**Rhif: 6**

| | |
| --- | --- |
| **Cais Rhif:** | **C24/0436/11/LL** |
| **Dyddiad Cofrestru:** | **07/06/2024** |
| **Math y Cais:** | **Llawn** |
| **Cymuned:** | **Bangor** |
| **Ward:** | **Dewi** |
| **Bwriad:** | **Cynnig i godi 10 rh. tŷ fforddiadwy a datblygiadau cysylltiedig** |
| **Lleoliad:** | **Cyn Ysgol Babanod Coed Mawr, Bangor, LL57 4TW** |
| **Crynodeb o'r Argymhelliad:** | **CANIATÁU GYDA AMODAU** |

## 1 Disgrifiad:

1.1 Mae hwn yn gais cynllunio llawn ar gyfer codi 10 tŷ fforddiadwy canolradd ynghyd a gwaith cysylltiedig ar safle segur cyn Ysgol Babanod Coed Mawr, sydd wedi ei leoli mewn ardal breswyl i'r de o ganol dinas Bangor, rhwng Ffordd Caernarfon a Ffordd Penrhos. Gellir rhannu'r cais i sawl elfen wahanol sy'n cynnwys: -

- Darparu tai fforddiadwy canolradd ar ffurf 4 tŷ par deulawr gyda dwy lofft a dau deras o dri thŷ deulawr gyda thair llofft, yr oll â deiliadaeth ecwiti a rennir.
- Darpariaeth llecynnau parcio oddi ar y ffordd.
- Creu ardaloedd gerddi, palmentydd a chwrtilau preifat.
- Addasiadau i'r fynedfa bresennol a darparu ffordd a llwybrau i gerddwyr o fewn y safle.
- Tirweddu caled a meddal gan gynnwys plannu amrywiaeth o goed a llwyni.
- Creu llecyn chwarae i blant.
- Gosod system draenio dŵr aflan i wasanaethu'r anheddau ynghyd a system rheoli dŵr wyneb.

1.2 Mae'r cynnig hwn yn ail-ddyluniad o ddatblygiad a ganiatawyd ar y 13/04/2023 dan y cyfeirnod C22/0525/11/LL. Bu'n rhaid addasu'r cynllun i ganiatáu newidiadau yn y dyluniad er mwyn ymateb i ofynion draenio ac mae hyn wedi golygu fod gosodiad y datblygiad wedi newid. O ganlyniad bu'n rhaid i'r ymgeisydd ofyn am ganiatâd o'r newydd ar gyfer y datblygiad, gan ei fod yn golygu newid materol o'r hyn sydd wedi ei ganiatáu yn barod. Fodd bynnag, nid oes newid yn y cyfanswm o unedau nac yn y dull daliadaeth ar gyfer y tai arfaethedig o'i gymharu â'r datblygiad a ganiatawyd yn flaenorol.

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

1.4 Lleolir y safle oddi fewn i ffin datblygu Bangor fel y'i cynhwysir yn y Cynllun Datblygu Lleol Gwynedd a Môn, 2017 (CDLL) ond nid yw wedi ei ddynodi ar gyfer unrhyw ddefnydd arbennig. Er mwyn cefnogi'r cais fe gyflwynwyd y dogfennau canlynol:

- Datganiad Cefnogi Cynllunio
- Datganiad ar yr Angen am Dai a Thai Fforddiadwy
- Datganiad Cymunedol ac Ieithyddol;
- Datganiad Dyluniad a Mynediad
- Asesiad Effaith Coedyddiaeth
- Arolwg Ecolegol wedi'i ddiweddaru
- Cynllun Gwelliannau Bioamrywiaeth a Datganiad Seilwaith Gwyrdd
- Strategaeth Cadwraeth Dŵr
- Adroddiad Geotechnegol, Athreiddedd Tir ac Archwiliad Halogiad
- Adroddiad Ymgynghoriad Cyn Cyflwyno Cais Cynllunio (PAC)

1.5 Cadarnhawyd bod yr ymgeisydd wedi ymgymryd ag ymgynghoriad cyn cyflwyno cais yn unol â gofynion Erthygl 1 o'r Ddeddf Gynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu) (Cymru) (Diwygio), 2016 gan fod y bwriad yn ddatblygiad a ddiffinnir fel un mawr gan Lywodraeth Cymru (10 annedd neu fwy).

**2. Polisïau Perthnasol:**

2.1 Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a pharagraff 2.1.2 Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dylid penderfynu ceisiadau yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai bod ystyriaeth faterol cynllunio yn nodi fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol, a'r Cynllun Datblygu Lleol.

2.2 Mae'r Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn rhoi dyletswydd ar y Cyngor i ymgymryd â chamau rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r 7 amcan llesiant sydd o fewn y Ddeddf. Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015. Wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau.

2.3 **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 (CDLL) mabwysiadwyd 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.

TRA 2 – Safonau parcio.

TRA 4 – Rheoli ardrawiadau trafnidiaeth.

PS 4 – Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd.

PS 5 – Datblygu cynaliadwy.

PCYFF 1 – Ffiniau datblygu.

PCYFF 2 – Meini prawf datblygu.

PCYFF 3 – Dylunio a siapio lle.

PCYFF 4 – Dylunio a thirweddu.

PCYFF 5 – Rheoli carbon.

PCYFF 6 – Cadwraeth dwr.

PS 17 – Strategaeth aneddleoedd.

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

TAI 8 – Cymysgedd briodol o dai.

TAI 15 – Trothwy tai fforddiadwy a'u dosbarthiad.

AMG 5 – Cadwraeth bioamrywiaeth leol.

Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA)

CCA : Cymysgedd Tai.

CCA : Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy.

CCA : Tai fforddiadwy.

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 12 - Chwefror 2024)

Nodyn Cyngor Technegol (NCT)

NCT 2 : Cynllunio a Thai Fforddiadwy.

NCT 5 : Cynllunio a Chadwraeth Natur.

NCT 12 : Dylunio.

NCT 18 : Trafnidiaeth.

NCT 20 : Cynllunio a’r Iaith Gymraeg.

**3. Hanes Cynllunio Perthnasol:**

3.1 C22/0525/11/LL : Codi 10 tŷ fforddiadwy canolradd a gwaith cysylltiedig – Caniatawyd 05/09/22

3.2 C21/0125/11/HD : Cais am hysbysiad ymlaen llaw am waith dymchwel arfaethedig - Caniatawyd 19/03/21.

**4. Ymgynghoriadau:**

| | |
| --- | --- |
| Cyngor Cymuned/Tref: | Ni dderbyniwyd ymateb |
| Uned Drafnidiaeth: | Dim gwrthwynebiad. Gofyn am amodau er sicrhau yr adeiladir y ffordd stad i’r safon briodol ac er mwyn derbyn cynllun rheolaeth adeiladu er sicrhau trefniant priodol yn ystod y cyfnod adeiladu.<br><br>Cynnig canllawiau ar gyfer y datblygwr. |
| Cyfoeth Naturiol Cymru: | Dim gwrthwynebiad – cyngor ar gyfer yr ymgeisydd |
| Dŵr Cymru: | Sylwadau ynghylch yr angen i amddiffyn asedau’r systemau dŵr a charthffosiaeth a chanllawiau penodol ar gyfer yr ymgeisydd |
| Uned Bioamrywiaeth: | Ni dderbyniwyd ymateb |

| | |
|---|---|
| Uned Gwarchod y Cyhoedd: | Nodi y gall gwaith adeiladu achosi problem sŵn a llwch i breswylwyr cyfagos.<br>Gofyn am amodau i reoli amser gwaith a sicrhau cynllun manwl i reoli llwch, sŵn a dirgryniad fel canlyniad o'r gwaith adeiladu cyn dechrau gwaith ar y safle |
| Gwasanaeth Tan ag Achub Gogledd Cymru: | Ni dderbyniwyd ymateb |
| Uned Dwr ac Amgylchedd: | Oherwydd maint a natur y datblygiad mae'n debyg bydd angen darparu cais i'r Corff Cymeradwy SDS i'w gymeradwyo cyn dechrau'r gwaith adeiladu. |
| Uned Strategol Tai: | Ni dderbyniwyd ymateb |
| Heddlu Gogledd Cymru: | Ni dderbyniwyd ymateb |
| Swyddog Gwybodaeth Addysg: | Ni dderbyniwyd ymateb |
| Uned Iaith: | Datgan pryder nad ydyw'r wybodaeth gyfredol briodol wedi ei gynnwys yn y datganiad ieithyddol |
| Tai Teg: | Ni dderbyniwyd ymateb |
| Uned Llwybrau: | Ni dderbyniwyd ymateb |
| Ymgynghoriad Cyhoeddus: | Rhoddwyd rhybuddion ger y safle, yn y wasg a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Fe dderbyniwyd gohebiaeth yn datgan cefnogaeth o'r cynllun. |

**5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:**

**Egwyddor y datblygiad**

5.1 Rhaid cofio bod caniatâd cynllunio cyfredol yn bodoli ar gyfer datblygiad o'r 'run natur a graddfa ar y safle hwn. Yr unig wahaniaeth ymarferol rhwng y ddau gynllun yw'r newid i'r trefniant safle er mwyn hwyluso system draeniad dŵr wyneb diwygiedig. Cydnabyddir ei fod wedi bod yn angenrheidiol diweddaru'r wybodaeth gefnogol er cefnogi'r datblygiad fodd bynnag nid oes unrhyw newid arwyddocaol rhwng yr ystyriaethau o ran egwyddor y cais hwn a'r cais blaenorol.

5.2 Mae'r egwyddor o godi tai ar y safle hwn wedi ei selio ym Mholisi PCYFF 1, TAI 1, TAI 15, PS 5, PS 17 a PCYFF 2 o'r CDLL. Dywed Polisi PCYFF1 caniateir cynigion tu mewn i ffiniau datblygu yn unol â pholisïau a chynigion eraill y CDLL, polisïau cynllunio cenedlaethol ac ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill. Fel y nodir uchod, saif y safle hwn o fewn ffin datblygu canolfan isranbarthol Bangor.

5.3 Mae Bangor wedi ei adnabod fel Canolfan Gwasanaeth Trefol ym Mholisi TAI 1 ac mae'r polisi hwn yn cefnogi datblygiadau tai er mwyn cwrdd â Strategaeth y CDLL (Polisi PS17) drwy ddynodiadau tai a safleoedd ar hap addas o fewn y ffin datblygu wedi ei selio ar y ddarpariaeth ddangosol a gynhwysir o fewn y CDLL ei hun. Y lefel cyflenwad dangosol o dai i Fangor dros gyfnod y CDLL yw 969 gyda lwfans llithro o 10% - 393 ar safleoedd wedi eu dynodi a 576 ar safleoedd ar hap. Yn y cyfnod 2011-2024 cwblhawyd cyfanswm o 737 uned ym Mangor (266 ar safleoedd wedi eu dynodi a 471 ar safleoedd ar hap). Yn Ebrill, 2024 roedd y banc tir ar hap (h.y. safleoedd gyda chaniatâd cynllunio presennol nad ydynt wedi eu dynodi ar gyfer tai) yn 296 uned

gyda chaniatâd pellach am 70 uned ar safleoedd sydd wedi eu dynodi ar gyfer tai. Nodir fod y CDLL yn cyfeirio at ffigwr dangosol o 115 o dai ar ddau safle pellach sydd wedi eu dynodi ar gyfer tai ym Mangor ond sydd heb dderbyn caniatâd cynllunio.

5.4 Wrth ystyried yr wybodaeth uchod, fe nodir fod y ddarpariaeth ym Mangor yn cael ei gyfarch trwy'r unedau sydd eisoes wedi eu cwblhau ynghyd a safleoedd yn y banc tir. Fodd bynnag gan fod caniatâd am 10 uned yn bodoli ar y safle hwn, ni fyddai'r bwriad yma yn ychwanegu unedau pellach i'r banc tir. Gan hynny nid oedd yn angenrheidiol cyflwyno cyfiawnhad pellach hefo'r cais yma ar sail y ffaith fod Bangor eisoes (ar sail unedau wedi eu cwblhau ynghyd ac unedau yn y banc tir) dros ei lefel cyflenwad dangosol. Serch hynny, fe gyflwynwyd Datganiad ar yr Angen am Dai a Thai Fforddiadwy gyda'r cais sy'n nodi'r wybodaeth ganlynol: -

- Byddai'r datblygiad yn cynnig darpariaeth o 10 annedd breswyl deulawr 100% fforddiadwy canolradd ar safle tir llwyd hygyrch oddi fewn i'r ffin datblygu gyda daliadaeth yr anheddau ar ffurf ecwiti a rennir.
- Bydd y datblygiad, o'i ganiatáu, yn cael ei weithredu gan Gyngor Gwynedd trwy eu hymgyrch Tŷ Gwynedd er mwyn cwrdd â'r bwlch a adnabuwyd yn y math yma o ddarpariaeth yn ardal y Cynllun yn Strategaeth Tai Gwynedd (2019 – 2024).
- Mae mwyafrif y tai fforddiadwy sy'n cael eu darparu'n bresennol ym Mangor yn dai rhent cymdeithasol gyda nifer is yn cael eu cynnig ar ddisgownt canolradd sy'n cael ei osod ar ddatblygiadau preifat. Mae hyn wedi gadael bwlch i'r rhai sydd angen trefniant perchnogaeth rannol. Byddai meddianwyr y tai hyn yn gallu prynu'r rhan fwyaf o werth y tŷ (gan osod morgais ar ddisgownt sylweddol o werth y farchnad agored) gyda'r Cyngor yn dal gweddill y gwerth.
- Mae dogfennau megis Canllaw Cynllunio Atodol: Cymysgedd Tai (2018); Asesiad Marchnad Dai Leol Gwynedd (2018); Strategaeth Dai Gyffredinol Gwynedd (2019-2024); Rhagamcanion Aelwydydd Gwynedd, Llywodraeth Cymru (2018) ynghyd a Chofrestr Tai Teg yn cadarnhau bod angen am y math yma o dai yn bodoli yng Ngwynedd ac, yn fwy penodol, o fewn dinas Bangor ar sail cymysgedd tai, maint aelwydydd (gyda chyfran uchel o aelwydydd 3, 4 a 5 person ym Mangor), angen lleol, math o ddeiliadaeth (nifer uchel o dai rhent a chymdeithasol ym Mangor) a lleoliad hygyrch a chynaliadwy o fewn y ffin datblygu.
- Yn hyn o beth, fe fyddai cyfiawnhad, petai angen, dros fynd tu draw i lefel twf dangosol Bangor yn yr achos hwn gan fyddai'r cynllun yn cyfarfod ag angen lleol penodol.

5.5 Fe fyddai'r bwriad yn golygu darparu 100% o unedau preswyl fforddiadwy ac mae Polisi TAI 15 yn datgan gan fod Bangor wedi ei leoli tu mewn i ardal pris tai Arfordir Gogledd a De Arfon yn y CDLL, nodir bod darparu 20% o dai fforddiadwy yn yr ardal hon yn hyfyw, sydd gyfystyr â darparu tair uned fforddiadwy yng nghyswllt y cais hwn. Gan fod y bwriad yn golygu darparu 100% o unedau fforddiadwy, a chyn belled fod angen ar gyfer y math yma o unedau, mae'r bwriad yn bodloni gofynion Polisi TAI 15 a TAI 8 o safbwynt cymysgedd tai o'r CDLL.

5.6 Mae Polisi PS5 yn datgan cefnogir datblygiadau ble gellid dangos eu bod yn gyson ag egwyddorion datblygu cynaliadwy gan gynnwys ailddefnyddio safleoedd a leolir mewn mannau priodol. Yn yr achos hwn, gellir ystyried fod lleoliad y cais yn safle a ddatblygwyd o'r blaen (tir llwyd) sy'n addas ar gyfer defnydd preswyl mewn ardal sy'n cynnwys anheddau preswyl sefydledig o ddwysedd uchel ac sy'n hygyrch i ddulliau amgen o deithio sydd ar wahân i ddefnyddio'r car preifat.

5.7 Mae Maen Prawf 3 o Bolisi PCYFF 2 yn datgan dylai cynigion gwneud y defnydd gorau o dir gan gynnwys isafswm dwysedd o 30 uned yr hectar o ran datblygiadau preswyl (oni bai bod amgylchiadau lleol neu gyfyngiadau ar y safle sy'n pennu dwysedd is). Yn yr achos hwn yw 27.5 uned byw yr hectar a gynhigir a chyflwynwyd cyfiawnhad am y dwysedd is ar sail: -

(i) cyfyngiadau safle (cadw coed aeddfed a diogelu'r brif garthffos gyhoeddus sy'n rhedeg ar draws rhan ddwyreiniol y safle) a

(ii) darparu llecynnau amwynder cyhoeddus (gan gynnwys llecyn chwarae i blant) a phreifat (gerddi'r darpar feddianwyr). a

(iii) darparu nodweddion draenio dŵr wyneb er cwrdd â gofynion draeniad cynaliadwy

Wrth ystyried hyn felly, fe gredir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion Maen Prawf 3 o Bolisi PCYFF 2.

5.8 Wrth gymryd i ystyriaeth yr holl wybodaeth uchod, fe gredir fod y cais cyfredol hwn yn gyson gyda'r cais blaenorol a bod y datblygiad o ddeg tŷ fforddiadwy canolradd ar y safle yma yn parhau i fod yn dderbyniol mewn egwyddor. Er gwaetha hyn, mae gofyn hefyd sicrhau fod y bwriad fel y'i diwygiwyd yn parhau i gydymffurfio gyda pholisïau perthnasol eraill ac fe drafodir y rhain isod.

**Mwynderau gweledol**

5.9 Fel y cyfeiriwyd ato uchod, saif y safle o fewn ardal breswyl eang bresennol i'r de o ganol y ddinas a'r bwriad yma yw darparu 10 tŷ deulawr wedi eu gosod mewn dwy res (pedwar bloc) ar y naill ochr a'r llall i ffordd fynediad "cul-de-sac" o fewn safle segur presennol. Mae'r rhan helaeth o'r anheddau cyfagos yn anheddau sengl neu barau deulawr eu huchder. Ystyrir bod dyluniad a ffurf y tai a fwriedir yn adlewyrchu dyluniadau traddodiadol ond eto gydag elfennau cyfoes o fewn y dyluniadau. Bydd yr anheddau o wneuthuriad toeau llechi, agoriadau upvc lliw llwyd a waliau o waith bric a bwriedir gosod paneli solar ar y toeau. Bydd pob tŷ wedi ei osod o fewn cwrtil preifat ei hun a fyddai'n cynnwys llecynnau parcio i'r ochr /blaen, gerddi agored yn y tu blaen ynghyd a gerddi preifat yn y cefn sy'n adlewyrchu patrwm a ffurf adeiledig yr ardal gyfagos.

5.10 Er bydd y bwriad yn golygu colli rhai o'r coed sy'n bresennol o fewn y safle, mae'r prif goed sydd o ansawdd uchel fel derw, ceirios a bedw arian i'w cadw, yn ogystal bydd cynllun tirweddu meddal sy'n cynnwys plannu coed, llwyni, gwyros/cloddiau ac amrywiaeth o flodau gwyllt.

5.11 Gan ystyried yr asesiad uchod, credir fod y bwriad yn dderbyniol ar sail effaith mwynderau gweledol ac fe ragwelir byddai'r bwriad, yn y pendraw, yn creu cyfraniad positif i gymeriad y rhan yma o'r strydlun. Mae Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 12 ynghyd a NCT 12: Dylunio yn gefnogol i ddatblygiadau sy'n hybu ac yn annog dyluniad da drwy roi cyfleoedd ar gyfer dylunio arloesol sy'n diwallu anghenion y presennol a'r dyfodol. Wrth ystyried hynny felly, credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail ei effaith weledol ac ar sail tirlunio a'i fod yn cydymffurfio a gofynion Polisi PCYFF 3, PCYFF 4 ac AMG 5 o'r CDLL.

**Mwynderau cyffredinol a phreswyl**

5.12 Fel y cyfeirir ato uchod, lleolir anheddau preswyl o amgylch safle'r cais gyda'u gerddi cefn yn ymylu a ffin y safle. Gan fod rhediad i'r tir i lawr o'r gorllewin tua'r dwyrain, bydd gosodiad yr anheddau arfaethedig yn uwch na gosodiad yr anheddau hynny sydd gyferbyn a Thoronnen a Choed Mawr. Mae gosodiad y tai o fewn y safle (ynghyd a lleoliad ffenestri/agoriadau) yn golygu bydd gwagleoedd amwynder preifat (ar ffurf gerddi) rhwng cefnau'r anheddau arfaethedig a chefnau'r anheddau presennol sydd o amgylch safle'r cais sy'n amrywio o thua 17m i 22m. Gan ystyried y pellter fydd rhwng y tai, gosodiad a gogwydd yr anheddau arfaethedig mewn perthynas â'r anheddau cyfagos ynghyd a'r coed a llwyni presennol a bwriedig fydd ar hyd ffiniau'r safle, ni chredir byddai'r bwriad, o'i ganiatáu, yn creu strwythurau gormesol nac yn golygu gor-edrych a cholli preifatrwydd sylweddol ar draul mwynderau deiliad cyfagos.

5.13 Fe nododd Wasanaeth Gwarchod y Cyhoedd bod y safle wedi ei amgylchynu gan dai preswyl ac y gall gwaith adeiladu achosi problem sŵn a llwch i breswylwyr cyfagos. Credant ei fod yn bwysig felly gosod amodau er amddiffyn preswylwyr lleol wrth i'r gwaith adeiladu fynd yn ei flaen.

5.14 Yn y pendraw, rhaid cofio i hwn fod yn safle trefol mewn ardal anheddol ddwys ac mae'n anorfod bydd peth rhyng-welededd, effeithiau sŵn ac ymyrraeth gyffredinol rhwng eiddo anheddol yr ardal, fodd bynnag ni chredir y byddai hyn yn afresymol nac yn annisgwyl mewn lleoliad o'r fath hwn, yn enwedig wrth ystyried defnydd cyhoeddus blaenorol y safle. Fe gredir felly na fyddai'r datblygiad yn achosi niwed arwyddocaol i fwynderau trigolion lleol ac felly bod y cynnig yn dderbyniol dan ofynion polisi PCYFF 2 y CDLL fel y mae'n ymwneud ag amddiffyn mwynderau ger safleoedd datblygu.

**Materion trafnidiaeth a mynediad**

5.15 Bydd y bwriad yn golygu newidiadau i'r mynediad presennol oddi ar ffordd sirol ddi-ddosbarth ac, oddi fewn y stad, bydd llecynnau parcio yn cael eu darparu ar gyfer pob tŷ oddi ar ffordd stad newydd a fydd yn cael ei hadeiladu i safonau mabwysiedig y Cyngor. Yn ddarostyngedig i amodau er sicrhau'r safonau priodol, 'roedd yr Uned Drafnidiaeth yn fodlon gyda'r trefniant a gynhigir. Fe gredir felly bod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi TRA 2 a TRA 4 o'r CDLL.

**Materion bioamrywiaeth**

5.16 Fel rhan o'r cais cyflwynwyd Arolwg Ecolegol, Cynllun Gwella Bioamrywiaeth (yn cynnwys Datganiad Seilwaith Gwyrdd) ac Asesiad Effaith Coedyddiaeth gan ymgynghorwyr cymwys. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn nid oedd ymateb wedi ei dderbyn i'r cynlluniau diwygiedig gan yr Uned Bioamrywiaeth. Fodd bynnag, wrth ystyried y cyfnod gweddol fyr sydd wedi bod rhwng rhoi ystyriaeth i'r cais blaenorol a'r cais hwn, ni chredir bydd y sefyllfa bioamrywiaeth wedi newid yn arwyddocaol yn y cyfamser ac, o osod amodau er sicrhau y gwireddir argymhellion yr adroddiadau a gyflwynwyd, fe gredir bydd y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi AMG 5 o'r CDLL.

**Materion cynaliadwyedd**

5.17 Mae nifer o bolisïau o fewn y CDLL yn hyrwyddo cynaliadwyedd mewn datblygiadau newydd o fewn Gwynedd. Mae Polisi PS 5 yn cyfeirio at yr angen i ail-ddefnyddio tir ac adeiladau a ddefnyddiwyd o'r blaen lle bynnag bo hynny'n bosibl. Dywed Polisi PCYFF 5 bydd angen dangos cyfraniad o dechnoleg ynni adnewyddadwy neu garbon isel i fodloni gofynion cynnig am drydan a gwres ac mae Polisi PCYFF 6 yn datgan dylai cynigion gynnwys mesurau cadwraeth dwr lle bo hynny'n ymarferol.

5.18 I gefnogi'r cais cyflwynwyd Datganiad Cadwraeth Dŵr a Datganiad Dylunio a Mynediad ynghyd a chadarnhad bydd yr anheddau arfaethedig yn cael eu dylunio i leihau'r ynni gydag insiwleiddio'n helaeth a defnyddio technoleg a ffitiadau ynni effeithlon e.e. paneli solar ar y toeau. Mae'r Datganiad Cadwraeth Dŵr yn datgan bydd y bwriad yn cynnwys mesurau cynaeafu dŵr a rheoli dŵr wyneb. Wrth ystyried hyn felly, credir fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion Polisi PS 5, PCYFF 5 a PCYFF 6 o'r CDLL.

**Materion Addysgol**

5.19 Y polisi perthnasol o fewn cyd-destun cyfraniadau addysgol ar gyfer datblygiadau preswyl yw Polisi ISA1 o'r CDLL. Mae'r CCA a fabwysiadwyd i gefnogi'r Cynllun Datblygu blaenorol yn parhau i fod yn ystyriaeth berthnasol wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio hyd nes eu bod yn cael eu disodli gan rai newydd. Yn hyn o beth, mae'n berthnasol i ystyried cynnwys y CCA: Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol ynghyd a CCA: Ymrwymiadau Cynllunio wrth drafod y cais hwn. Fel rhan o'r cais blaenorol cadarnhaodd yr Adran Addysg bod digon o gapasiti yn yr ysgolion lleol ar gyfer y niferoedd o blant rhagwelir bydd yn deillio o'r datblygiad yma fodd bynnag, nid yw hyn eto wedi ei gadarnhau fel rhan o'r cais hwn. O dderbyn y cadarnhad priodol, fe gredir bydd y bwriad gydymffurfio a gofynion Polisi PS 2 o'r CDLL. Rhoddir diweddariad i'r Pwyllgor ar y mater hwn.

**Materion llecynnau agored**

5.20 Yn ôl Polisi ISA5 o’r CDLL, disgwylir i gynigion ar gyfer 10 tŷ neu ragor mewn ardaloedd ble na all llecynnau agored presennol fodloni anghenion y datblygiad tai arfaethedig gynnig darpariaeth addas o fannau agored yn unol â safonau meincod Fields in Trust. Mae’r wybodaeth a gyflwynwyd gyda’r cais yn cadarnhau bod darpariaeth o 70$m^2$ yn cael ei ddarparu fel rhan o’r datblygiad ac mae hyn yn fwy na chyfarch yr angen ar gyfer llecynnau a chyfarpar offer i blant o fewn yr ardal heb yr angen am gyfraniad ariannol. Ar sail y cyngor yma, felly, credir i’r bwriad gydymffurfio a gofynion Polisi ISA 5 o’r CDLL.

**Materion ieithyddol**

5.21 Gan fod hwn yn gais newydd, yn unol â maen prawf (1b) ym Mholisi PS 1 'Yr iaith Gymraeg a diwylliant' gan y byddai'r datblygiad hwn yn darparu mwy na’r ddarpariaeth ddangosol ar gyfer Bangor (gan ystyried hefyd y nifer ychwanegol o dai a’u cynigir o’i gymharu â’r ffigwr yn y Cynllun), yn arferol dylai datganiad Iaith Gymraeg gael ei gyflwyno gyda’r cais. Fodd bynnag, o gofio bod caniatâd cynllunio cyfredol ar y safle am ddatblygiad o’r union yr un natur a graddfa ac nad ydyw hwn yn safle ar hap annisgwyl, ni chredir ei fod yn angenrheidiol cyflwyno asesiad ieithyddol yn yr achos hwn gan na fyddai newid yn y niferoedd tai yn y banc tir yn deillio o’i ganiatáu. Wedi dweud hynny, fe gyflwynwyd Datganiad Cymunedol ac Ieithyddol gyda’r cais hwn ac mae’r Datganiad yn cyfeirio at nifer o gamau lliniaru a gwella posib gan gynnwys:

- Defnyddio enwau Cymraeg o fewn y datblygiad
- Marchnata lleol
- Darparu Unedau fforddiadwy
- Pecynnau gwybodaeth ar gyfer preswylwyr y dyfodol
- Arwyddion cam adeiladu ac ôl adeiladu i fod yn ddwyieithog a,
- Defnyddio contractwyr lleol

5.22 Gan nodi’r asesiad uchod, fe gododd yr Uned Iaith gwestiynau ynghylch ffynonellau’r wybodaeth a ddefnyddiwyd fel sail i ganfyddiadau’r ddogfen. Wrth gydnabod y pryderon hyn, fe nodir i lawer o’r dystiolaeth gefndirol fod wedi ei chynnwys mewn dogfennau cefnogol eraill, megis yr Asesiad Angen Tai, ac yn y pendraw fe gredir fod gwybodaeth ddigonol wedi ei chynnwys gyda’r cais i gefnogi canfyddiadau’r Datganiad Ieithyddol ac felly nid yw’n rhesymol i ofyn am ddatganiad diwygiedig gan fod y dystiolaeth i law.

5.23 Wrth ystyried yr uchod, ac o osod amodau priodol ar gyfer sicrhau’r defnydd o’r iaith Gymraeg yn y datblygiad fe gredir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi PS 1 o’r CDLL.

**Newid deddfwriaethol**

5.24 Ar yr 20fed o Hydref 2022 daeth Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) (Diwygiad) (Cymru) 2022 i rym. Mae’r Gorchymyn yma wedi gwneud newidiadau o ran dosbarthiadau defnydd unedau preswyl. Mae dosbarth defnydd C3 bellach wedi ei nodi fel tai annedd a ddefnyddir fel unig neu brif breswylfa. Ychwanegwyd dau ddosbarth defnydd ychwanegol sef C5 ac C6. Mae dosbarth defnydd C5 yn dai annedd a ddefnyddir mewn modd gwahanol i brif neu unig breswylfa a dosbarth C6 ar gyfer gosod tymor byr o ddim mwy na 31 diwrnod ar gyfer pob cyfnod o feddiant. Gan fod y bwriad yma wedi cael ei asesu yn erbyn lefel twf disgwyliedig Bangor i baratoi unedau breswyl C3 ar gyfer cyfarch anghenion y gymuned leol yn unol efo Polisi TAI 8, ystyrir y byddai’n briodol felly i roddi amod fod y tai yn cael ei chyfyngu i ddosbarth defnydd C3 yn unig sef tai annedd a ddefnyddir fel unig neu brif breswylfa.

**6. Casgliadau:**

6.1 Gan ystyried yr asesiad uchod credir y byddai'r bwriad, fel y'i cyflwynwyd, yn gwella ar ymddangosiad gweledol y safle segur fel y saif yn bresennol. Yn ogystal fe gredir byddai'r ffaith y bydd 100% o'r anheddau preswyl arfaethedig yn rhai fforddiadwy ac yn ymateb i anghenion cydnabyddedig o'r gymuned, y byddai'r cynllun hwn yn cyfrannu'n arwyddocaol at anghenion tai fforddiadwy canolradd y ddinas. Gan asesu'r bwriad cyfredol yn ei gyfanrwydd, ni adnabuwyd unrhyw effaith sylweddol niweidiol sydd yn groes i bolisïau cynllunio lleol a chyngor cenedlaethol perthnasol. Oherwydd hyn, felly, credir i'r bwriad fod yn dderbyniol yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau perthnasol.

**7. Argymhelliad:**

7.1 Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r amodau isod:

1. 5 mlynedd.
2. Yn unol â'r cynlluniau/manylion a gyflwynwyd gyda'r cais.
3. Cydymffurfio â'r cynllun tirweddu ynghyd a gwaith cynnal a chadw i'r dyfodol.
4. Sicrhau cynllun/trefniadau ar gyfer darparu'r anheddau fforddiadwy e.e. meini prawf meddiannaeth, amserlen a threfniadau i sicrhau bydd yr unedau yn fforddiadwy yn bresennol ac am byth.
5. Cydymffurfiaeth gydag argymhellion y dogfennau Arolwg Ecolegol, Asesiad Effaith Coedyddiaeth a'r Cynllun Gwelliannau Bioamrywiaeth.
6. Sicrhau enw Cymraeg ar gyfer y datblygiad ac ar gyfer yr anheddau ynghyd ac arwyddion sy'n hysbysu ac yn hyrwyddo'r datblygiad.
7. Cyfyngu ar oriau gweithio i 08:00-18:00 Llun i Wener; 08:00-13:00 Sadwrn a dim o gwbl ar y Sul a Gŵyl y Banc.
8. Cyflwyno Datganiad Dull Adeiladu i'r ACLL i gynnwys mesurau lleihau sŵn, llwch a dirgryniad, parcio cerbydau gweithredwyr y datblygiad, llwytho/dadlwytho nwyddau, storio cyfarpar offer ar y safle, ffensys diogelwch, cyfleusterau golchi olwynion a chynllun ail-gylchu/gwaredu sbwriel.
9. Amodau perthnasol gan yr Uned Drafnidiaeth.
10. Cytuno gyda gorffeniadau allanol yr anheddau.
11. Llechi naturiol i'r toeau.
12. Sicrhau darpariaeth amserol o'r lle chware.
13. Cyfyngu meddiant o'r Tai i ddosbarth C3.

Nodiadau: System Draeniad Cynaliadwy

Dwr Cymru

Cyfoeth Naturiol Cymru

Trafnidiaeth