Tai:

01/06/18
Mae gennym dystiolaeth i ddangos mai mwy o unedau llai ydym angen ym Mangor, fel gwelir o'r tabl isod (Tîm Opsiynau Tai):

Dewis	Bungalo	Fflat	House	Mais.	Total
1	263	683	519	543	2008
2	341	657	829	512	2339
3	64	134	547	118	863
4	0	12	124	12	148

*Cyfanswm ceisiadau: 440

	*263 ymgeisydd wedi nodi byngalo ym Mangor fel eu dewis cyntaf, 341 ymgeisydd wedi dewis byngalo ym Mangor fel eu hail dewis ayb.. Dengys yn glir fod galw sylweddol uwch am unedau 1 a 2 stafell wely, ond mae gennai bryder nad yw'r unedau yn cyfarch DQR.
Iechyd yr Amgylchedd a Gwarchod y Cyhoedd:	Angen amodau - astudiaeth desg tir halogedig, archwilio ac adfer os oes angen.
Sefydliad Rheoli Gorchymyn Pysgodfa'r Fenai:	17/04/18 - Rydym yn bryderus bod amlder yr arllwysiadau CSO (*combined sewerage outfall*) yn cynyddu o ganlyniad i'r datblygiad hwn. Mae'r dyfroedd derbyn yn nwyrain y Fenai yn Ddyfroedd Cregynbysgod Ewropeaidd dynodedig. Mae'r dynodiad statudol hwn yn ei le i sicrhau bod ansawdd yr amgylchedd morol yn yr ardal hon yn cael ei gynnal a'i gadw. Efallai na fydd cynnydd mewn arllwysiadau CSO yn cyd-fynd â'r dynodiad hwn ac fe allai fygwth hyfywedd ffermio cregynbysgod yn yr ardal hon.
Cyngor Sir Ynys Môn:	17/04/18 - Byddai'r effeithiau ar Ansawdd Arbennig yr AHNE 'Golygfeydd Helaeth / Morlun o nifer o olygfeydd sensitif yn ddibwys / eithaf andwyol. Byddem yn argymell bod pwysau priodol yn cael ei roi yn eich penderfyniad i'r effeithiau andwyol hyn o AHNE Ynys Môn fel sy'n ofynnol ym mholisi AMG 1.
Gwasanaeth Tân:	29/05/18 Dim sylwadau o ran mynediad ar gyfer peiriannau tân dan amodau arferol. O ran amodau llifogydd, mae'r "Asesiad Canlyniadau Llifogydd", Adran 3.4 Mynediad/Allanfa Argyfwng yn gwneud cyfeiriad at fynediad i gerddwyr o oddeutu 1.8 - 1.9m oddi ar Ffordd Garth, fyddai'n caniatáu i gerbydau modur cul basio drwodd fel bod modd i'r Gwasanaethau Brys wacau pobl. Cafodd y llwybr troed hwn ei fesur gan Wasanaeth Tân ac Achub Gogledd Cymru ar 27.5.18 fel 1.6m o led (wedi'i gyfyngu ymhellach i 1.2m gyda phostyn lamp ar y llwybr). Nid oes gan Wasanaeth Tân ac Achub Gogledd Cymru unrhyw gerbydau modur sy'n ddigon cul i deithio ar y llwybr troed hwn.
Cyfoeth Naturiol Cymru:	12/09/22 Mae gennym bryderon o hyd am y cais fel y'i cgyflwynwyd oherwydd bod gwybodaeth annigonol wedi ei darparu i gefnogi'r bwriad. I oresgyn y pryderon hyn, dylech geisio rhagor o wybodaeth gan yr ymgeisydd am safleoedd a warchodir a'r risg o lifogydd. Os na ddarperir y wybodaeth yma, byddem yn gwrthwynebu'r cais cynllunio yma. Ceir manylion pellach isod. Rydym hefyd yn cynghori ar sail y wybodaeth a gyflwynwyd hyd yma, dylid cynnwys amod ynghylch safleoedd gwarchodedig at unrhyw ganiatâd cynllunio a roddir. Heb gynnwys yr amod hwn, byddem yn gwrthwynebu'r cais cynllunio hwn.

NODER: Fel y nodwyd eisoes, byddem angen i'r dulliau lliniaru gael eu cwblhau o fewn caniatâd C17/1086/11/LL a C19/0084/11/LL cyn i'r datblygiad hwn fynd rhagddo. Bydd angen i'ch Awdurdod sicrhau bod y mesurau lliniaru angenrheidiol o'r caniatadau hyn yn cael eu sicrhau cyn cychwyn ar y datblygiad hwn, os rhoddir caniatâd.

Safleoedd Gwarchodedig

Rydym yn parhau i fod â phryderon sylweddol y bydd y datblygiad arfaethedig yn effeithio ar Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig (SoDdGA) Traeth Lafan.

Rydym yn cynghori bod manylion llawn y mesurau lliniaru mewn perthynas â'r llanw uchel, nythfa adar dŵr sy'n gaeafu yn yr argymhellion yn adroddiad arolwg adar gaeafu, Middlemarch Environmental, Ionawr 2018, RT-MME-126872-02-REV A yn cael eu cynnwys yn y cais cynllunio hwn. Yn sgil yr amser sydd wedi mynd heibio ers yr adroddiad, efallai y byddech nawr yn dymuno gwneud cais am arolwg wedi'i ddiweddaru.

Mae pwysigrwydd y glwydfan adar môr, gaeafu ar lanw uchel ar ochr ddeheuol y prif benrhyn yng nghyn Iard Gychod Dickies wedi cael ei amlygu yn adroddiad Arolwg Adar Gaeafu (RT-MME-126872-02), a'r Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd: Adroddiad Sgrinio Cam 1 (RT-MME-126872-03). Mae cyswllt clir rhwng yr adar yn defnyddio'r safle clwydo hwn a'r buddion sydd wedi'u nodi yn nogfen dyfyniad SoDdGA CNC ar gyfer SoDdGA Traeth Lafan gerllaw, ynghyd â chysylltiadau â buddion Ardal Gwarchod Arbennig Traeth Lafan.

Mae amod wedi'i gynnwys yn y caniatâd presennol, C15/1081/11/Ll amod 19 iii) sy'n gofyn am gyflwyno cynllun adfer a rheoli bioamrywiaeth, sy'n cynnwys mesurau i wella'r cynefin i adar môr ac adar eraill. Os bydd y datblygiad arfaethedig yn cael ei adeiladu, gallai cynefin o'r fath gael ei golli. Mae Tabl 5.2 o'r adroddiad yn manylu y gallai'r cynefin hwn effeithio ar 28% o boblogaeth yr Hwyaden Frongoch leol. Tynnwn eich sylw at argymhelliad 2 yr adroddiad arolwg adar gaeafu, Middlemarch Environmental, Ionawr 2018, RT-MME-126872-02-REV A, sy'n gofyn am ddarparu cynefin clwydo amgen i'r hwyaden frongoch. Nid oes darpariaeth amgen o'r fath wedi'i chynnwys yn y cais hwn. Bydd y cais hwn yn gofyn am ddarparu cynefin clwydo amgen i'r hwyaden frongoch, yn ystod y cyfnod ac adeiladu ac o bosib yn barhaol, pe bai'r glwydfan llanw uchel bresennol yn agored i unrhyw aflonyddwch.

Byddai disgwyl i ddatblygiad y safle hwn fel y cynigir arwain yn uniongyrchol at effeithiau andwyol difrifol ar y glwydfan llanw uchel i adar môr sy'n gaeafu yn ystod y cam adeiladu a cham gweithredol y datblygiad tai heb fesurau lliniaru/gwneud iawn, gyda risg uwch o gefnu arwyddocaol neu gyfan gwbl o safle'r glwydfan, yn sgil newidiadau ffisegol yn yr ardal a ffactorau aflonyddu parhaus. Byddai angen i ni weld mesurau'n cael eu cymryd i gynnal neu wella swyddogaeth y glwydfan llanw uchel ac/neu fel arall liniaru/gwneud iawn am unrhyw effeithiau andwyol arno. Wrth wneud penderfyniad ar y cais cynllunio hwn, bydd angen i chi ystyried y risgiau o effaith ar nodweddion yr AGA wrth gynnal prawf o'r effaith arwyddocaol debygol dan reoliad 63 y Rheoliadau Gwarchod Cynefinoedd a Rhywogaethau 2017 a'r effaith ar fuddion SoDdGA yn unol â gofynion

adran 28 Deddf Bywyd Gwyllt a Chefn Gwlad 1981 (fel y'i diwygiwyd). Hefyd, bydd angen i chi ystyried eich dyletswydd bioamrywiaeth ehangach, wedi'i nodi yn Rhan 6 Deddf yr Amgylchedd (Cymru) 2016, a sicrhau mesurau osgoi/lliniaru/gwneud iawn mewn perthynas â'r glwydfan.

Mae'r adroddiad arolwg adar sy'n gaeafu yn cynnwys rhai mesurau lliniaru, ond mae'r awgrymiadau yna nad ydynt yn cyd-fynd â gosodiad arfaethedig y safle sy'n cynnwys tai gerllaw, ac sy'n edrych dros safle'r glwydfan, ynghyd â llwybr beicio/cerdded hygyrch yn union ar/uwchben ardal y glwydfan bresennol. Mae ymweliadau safle CNC mewn perthynas â'r cais Trwydded Morwrol wedi cofnodi niferoedd mawr o adar yn nythu y tu hwnt i'r ardal a ddengys ym map dogfen adar sy'n gaeafu, gan ymestyn ar ben ardal wastad y penrhyn a welodd godiad yn y tir yn ystod 2017. Rydym yn disgwyl arolwg ac asesiad pellach, a bydd angen datblygu opsiynau er mwyn datblygu datrysiad priodol i'r effaith ddisgwyliedig ar y glwydfan llanw uchel. Mae'r Adendwm Adroddiad Ymgynghori Cyn Gwneud Cais, Mai 2018, yn cynghori y bydd cyfarfod rhwng yr ymgeiswyr a'r Awdurdod Cynllunio Lleol a CNC yn cael ei drefnu, ond hyd yma nid oes cyfarfod o'r fath wedi'i gynnal.

Mae'r adroddiad ecolegol (RT-MME-126872-01-Rev A) yn cyfeirio at Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig (SoDdGA) Traeth Lafan yn adran 6.2, ond mae'n nodi bod materion sy'n ymwneud â'r safle statudol DG hwn wedi cael sylw yn y drafodaeth ar Ardal Gwarchod Arbennig (AGA) Traeth Lafan yn yr Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd: Adroddiad Sgrinio Cam 1 (RT-MME126872-03). Nid yw'r AGA a'r SoDdGA yr un safle, er ei fod fwy neu lai yn ymestyn dros yr un ardal, gyda'r nodweddion o ddiddordeb yn wahanol rhwng y ddau safle dynodedig. Gellid integreiddio'r sefyllfa hon i destun yr adroddiad(au) ecolegol. Er cysondeb, dylid cael trafodaeth ar yr effeithiau posib ar nodweddion o ddiddordeb SoDdGA Traeth Lafan ar wahân dan adran 6.2 (Safleoedd Statudol y DG) yn yr adroddiad ecolegol y cyfeirir ato uchod. Mae dynodiad y safle, sy'n cyfeirio'n benodol at amrediad eang o adar môr sy'n gaeafu yn defnyddio Traeth Lafan, a'r wybodaeth arall sy'n ymwneud â'r SoDdGA i'w ganfod ar wefan CNC yn: https://naturalresources.wales/guidance-and-advice/environmental-topics/wildlife-andbiodiversity/find-protected-areas-of-land-and-seas/designated-sites/?lang=en, wrth gynnal chwiliad am 'Traeth Lafan' yn y blwch chwilio.

Ni fyddai disgwyl gweld effeithiau arwyddocaol ar ACA Y Fenai a Bae Conwy o'r datblygiad arfaethedig cyhyd ag y bo'r ffynonellau llygredd posib yn cael eu rheoli ac na chaniateir iddynt fynd i mewn i'r amgylchedd morwrol, naill ai'n anuniongyrchol neu'n uniongyrchol, heb driniaeth briodol. Bydd angen sicrhau draeniad safle wedi'i reoli'n briodol yn ystod y camau adeiladu a gweithredol yn hyn o beth. Felly, rydym yn argymell, er mwyn isafu unrhyw risg i'r safle gwarchodedig uchod, bod yr amod a ganlyn yn cael ei gynnwys gydag unrhyw ganiatâd:

<u>Amod 1</u> - Cyn cychwyn ar y datblygiad, bydd yr ymgeisydd yn cyflwyno Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu (CEMP) hyd foddhad yr ACLl, mewn ymgynghoriad â CNC.

Mae Llysiau'r Dial yn bresennol yn y safle datblygu arfaethedig ar hyn o bryd. Byddai CNC yn argymell dod i gytundeb ar gynllun rheoli mwy hirdymor ar gyfer gwaredu Llysiau'r Dial gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol cyn i'r gwaith o adeiladu'r datblygiad preswyl arfaethedig gychwyn.

Byddem yn disgwyl gweld mesurau priodol yn cael eu rhoi yn eu lle i atal y rhywogaeth rhag lledaenu o'r safle naill ai wrth adeiladu neu yn ystod camau gweithredol y tai, er mwyn osgoi'r risg o ledaenu'r rhywogaeth yma i'r safleoedd gwarchodedig ac/neu i'r gwyllt, yn anfwriadol neu fel arall.

Rhywogaethau Ymledol

Mae'r dogfennau sy'n gysylltiedig â'r cais hwn wedi dyddio ac wedi cael eu disodli gan fersiynau pellach yn sgil pryderon parhaus. Mae'r adroddiad 'Ground Investigation Report' a luniwyd gan Tier Environmental Ltd (Cyf. T/14/1390/GIR) wedi'i ddyddio 15 Medi 2017. Mae Tabl 2:1 yr adroddiad hwn (Current Site Overview) yn rhestru dan y teitl 'Invasive Plant Species', "*None were recorded during the site investigation; however, this should be confirmed by a suitably qualified specialist*". Fodd bynnag, gwyddwn bod presenoldeb Llysiau'r Dial wedi'i nodi ar y safle ym mis Ebrill 2017 gan ecolegydd gyda chymwysterau priodol. Ni chafodd union ddosbarthiad gofodol y Llysiau'r Dial ei gofnodi ar yr adeg honno.

Hefyd, fe allai'r Cynllun Rheoli Chwyn Ymledol (dyddiedig 5 Ebrill 2018) sy'n gysylltiedig â'r cais hwn hefyd gael ei newid. Ym mharagraff 3.6 yr Adroddiad Ymgynghori Cyn Gwneud Cais, Mai 2018, fe nodir: "*Discussions are on-going with a Japanese Knotweed specialist and a revised strategy will be submitted to the Council in due course, for consideration as part of the planning application*". Hyd yma, nid ydym yn ymwybodol fod strategaeth ddiwygiedig o'r fath wedi'i chyflwyno.

Mae'n werth nodi y gellir bod angen Hawlen Amgylcheddol gan CNC er mwyn rheoli Llysiau'r Dial ar y safle. Mae eithriadau o'r angen am hawlen ar gael mewn rhai amgylchiadau ac mae'r rhain wedi'u nodi yn Atodlen 2 a 3 yr EPR. Rhaid i weithrediadau gwastraff eithriedig gydymffurfio â'r rheolau cyffredinol sy'n llywodraethu gweithrediadau ac mae'n rhaid iddynt gofrestru â'r Awdurdod perthnasol.

Mae unrhyw ddeunydd planhigion Llysiau'r Dial a / neu unrhyw bridd wedi'i halogi â Llysiau'r Dial sy'n cael ei waredu, a fwriedir ei waredu neu sydd angen ei ryddhau yn debygol o gael ei ddosbarthu fel 'gwastraff wedi'i reoli'. Fel y cyfryw, rhaid ei waredu'n ddiogel mewn safle tirlenwi trwyddedig yn unol â Rheoliadau Diogelu'r Amgylchedd (Dyletswydd Gofal) 1990. Os yw'n cael ei dynnu o safle Dickies, rhaid iddo gael ei waredu mewn safle tirlenwi gyda thrwydded addas, a chael ei gladdu ar ddyfnder o 5 metr o leiaf. Rhaid ymdrin â gwastraff yn gyfrifol ac yn unol â'r gyfraith ymhob cam rhwng ei gynhyrchu a'i adferiad neu ei warediad terfynol.

Mae adran 34 Deddf Diogelu'r Amgylchedd 1990 yn gosod dyletswydd gofal ar bobl sy'n cynhyrchu, mewnforio, gwaredu neu'n trin gwastraff a reolir. Rhaid i symudiad gwastraff a reolir oddi ar y safle gael ei gynnwys dan nodiadau trosglwyddo gwastraff. Rhaid i'r holl nodiadau trosglwyddo gael eu cwblhau a'u llofnodi, gan roi disgrifiad ysgrifenedig o'r gwastraff a chod gwastraff. Rhaid i'r disgrifiad fod yn ddigon cynhwysfawr fel bod derbyniwr y gwastraff yn medru ymdrin ag ef yn unol â'i ddyletswydd gofal ei hun. Mae'r darpariaethau hyn wedi'u sefydlu yn Rheoliadau Amddiffyn yr Amgylchedd (Dyletswydd Gofal) 1990.

Mae'n bwysig nodi nad oes modd derbyn gwastraff mewn safle tirlenwi oni

bai eu bod yn cwrdd â'r Meini Prawf Derbyn Gwastraff (WAC) ar gyfer y dosbarth hwnnw o wastraff tirlenwi. Cyn y derbynnir gwastraff mewn safle tirlenwi, rhaid i weithredwr y safle tirlenwi fod yn fodlon bod y gwastraff yn cwrdd ag amodau'r hawlen, y gweithdrefnau derbyn gwastraff (WAP) a'r meini prawf derbyn gwastraff (WAC). Mae angen glynu at y gweithdrefnau hyn, neu fe allai'r gweithredwr wrthod derbyn y gwastraff.

Fel cynhyrchwr gwastraff, bydd angen dosbarthu'r gwastraff a reolir o safle Dickies ar gyfer ei ddisgrifiad Dyletswydd Gofal. Mae hyn yn cynnwys cynnal asesiad o ba mor beryglus yw'r gwastraff. O ystyried natur halogedig y tir yn Dickies, efallai y bydd y pridd halogedig yn fwy na'r WAC peryglus ar gyfer cael ei dderbyn i dirlenwi. Felly, fe allai'r gweithredwr wrthod derbyn y gwastraff a byddai angen chwilio am gyfleuster amgen.

Mae Rheoliadau Gwastraff Peryglus 2005 (HWR 2005) yn cynnwys darpariaethau ynghylch ymdrin â gwastraff peryglus a'i symud. Rhaid cwblhau nodiadau trosglwyddo pan fo unrhyw wastraff peryglus yn cael ei drosglwyddo. Rhaid iddynt gynnwys manylion ynghylch eiddo peryglus ac unrhyw ofynion trin a thrafod arbennig. Os bydd nodyn trosglwyddo yn cael ei lenwi, nid oes angen nodyn trosglwyddo gwastraff.

Nid yw Llysiau'r Dial heb eu trin yn cael eu dosbarthu fel gwastraff peryglus. Fodd bynnag, efallai y bydd deunydd sy'n cynnwys Llysiau'r Dial sydd wedi cael ei drin â chwynladdwyr penodol, yn cael ei ddosbarthu yn wastraff peryglus.

Yn ystod cyfarfodydd ar y safle gyda Watkin Jones (23 Ebrill 2018), cynigiwyd y byddai *'copper-based geomembrane'* yn "cael ei osod i ddarparu gwarchodaeth ychwanegol i'r plotiau" ac na fyddai ond yn cael ei ddarparu o fewn ôl troed yr unedau preswyl dan gyfeirnod cais C18/0238/11/LL. Mae angen dwys ystyried defnyddio unrhyw bilen copr/system rhwystro gwreiddiau gan bod sylfeini *'piled'* yn debygol o dorri drwy unrhyw rwystr, gan beri risg fawr y bydd y Llysiau'r Dial yn aildyfu. Yn yr un modd, gall rhisom Llysiau'r Dial gysgu am o leiaf 20 mlynedd. Fel y cyfryw, mae'n bwysig bod pilen rhwystro gwreiddiau yn cynnwys gwarant sy'n ymestyn ymhell dros y cyfnod hwnnw.

Ar hyn o bryd, nid yw'r opsiynau trin ar gyfer gwaredu Llysiau'r Dial yn cael eu hargymell fel datrysiad rheoli hirdymor ar gyfer safle Dickies. Ni argymhellir y fethodoleg byrdymor sydd wedi'i chynnig er mwyn hwyluso'r datblygiad preswyl. Nid yw'r datblygwr wedi dyrannu digon o amser yn amserlen y prosiect i ddatblygu a gweithredu Cynllun Gwaredu Llysiau'r Dial yn llwyddiannus. Efallai y bydd angen ystyried cyflwyno'r datblygiad mewn camau er mwyn cael rhagor o amser i drin y broblem.

Perygl Llifogydd
Byddwch yn ymwybodol ar ôl cyhoeddi'r Map Llifogydd ar gyfer Cynllunio, bod cyfran o'r safle (o fewn y ffin llinell goch) yn cael ei dangos i fod o fewn parth llifogydd 2/3. Rydym yn cydnabod bod mwyafrif y safle ar godiad tir yn flaenorol.

Pan gyhoeddom y Map Llifogydd ar gyfer Cynllunio, gofynnodd Llywodraeth Cymru iddo ystyried effeithiau newid hinsawdd ar gyfer pob

ffynhonnell perygl llifogydd. Mae'r safle yn rhannol mewn perygl o'r môr. Felly, byddem yn argymell bod yr Asesiad Canlyniadau Llifogydd dyddiedig 12/01/2018 yn cael ei adolygu/diweddaru i adlewyrchu'r newidiadau wrth amcangyfrif lefelau môr a lwfansau newid hinsawdd. Unwaith y bydd yr Asesiad Canlyniadau Llifogydd wedi'i ddiweddaru yn cael ei ddarparu, byddwn yn rhoi cyngor ar y risg llifogydd gwirioneddol i'r safle gan ddefnyddio'r wybodaeth orau sydd ar gael ar hyn o bryd, ynghyd â sylwadau yn ymwneud â mynediad/ymadael fel y gall eich cynllunwyr argyfwng ddarparu cyngor ar gynlluniau a gweithdrefnau argyfwng effeithiol.

Mae'r Asesiad Canlyniadau Llifogydd wedi defnyddio lefelau môr eithafol o'r Data Ffin Llifogydd Arfordirol 2011. Rhyddhawyd cyfres o ddata newydd ym mis Awst 2019 sef y Coastal Design Sea Levels - Coastal Flood Boundary Gauge Data (2018) - data.gov.uk. Awgrymir bod y newid absoliwt mewn lefelau rhwng cyfres ddata 2018 a 2011 ar gyfer y rhan hon o'r morlin wedi lleihau ar gyfer digwyddiad blynyddol 0.5% (1 mewn 200) o rhwng 0.1m a 0.25m ar gyfer y flwyddyn gwaelodlin.

Mae cymhwysiad newid hinsawdd hefyd wedi'i ddiweddaru ers y cyfnod hwnnw gyda Llywodraeth Cymru'n cyhoeddi'r hyn a ganlyn ym mis Medi 2021, *Climate change allowances and flood consequence assessments* | GOV.WALES. Mae'r cynnydd yn lefel y môr yn rhoi mwy o hyder yn rhagolygon y dyfodol (i'r rhai a ddefnyddiwyd yn flaenorol ac yn Asesiad Canlyniadau Llifogydd 2018) ac yn darparu cynnydd lefel môr cymedrig ar gyfer morlin pob awdurdod lleol yng Nghymru. Yn flaenorol, roedd lwfans cyson yn cael ei gymhwyso ar gyfer morlin Cymru gyfan; mae hyn yn gyson â'r hyn a ddefnyddiwyd yn y Map Llifogydd ar gyfer Cynllunio. Felly, dylai Asesiad Canlyniadau Llifogydd wedi'i ddiweddaru fod yn benodol i safle ac adlewyrchu'r lefelau môr eithafol a lwfansau newid hinsawdd sydd fwyaf cyfredol.

Rydym yn derbyn bod yr Asesiad Canlyniadau Llifogydd 2018 yn cynghori y dylid gosod lefelau gorffenedig y llawr a'r lefelau daear allanol fod yn ddim llai na 7.1m AOD ac mae hyn yn debygol o fod yn uwch na'r gwerthoedd penodol i safle sydd wedi'u diweddaru. O ganlyniad, disgwylir y bydd y pryderon risg llifogydd yn parhau i droelli o amgylch y llwybr mynediad / ymadael argyfwng a'r cyngor yn y dyfodol gan eich cynllunwyr argyfwng. Fodd bynnag, byddem yn cynghori y dylid rhoi cyfle i'r ymgeisydd ddiweddaru'r Asesiad Canlyniadau Llifogydd a byddwn yn darparu adroddiad mwy manwl pan fyddwn yn ei dderbyn.

Rhywogaethau a Warchodir dan Gyfraith Ewrop (EPS)

O safbwynt Rhywogaethau a Warchodir dan Gyfraith Ewrop, e.e. ystlumod a dyfrgwn, rydym yn fodlon na fydd y datblygiad arfaethedig yn effeithio ar y rhywogaethau hyn. Fodd bynnag, byddem yn argymell bod goleuadau yn cael eu cyfeirio draw o ochr y môr y datblygiad (fyddai hefyd yn fuddiol i'r safleoedd gwarchodedig a restrir uchod). Mae ein sylwadau yn ymwneud yn benodol â materion sydd wedi'u cynnwys ar ein rhestr wirio yn unig "Cyfoeth Naturiol Cymru ac Ymgynghoriadau Cynllunio" (Mawrth 2015), sydd wedi'i gyhoeddi ar ein gwefan.

Nid ydym wedi ystyried effeithiau posib ar faterion eraill ac nid ydym yn diystyru y gallai'r datblygiad arfaethedig effeithio ar fuddion eraill, gan

gynnwys buddion amgylcheddol o bwys lleol. Dylid rhoi gwybod i unrhyw berchennog safle/datblygwr, yn ogystal â chaniatâd cynllunio, mai nhw sy'n gyfrifol am sicrhau eu bod yn caffael yr holl hawlenni/caniatadau eraill sy'n berthnasol i'w datblygiad.

Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd:

Diolch am ymgynghori gyda ni ar y cais uchod. Ar ôl adolygu'r dogfennau a gyflwynwyd, rydym yn ystyried bod y datblygiad arfaethedig yn arwain at oblygiadau amgylcheddol hanesyddol andwyol.

Nodwn nad diben Datganiad Effaith Treftadaeth yw pwyso a mesur rhinweddau economaidd neu eraill canfyddedig cynigion yn erbyn effeithiau amgylcheddol hanesyddol (cf paragraffau 6.5 a 6.9). Fodd bynnag, mae'r Datganiad Effaith Treftadaeth yn rhoi asesiad manwl o effaith y cynllun arfaethedig ar osodiad safleoedd dynodedig presennol ac arfaethedig yn yr ardal leol. Yn gyffredinol, byddem yn cytuno â'r casgliadau, er ein bod yn ystyried bod pwysigrwydd cysylltiadau hanesyddol a damweiniol wedi cael eu tanbrisio yng nghyd-destun y datblygiad arfaethedig, yn enwedig yn achos yr adeiladau rhestredig ym Mhorth Penrhyn ac 1-7 Rhesdai Glandwr. Mae arwyddocâd yr adeiladau hyn yn cael ei gynyddu ymhellach wrth werthfawrogi'r golygfeydd ar draws y bae ac yn ymgorffori'r adeiladau ynghyd â dealltwriaeth o'u cysylltiadau hanesyddol. Nid oes modd gwahanu'r rhinweddau hyn a byddant yn cael eu cywasgu'n anochel gan ddatblygiad sy'n amharu ar y golygfeydd hynny.

Byddem yn cwestiynu'r dybiaeth y mae'r Asesiad o'r Dirwedd a'r Effaith Weledol wedi'i seilio arni, sef ei bod yn well gweld datblygiad ar y safle yn hytrach na safle heb ei ddatblygu. Rydym o'r farn bod hyn yn amheus iawn gan bod y cyn iard gychod wedi'i chlirio, gyda'r bwriad o fwrw ymlaen â'r cynllun presennol. Mewn gwirionedd, gellir dadlau bod y nodweddion iard gychod sydd ar ôl ar y safle segur yn rhan o'r naratif treftadaeth diwydiannol a fyddai'n cael ei darfu ar ôl i'r safle gael ei ailddatblygu.

Mae'r ffotomontages sy'n ategu'r cais yn hynod o ddefnyddiol. Mae'r rhain yn darlunio graddfa ac ymddangosiad y cynllun arfaethedig yn erbyn y dirwedd bresennol. Ar hyn o bryd, fel y dangosir yn Photoview 02-05, 08 a 10, mae'r llinell hon o ddatblygiadau adeiledig yn disgyn o Brif Adeilad Celfyddydau'r Brifysgol (rhestredig Gradd I) (Cyfeirnod Cadw 3963) tuag at yr arfordir, gan ddilyn y topograffi naturiol. Mae amrywiaeth o arddulliau pensaernïol o'r 19eg a'r 20fed ganrif yn bodoli, ond ar gyfradd gyson, o dai deulawr a thri-llawr sy'n eistedd yn gyfforddus yn erbyn yr amgylchfyd gwledig ac sy'n rhoi cymeriad cyffredinol dawel i'r rhan hon o'r ddinas, sy'n adlewyrchu ei datblygiad hanesyddol graddol.

Yn yr holl ffotomontages, ond yn enwedig y rhai sy'n gweld y safle o'r dwyrain, mae'r bwriad pensaernïol i greu pwynt ffocal newydd yn y pentir yn amlwg. Mae Bloc 12 sy'n 4-5 llawr yn hynod amlwg, ac yn sylweddol dalach na'r adeiladau o'i amgylch ac oherwydd ei leoliad blaen, ac mae hyn yn cael ei gynyddu ymhellach gan effaith persbectif. Byddem yn anghytuno â'r asesiad ym mharagraffau 5.50 a 5.92 y Datganiad Effaith Treftadaeth o ran na fyddai hwn allan o'i le yn y drefwedd bresennol. Mae uchder cynyddol yr adeiladau newydd tua Bloc 12 yn tarfu ar rhythm yr amgylchedd adeiledig presennol ac yn cyferbynnu'n gryf â chymeriad y dirwedd hanesyddol gerllaw.

Er y nodir bod peth ystyriaeth wedi cael ei rhoi i ddeunyddiau'r adeiladau hanesyddol gerllaw, ynghyd â'r datblygiad Gwedd 1 sydd eisoes wedi'i adeiladu, mae'r cynllun yn cynnwys bloc arwyddocaol lleol o ddatblygiad mwy, cyfoes a dull trefol, ac mae'r prif ddatblygiadau paralel ym Mangor yn gynlluniau eraill gan yr un datblygwr. Mae hanes diwydiannol arfordirol y safle yn sicr yn cynnig ei hun i gael ei ailddatblygu gan ddefnyddio cymysgedd o ddulliau a deunyddiau pensaernïol. Fodd bynnag, ystyrir bod y paled a'r raddfa bresennol yn methu ag ymateb yn llwyddiannus i gyd-destun hanesyddol y safle yn yr un modd â'r hyn a gyflawnwyd er enghraifft yn nyluniad Cei Llechi yng Nghaernarfon.

Yn olaf, fel y nodwyd yn y Datganiad Effaith Treftadaeth, mae Porth Penrhyn yn ffurfio rhan o Dirwedd Cofrestredig o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Dyffryn Ogwen a'r Safle Treftadaeth y Byd (STyB) ymgeisiol ar gyfer Diwydiant Llechi Gogledd Cymru. Gellir ystyried bod safle'r cais yn syrthio o fewn gosodiad yr ardaloedd hyn fel rhan o osodiad y dirwedd uniongyrchol a thrwy ei gyswllt hanesyddol â'r gweithgareddau hyn ar lan yr harbwr. Byddem yn cytuno â chasgliad paragraff 5.94 y Datganiad Effaith Treftadaeth y byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol gymedrol ar osodiad y dirwedd yma. O ganlyniad, byddem yn cynghori yn y lle cyntaf bod ystyriaeth yn cael ei rhoi i ddyluniad amgen, llai ymwthiol a phe na bai hyn yn cael ei gyflwyno, bod ystyriaeth ddyledus yn cael ei rhoi i'r effaith wrth benderfynu ar y cais hwn.

Ymgynghoriad Cyhoeddus:

Rhoddwyd rhybudd yn y wasg leol, ger y safle a hysbyswyd trigolion/eiddo cyfagos. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, roedd yr ail gyfnod hysbysebu wedi dod i ben ac roedd nifer arwyddocaol o wrthwynebiadau wedi'u derbyn yn gwrthwynebu ar yr amodau a ganlyn:

- Treftadaeth ddiwydiannol gyfoethog yn yr ardal.
- Safle gweledol iawn gyda chysylltiadau cryf â'r Fenai.
- Dylai'r datblygiad fod o ansawdd uchel os yw'r safle'n addas ar gyfer datblygiad, nid ystâd o ddatblygiad rhy fawr a dwys, sy'n anghydnaws â'r pensaernïaeth a'r amgylchedd.
- Mae’r datblygiad yn anghydnaws â Thirwedd Bae Hirael.
- Bydd yn weladwy o nifer o dderbynyddion gweledol sensitif.
- Gor-ddatblygiad o'r safle
- Dim angen am ddatblygiad yn y lleoliad hwn pan ellid adeiladu tai ar dir addas, sefydlog, yn hytrach nag ar safle peryglus a arferai fod yn rhan o wely'r môr.
- Mae'r datblygiad yn ymwthio y tu hwnt i linell ddatblygu naturiol yr ardal.
- Bydd y datblygiad yn difetha'r forlin arbennig hon am byth.
- Bydd yn arwain at golli naws am le gyda'r morlun, a'r amgylchedd naturiol a hanesyddol.
- Nid yw'r montage / golygfeydd a gyflwynwyd gan y datblygwr yn

cynrychioli'r effaith wirioneddol.

- Pryder ynghylch yr effaith ar yr Iaith Gymraeg. Croes i bolisi PS 1.
- Nid oes datganiad Iaith Gymraeg wedi'i gyflwyno.
- Nid yw'r tai yn addas i deuluoedd.
- Tebygol, ar ddiwedd y dydd, bydd y safle wedi cael ei erydu mewn 20 mlynedd.
- Bydd y datblygiad yn tanseilio gosodiad Rhesdai Glandwr (Adeilad Rhestredig) o ran lleoliad, mas ac ansawdd yr adeilad y drws nesaf i ddatblygiad anghydnaws.

- Byddai'n arwain at golli cysylltiadau gweledol a'r gosodiad rhwng asedau treftadaeth pwysig.
- Mae'r forlin hanesyddol yn bwysig i dwristiaeth, sy'n cynnwys golygfeydd mwynderol.
- Yr un diwrnod yn mynd heibio lle nad oes pobl yn stopio ar Resdai Glandwr i dynnu ffotograffau o'r olygfa; byddai hyn yn cael ei golli am byth.
- Bydd y datblygiad yn difrodi golygfa ac agwedd y Pier Rhestredig a chysylltiad y pier gyda'r bae.
- Mae Porth Penrhyn yn rhan o'r Safle Treftadaeth y Byd Unesco arfaethedig ac mae pryder difrifol y gallai'r cynnig hwn niweidio'r cais hwnnw.
- Safle ddim yn sefydlog nac yn addas ar gyfer datblygiad.
- Safle llygredig sy'n risg i iechyd.
- Yn groes i TAN 15, pryder y bydd y safle yn ffurfio ynys. Mae tystiolaeth ffotograffig bod Lôn Glandwr wedi bod o dan ddŵr môr.
- Colli cynefin adar.
- Dim sicrwydd bod y Llysiau'r Dial ar y safle am gael eu trin yn briodol.
- Mae diffyg esthetig yn y dyluniad ond y raddfa sy'n ddolur llygad.
- Bydd y datblygiad yn hagru'r dirwedd.
- Llawer rhy amlwg.
- Cwestiynau ynghylch cywirdeb y cyfrif adar a wnaed.
- Rhy fawr a rhy uchel.
- Bydd yn creu problemau gyda chynnydd mewn traffig.
- Effaith y cynnydd mewn carthffosiaeth / llygredd yn yr amgylchedd

morol.

- Effaith ddiwylliannol negyddol.
- Dim manylion ynghylch tai fforddiadwy.
- Posibilrwydd y bydd ffyrdd mynediad yn gorlifo.
- Mae Gwedd 1 wedi'i ddominyddu gan dai myfyrwyr, dim ond 1/3 o'r perchnogion sy'n byw yn yr eiddo, mae'r gweddill ym mherchnogaeth buddsoddwyr.
- Byddai adeiladu twr bloc ar ymyl y traethlin yn andwyol i harddwch Bangor.
- Mae gofod parcio annigonol yn yr ardal eisoes, a bydd y cynnig yn gwaethygu'r broblem hon ymhellach.
- Mae angen amddiffynfa rhag llifogydd, mae'r llanw yn cyffwrdd gwedd 1 eisoes.
- Mae pedwar llawr yn amhriodol yn y lleoliad hwn.

Derbyniwyd sylwadau yn ogystal yn cefnogi'r cynllun, oedd yn cynnwys:

Yn ogystal â'r sylwadau a dderbyniwyd uchod, derbyniwyd y rhai a ganlyn nad oedd yn faterion cynllunio perthnasol, oedd yn cynnwys:

- Dim angen i gwmni cadwyn mawr arall agor caffi arall ym Mangor.
- Dim angen cwmni arall sy'n osgoi talu Treth.
- Byddai parc bychan neu ardal bicnic yn gwneud gwell defnydd o'r safle.
- Mae cynnyrch y cwmni yn rhy ddrud.

5. Asesiad o’r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Gwybodaeth Gefndirol

5.1 Cyflwynwyd y cais yn wreiddiol ym mis Mawrth 2018. Dilynodd y cais y gweithdrefnau ymgynghori a chyhoeddusrwydd statudol safonol. Yn dilyn hyn, cododd swyddogion bryderon gyda'r ymgeisydd ynglŷn â sawl agwedd o'r datblygiad. Cynhaliwyd trafodaethau i geisio symud y datblygiad yn ei flaen ac ar y pryd roedd y cais yn symud ymlaen mewn modd cadarnhaol a chytunwyd ar sawl estyniad amser er mwyn hwyluso hyn.

5.2 Yn ystod pandemig Covid, yn ddigon dealladwy, gwnaeth yr asiant gais i ymestyn y cytundebau amser ymhellach gan fod llawer o staff ar ffyrlo a hefyd oherwydd yr ansefydlogrwydd economaidd ar y pryd. Ar ddiwedd 2021, gofynnodd yr ymgeisydd am estyniad o saith mis ychwanegol i gwblhau'r ymchwil, yr arolygon a'r adroddiadau ac i addasu'r cynllun; fodd bynnag, ni dderbyniwyd unrhyw wybodaeth ychwanegol na diwygiedig hyd yma.

5.3 Wrth gytuno i'r estyniad amser diweddaraf (hyd at ddiwedd mis Mawrth 2023), gofynnodd swyddogion am amserlen neu gynllun ynglŷn â'r cais a sut fyddai'n symud ymlaen. Ni chafwyd

unrhyw ymateb i’r cais hwn ac felly penderfynwyd cyflwyno'r cais i'r pwyllgor cynllunio i benderfynu ar y cais ar ei ffurf bresennol.

Egwyddor y datblygiad

5.4 Mae'r safle wedi'i leoli o fewn ffin ddatblygu Bangor fel y cynhwysir yn y CDLl, ond nid yw wedi cael ei ddynodi na'i ddiogelu ar gyfer unrhyw ddefnydd penodol yn y Cynllun. Mae Bangor wedi cael ei adnabod fel Canolfan Isranbarthol, sef yr uchaf yn ardal y Cynllun o ran hierarchaeth aneddiadau. Felly, mae Polisïau PCYFF 1 a TAI 1 y CDLl yn berthnasol wrth asesu egwyddor y datblygiad.

5.5 Mae cyflenwad tai dangosol ar gyfer Bangor dros gyfnod y Cynllun yn 969 uned (sy'n cynnwys 'lwfans llithriad' o 10%) gyda 393 ar safleoedd dynodedig a 576 ar safleoedd ar hap. Yn ystod y cyfnod rhwng 2011 a 2022, cwblhawyd 718 uned ym Mangor (266 ar safleoedd dynodedig a 452 ar safleoedd ar hap).

5.6 Ym mis Ebrill 2022, roedd y banc tir ar hap, h.y. safleoedd gyda chaniatâd cynllunio sy'n bodoli'n barod ar safleoedd sydd heb eu dynodi ar gyfer tai, yn 166 uned (gan ddiystyru unedau a nodwyd yn y CDLl fel annhebygol o gael eu cwblhau), gyda chaniatâd pellach ar gyfer 70 uned ar safleoedd wedi'u dynodi ar gyfer tai yn y CDLl.

5.7 Nodir bod y Cynllun yn cyfeirio at ffigwr dangosol o 115 o dai ar ddau safle pellach sydd wedi'u dynodi ar gyfer tai ym Mangor, ond sydd heb dderbyn caniatâd cynllunio. Ymhellach, drwy apêl ym mis Tachwedd 2021, cymeradwywyd cais am 36 uned breswyl yn Blenheim House, Bangor. Gan ystyried yr holl wybodaeth uchod, yn gasgliadol mae Bangor eisoes wedi mynd heibio ei lefel twf dangosol a bydd y cynnig presennol hwn yn mynd â Bangor hyd yn oed ymhellach na'r lefel honno.

5.8 Wedi dweud hynny, dylid rhoi ystyriaeth i'r unedau sydd wedi'u cwblhau hyd yma o fewn y prif ganolfannau. Mae Polisi PS 17 yn y CDLl yn nodi y bydd 53% o'r twf tai wedi'i leoli oddi mewn neu gerllaw'r ganolfan isranbarthol a'r canolfannau gwasanaeth trefol presennol. Mae adolygiad o'r sefyllfa mewn perthynas â'r ddarpariaeth ar hap yn y ganolfan isranbarthol a'r canolfannau gwasanaeth trefol ym mis Ebrill 2022 yn dangos fod 1047 uned o'r cyfanswm o 1983 uned wedi'u cwblhau, a bod 614 yn y banc tir (ac yn debygol o gael eu cwblhau), sy'n gadael diffyg o 322 uned yn y categori hwn. O ganlyniad, gellir cefnogi'r datblygiad hwn yn erbyn darpariaeth gyffredinol (ar sail y gyfradd cwblhau hyd yma) o fewn y ganolfan isranbarthol a'r canolfannau gwasanaeth trefol.

5.9 Fodd bynnag, yng ngoleuni sefyllfa safleoedd ar hap ym Mangor, dylid cyflwyno cyfiawnhad gyda'r cais hwn yn amlinellu sut fyddai'r cynnig yn diwallu anghenion y gymuned leol. Codwyd y mater hwn gyda'r ymgeisydd ym mis Mai 2021 ond ni dderbyniwyd unrhyw wybodaeth na chyfiawnhad pellach am y datblygiad.

Tai Fforddiadwy

5.10 Mae Polisi TAI 15, sy'n cyfeirio at drothwy tai fforddiadwy a'u dosbarthiad, yn gofyn i ddatblygiadau tai newydd ym Mangor ddarparu 20% o gyfraniad at dai fforddiadwy. Yn yr achos hwn, mae'r cais ar gyfer 55 annedd felly dylai 11 uned fod yn fforddiadwy. Mae'r cynnig fel y'i cyflwynwyd yn cynnig darparu dwy uned fforddiadwy, sy'n amlwg yn llawer is na gofynion polisi TAI 15. Fodd bynnag, mae'r polisi yn nodi 'os nad yw hyfywdra cynlluniau unigol yn

diwallu gofynion polisi, cyfrifoldeb yr ymgeisydd / datblygwr fydd dangos yn glir beth yw'r amgylchiadau dros gyfiawnhau cyfraniad is o dai fforddiadwy ar bro-fforma asesiad hyfywdra'.

5.11 Mae'r cais wedi cael ei gefnogi gan 'Asesiad Hyfywdra Economaidd a Datganiad Tai Fforddiadwy' er mwyn cyfiawnhau lefel y tai fforddiadwy a gynigir. Mae Tabl 4.3 o'r adroddiad yn cyfeirio at 'gostau datblygu anghyffredin' sy'n cynnwys adeiladu amddiffynfeydd môr rip-rap, pentyrru haenau, seiliau wedi'u pentyrru, capio'r pentyrrau a chael gwared ar lysiau'r dial.

5.12 Mae'r canllawiau cynllunio atodol (CCA) sy'n cyfeirio at Dai Fforddiadwy yn nodi:

"1.43 Disgwylir i ymgeiswyr / datblygwyr ddangos tystiolaeth eu bod wedi ystyried costau datblygu hysbys wrth gytuno ar werthoedd tir realistig, a dim ond costau na ellid eu rhagweld ar adeg eu caffael fydd yn cael eu hystyried yn anghyffredin at ddibenion y gwerthusiad."

5.13 Mae Atodiad 1 CCA Ymrwymiadau Cynllunio hefyd yn rhoi cyngor ar beth a ystyrir fel costau datblygu 'anghyffredin' gan yr Awdurdod fel arfer. Ymysg pethau eraill, mae hyn yn cynnwys:

- Darparu waliau cynnal a strwythurau cynnal ar safle ar osgo.
- Cael gwared ar / trin llysiau'r dial neu rywogaethau planhigion ymledol eraill.

5.14 Mae'r canllawiau yn glir na ystyrir cael gwared ar rywogaethau ymledol fel cost datblygu anghyffredin. Er nad yw'r safle ar osgo, mae gofyn adeiladu amddiffynfa fôr rip-rap ar y safle er mwyn ei ddiogelu. Yn ogystal, mae'r safle wedi'i wneud yn bennaf o dir artiffisial ac felly nid yw'r datblygwr yn gallu adeiladu tai yn defnyddio seiliau traddodiadol, ac felly cynigir defnyddio pentyrru haenau a seiliau wedi'u pentyrru. Nid yw'r costau hyn yn annhebyg i'r pwynt bwled cyntaf a restrir uchod; ar ben hynny, roedd y datblygwr yn ymwybodol o'r costau oherwydd dangoswyd hyn drwy geisiadau blaenorol lle rhoddwyd caniatâd i godi lefelau'r tir a gosod y rip-rap. Fe'i gwelir hefyd yn y pris is a roddwyd ar gyfer y rhan hon o'r safle (o'i gymharu â'r pris a dalwyd ar gyfer safle Iard Gychod Dickies i gyd).

5.15 Cafodd pryderon eu codi gyda'r datblygwr ynglŷn â hyfywdra a gallu'r cynllun i ddarparu tai fforddiadwy ar y safle. Fodd bynnag, o ystyried materion heb eu datrys ar y cais a'r posibilrwydd o edrych ar gynllun diwygiedig o ran dylunio a niferoedd yr unedau, ni ddatryswyd y mater hwn. Hefyd, dylid rhoi ystyriaeth i'r ffaith fod yr Asesiad Hyfywdra Economaidd a'r Datganiad Tai Fforddiadwy wedi'u hysgrifennu ym mis Ebrill 2018. Ers y cyfnod hwn, mae costau tai a chostau datblygu wedi newid yn sylweddol.

5.16 O ystyried nad yw'r Asesiad Hyfywdra Economaidd a'r Datganiad Tai Fforddiadwy wedi'u hysgrifennu yn unol â'r canllawiau a gynhwysir yn y CCA sy'n ymwneud â Thai Fforddiadwy ac Ymrwymiadau Cynllunio a bod y costau adeiladu a nodwyd bellach wedi dyddio, nid yw'r Awdurdod yn gallu asesu'n deg p'un a fyddai'r ddarpariaeth o dai fforddiadwy ar y safle yn hyfyw ai peidio. Oherwydd diffyg gwybodaeth bresennol, mae'r cynnig yn groes i ofynion polisi TAI 15 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn a hefyd CCA Tai Fforddiadwy ac Ymrwymiadau Cynllunio.

Cymysgedd Tai

5.17 Mae Polisi TAI 8 'Cymysgedd Priodol o Dai' yn ceisio sicrhau bod pob datblygiad preswyl newydd yn cyfrannu at wella cydbwysedd tai ac yn diwallu'r anghenion a nodir ar gyfer y gymuned gyfan. Ymysg gofynion eraill, mae'r polisi'n datgan y dylai cynigion gyfrannu at greu cymunedau cymysg cynaliadwy drwy:

- Ddarparu cymaint â phosib o dai fforddiadwy (gan gynnwys ar gyfer angen lleol) ar draws ardal y Cynllun yn unol â Pholisi Strategol PS 18;
- Cyfrannu at wneud iawn am ddiffyg cydbwysedd mewn marchnadoedd tai lleol;
- Sicrhau'r cyfuniad cywir o fathau o unedau tai a daliadaeth i ddiwallu anghenion cymunedau presennol ardal y Cynllun yn ogystal â chymunedau'r dyfodol;
- Gwella ansawdd ac addasrwydd y stoc tai bresennol;

5.18 Mae CCA Cymysgedd Tai yn gofyn i ddatganiad tai gael ei gyflwyno ar gyfer datblygiadau sy'n cynnwys mwy na pum uned breswyl. Cafodd y CCA eu mabwysiadu ym mis Hydref 2018 sydd, fel mae'n digwydd, ar ôl dyddiad cyflwyno'r cais hwn, ac felly, ni dderbyniwyd unrhyw ddatganiad ac ni thrafodwyd hyn yn uniongyrchol gyda'r ymgeisydd. Wedi dweud hynny, mae'r wybodaeth sydd ei hangen i gydymffurfio â gofynion polisi TAI 8 yn berthnasol i'r wybodaeth sydd ei hangen gan bolisïau PS 17 a TAI 1 o ran cyfiawnhau'r datblygiad a dangos fod y datblygiad yn diwallu angen a nodwyd. Er yr ymddengys bod y datblygiad yn dangos cymysgedd eang o fathau o dai, nid oes digon o dystiolaeth ar gael ar hyn o bryd i asesu a yw'r bwriad yn cydymffurfio â pholisi TAI 8.

Llifogydd

5.19 Mae Polisi PS 6 yn berthnasol i'r cais ac yn gofyn i ddatblygiadau gael eu lleoli oddi wrth ardaloedd lle mae perygl llifogydd, oni bai y gellir dangos yn glir nad oes unrhyw risg neu fod modd rheoli'r risg. Gellir gweld canllawiau manwl yn Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Pherygl Llifogydd (NCT 15) sy'n ymwneud yn benodol â llifogydd.

5.20 Yn ôl y mapiau cyngor datblygu y cyfeirir atynt yn NCT 15, mae mwyafrif y safle wedi'i leoli ym Mharth B a ystyrir fel ardal sydd wedi dioddef llifogydd yn y gorffennol. Mewn lleoliadau o'r fath, efallai y bydd datblygiad sy'n agored iawn i niwed, megis datblygiad preswyl, yn cael ei ystyried yn dderbyniol os yw lefelau'r safle yn fwy na'r lefelau llifogydd a ddefnyddiwyd i ddiffinio amlinelliad llifogydd eithafol gerllaw ac a oes modd rheoli unrhyw risgiau yn dderbyniol.

5.21 Fodd bynnag, mae llain 15 ac ardaloedd y safle o gwmpas y perimedr, y tu mewn i ffin y llinell goch sy'n diffinio 'safle'r cais', wedi'i leoli ym Mharth C2. Mae'r mynediad cerbydol i'r safle hefyd wedi'i leoli ym mharth C2. Disgrifir Parth C2 fel ardaloedd o'r gorlifdir heb seilwaith amddiffyn llifogydd sylweddol a lle dylid ystyried datblygiad sy'n llai agored i niwed yn unig ac yn ddarostyngedig i brawf cyfiawnhau, gan gynnwys derbynioldeb canlyniadau. Mae NCT 15 yn cydnabod fod datblygiad preswyl yn agored iawn i niwed ac yn nodi'n glir fod datblygiadau o'r fath mewn parth C2 yn annerbyniol.

5.22 Ers i'r cais gael ei gyflwyno gyntaf, cyhoeddwyd Mapiau Llifogydd ar gyfer Cynllunio gan Lywodraeth Cymru ac maent yn diweddaru'r wybodaeth a gynhwysir yn y Mapiau Cyngor Datblygu sy'n berthnasol i NCT 15. Mae'r Mapiau Llifogydd newydd ar gyfer Cynllunio wedi categoreiddio rhan fwyaf o berimedr y safle ym Mharth 3, sef ardaloedd sydd â'r perygl mwyaf o lifogydd. Mae CNC yn cydnabod hyn yn eu sylwadau ac yn cynghori y dylid cyflwyno ACLl diwygiedig yng ngoleuni'r wybodaeth fwyaf diweddar a gynhwysir yn y Mapiau Llifogydd ar gyfer Cynllunio. Er bod y Mapiau Llifogydd ar gyfer Cynllunio yn ystyriaeth gynllunio faterol, nid yw'r NCT 15 diwygiedig a'i ystyriaethau polisi wedi cael ei fabwysiadu hyd yma. O ganlyniad, y profion NCT 15 (2004) presennol ddylai fod yn brif ystyriaeth. Hyd yn oed petai'r ACLl yn cael ei ddiwygio, mae'r bwriad ar hyn o bryd yn cynnwys datblygiad sy'n agored iawn i niwed mewn parth C2 sy'n groes i bolisi.

5.23 Wrth ystyried cais cynllunio, gall hanes cynllunio safleoedd fod yn ystyriaeth gynllunio berthnasol sy'n deilwng o sylw dyledus. Yn achos y safle hwn, fe'i lleolwyd yn ffurfiol yn gyfan gwbl mewn parth llifogydd C2. Rhoddwyd caniatâd cynllunio i adeiladu amddiffynfeydd môr ac i godi lefel y tir. Rhaid nodi bod y gwaith ei hun wedi'i ystyried yn dderbyniol o ran cynllunio; fodd bynnag, ni wnaeth y caniatadau ystyried derbynioldeb unrhyw ddatblygiad na defnydd o'r safle yn y dyfodol.

5.24 Ar ôl derbyn y caniatadau a restrir uchod, codwyd lefelau'r safle drwy ddyddodi gwastraff llechi a chyflwynodd y datblygwr her map llifogydd a newidiodd ddosbarthiad mwyafrif y safle o barth C2 i barth B. Er bod y dosbarthiad risg llifogydd wedi newid, nid yw'r amddiffynfa fôr rip-rap a ganiatawyd fel rhan o'r cynllun wedi'i hadeiladu hyd yma. Felly, mae'r safle yn parhau i fod mewn perygl o erydiad.

5.25 Derbynnir bod caniatâd cynllunio wedi'i roi i godi'r lefelau ac i adeiladu'r amddiffynfa fôr rip-rap. Fodd bynnag, nid yw'r gwaith wedi'i gwblhau. Petai caniatâd cynllunio yn cael ei roi i'r datblygiad hwn, byddai angen amodau i sicrhau bod amddiffynfa fôr rip-rap yn cael ei hadeiladu cyn dechrau gwaith arall ar y safle. Er bod yr hanes cynllunio yn berthnasol, nid yw'n newid y ffaith fod y cynllun hwn ar gyfer datblygiad sy'n agored iawn i niwed, mae safle'r cais (cynllun llinell goch) yn cynnwys tir mewn parth llifogydd C2 ac mae gwaith lliniaru wedi'i wneud fel rhan o'r cynllun i'w ddiogelu rhag erydiad arfordirol.

5.26 Fel y trafodwyd uchod, wrth ymdrin â cheisiadau ym Mharth C2, noda NCT 15 yn ddiamod na ddylid caniatáu datblygiad sy'n agored iawn i niwed mewn parth llifogydd C2. Nid oes unrhyw ddarpariaeth yn NCT 15 lle gellir lleddfu'r sefyllfa ddigamsyniol hon drwy fesurau lliniaru neu bresenoldeb buddion datblygu. Cadarnhawyd y sefyllfa hon mewn llythyr gan Lywodraeth Cymru at yr holl Brif Swyddogion Cynllunio yng Nghymru, dyddiedig 9 Ionawr 2014. Felly, ystyrir bod y cynnig yn groes i NCT 15 a pholisi PS6 y CDLl ar y Cyd.

Datblygiad ar yr Arfordir

5.27 Fel y trafodwyd uchod, mae safle'r cais yn ffurfio rhan o gyn iard gychod sy'n ymestyn i Fae Hirael, nodwedd sy'n eithaf cyffredin ar gyfer iardiau cychod a gweithgareddau morwrol. Mae Polisi AMG 4 yn berthnasol ac yn cyfeirio at warchod yr arfordir ac yn benodol yn gofyn i ddatblygiadau, oherwydd eu natur, gael eu lleoli ar yr arfordir, neu gerllaw, a bod budd economaidd a chymdeithasol gorbwysol am ddod o'r datblygiad. Mae hefyd yn gofyn i ddatblygiadau beidio ag achosi niwed annerbyniol i ystyriaethau amgylcheddol eraill.

5.28 Tynnwyd sylw'r ymgeiswyr gan yr awdurdod at bolisi AMG 4 a gofynnwyd iddynt ei ystyried. Mewn ymateb, cafodd y datganiad cynllunio ei ddiwygio. Mae'r ymgeisydd yn cydnabod nad oes gofyn penodol i ddatblygiad preswyl gael ei leoli ar yr arfordir ac mae'r ACLl yn cytuno gyda'r safbwynt hwn. Fodd bynnag, mae'r datganiad yn mynd ymlaen i gydnabod angen am dai a chynaliadwyedd lleoliadol y safle.

5.29 Mae'r Awdurdod yn cytuno fod y safle yn gynaliadwy o ran y lleoliad, mynediad i wasanaethau, cludiant cyhoeddus ac ati. Cydnabyddir hefyd fod y safle wedi'i leoli o fewn ffin ddatblygu Bangor ac yn dir a ddatblygwyd o’r blaen. Felly, dylid rhoi ystyriaeth gytbwys i ddymunoldeb datblygu tir a ddatblygwyd o'r blaen a safleoedd gyda ffiniau datblygu a hefyd dymunoldeb gwarchod y morlin, ynghyd â'r angen i gyfiawnhau datblygiadau newydd ar yr arfordir.

5.30 Er bod caniatâd cynllunio yn bodoli ar gyfer gwaith yr amddiffynfa fôr, penderfynwyd ar y ceisiadau hynny yn ôl eu rhinweddau eu hunain ar sail y cais dan ystyriaeth ar y pryd. Fodd bynnag, nid yw presenoldeb caniatâd o'r fath ynddo'i hun yn cyfiawnhau lleoli datblygiad preswyl ar yr arfordir.

5.31 Mae NCT 15 hefyd yn darparu arweiniad ac yn cydnabod fod ystyriaethau datblygu cynaliadwy perthnasol o bersbectif llifogydd yn cynnwys arwain datblygiad i leoliadau sydd ag ychydig neu dim risg o lifogydd afonol, llanwol neu arfordirol, ac i gofio bod adnoddau'r llywodraeth ar gyfer amddiffynfa rhag llifogydd ac amddiffynfeydd arfordirol wedi'u cyfeirio at leihau risgiau ar gyfer datblygiadau presennol a ddim ar gael i ddarparu amddiffynfeydd wrth ddisgwyl datblygiadau yn y dyfodol.

5.32 Mae Polisi AMG 4 hefyd yn gofyn i ddatblygiadau ddangos fod budd economaidd a chymdeithasol gorbwysol am ddod o'r datblygiad. Ystyria'r datganiad cynllunio y byddai'r cynllun yn cryfhau cysylltiadau rhwng cymunedau Garth a Hirael ac y byddai darparu tai yn cyfiawnhau'r cynllun o ran gorbwyso buddion cymdeithasol ac economaidd. Er bod y cynllun yn cynnwys mynediad cyhoeddus o gwmpas y safle, nid yw'r datganiad wedi nodi sut fyddai'r datblygiad yn cryfhau cysylltiadau rhwng y ddwy gymuned mewn gwirionedd.

5.33 Mae'r angen am dai wedi'i drafod uchod ac o'r safbwynt hwnnw, ni ystyrir y byddai darparu tai ynddo'i hun yn ddigonol i gyfiawnhau'r lleoliad arfordirol. Caiff y buddion economaidd a ddaw gan ddatblygwyr a masnachau cysylltiedig wrth adeiladu'r datblygiad eu cydnabod, ond yn y tymor byr fyddai'r buddion hynny am y cyfnod adeiladu ac ni fyddent yn darparu unrhyw fudd economaidd cynaliadwy yn yr hirdymor.

5.34 Mae'r asesiad hyfywdra a gyflwynwyd yn dangos mai dim ond dwy uned tŷ fforddiadwy y mae'r cynllun yn gallu ei gynnig, lle mae polisi TAI 15 yn gofyn am 20% o gyfraniad at dai fforddiadwy, sydd gyfystyr ag 11 uned. Nod allweddol y CDLl a pholisi cenedlaethol yw creu cymunedau cymysg a chynaliadwy i drigolion heddiw ac yn y dyfodol. Ni fyddai darparu dwy uned fforddiadwy yn cyflawni hyn ac, o'r safbwynt hwn, ychydig iawn o fudd cymdeithasol fyddai'n dod o'r cynllun.

5.35 Mae'r datganiad cynllunio hefyd yn cyfeirio at ddynodiad blaenorol y safle fel rhan o'r CDU fel safle ailddatblygu. Er mai felly'r oedd hi, mae'r CDLl bellach wedi'i fabwysiadu ac nid oes gan y tir unrhyw ddynodiad defnydd tir penodol. Ymhellach, cyfeiriodd y dynodiad ailddatblygu blaenorol at y posibilrwydd o nifer o ddefnyddiau tir amrywiol posib ac ni chadarnhaodd na chydnabu derbynioldeb defnydd preswyl yn benodol ar y safle hwn.

5.36 Mae Polisi AMG 4 hefyd yn gofyn i ddatblygiadau beidio â chael niwed annerbyniol ar fuddion bioamrywiaeth ardaloedd (gan gynnwys Ardal Warchodedig Ewropeaidd megis ACA ac AGA) oherwydd eu lleoliad, graddfa, ffurf, edrychiad, deunyddiau, sŵn, allyriadau neu oherwydd cynnydd annerbyniol mewn traffig. Fel y trafodwyd ym mharagraffau 5.57 i 5.73 isod, mae'r ymgeisydd wedi methu â chydymffurfio gyda’r meini prawf yma.

5.37 Yn seiliedig ar y cyflwyniad a'r wybodaeth bresennol i law, ystyrir bod y cynnig yn methu â diwallu gofynion Polisi AMG 4.

Dyluniad a Mwynderau Gweledol

5.38 Mae'r cynllun yn cynnig datblygu'r safle mewn 13 bloc. Mae nifer o'r blociau yn gymalog ac mae rhai yn amrywio mewn uchder o ddau i bum llawr. Mae trefniant cyffredinol y mas yn is ar yr ochr tua'r tir, gan gyrraedd 4/5 llawr ar ochr ddwyreiniol y safle ar y penrhyn tua'r môr. Mae'r

Cais yn cael ei gefnogi gyda chyflwyniad Asesiad Effaith Treftadaeth ac Asesiad Effaith ar y Dirwedd a'r Effaith Gweledol.

5.39 Er nad yw safle'r cais ei hun wedi'i leoli o fewn tirwedd warchodedig, mae wedi'i amgylchynu gan nifer o ddynodiadau ac asedau treftadaeth sy'n cyfrannu at sensitifrwydd gweledol gosodiad y safle. Mae'r rhain yn cynnwys:

- Safle Treftadaeth y Byd - Tirwedd Llechi Gogledd Cymru sydd oddeutu 400m i'r dwyrain ac yn cynnwys Porth Penrhyn.
- Mae'r ffin i Dirlun Dyffryn Ogwen o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol oddeutu 100m i'r dwyrain ac yn gorchuddio Porth Penrhyn.
- Mae Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE) Ynys Môn oddeutu 1.4km i'r gogledd.
- Mae'r adeiladau rhestredig sydd agosaf i'r safle yn cynnwys 1-7 Rhesdai Glandŵr, 1-19 Ffordd Seiriol a nifer o adeiladau ym Mhorth Penrhyn. Mae Wal y Doc ym Mhorth Penrhyn a Phier Bangor yn strwythurau rhestredig Gradd II.

5.40 Wrth asesu'r effaith weledol, ceir nifer o bolisïau perthnasol sy'n cynnwys polisi PCYFF 3 sy'n gofyn i ddatblygiadau ychwanegu at a gwella cymeriad y safle, yr adeilad neu'r ardal o ran y gosodiad, edrychiad, graddfa, uchder, màs a'r driniaeth i'r drychiadau. Mae Polisi PCYFF 4 yn gofyn i ddatblygiadau integreiddio i'w hamgylchoedd, i ddangos sut mae'r datblygiad arfaethedig yn parchu cyfuchlinau naturiol y dirwedd a dangos sut mae'n parchu a gwarchod golygfeydd lleol a strategol.

5.41 Mae Polisi Strategol PS 20 yn gofyn i ddatblygiadau gadw a lle bo'n briodol gwella nifer o asedau enwebedig gan gynnwys Henebion Hynafol Cofrestredig, Adeiladau Rhestredig, Safleoedd Treftadaeth y Byd Ymgeisiol a Thirweddau Hanesyddol. Mae Polisi Strategol PS 5 yn gofyn i ddatblygiadau 'gadw a gwella ansawdd asedau'r amgylchedd adeiledig a hanesyddol'.

5.42 Mae Polisi Strategol PS 19 yn berthnasol i Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol ac yn ceisio rheoli datblygiad er mwyn cadw a ble bo'n briodol, gyfoethogi amgylchedd naturiol, cefn gwlad ac arfordir nodedig ardal y Cynllun, ac fe wrthodir cynigion sy'n cael effaith andwyol arwyddocaol arnynt oni bai bod yr angen am y datblygiad a'r buddion a ddaw yn ei sgil yn y lleoliad hwnnw yn amlwg yn gorbwyso gwerth y safle neu'r ardal a'r a gwarchodaeth polisi cenedlaethol ar gyfer y safle a'r ardal dan sylw.

5.43 Derbyniwyd nifer o sylwadau ynglŷn â'r cais, gan ymgyngoreion a'r cyhoedd yn nodi gwrthwynebiad i'r cynllun oherwydd graddfa a mas y datblygiad, yn enwedig amlygrwydd bloc 12 sydd, fel y noda GCAG, yn tarfu ar rythm yr amgylchedd adeiledig presennol ac yn cyferbynnu'n gryf â chymeriad y dirwedd hanesyddol gerllaw.

5.44 Wrth edrych ar y safle yn ei gyd-destun ehangach, mae'r lefel sy'n amgylchynu'r safle yn gymharol wastad ac nid yw'n cael ei ddominyddu gan adeiladu mawr neu amlwg. Mae ffurf adeiledig Bangor yn codi gyda'r dirffurf naturiol, yn bennaf i'r de a'r gorllewin ac, ar y cyfan, mae unrhyw adeiladau uwch yn cydweddu i'r dirwedd gyda thir uwch yn gefndir iddynt.

5.45 O ystyried bod y cynnig wedi'i leoli oddi wrth dir amgylchynol uwch ym Mangor, ni ystyrir y bydd y dirffurf naturiol yn cydweddu'r datblygiad i'r drefwedd. Byddai'r datblygiad yn gosod ei raddfa a'i fas ei hun ar y safle a'r ardal gyda phwynt ffocal cryf ar yr ochr mwyaf gweledol tua'r môr. Mae'n ceisio sefydlu'r raddfa uchaf ar y rhan mwyaf gweledol ac agored o'r safle, yn groes i'r drefwedd bresennol. Ystyrir y byddai'r bwriad yn cael effaith ddramatig ac andwyol ar ffurf adeiledig yr ardal, yn groes i bolisïau PCYFF 3 a 4.

5.46 Mae CADW hefyd wedi codi pryderon sylweddol y gallai'r datblygiad gael effaith andwyol ar osodiad Safle Treftadaeth y Byd Tirwedd Llechi Gogledd Orllewin Cymru, ac wedi cynghori y dylai'r Cyngor roi ystyriaeth ofalus i fuddion y datblygiad arfaethedig yn erbyn yr effaith andwyol ar Safle Treftadaeth y Byd.

5.47 Mae sylwadau CADW hefyd yn nodi bod amrywiaeth o arddulliau pensaernïol o'r 19eg a'r 20fed ganrif yn bodoli, ond ar gyfradd gyson, o dai deulawr a thri-llawr sy'n eistedd yn gyfforddus yn erbyn yr amgylchfyd gwledig ac sy'n rhoi cymeriad cyffredinol tawel i'r rhan hon o'r ddinas, sy'n adlewyrchu ei datblygiad hanesyddol graddol. Mae swyddog Cadwraeth y Cyngor hefyd yn nodi fod Porth Penrhyn yn gasgliad o adeiladau gwasgaredig ar raddfa a mas cymharol isel. Yr adeiladau rhestredig sydd agosaf i'r safle yw 1-7 Rhesdai Glandŵr, sydd wedi'u rhestru fel gradd II. Mae'r disgrifiad o'r rhestriad anstatudol yn dweud bod canlyniad cyfrifiad o'r 19eg Ganrif yn dangos nifer o feddianwyr yn y diwydiannau morwrol neu lechi ac y credir bod cyfeiriadedd y teras a'r defnydd o ffenestri oriel y llawr cyntaf wedi'u lleoli'n benodol i ddarparu golygfeydd morwrol yn gyffredinol a golygfeydd o Borth Penrhyn yn benodol. Wrth ymweld â'r safle a'r ardal amgylchynol, mae'n amlwg y bydd y gosodiad a'r rhyng-weleddedd rhwng yr asedau treftadaeth yn cael eu heffeithio'n andwyol gan y datblygiad arfaethedig. Ystyrir bod y cais wedi methu â chydymffurfio gyda pholisi PS 20 gan nad yw'n diogelu nac yn gwella'r asedau treftadaeth, eu gosodiad a golygfeydd pwysig i mewn ac allan o'r ardal.

5.48 Bydd y bwriad yn weladwy o nifer o AHNE Ynys Môn. Prif amcan dynodi AHNE yw cadw a mwyhau harddwch naturiol y dirwedd. Yn wahanol i'r effeithiau lleol a drafodwyd uchod, mae sylwadau a dderbyniwyd gan Gyngor Sir Ynys Môn yn cydnabod y byddai'r datblygiad i'w weld yn erbyn yr amgylchedd arfordirol / morwrol a'r golygfeydd mynyddig. Er eu bod yn anghytuno gyda graddfa'r effaith ar yr AHNE o fewn yr AETG, maent yn cytuno na fyddai'r effaith yn sylweddol ond maent yn ystyried y byddai'n ddibwys / eithaf andwyol.

5.49 Fel materion eraill sy'n ymwneud â'r cais, trafodwyd yr effaith weledol gyda'r ymgeisydd ac roedd opsiynau'n cael eu hystyried i leihau'r amlygrwydd tua'r môr drwy leihau graddfa a gosod parth clustogi rhwng y môr a'r ardal ddatblygedig ar y pwynt dwyreiniol pellaf. Roedd hyn yn ffurfio rhan o'r opsiynau a oedd yn cael eu hystyried, a allai fod wedi lleihau aflonyddwch ar adar sy'n nythu. Yn anffodus, ni dderbyniwyd unrhyw gynlluniau diwygiedig.

5.50 Ystyrir felly y byddai'r bwriad, oherwydd ei raddfa a'i amlygrwydd, yn cael effeithiau andwyol ar nodweddion y drefwedd a chymeriad y dirwedd sy'n cynnwys gosodiad adeiladau rhestredig, Safle Treftadaeth y Byd ac Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Nid yw'r bwriad yn ychwanegu at nac yn gwella cymeriad ac edrychiad y safle ac nid yw'n parchu ei gyd-destun na'r gosodiad. Felly, ystyrir ei fod yn groes i ofynion polisïau AT 1, PS 20, AMG 4, PCYFF 3 a PCYFF 4 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2017.

Mwynderau Preswyl

5.51 Mae Polisi PCYFF 2 yn ceisio gwarchod iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol, defnyddiau tir neu eiddo arall neu nodweddion yr ardal leol oherwydd mwy o weithgareddau, aflonyddwch, dirgryniad, sŵn, llwch, mygdarth, sbwriel, dreiniau, llygredd golau, neu ffurfiau eraill o lygredd neu aflonyddwch.

5.52 Mae’r eiddo preswyl agosaf yn union i orllewin y safle ar yr hyn y cyfeirir ato'n aml fel 'Dickies gwedd 1' ac yn gymysgedd o aneddiadau terasog deulawr a thri-llawr. Byddant yn cael eu gwahanu o'r datblygiad drwy gyfrwng y ffordd fynediad bresennol sy'n gwasanaethu'r eiddo hynny. Bydd y ffordd fynediad bresennol hefyd yn gwasanaethu'r datblygiad arfaethedig. Cydnabyddir y bydd defnydd cynyddol o'r ffordd fynediad yn effeithio ar aneddiadau presennol

oherwydd symudiadau traffig ychwanegol a mwy o gerddwyr. Wedi dweud hynny, lleolir y safle ar ymyl y ddinas ac, er y bydd effeithiau yn newid, nid ydynt o fath sy'n annisgwyl mewn lleoliad dinesig nac yn niweidiol heb fod rhaid.

5.53 Oherwydd bod lefelau'r safle'n codi, bydd y datblygiad arfaethedig wedi'i leoli ar dir sy'n uwch na'r aneddiadau presennol gerllaw. Ar hyn o bryd, ymddengys bod lefelau'r safle a godir yn groes i'w hamgylchoedd. Fodd bynnag, o'r manylion a gyflwynwyd a'r deunydd gweledol dangosol, bwriedir tirweddu a meddalu'r effaith honno. Mae'r aneddiadau arfaethedig sydd agosaf i wedd un ag uchder o ddau lawr ac mae uchder y datblygiad yn cynyddu tua'r arfordir. Hefyd, lleolir yr aneddiadau hyn gyda'u talcennau yn wynebu gwedd un er mwyn cadw rhai agweddau agored ar gyfer yr aneddiadau presennol. Mae hyn hefyd yn sicrhau na fydd yr effaith yn ormesol heb fod angen ac na fydd unrhyw breifatrwydd preswyl yn cael ei golli. Cydnabu y bydd yr agwedd a gaiff ei fwynhau ar hyn o bryd gan y preswylwyr ar wedd un yn newid ond ni ystyrir y byddai'r effaith yn sylweddol andwyol i’r fath fodd y byddai’n arwain at wrthod y cais.

5.54 Fel gyda phob datblygiad, bydd yr effeithiau yn ystod y cyfnod adeiladu yn fwy ac yn wahanol o'i gymharu â datblygiad wedi'i gwblhau. Wedi dweud hynny, gellir rheoli'r effeithiau'n ddigonol drwy amodau perthnasol petai'r datblygiad yn cael ei gymeradwyo e.e. cynllun rheoli amgylcheddol adeiladu a fyddai'n ymdrin â materion megis oriau adeiladu, sŵn, llwch.

5.55 Er bod pryderon preswylwyr lleol wedi cael eu hystyried, ystyrir bod y bwriad yn cyd-fynd gyda pholisi PCYFF 2 o ran effeithiau ar fwynderau preswyl.

Effeithiau Priffyrdd

5.56 Cefnogwyd y cais gan ddatganiad trafnidiaeth ac, mewn ymateb i'r broses ymgynghori statudol, nid oedd unrhyw wrthwynebiad i'r bwriad gan Lywodraeth Cymru o ran unrhyw effaith ar yr A55. Er na dderbyniwyd unrhyw ymateb ffurfiol gan uned priffyrdd y Cyngor, roedd hynny'n bennaf oherwydd y ffaith bod trafodaethau'n parhau ac roedd yn wybyddus bod y datblygwr yn ystyried gosodiadau amgen mewn ymateb i'r sylwadau ar y dyluniad a bioamrywiaeth. Wedi dweud hynny, atebodd yr uned priffyrdd i'r ymgynghoriad cyn-cyflwyno cais ffurfiol ac nid oeddent yn gwrthwynebu'r cynllun. Roedd y sylwadau yn ymwneud â materion technegol a gosodiad yn unig.

5.57 Roedd Gwedd 1 datblygiad Dickies wedi'i ddylunio gyda ffordd a chylchfan safonol i wasanaethu'r datblygiad a bwriedir defnyddio hyn ar gyfer y cynllun sy'n cael ei ystyried ar hyn o bryd. Mae'r bwriad, fel y'i cyflwynwyd, yn cynnig 86 o fannau parcio (gan gynnwys modurdai) sy'n cynnwys 2 ofod parcio i bob tŷ, 1 gofod parcio fesul fflat a 4 gofod parcio i ymwelwyr. Mae gofod ychwanegol hefyd wedi'i ddarparu ar gyfer lleiniau 48 a 23. Lleolir y safle mewn canolfan isranbarthol, mae'n agos at brif lwybr bysiau ac o fewn pellter cerdded i wasanaethau canol y ddinas ac wedi'i leoli'n agos at faes parcio cyhoeddus. O ganlyniad, ystyrir bod y mynediad a'r ddarpariaeth parcio a gynigir yn ddigonol ac yn unol â pholisïau TRA 2 a TRA 4 CDLl Gwynedd a Môn.

Bioamrywiaeth

5.58 Mae'r ardal o gwmpas y safle yn ffurfio rhan o safle ymgeisiol bywyd gwyllt (Porth Penrhyn a’r Fenai - 1632) gan ei bod yn ardal rynglanwol a restrir dan Adran 42 (Deddf yr Amgylchedd Naturiol a Chymunedau Gwledig 2006) gan Lywodraeth Cymru fel cynefin o bwysigrwydd i fioamrywiaeth Cymru (llaid rhynglanwol a ddefnyddir gan adar hirgoes yn y gaeaf megis pioden y môr, y gylfinir, pibydd y mawn a’r chwiwell) sy’n cefnogi Ardal Warchodaeth Arbennig Traeth

Lafan. Lleolir SoDdGA ac AGA Traeth Lafan ychydig dros 300m i ogledd-ddwyreiniol y safle a lleolir ACA Y Fenai a Bae Colwyn i'r gogledd.

5.59 Mae asesiadau ecolegol, arolygon adar ac adroddiadau sgrinio rheoliadau cynefinoedd wedi'u cyflwyno fel rhan o’r cais hwn. Fel y gwelir o'r rhan fwyaf o'r sylwadau a gyflwynwyd gan CNC, mae eu pryderon sylweddol cychwynnol ynglŷn â'r cynllun yn parhau. O ystyried yr amser sydd wedi mynd heibio ers cynnal yr Arolwg Adar Gaeafu diwethaf, maent yn cynghori y dylid cyflwyno arolygon wedi'u diweddaru erbyn hyn.

5.60 Mae sylwadau CNC yn nodi pwysigrwydd y glwydfan adar môr, gaeafu ar lanw uchel ar ochr ddeheuol y prif benrhyn yng nghyn Iard Gychod Dickies sydd wedi cael ei amlygu yn adroddiad Arolwg Adar Gaeafu a'r Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd: adroddiad Sgrinio Cam 1. Maent yn nodi bod cyswllt clir rhwng yr adar yn defnyddio'r safle clwydo hwn a'r buddion sydd wedi'u nodi yn nogfen dyfyniad SoDdGA CNC ar gyfer SoDdGA Traeth Lafan gerllaw, ynghyd â chysylltiadau â buddion Ardal Gwarchodaeth Arbennig Traeth Lafan. Cododd CNC bryderon bod y wybodaeth a gyflwynwyd wedi methu asesu'r effaith ar SoDdGA Traeth Lafan ar wahân o fewn yr adroddiad ecolegol a gyflwynwyd.

5.61 Drwy ganiatáu'r gwaith i godi lefelau'r safle ac adeiladu'r rip-rap, gosodwyd amodau oedd yn gofyn am gyflwyno cynllun adfer a rheoli bioamrywiaeth, oedd yn cynnwys mesurau i wella'r cynefin i adar môr ac adar eraill. Mae CNC hefyd yn nodi o'u hymweliadau â'r safle eu bod wedi cofnodi niferoedd mawr o adar yn nythu y tu hwnt i'r ardal a ddengys ym map dogfen adar sy'n gaeafu, gan ymestyn ar ben ardal wastad y penrhyn a welodd godiad yn y tir yn ystod 2017.

5.62 Mae gan CNC bryder y byddai disgwyl i ddatblygiad y safle hwn fel y cynigir arwain yn uniongyrchol at effeithiau andwyol difrifol ar y glwydfan llanw uchel i adar môr sy'n gaeafu yn ystod y cam adeiladu a cham gweithredol y datblygiad tai. Heb fesurau lliniaru/gwneud iawn, byddai risg uwch o gefnu arwyddocaol neu gyfan gwbl o safle'r glwydfan, yn sgil newidiadau ffisegol yn yr ardal a ffactorau aflonyddu parhaus.

5.63 O ystyried y pryderon a godwyd gan y Cyngor ac ymgyngoreion eraill o ran dyluniad y cynllun ac effeithiau ecolegol cysylltiedig, cynhaliwyd trafodaethau ynglŷn â chynllun diwygiedig a allai leihau'r effaith ar adar a darparu mesurau lliniaru. Er mwyn cyfrannu at y broses hon, roedd angen arolygon adar gaeafu ychwanegol er mwyn deall defnydd y safle gan adar yn llawn. Roedd Uned Bioamrywiaeth y Cyngor hefyd wedi bod yn cynghori'r datblygwyr ynghylch pa wybodaeth oedd ei hangen (gan gynnwys asesiad drafft priodol) a datrysiadau lliniaru posib.

5.64 Yn 2021, cadarnhaodd y datblygwr y byddai arolygon adar gaeafu ychwanegol yn cael eu cynnal a chytunwyd i ymestyn yr amser iddynt gwblhau'r gwaith hwn ond ni dderbyniwyd unrhyw wybodaeth ychwanegol ar ôl hyn ac ni chafodd y cynllun ei ddiwygio.

5.65 O ganlyniad i'r uchod, ni ystyrir bod digon o wybodaeth gyfredol wedi'i chyflwyno fel rhan o'r cais i sicrhau na fyddai'r bwriad yn effeithio'n andwyol ar adar sy'n nythu nac ar safleoedd cyfagos sydd o werth ecolegol a bioamrywiaeth. Ni chefnogir y cais hefyd gan ddigon o wybodaeth i hysbysu Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd. Mae'r cais, fel y'i cyflwynwyd ar hyn o bryd, yn groes i ofynion polisïau PS19, AMG 4 ac AMG 5 CDLl ynghyd â NCT 5: Cadwraeth Natur a Chynllunio.

Draenio / Isadeiledd

5.66 Er bod pryderon wedi'u codi gan Sefydliad Rheoli Gorchymyn Pysgodfa'r Fenai, ni ystyriodd CNC y byddai effeithiau sylweddol ar ACA Y Fenai a Bae Conwy cyhyd ag y bo'r ffynonellau llygredd posib yn cael eu rheoli ac na chaniateir iddynt fynd i mewn i'r amgylchedd morwrol,

naill ai'n anuniongyrchol neu'n uniongyrchol, heb driniaeth briodol. Byddai angen sicrhau draeniad safle wedi'i reoli'n briodol yn ystod y camau adeiladu a gweithredol yn hyn o beth, ac fe wnaethant awgrymu bod Cynllun Rheoli Amgylcheddol Datblygu yn cael ei gyflwyno. Yn ogystal, nid oedd gan Dŵr Cymru unrhyw wrthwynebiad i'r bwriad gan nodi fod y trefniadau dŵr aflan a dŵr wyneb yn ymddangos yn dderbyniol. Nododd eu sylwadau na ragwelir unrhyw broblemau gyda'r Gwaith Trin Dŵr Gwastraff ar gyfer trin arllwysiadau domestig o'r safle. O ganlyniad, petai'r cais yn cael ei gymeradwyo, ystyrir y byddai'n gallu cydymffurfio gyda pholisïau ISA 1, PCYFF 2, PCYFF 3 drwy osod amodau cynllunio priodol.

Rhywogaethau Planhigion Ymledol sydd ddim yn Gynhenid

5.67 Mae Polisi PCYFF 2 yn gofyn i gynigion gynnwys, lle mae hynny'n berthnasol, darpariaeth ar gyfer rheoli a chael gwared â rhywogaethau ymwthiol yn briodol a hefyd yn nodi y dylid gwrthod cynigion os fyddai datblygiad yn cael effaith andwyol annerbyniol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau preswylwyr eiddo lleol neu ffurfiau eraill o lygredd neu aflonyddwch.

5.68 Fel y gwelir o'r sylwadau a dderbyniwyd gan CNC a'r cyhoedd, ceir pryder ynglŷn â'r datblygiad a phresenoldeb llysiau'r dial ar y safle. Roedd yn bresennol ac fe'i haseswyd fel rhan o'r ceisiadau blaenorol i godi lefelau'r safle ac adeiladu'r rip-rap. Roedd y caniatadau hynny'n cynnwys amodau o ran cydymffurfio â Strategaeth Trin Llysiau'r Dial. Nodir bod y strategaeth arfaethedig yn addas ar gyfer y ceisiadau dan ystyriaeth ar y pryd ond nid oedd wedi ystyried na dangos y byddai'r strategaeth yn gwneud y tir yn addas ar gyfer datblygiad preswyl.

5.69 Mae CNC wedi codi pryder o ran yr opsiynau trin a restrwyd ac wedi cynghori nad ydynt yn eu hargymell fel datrysiad rheoli hirdymor. Maent hefyd yn cynghori bod angen ystyriaeth ofalus i ddefnyddio unrhyw 'membrane' copr/system rhwystro gwreiddiau gan fod sylfeini 'piled' yn debygol o dorri drwy unrhyw rwystr, gan beri risg fawr y bydd y Llysiau'r Dial yn aildyfu. Efallai y bydd rhisom Llysiau'r Dial yn cysgu am o leiaf 20 mlynedd ac felly dylai unrhyw 'membrane' rhwystro gwreiddiau gynnwys gwarant sy'n ymestyn ymhell dros y cyfnod hwnnw. Maent hefyd wedi cynghori bod yr adroddiadau a gyflwynwyd wedi dyddio.

5.70 Felly, mae'n bwysig nodi nad yw'r gwaith o waredu neu drin Llysiau'r Dial ynddo'i hun yn gofyn am ganiatâd cynllunio ac efallai na fydd angen hawlen amgylcheddol. Cyhyd ag y bo cangen o Lysiau'r Dial wedi'i chyfyngu'n ddigonol o fewn ffin eiddo er mwyn ei atal rhag lledaenu i'r gwyll, atal niwsans neu ledaenu i eiddo cyfagos, nid oes unrhyw orfodaeth i waredu neu drin y pla. Yn ogystal, dylid hefyd nodi nad oes unrhyw ofyniad rheolaethol ar ran Cyngor Gwynedd i ardystio fod unrhyw raglen drin ar gyfer gwaredu Llysiau'r Dial yn ddarostyngedig i gymeradwyaeth ffurfiol. Wedi dweud hynny, dylid cefnogi'r cais gyda digon o wybodaeth i fanylu ar y gwaith arfaethedig a dangos ei fod yn gallu cydymffurfio gyda pholisi PCYFF 2. Mae Adran 6.9 Polisi Cynllunio Cymru hefyd yn gofyn i ddatblygiadau ddilyn dull di-risg ac yn cynghori na ddylid ymgymryd â datblygiad heb waith adfer neu ragofalon priodol.

5.71 Mae PCC yn nodi'n glir mai'r datblygwr sy'n gyfrifol am benderfynu graddau ac effeithiau peryglon wynebol ac is-arwynebol. Y datblygwr ddylai sicrhau bod y tir yn addas ar gyfer y datblygiad arfaethedig, gan nad oes gan awdurdod cynllunio ddyletswydd gofal i berchnogion tir. Fodd bynnag, drwy ddilyn dull di-risg ar lefel y cynllun, bydd awdurdodau cynllunio yn creu'r amodau i ymdrin â'r risgiau ac arwain at gyfleoedd.

5.72 Yn seiliedig ar y wybodaeth a gyflwynwyd hyd yma a'r cyngor a ddarparwyd gan CNC, ni ystyrir bod y cais wedi'i gefnogi gan wybodaeth ddigonol a chyfredol i sicrhau bod y cynllun yn cydymffurfio â pholisi PCYFF 2.

Iaith a Diwylliant

5.73 Yn unol â Deddf Cynllunio (Cymru) 2015, mae'n ddyletswydd wrth wneud penderfyniad ar gais cynllunio i ystyried yr iaith Gymraeg, lle mae'n berthnasol i'r cais hwnnw. Mae hyn yn cael ei bwysleisio ymhellach ym mharagraff 3.28 Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, 2021), ynghyd â Nodyn Cyngor Technegol 20.

5.74 Mae Canllaw Cynllunio Atodol (CCA) 'Cynnal a Chreu Cymunedau Ffyniannus a Chynaliadwy' (mabwysiadwyd Gorffennaf 2019), yn darparu canllawiau pellach ar sut y disgwylir i ystyriaethau iaith Gymraeg gael eu hymgorffori ym mhob datblygiad perthnasol.

5.75 Yn unol â pholisi PS 1, cyflwynwyd Adroddiad Asesiad Effaith ar yr Iaith Gymraeg fel rhan o'r cais. Hyd yma, ni dderbyniwyd unrhyw ymateb gan Uned Iaith y Cyngor. Fodd bynnag, o ystyried yr amser sydd wedi mynd heibio ers ei gyflwyno yn 2018, ystyrir bod yr asesiad bellach wedi dyddio ac nid yw'r ffigyrau tai diweddaraf wedi'u hystyried. Fel y trafodwyd yn flaenorol yn yr adroddiad, ni ddangoswyd sut fydd y datblygiad yn diwallu anghenion y gymuned leol nac os fydd y gymysgedd tai yn briodol ac ni ddangoswyd yr achos hyfywdra dros ddarparu llai o dai fforddiadwy ac nid yw'n glir pa fuddion cymdeithasol allai ddod o'r cynllun. O ystyried hyn, nid yw'r cais wedi dangos cydymffurfiad llawn gyda pholisi PS1 ac nid yw'r ACLl wedi'i argyhoeddi na fyddai'r cynllun yn cael effaith andwyol ar yr iaith Gymraeg.

6. Casgliadau

6.0 Cafodd y cais ei gyflwyno i Gyngor Gwynedd ym mis Mawrth 2018. Mae swyddogion, yn cynnwys eraill mewn gwasanaethau eraill, wedi buddsoddi amser sylweddol yn cynghori ar y safle hwn dros y blynyddoedd. Fodd bynnag, er bod arferion gweithio wedi dychwelyd yn ôl i'r arfer ar ôl pandemig Covid a bod yr ymgeisydd wedi gofyn am fwy o amser i ymdrin â materion gweddilliol, nid yw'r ACLl wedi derbyn unrhyw wybodaeth bellach nac ymateb pan ofynnwyd i'r ymgeisydd beth oedd ei fwriad o ran y cais. O ystyried hyn, ystyrir ei fod yn rhesymol penderfynu ar y cais ar ei ffurf bresennol.

6.1 Cydnabyddir bod y safle wedi'i datblygu o'r blaen ac wedi'i leoli o fewn ffin ddatblygu Bangor, sydd wedi'i adnabod fel Canolfan Isranbarthol, sef yr uchaf yn ardal y Cynllun o ran hierarchaeth aneddiadau. Felly, o safbwynt polisi, mae cefnogaeth gadarnhaol i adfywio safleoedd o'r fath. Wedi dweud hynny, nid yw'n gwneud safle yn addas ar gyfer pob math o ddatblygiad ac mae rhaid i gais gydymffurfio â'r holl bolisïau perthnasol eraill.

6.2 O ran ffigyrau tai, mae Bangor eisoes wedi mynd heibio ei lefel twf dangosol a bydd y cynnig presennol hwn yn mynd â Bangor hyd yn oed ymhellach na'r lefel honno. Gellir cefnogi'r datblygiad hwn yn erbyn darpariaeth gyffredinol (ar sail y gyfradd cwblhau hyd yma) o fewn y ganolfan isranbarthol a'r canolfannau gwasanaeth trefol ond dylid cyflwyno cyfiawnhad gyda'r cais hwn yn amlinellu sut fyddai'r cynnig yn diwallu anghenion y gymuned leol ac ni wnaethpwyd hyn. Yn ogystal, ni cheir digon o wybodaeth i asesu a fyddai'r cynllun yn cynnig cymysgedd briodol o dai.

6.3 Mae Polisi TAI 15, sy'n cyfeirio at drothwy tai fforddiadwy a'u dosbarthiad, yn gofyn i ddatblygiadau tai newydd ym Mangor ddarparu 20% o gyfraniad at dai fforddiadwy. Dim ond dwy

uned fforddiadwy a gynigir gan y cais hwn, sy'n llawer is na gofynion y polisi. O ystyried nad yw'r Asesiad Hyfywdra Economaidd a'r Datganiad Tai Fforddiadwy wedi'u hysgrifennu yn unol â'r canllawiau a gynhwysir yn y CCA sy'n ymwneud â Thai Fforddiadwy ac Ymrwymiadau Cynllunio a bod y costau adeiladu a nodwyd bellach wedi dyddio, nid yw'r Awdurdod yn gallu asesu'n deg p'un a fyddai'r ddarpariaeth o dai fforddiadwy ar y safle yn hyfyw ai peidio. O ystyried y wybodaeth goll sydd ei hangen ynglŷn â'r ddarpariaeth a'r cyfiawnhad dros dai ar y safle, ynghyd ag oedran Adroddiad yr Asesiad Effaith ar yr Iaith Gymraeg, nid yw'r awdurdod wedi'i argyhoeddi y byddai'r bwriad yn effeithio'n andwyol ar yr Iaith Gymraeg a diwylliant

6.4 Mae rhannau o'r safle wedi'u lleoli mewn parth llifogydd C2 ac mae NCT 15 yn nodi'n ddiamod na ddylid caniatáu datblygiad (sy'n cynnwys tai) sy'n agored iawn i niwed mewn parth llifogydd C2. Nid oes unrhyw ddarpariaeth yn NCT 15 lle gellir lleddfu'r sefyllfa ddigamsyniol hon drwy fesurau lliniaru neu bresenoldeb buddion datblygu. Yn ogystal, mae polisi AMG 4 hefyd yn gofyn i ddatblygiadau ar yr arfordir gael eu cyfiawnhau. O ystyried y nifer o faterion gweddilliol sy'n ymwneud â'r cais, mae'r cais ar hyn o bryd yn methu â diwallu gofynion polisi AMG 4.

6.5 Er nad yw safle'r cais wedi'i leoli mewn unrhyw dirweddau dynodedig, mae wedi'i leoli'n agos at dirweddau sydd wedi'u gwarchod yn statudol a sawl ased treftadaeth rhestredig. Gwerthfawrogir gwerth diwylliannol a hanesyddol y rhan hon o Fangor yn fawr gan ei phreswylwyr ac adlewyrchir hyn yn y nifer fawr o wrthwynebiadau a dderbyniwyd. Mae ymgyngoreion hefyd wedi codi pryderon sylweddol ynglŷn â'r bwriad, yn bennaf mewn perthynas â'i raddfa a'i amlygrwydd. Oherwydd ei raddfa a'i amlygrwydd, ystyrir y byddai'r bwriad yn cael effaith andwyol ar nodweddion y drefwedd a chymeriad y dirwedd ac nid yw'r bwriad yn ychwanegu at nac yn gwella cymeriad ac edrychiad y safle ac nid yw'n parchu ei gyd-destun na'r gosodiad.

6.6 Er gwaethaf materion ynglŷn â dyluniad ac effaith weledol, gydag amodau gallai'r cynllun gydymffurfio â pholisïau o ran yr effaith ar fwynderau preswyl. Mae'r cynllun hefyd yn cydymffurfio gyda pholisïau priffyrdd perthnasol a gellir cyflawni cynllun draenio derbyniol heb effeithio'n andwyol ar yr amgylchedd.

6.7 Wrth ymdrin â'r cais, bu nifer o drafodaethau ynghylch effeithiau'r datblygiad ar adar a'i gysylltiad a'i bwysigrwydd i'r SoDdGA a'r AGA gerllaw. Roedd disgwyl am arolygon adar gaeafu ychwanegol gan yr ymgeisydd yn 2022. Yn ogystal, trafodwyd gosodiadau tai diwygiedig a mesurau lliniaru ond ni chafodd dim ei gyflwyno. Fel y mae'r cais ar hyn o bryd, mae'n groes i sawl polisi gan nad oes digon o wybodaeth gyfredol wedi'i chyflwyno fel rhan o'r cais i sicrhau na fyddai'r bwriad yn effeithio'n andwyol ar adar sy'n nythu nac ar safleoedd cyfagos sydd o werth ecolegol a bioamrywiaeth. Ni chefnogir y cais hefyd gan ddigon o wybodaeth i hysbysu Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd.

6.8 Codwyd cryn dipyn o bryderon o ran presenoldeb Llysiau'r Dial ar y safle hefyd. Mae Polisi PCYFF 2 yn gofyn i gynigion gynnwys, lle mae hynny'n berthnasol, darpariaeth ar gyfer rheoli a chael gwared â rhywogaethau ymwthiol yn briodol a hefyd yn nodi y dylid gwrthod cynigion os fyddai datblygiad yn cael effaith andwyol annerbyniol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau preswylwyr eiddo lleol neu ffurfiau eraill o lygredd neu aflonyddwch. Yn seiliedig ar y wybodaeth a gyflwynwyd hyd yma a'r cyngor a ddarparwyd gan CNC, ni ystyrir bod y cais wedi'i gefnogi gan wybodaeth ddigonol a chyfredol i sicrhau bod y cynllun yn cydymffurfio â pholisi PCYFF 2.

7. Argymhelliad

7.1 Gwrthod y cais am y rhesymau a ganlyn:

1. Mae'r bwriad arfaethedig yn groes i ofynion Polisïau PS 17, TAI 1 a TAI 8 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017) gan fod y bwriad hwn yn mynd heibio lefel twf tai dangosol Bangor ar gyfer safleoedd ar hap ac nid yw'r ymgeisydd wedi cyflwyno tystiolaeth i ddangos y byddai'r bwriad yn diwallu anghenion y gymuned leol a cheir tystiolaeth annigonol i asesu a oes cymysgedd briodol o dai yn cael ei ddarparu.
2. Ar sail y wybodaeth a gyflwynwyd, nid yw'r Awdurdod yn gallu asesu'n deg p'un a fyddai'r ddarpariaeth o dai fforddiadwy ar y safle yn hyfyw ai peidio. Oherwydd diffyg gwybodaeth bresennol, mae'r cynnig yn groes i ofynion polisi TAI 15 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn a hefyd CCA Tai Fforddiadwy ac Ymrwymiadau Cynllunio.
3. Yn seiliedig ar y wybodaeth fel y'i cyflwynwyd a'r adroddiadau ac asesiadau atodol, mae'n debygol iawn y bydd y bwriad yn cael effaith andwyol ar safle clwydfan adar môr sy'n gaeafu ac ni ddeallir yn llawn y defnydd o'r safle gan adar sy'n gaeafu. Mae'r adroddiadau a gyflwynwyd i gefnogi'r cais bellach wedi dyddio ac efallai na fyddent yn adlewyrchu'r sefyllfa gyfredol. O ystyried hyn, mae effaith lawn y datblygiad ar rywogaethau, a hefyd ar y SoDdGA a'r AGA gerllaw, yn aneglur ac ni cheir digon o wybodaeth i hysbysu Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd. Felly, mae'r cais yn groes i ofynion polisïau PS19, AMG 4 ac AMG 5 5 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2017 ynghyd â NCT 5: Cadwraeth Natur a Chynllunio.
4. Yn seiliedig ar y wybodaeth sydd i law, mae'r cais yn methu â diwallu gofynion polisi AMG 4 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2017 gan nad yw wedi dangos fod budd economaidd a chymdeithasol gorbwysol am ddod o'r datblygiad, a fyddai'n cyfiawnhau ei leoliad ar yr arfordir. Mae'r cais hefyd wedi methu dangos na fyddai'n achosi niwed annerbyniol i'r amgylchedd adeiledig a buddion bioamrywiaeth yr ardal.
5. Byddai'r bwriad, oherwydd ei raddfa a'i amlygrwydd, yn cael effeithiau andwyol ar nodweddion y drefwedd a chymeriad y dirwedd sy'n cynnwys gosodiad adeiladau rhestredig, Safle Treftadaeth y Byd ac Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Nid yw'r bwriad yn ychwanegu at gymeriad ac edrychiad y safle, nac yn eu gwella, ac nid yw'n parchu ei gyd-destun na'r gosodiad. Felly, ystyrir ei fod yn groes i ofynion polisïau AT 1, PS 20, AMG 4, PCYFF 3 a PCYFF 4 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2017.
6. Ar sail y wybodaeth a gyflwynwyd hyd yma, ni ddangoswyd bod modd cael gwared ar Lysiau'r Dial ar y safle yn effeithiol mewn modd sy'n sicrhau na fyddai'r datblygiad yn cael effaith andwyol annerbyniol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau preswylwyr eiddo lleol neu ffurfiau eraill o lygredd neu aflonyddwch, yn groes i bolisi PCYFF 2 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2017.
7. Ni ystyrir bod digon o wybodaeth gyfredol wedi'i chyflwyno fel rhan o'r cais i sicrhau na fyddai'r bwriad yn effeithio'n andwyol ar yr iaith Gymraeg a'r diwylliant. Felly, mae'r bwriad yn groes i ofynion polisi PS1 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2017 ynghyd â CCA ar Gynnal a Chreu Cymunedau Ffyniannus a Chynaliadwy a NCT 20 Cynllunio a'r Iaith Gymraeg.
8. Mae'r cais ar gyfer datblygiad preswyl a ddiffinnir fel datblygiad sy'n agored iawn i niwed. Mae rhannau o'r safle wedi'u lleoli mewn parth llifogydd C2. Noda NCT 15 yn ddiamod na ddylid caniatáu datblygiad sy'n agored iawn i niwed mewn parth llifogydd C2. Nid oes unrhyw ddarpariaeth yn NCT 15 lle gellir lleddfu'r sefyllfa ddigamsyniol hon drwy fesurau lliniaru neu bresenoldeb buddion datblygu. Yn ogystal, nid yw lleoli datblygiad o'r fath ar yr arfordir wedi'i gyfiawnhau. Felly, ystyrir bod y cynnig yn groes i NCT 15 a pholisïau PS6 ac AMG4 y CDLl ar y Cyd.