Rhif: 1

Cais Rhif:	**C25/0686/11/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**22/09/25**
Math y Cais:	**Llawn**
Cymuned:	**Bangor**
Ward:	**Bangor**
Bwriad:	**Cynnig i Godi hyd at 48 o Anheddau a Datblygiad Cysylltiedig**
Lleoliad:	**Cae Incline Fields, Bangor, LL57 4HP**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	CANIATAU GYDAG AMODAU

1 Disgrifiad:

1.1 Cais llawn yw hwn am 48 o anheddau ar safle a glustnodwyd ar gyfer datblygiad preswyl (Safle T4) o fewn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn ynghyd â datblygiad cysylltiedig. Fe fyddai’r holl unedau anheddol yn unedau fforddiadwy.

1.2 Mae'r cynnig yn cynnwys:

- Codi 48 o anheddau (sy'n cynnwys 34 o dai a 14 o fflatiau), ynghyd â'u hardaloedd gardd cysylltiedig.
- Gwella’r fynedfa gyda’r A5 i gerddwyr a cherbydau a chreu rhwydwaith o ffyrdd llwybrau mewnol a mannau parcio cysylltiedig,
- Gwella’r cysylltiad troedffordd i'r arhosfan fysiau ar ffin orllewinol y safle;
- Creu llecynnau chwarae
- Tirlunio meddal a chaled
- Gosod system ddraenio dŵr budr ac wyneb i wasanaethu'r datblygiad, gan gynnwys gorsaf bwmpio.

1.3 Fe fyddai’r datblygiad yn cynnwys y gymysgedd isod o unedau :

- 8 x fflat 1 llofft
- 6 x fflat 2 llofft
- 5 x byngalo 2 llofft
- 1 x byngalo (byw a chymorth) 3 llofft
- 13 x tŷ deulawr 2 llofft
- 12 x tŷ deulawr 3 llofft
- 2 x tŷ deulawr 4 llofft
- 1 x tŷ deulawr 5 llofft

1.4 Fe fyddai’r holl adeiladau naill ai un unllawr neu ddeulawr a chynigir y byddai’r datblygiad yn gweddu gyda’r cymeriad lleol nodweddiadol, gan gynnal ffurfiau toeau brig traddodiadol a ffenestri ar raddfa ddomestig wrth ddarparu diddordeb pensaernïol trwy amrywiaeth o fewn ffurfiau, deunyddiau a manylion yr adeiladau.

Y deunyddiau allanol arfaethedig (bydd rhai ohonynt yn cael eu darparu i'w cymeradwyo) yw:

- Rendr lled-wyn
- Nodweddion carreg ar dalcenni’r adeiladau.
- Cladin pren i’w ddefnyddio ar rai adeiladau ar lefel y llawr cyntaf fel gorffeniad meddal traddodiadol.
- Llechi Cymreig ar gyfer y toeau
- Ffenestri gwydr dwbl UPVC gwyn effeithlon o ran ynni.
- Pyrth gyda thoeau brig a rhai ffenestri bae i adlewyrchu'r cyd-destun lleol.

1.5 Mae hwn yn safle tir glas ar gyrion, ond y tu mewn i ffin ddatblygu, Dinas Bangor gyferbyn ag Amlosgfa’r ddinas. Gorweddai’r safle o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Dyffryn Ogwen a gerllaw Heneb Gofrestredig CN 415 Rheilffordd Chwarel y Penrhyn sydd hefyd yn ffurfio rhan o Safle Treftadaeth y Byd. Mae’r tiroedd o amgylch Castell Penrhyn gerllaw hefyd yn Barc Cofrestredig Gradd II*. Mae adeilad rhestredig gradd II, “Incline Cottage”, ger ffin ddwyreiniol y safle. Mae Safle Bywyd Gwyllt Coed Cegin yn union i’r gogledd o’r safle.

1.6 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 (rhagor na 10 tŷ annedd).

1.7 Mae'r wybodaeth a gyflwynwyd ar gyfer ystyriaeth fel rhan o'r cais yn cynnwys :

- Cynllun ar gyfer cwblhau arolwg archeolegol
- Datganiad Effaith Treftadaeth
- Arolygon gweithgaredd ystlumod
- Asesiad Ecolegol Cychwynnol
- Canlyniadau archwiliad gwybodaeth amgylcheddol Cofnod
- Datganiad Seilwaith Gwyrdd
- Datganiad trafnidiaeth
- Strategaeth Cadwraeth Dŵr
- Cynllun Rheoli Adeiladu Amgylcheddol
- Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu
- Cynllun Atal Llygredd
- Adroddiad Asesiad Effaith Sŵn
- Datganiad Tai Fforddiadwy
- Datganiad Cynllunio
- Datganiad Cymunedol ac Ieithyddol
- Adroddiad Ymgynghori Cyn Ymgeisio

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 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

PS 4: Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd

TRA 2 : Safonau parcio

TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant

PS 5: Datblygu cynaliadwy

PS 6: Lliniaru effeithiau hinsawdd ac addasu iddynt

PCYFF 1 : Ffiniau datblygu

PCYFF 2: Meini prawf datblygu

PCYFF 3: Dylunio a siapio lle

PCYFF 4 : Dylunio a thirweddu

PCYFF 6: Cadwraeth dŵr

PS 16: Darpariaeth tai

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

PS 19 : Gwarchod a lle bo’n berthnasol gwella’r amgylchedd naturiol

AMG 5: Cadwraeth bioamrywiaeth leol

PS 20: Diogelu a ble’n briodol gwella asedau treftadaeth

AT1:Ardaloedd cadwraeth, safleoedd treftadaeth y byd a thirweddau, parciau a gerddi hanesyddol cofrestredig

AT 4: Diogelu safleoedd archeolegol nad ydynt wedi’u dynodi a’u gosodiadau

Canllaw Cynllunio Atodol (CCA) : Tai fforddiadwy

Canllaw Cynllunio Atodol: (CCA): Cymysgedd tai

Canllaw Cynllunio Atodol (CCA) CCA: Cynnal a chreu cymunedau nodedig a chynaliadwy

Canllaw Cynllunio Atodol (CCA) CCA: Llecynnau agored mewn datblygiad Tai Newydd

Canllaw Cynllunio Atodol (CCA) CCA: Ymrwymiad Cynllunio

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 12 Chwefror, 2024)

Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy

Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth

Nodyn Cyngor Technegol 20: Cynllunio a’r Gymraeg

Nodyn Cyngor Technegol 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol.

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 C20/1030/11/LL - Adeiladu 66 o dai (i gynnwys 13 tŷ fforddiadwy, mynedfa newydd ynghyd â gwaith cysylltiedig : Tynnwyd yn ôl 13/03/23

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Heb dderbyn ymateb

Uned Drafnidiaeth:

Parcio

Mae sawl gwall yn y cynllun parcio felly rydym yn cynghori’r ymgeisydd i ail edrych ar sefyllfa parcio’r tai.

• Mannau Parcio 23 a 28 - ni fyddwn yn derbyn llecynnau parcio ar ochr y ffordd, dylai man parcio wynebu i gyfeiriad ymlaen i’r ffordd yn hytrach nag ar hyd ochr y lon fel cynigwyd yn y cais.

• Mannau Parcio 29, 30, 31, 32 – mae angen 2 llecyn parcio ar gyfer fflatiau 2 ystafell wely yn unol a’r canllawiau parcio.

Effaith ar y Rhwydwaith Ffyrdd

Mae’r ffordd yn cysylltu â’r safle yn ffordd 40mya ac mae’r ymgeisydd wedi cadarnhau fod cerbydau yn teithio tuag at y de ar gyfartaledd (canradd 85fed) o 37.7mya felly mae’r gwelededd o 90 medr i’r gogledd yn dderbyniol yn unol â’r canllawiau, ac mae'r gwelededd i'r de hefyd yn safonol.

Mae’r cynlluniau arfaethedig yn cynnwys mynediad safle o 5.5m lled a radiws o 10m, a’r ffyrdd oddi fewn y safle yn 4.8m o led a llwybrau cerdded yn 2m sydd yn dderbyniol.

Rydym yn cytuno gyda'r asesiad ar angen ar gyfer 'Ghost island right-turn lane' I safle gan bod y ffordd yn ffordd dosbarth cyntaf, bod y cyfyngiad yn 40mya ac bod y nifer o symudiadau traffig yn cyfarch canllawiau'r DMRB ar gyfer yr angen am 'Gost lane'.

Llwybrau Cerdded

Ni fydd yr awdurdod yn mabwysiadu'r nifer o lwybrau cerdded oddi fewn y safle er hynny efallai bod yna rhai llwybrau sy'n bwysig ar gyfer defnydd cyhoeddus yn y dyfodol. Credwn bod angen

trafodaethau pellach ar gyfer adnabod y llwybrau hynny a ble byddai cyfrifoldebau dros y llwybrau hynny yn eistedd yn y dyfodol.

Cysylltiadau Cerdded a Beicio

Mae'r cysylltiadau cerdded a beicio rhwng y safle a dinas Bangor yn annigonol, ac nid yw'r datblygwr yn cynnig unrhyw welliannau i sicrhau bod trigolion y stad yn gallu cerdded neu feicio'n ddiogel i'r ddinas.

Er mwyn sicrhau mynediad diogel i'r rhwydwaith cerdded, dylid ystyried darparu croesfan ger mynediad y safle i groesi Ffordd A5, gan gysylltu â llwybr o safon well a fyddai'n cryfhau'r rhwydwaith cerdded. Byddai hyn yn galluogi trigolion gael mynediad hawdd i'r dref, yn ogystal â chreu llwybr diogel i blant fynychu Ysgol Cegin ym Maesgeirchen.

Trafnidiaeth Cyhoeddus

Rydym yn croesawu'r bwriad o osod lloches bws newydd a lledu'r safle bws sydd wedi'i nodi ar y cynllun arfaethedig, bydd hyn yn gymorth i annog trigolion ddefnyddio Trafnidiaeth Gyhoeddus yn fwy rheolaidd. Er hynny credwn bod angen cyflwyno fwy o welliannau os byddent yn wir angen hyrwyddo defnydd trafnidiaeth Cyhoeddus.

Byddai'n ddefnyddiol cael cysylltiad ar droed yn syth o'r safle i'r safle bws ar ochr dwyreiniol o'r ffordd. Byddai hynny yn hwyluso mynediad i breswylwyr. Ynghyd a hyn, byddai angen edrych i osod safle bws o'r newydd wrth ochr y crematoriwm hefyd yn ogystal ag edrych ar ffordd ddiogel i drigolion i groesi'r ffordd fawr.

Casgliad

Rydym yn cynghori'r ymgeisydd i addasu'r cynlluniau gan adnabod yr pryderon uchod.

Uned Coed:

Sylwadau 13/10/25

Mae'r Adroddiad Coed ar y cyfan yn dderbyniol ond fe ofynnwyd i'r ymgeisydd symud a pwll draeniad er osgoi gwreiddiau coeden hynafol.

Ni ddylid dechrau datblygu llwybr cyswllt gyda Lôn Las Ogwen oni bai y gellid sicrhau cyswllt cyflawn – fe fyddai llwybr ar ei hanner yn arwain y cyhoedd at gynefin sensitif.

Sylwadau 15/12/25

Cynlluniau diwygiedig wedi ymateb i'r pryderon a godwyd, dim gwrthwynebiad i'r bwriad.

Uned Bioamrywiaeth:	Mae’r cais yma ar gyfer codi hyd at 48 o Anheddau a Datblygiad Cysylltiedig. Mae’r ymgeisydd wedi cynnwys arolygon ecolegol, datganiad seilwaith gwyrdd a gwelliannau bioamrywiaeth. Mae’r ymgeisydd wedi dilyn Dull Fesul Cam Polisi Cynllunio Cymru yn gyson. Mae’r datblygiad yn osgoi effaith diangen ar fioamrywiaeth mewn sawl ffordd gan gynnwys cadw llawer o goed a llwyni ar y safle a chynllun goleuo. Dylai cadw coed a llwyni presennol ynghyd â'r cynllun goleuo ganiatáu i ystlumod barhau i gymudo a chwilota am fwyd yn yr ardal. Mae'r ymgeisydd hefyd wedi lleihau effaith y datblygiad ar fioamrywiaeth trwy adael bylchau rhwng safleoedd gyda lefelau uchel o fioamrywiaeth a'r ardal ddatblygu, bydd rhai gwrychoedd yn cael eu colli ond bydd nifer o goed a gwrychoedd brodorol yn cael eu plannu ar draws y safle i wneud iawn am y golled hon. Bydd plannu dolydd blodau gwyllt hefyd yn hwyluso budd net i fioamrywiaeth ar y safle. Ar ôl ymweld â'r safle ac adolygu'r arolygon a'r datganiad seilwaith gwyrdd, credaf y bydd y safle hwn yn cael ei reoli'n dda i amddiffyn bywyd gwyllt ac yn arwain at fudd net i fioamrywiaeth.
Uned Gwarchod y Cyhoedd:	Mae’r cais wedi cynnwys adroddiad sŵn a ansawdd aer, ac fydd yr Gwasanaeth yn ymateb i’r adroddiadau mewn ei tro. **Sŵn** Mae'r adroddiad sŵn a gynhyrchwyd gan KP Acoustic Ltd, dyddiedig 22/9/25, gyda chyfeirnod 30308.NIA.01 wedi'i rannu'n dri asesiad gwahanol. Asesiad A - lefel sŵn mewnol, Asesiad B: offer sefydlog arfaethedig ac Asesiad C - sŵn adeiladu. **Asesiad sŵn A** Mae'r Gwasanaeth yn derbyn y manylion sydd wedi'u cynnwys yn Asesiad A – ymyrraeth sŵn i ddefnydd preswyl arfaethedig. Mae'n bwysig bod y deunyddiau a ddewisir ar gyfer yr elfennau di-wydr a'r gwydro, fel y mae'r ymgynghorydd wedi'i nodi, yn rhaid i'r cyflenwr wirio bod manyleb y ffenestri arfaethedig yn bodloni'r ffigurau gwanhau sydd wedi'u cynnwys yn nhabl 5.1 a thabl 5.2. Elfennau adeiladu i'w profi yn unol â chyfres Safonau BS EN ISO 10140. Roedd Adran 5.3 yn sôn am awyru ac mae'n hanfodol bod yr ymgeisydd yn cadarnhau'r dyluniad awyru terfynol gyda'r ymgynghorydd sŵn i sicrhau nad yw lefelau sŵn mewnol yn cael eu peryglu. Gellir ystyried amod fel; - rhaid i ddatblygiadau preswyl fodloni'r terfynau sŵn mewnol canlynol: Ystafelloedd gwely (23:00 - 07:00): 30dB LAeq a 45LAmax, Ystafelloedd byw (07:00 - 23:00): 35dB LAeq, Gerddi a mannau amwynder awyr agored (07:00 -

23:00): 50dB LAeq. Rhaid i unrhyw offer awyru mecanyddol a osodir bodloni cromlin sgôr sŵn 25.

Rheswm: i amddiffyn y preswylwyr yn y dyfodol

Mae Adran 5.4 o'r adroddiad yn darparu mesurau lliniaru ar gyfer ardaloedd allanol a byddai'r Gwasanaeth yn argymell y gellid gosod amodau ar y rhain pe bai'r cais yn cael ei ganiatáu. - Rhaid codi rhwystr acwstig ar gyfer ardaloedd allanol fel y manylir yn adran yr adroddiad sŵn y cyfeirir ato KP Acoustic Ltd, dyddiedig 22/9/25, cyfeirnod 30308.NIA.01.

Rheswm: i amddiffyn y preswylwyr yn y dyfodol

<u>Asesiad B – Sŵn o'r gwaith sefydlog arfaethedig</u>]

Nid yw'r union uned wedi'i ddewis ar gyfer y datblygiad ac felly dim ond asesiad rhagarweiniol sydd wedi'i gynnal. Nes bod yr uned arfaethedig wedi'i ddewis, mae'n anodd gallu asesu'r adran hon yn llawn. Mae lefel gradd sain wedi'i hargymell gan yr ymgynghorydd sŵn a all fod yn amodol.

- Er mwyn diogelu amwynder ac amodau byw preswylwyr cyfagos rhag llygredd sŵn a all ddeillio o’r datblygiad rhaid dylunio lefel gradd sain (a sefydlwyd yn unol â BS 4142:2014+A1:2019) unrhyw beiriannau, peiriannau ac offer a osodir neu a weithredir mewn cysylltiad â’r datblygiad fel ei fod yn cyrraedd lefel gradd sydd o leiaf 5dB yn is na’r lefelau cefndir presennol, pan gaiff ei fesur yn unol â BS 4142:2014+A1:2019. Fydd rhaid i unrhyw bympiau Gwres ffynhonnell aer cael ei chynnwys fel rhan o asesiad sŵn.
- Unwaith y bydd yr uned wedi'i dewis ynghyd â'r dyluniad a'r lleoliad, rhaid i'r ymgeisydd gynnal a chyflwyno i'r awdurdod asesiad sŵn sy'n cydymffurfio â BS 4142 a/neu ei welliannau dilynol i benderfynu a yw sŵn sy'n deillio o ddatblygiad yn fwy na'r lefel a bennir yn amod 1 uchod. Os caiff Amod 1 ei ragori, yna rhaid i'r arolwg a gyflwynir hefyd gynnwys mesurau lliniaru i sicrhau cydymffurfiaeth â'r lefel sŵn a bennir yn amod 1.
- Rheswm: er mwyn amddiffyn trigolion presennol a darpar drigolion yr ardal.

<u>Asesiad sŵn C – Adeiladu</u>

Gall sŵn adeiladu gael effaith ar y ddau eiddo preswyl sydd yn agos iawn at y datblygiad hwn. Mae'n hanfodol bod arfer da yn cael ei weithredu drwy gydol y cyfnod adeiladu. Rydym yn cytuno â'r datganiad a wnaed gan yr ymgynghorydd sŵn y byddai lleoliad y terfyn sŵn yn yr eiddo sy'n sensitif i sŵn ar gyfer yr ardal ardd a'r llawr gwaelod, gan mai dim ond yn ystod oriau'r dydd y bydd y gwaith yn digwydd.

Mae'r adroddiad wedi gweithredu lefel darged sŵn o 70dB yn yr eiddo agosaf sy'n sensitif i sŵn. Byddai'n rhaid i'r Gwasanaeth anghytuno â'r lefel hon. Ar ôl ystyried canllawiau BS5228, mae'n nodi

o fewn BS5228 "Ar gyfer prosiectau o faint sylweddol fel adeiladu rheilffordd neu gefnffordd newydd, yn hanesyddol, bu dau ddull o benderfynu a yw lefelau sŵn adeiladu yn sylweddol ai peidio.", yna'n parhau i sôn am y ddwy lefel hanesyddol o 70dB a 75dB, y mae'r ymgynghorydd sŵn wedi'u defnyddio yn eu hasesiad (tudalen 118 o BS5228-1 :2009), mae'r adran hon o'r canllawiau hefyd yn parhau i ddatgan; "mae'r egwyddor uchod wedi'i hehangu dros amser i gynnwys cyfres o lefelau sŵn sy'n cwmpasu'r cyfnod cyfan o'r dydd/wythnos gan ystyried y sensitifrwydd amrywiol drwy'r cyfnodau hyn", gan gyfeirio at ddull 1 y dull ABC a dull Enghraifft 2 - newid o 5 dB(A).

Ystyriodd y Gwasanaeth fod yr ardal hon yn dod o fewn categori A ac felly trothwy sŵn o 65dB.

Oherwydd agosrwydd y datblygiad hwn at yr eiddo sy'n sensitif i sŵn, rhaid ystyried y lefelau hyn, yn enwedig pan fo'r sŵn amgylchynol rhwng 51-64dB.

Rhaid gweithredu lliniaru sŵn pellach mewn perthynas â'r cyfnod adeiladu a chymryd camau pellach i ragweld lefelau sŵn mewn perthynas â'r trothwy sŵn a amlinellir yn adran E.3 Arwyddocâd yn seiliedig ar newid sŵn y BS5228.

- Rhaid gosod rhwystr sŵn, a rhaid cytuno ar fanyleb gyda'r Awdurdod Lleol yn dilyn adroddiad sŵn wedi'i ddiweddaru i nodi'r dyluniad a'r uchder.

Ardal Chwarae

Nodwyd bod yr ymgeisydd wedi symud yr ardal chwarae fel yr awgrymwyd gan y Gwasanaeth yn y cyn ymgynghoriad. Fodd bynnag, nodir hefyd fod ail ardal chwarae wedi'i nodi ar y cynlluniau a gyflwynwyd, wedi'i lleoli gerllaw Incline Cottage. O ystyried agosrwydd yr ail ardal chwarae hon at eiddo preswyl, mae potensial am aflonyddwch sŵn yn deillio o weithgareddau chwarae plant, gan gynnwys gweiddi a sŵn cyffredinol yn yr awyr agored. I liniaru'r effaith hon, argymhellir bod yr ymgeisydd naill ai

- Gosod rhwystr acwstig priodol rhwng yr ardal chwarae a'r ffin breswyl i leihau trosglwyddiad sŵn; neu Ystyried symud yr ail ardal chwarae i leoliad llai sensitif o fewn y safle, yn ddelfrydol tuag at ben isaf y datblygiad, i ffwrdd o Incline Cottage a'r amlosgfa. Byddai'r mesurau hyn yn helpu i sicrhau bod amwynder preswyl yn cael ei gadw wrth dal i ddarparu darpariaeth chwarae ddigonol o fewn y datblygiad.

Ansawdd Aer Yn dilyn adolygiad o'r asesiad ansawdd aer a gyflwynwyd, gall y Gwasanaeth gadarnhau nad oes gennym unrhyw sylwadau pellach i'w darparu. Mae'r adroddiad wedi ystyried effaith bosibl nitrogen ocsid (NOx), gan gynnwys allyriadau o'r amlosgfa gyfagos, fel y gofynnwyd gan y Gwasanaeth. Mae'r asesiad yn dod i'r

casgliad bod yr effaith ddisgwyliedig yn ddibwys a bod lefelau llygryddion yn parhau i fod islaw'r Safonau Ansawdd Aer perthnasol.

Nid yw'r Gwasanaeth yn gallu rhoi gwarant absoliwt na fydd gan allyriadau o ffliw'r amlosgfa unrhyw effaith ar y datblygiad arfaethedig. Fodd bynnag, mae canfyddiadau'r adroddiad Ansawdd Aer yn dangos y byddai unrhyw effaith bosibl yn ddibwys ac yn aros o fewn safonau ansawdd aer sefydledig. Mae'n bwysig nodi nad yw 'dibwys' yn golygu na fydd unrhyw effaith o gwbl, ond y disgwylir i unrhyw effaith fod yn fach iawn.

Oriau Adeiladu

Er mwyn diogelu trigolion yr ardal, dyle unrhyw waith dymchwel ac adeiladu digwydd rhwng yr oriau 08:00-18:00 Dydd Llun - Dydd Gwener, 08:00-13:00 Dydd Sadwrn, a dim o gwbl ar Ddydd Sul a Gŵyl Banc. Yn ystod y gwaith dymchwel ac adeiladu, ddyli' dulliau ymarferol gorau cael ei defnyddio i leihau sŵn a dirgryniad gan y gwaith ac ystyried yr argymhellion y 'BS5228: Control of Noise and Vibration on Construction and Open Sites.

Draenio Byddai'n cael ei argymell bod manylion ynghylch pwy sy'n gyfrifol am gynnal a chadw'r orsaf bwmpio a'r draenio y safle yn cael eu gwneud yn glir i'r Awdurdod Cynllunio.

Nodyn Mae Deddf Amlosgi 1902 (Adran 5) yn datgan na chaiff unrhyw amlosgfa ei hadeiladu yn nes at unrhyw dŷ annedd na 200 llath (182.880m), oni bai bod caniatâd yn cael ei roi gan berchennog yr eiddo

Uned Ddraenio (SDC)(SuDS)	Wedi bod mewn trafodaeth gyda asiant yr cais Incline Field, Bangor. Rydym yn fodlon gyda'r wybodaeth ac gallu rwan cynnig dim wrthwynebiadau ar gyfer yr cais Cynllunio.

Uned Strategol Tai:

1 **Gwybodaeth am angen:**
Dengys yr isod nifer o ymgeiswyr sydd yn dymuno byw yn yr ardal:-

812 o ddewisiadau ar gofrestr Tai Teg am eiddo canolraddol

Mae'r nifer o ymgeiswyr o'r gofrestr aros tai cyffredin am eiddo cymdeithasol ar gyfer pob ward yn ardal Bangor i'w gweld isod:

Ardal	Ymgeiswyr
Deiniol	382
Dewi	484
Garth	411
Glyder	417
Hendre (Bangor)	377
Hirael	441
Marchog	275
Menai (Bangor)	387

Ffynhonnell y data:

Tai Teg

Cofrestr Tai Cyffredin Cyngor Gwynedd

Sylwadau:

***** Fel all y ffigyrau fod wedi ei dyblygu*****

2 **Gwybodaeth am y math o angen:**
Dengys yr isod nifer o ystafelloedd gwely mae'r ymgeiswyr yn dymuno:

Nifer o stafelloedd gwely (perchnogi neu ran berchnogi)

Nifer stafell gwely	Angen fel %	rhent	prynu
1 gwely / bed	10%	8%	1%
2 gwely / bed	49%	32%	17%
3 gwely / bed	37%	17%	20%
4+ gwely / bed	4%	2%	2%

Nifer o stafell wely (Tim Opsiynau Tai)

Nifer stafell wely	Angen fel %
1 gwely / bed	35%
2 gwely / bed	40%
3 gwely / bed	17%
4 gwely / bed	7%
5 gwely / bed	1%

Ffynhonnell y data:

Tai Teg

Cofrestr Tai Cyffredin Cyngor Gwynedd

***** Fel all y ffigyrau fod wedi ei dyblygu*****

3 **Addasrwydd y Cynllun:**
Ar sail y wybodaeth uchod ymddengys bod y Cynllun yn :-

Cyfarch

angen yn yr ardal

Disgwylir fod cynlluniau yn cynnwys 20% o tai fforddiadwy.

4.	Petai'r Gymdeithas Tai yn partner ar gyfer y datblygiad hwn fydd angen gofyn bod yr dyluniad yr eiddo cydymffurfio gyda safon LLC (DQR)		*Noder bod y cais ar ran cymdeithas dai Adra ac felly angen cydymffurfio gyda safon LLC (DQR)*
5.	**Lefel disgownt:** *Nodi'r Datganiad Tai Fforddiadwy mae bwriad i ddarparu unedau rhent cymdeithasol a chanolraddol sydd yma – nid eiddo fforddiadwy i'w prynu.*		

Swyddog Cadwraeth:

Mae'r safle wedi leoli ar gyrion Dinas Bangor gyda sawl dynodiad hanesyddol ger ac ar y safle. Mae'r adeilad "Inclice cottage" yn adeilad rhestredig gradd II ynghyd ag waliau terfyn Castell Penrhyn sydd yn cefnu ar y safle. Mae'r cyn ffordd chwarel Penrhyn yn HENEB, ac mae ystâd a Pharc Castell Penrhyn tu ôl i'r safle wedi ei ddynodi yn Barc a Gardd Cofrestredig Hanesyddol (PGCH). Mae'r Parc hefyd yn ffurfio rhan o'r Safle Treftadaeth y Byd diwydiant llechi.

Mae'n rhaid nodi nad oes gwrthwynebiad i'r cais mewn egwyddor, a theimlir fod y cynlluniau diwygiedig yma yn welliant sylweddol i'r rhai blaenorol gyda'r nifer wedi lleihau er mwyn galluogi gweld yr asedau hanesyddol a'u darllen yn well.

Mae'r Datganiad or effaith ar Dreftadaeth yn nodi bod yr ysbrydoliaeth dros dyluniad y tai wedi dod o Bentref Llandegai, sydd yn bentref drawiadol iawn. Noder bod gosodiad y tai mewn clwstwr bach yn dilyn y patrwm o bentref Llandegai ond yn hefyd gwarchod y golygfa o'r eiddo rhestredig "incline cottage" oddi ar y ffordd sydd i'w groesawu.

Fodd bynnag, o ystyried lleoliad y safle gyda'r asedau hanesyddol fel cefndir, teimlir y dylai'r tai arfaethedig ystyried cynnwys simnai yn rhan o'r dyluniad a fyddai'n adlewyrchu mwy o'r ysbrydoliaeth o dai bentref Llandegai, sydd yn nodwedd draddodiadol mewn lleoliadau hanesyddol fel hyn. Mae'r Datganiad uchod yn cyfeirio ar ddeunyddiau yn rhan 8.2.2 ac yn datgan;-

"*A mix of render, natural stone, timber cladding, and slate roofs would be employed, to add interest and evoke traditional building practices and the character of existing structures in the vicinity – such Incline Cottage which serves as a direct precedent for the proposed material palette. This approach ensures that the proposed dwellings integrate into the surroundings, create a sense of place and continuity and respect the significances and settings of heritage assets whilst utilising contemporary building techniques and devices"*

Ond ni chredir y byddai'r tai newydd heb simnai yn ymdopi gyda'r ardal nag yn parchu'r hen ffyrdd o adeiladau. Cydnabyddir mai tai fforddiadwy fyddai'r tai hyn, ac felly ni ofynnir i ystyried gosod simnai sydd yn weithredol, ond rhai ffug / anweithredol am resymau esthetig yn unig. Rhaid ail-adrodd nad oes gwrthwynebiad i'r cais, ond i awgrymu gwelliannau i'r dyluniad o fewn safle ble mae gymaint o ddynodiadau hanesyddol.

Gofynnir hefyd i sicrhau y byddai'r triniaeth o'r deunyddiau terfyn rhwng bob eiddo a'r tirlunio caled yn ymdopi a'r ardal heb amharu yn sylweddol ar y gosodiad hanesyddol.

Adran Addysg:

		Niferoedd (Medi 2025)									Rhagamcanion Niferoedd D-Bl.6 (Cyfrifiad Medi 2025)		
Enw Ysgol Cynradd	**Capasiti D-Bl.6**	**M**	**D**	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**Cyfanswm D-Bl.6**	**Medi 2026**	**Medi 2027**	**Medi 2028**
Glancegin	**210**	24	22	25	24	28	26	32	32	**189**	181	173	169

		Niferoedd (Medi 2025)								Rhagamcanion Niferoedd Bl.7 - 13 (Cyfrifiad Medi 2025)		
Enw Ysgol Uwchradd	**Capasiti (Bl.7 – 13)**	**7**	**8**	**9**	**10**	**11**	**12**	**13**	**Cyfanswm**	**Medi 2026**	**Medi 2027**	**Medi 2028**
Friars	**1328**	176	208	219	214	220	113	113	**1263**	1270	1268	1259
Tryfan	**628**	83	87	117	87	97	40	30	**541**	540	538	520

Ymgynghorydd Iaith:

Y risg/effaith ieithyddol a adnabyddir gan yr ymgeisydd:	Niwtral i ysgafn gadarnhaol.
Barn gryno yr Uned Iaith: Cytuno neu Anghytuno bod y ddogfen yn cynnwys dadansoddiad teg o ffactorau allweddol. Tystiolaeth i gefnogi'r farn a'r asesiad o effaith. Unrhyw newidiadau sydd eu hangen.	Dyma Ddatganiad cynhwysfawr ar y cyfan. Fodd bynnag, mae yna ddiffyg ystyriaeth o'r effaith cronnus anuniongyrchol. Hynny yw, sut y mae'r datblygiad arfaethedig yn cyfrannu at ddatblygiadau eraill yn ardal Bangor. Er bod yr awdur wedi nodi bod Adra wedi cadarnhau'r galw yn lleol, nid oes cyfeiriad at niferoedd/data gan y Tîm Opsiynau Tai/Tai Teg i gefnogi'r union alw lleol yn y datganiad iaith. Er bod y Datganiad yn cynnwys amcangyfrif o'r nifer y preswylwyr posib (90.5) nid oes awgrym ar gyfer y nifer o blant disgwyliedig. Wrth gydnabod mai bwriad y datblygiad yw er mwyn diwallu'r angen yn lleol, rhaid cydnabod wrth i breswylwyr lleol symud i'w cartrefi newydd, mi fydd eu hen gartrefi ar gael i breswylwyr newydd symud iddynt maes o law. Yn ôl yr ystadegau diweddaraf, 30 ydi'r rhif mynediad fesul blwyddyn ar gyfer Ysgol Glancegin (yr ysgol gynradd agosaf i'r datblygiad), 227 ar gyfer Ysgol Friars a 100 ar gyfer Ysgol Tryfan (y ddwy yn ysgolion uwchradd).

Dŵr Cymru:

Sylwadau diweddaraf 8/1/26

Cynnig amod i gyflwyno a chytuno Cynllun Draenio Dŵr Llygredd er mwyn rheoli'r effaith ar y garthffos gyhoeddus. Hysbysu bod angen System Ddraenio Cynaliadwy.

Canllawiau ar gyfer y datblygwr.

Trafnidiaeth Cynulliad:

Cynghori nad yw Llywodraeth Cymru fel awdurdod cefnffordd yr A5 yn cynnig cyfarwyddiad yn yr achos hwn.

Cadw:

Datgan pryder ynghylch effaith y datblygiad ar asedau treftadaeth ond yn cadarnhau y gellid goresgyn y pryderon hyn trwy osod amodau er sicrhau bod yr ymgeisydd yn :

- Cyflwyno a gweithredu Cynllun Rheoli Treftadaeth, gan gynnwys amserlen/rhaglen o waith ar gyfer y gwaith cychwynnol ac ymrwymiad hirdymor i barhau i reoli'r asedau hanesyddol.
- Sicrhau caniatâd heneb gofrestredig ar gyfer y gwaith i heneb gofrestredig CN415 ynghyd ag amserlen ar gyfer y gwaith.
- Cyflwyno a gweithredu Cynllun Dehongli'r Amgylchedd Hanesyddol.

Heddlu Gogledd Cymru:	Dim sylwadau pellach i'w cynnig.
NHS:	Heb dderbyn ymateb.
Heneb (Gwasanaeth Archeolegol Gwynedd) :	Cadarnhaodd gwerthusiad archeolegol sy'n gysylltiedig â chynigion blaenorol ar gyfer y safle hwn oroesiad archaeoleg claddu amlgyfnod, o'r cyfnod Mesolithig ymlaen. Nid yw hyn o'r fath mor bwysig fel ei fod yn haeddu ei gadw yn y fan a'r lle, ond mae o arwyddocâd lleol a rhanbarthol ac mae angen ei gofnodi. Argymhellir, os rhoddir caniatâd cynllunio, y dylai'r awdurdod cynllunio lleol ei gwneud yn ofynnol i raglen liniaru gymesur gael ei rhoi ar waith.
Ymddiriedolaeth Gerddi Hanesyddol Cymru:	Heb dderbyn ymateb.
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybudd yn y wasg ac ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben a ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau ar y cais.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae'r safle tu mewn i ffin ddatblygu Bangor fel y'i nodir yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn ac wedi cael ei ddynodi o dan gyfeirnod T4 fel safle ar gyfer datblygiad preswyl. Mae Bangor wedi ei adnabod fel Canolfan Is-Ranbarthol dan bolisi TAI 1. Mae'r polisi hwn yn cefnogi datblygiadau tai er mwyn cwrdd â strategaeth y Cynllun drwy ddynodiadau tai a safleoedd ar hap addas o fewn y ffin datblygu, wedi ei seilio ar y ddarpariaeth ddangosol a ddangosir yn y Polisi.

5.2 Mae'r dynodiad T4 o fewn y Cynllun yn datgan amcangyfrif o 72 uned ar gyfer y safle hwn fodd bynnag, y bwriad yn yr achos hwn yw paratoi 48 uned ar y safle sydd oddeutu 19 uned i'r hectar. Tra bod hyn yn sylweddol is na'r hyn a'i hargymhellir gan faen prawf (3) o bolisi PCYFF 2, sydd

yn disgwyl dwysedd o 30 uned i'r hectar, fe nodai'r polisi hwn y gellid ystyried dwysedd is pan fo amgylchiadau lleol neu gyfyngiadau ar y safle yn golygu bod rhaid cael dwysedd is.

5.3 Fe gafwyd cais blaenorol ar y safle hwn ar gyfer 66 uned, fodd bynnag roedd gan Cadw bryderon sylweddol ynghylch y bwriad hwnnw oherwydd yr effaith uniongyrchol andwyol y byddai'r datblygiad yn ei chael ar Reilffordd Chwarel Lechi Penrhyn sy'n Heneb Gofrestredig a lleoliad parc a gardd hanesyddol gofrestredig Gradd II* Castell Penrhyn sydd o bwysigrwydd cenedlaethol. Mae'r cynllun diwygiedig hwn wedi ei lunio i oresgyn y pryderon hyn ac mae'r Datganiad Cynllunio yn nodi y cynhigir dwysedd tai is y tro hyn er mwyn parchu gwerth yr asedau treftadaeth sy'n ffinio â'r safle.

5.4 Wrth gydnabod y pwyntiau a drafodir uchod fe gredir fod yr egwyddor o godi unedau anheddol ar y dwysedd a gynhigir yn y cais hwn yn dderbyniol ac yn gyson gyda gofynion polisïau TAI 1 a PCYFF 2 sy'n ymwneud â natur gyffredinol y datblygiad.

Ystyriaethau Tai

5.5 Y lefel cyflenwad dangosol o dai ar gyfer Bangor dros gyfnod y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yw 969 uned - 393 ar safleoedd wedi ei dynodi a 576 ar safleoedd ar hap. Yn y cyfnod 2011 i 2025, mae cyfanswm o 821 o unedau wedi eu cwblhau yn y ddinas ac roedd y banc tir ar hap h.y. safleoedd gyda chaniatâd cynllunio presennol ar safleoedd nad sydd wedi eu dynodi ar gyfer tai, yn Ebrill 2025 yn 164 uned.

5.6 Wrth ystyried yr wybodaeth uchod, fe noder fod y ddarpariaeth eisoes yn cael ei gyfarch trwy'r safleoedd yn y banc tir. Mewn amgylchiadau o'r fath fe fydd ystyriaeth yn cael ei roi i'r unedau sydd wedi eu cwblhau hyd yma o fewn yr haen is, sef y Prif Ganolfannau. Mae Polisi PS 17 y CDLL yn nodi bydd 53% o'r twf tai yn cael ei leoli o fewn y Ganolfan Isranbarthol a Chanolfannau Gwasanaeth Trefol. Mae adolygiad o'r sefyllfa mewn perthynas â'r ddarpariaeth yn yr haen Canolfan Isranbarthol a Chanolfannau Gwasanaeth Trefol yn Ebrill 2025 yn datgelu ar sail yr 2155 o unedau a'u rhagwelir yn y cyflenwad dangosol, fod 1,317 o unedau wedi eu cwblhau a bod 297 uned ychwanegol yn y banc tir (gyda disgwyl iddynt gael eu cwblhau) a 449 uned ar ddynodiadau tai ond heb dderbyn caniatâd cynllunio. Golygai hyn felly fod diffyg o 92 uned o safbwynt y ddarpariaeth ar hap o fewn yr haen hon.

5.7 Fe nodir hefyd sylwadau Arolygydd Cynllunio ynghylch diffyg presennol yn y ddarpariaeth tai ym Mangor gan benderfyniad apêl a fu am 4 fflat ar loriau uwch mewn adeilad arall ar Stryd Fawr Bangor (cyf apêl CAS-02351-T1Y3R70) pryd nododd yr Arolygydd:

"5 : Mae Polisi Strategol PS 17 y CDLl ar y Cyd yn nodi'r ymagwedd fras at leoliad a dosbarthiad datblygiadau o fewn ardal y Cynllun, gan gynnwys ei gwneud yn ofynnol i gyfran uwch o ddatblygiadau newydd (53%) ddigwydd o fewn haen anheddiad y Ganolfan Isranbarthol a'r Canolfannau Gwasanaethau Trefol. Mae Polisi TAI 1 y CDLl ar y Cyd yn nodi Bangor fel Canolfan Isranbarthol yr ardal lle bydd tai i fodloni strategaeth y Cynllun yn cael eu darparu trwy ddynodiadau tai a safleoedd ar hap addas o fewn y ffin ddatblygu, yn seiliedig ar y ddarpariaeth ddangosol.

7..... mae'r ddarpariaeth tai a ragwelir yn y CDLl ar y Cyd yn ddangosol yn hytrach na sefydlog. Ar ben hynny, rwy'n cydnabod nad oes sicrwydd llwyr y bydd yr holl safleoedd a ddynodwyd a safleoedd ar hap yn dod ar gael."

5.8 Wrth ystyried fod y tir wedi ei glustnodi ar gyfer tai a'i leoliad o fewn prif ganolfan boblog y sir, ynghyd â'r ffaith y byddai'r bwriad yn cyfrannu'n gadarnhaol i lenwi'r bwlch diffyg tai o fewn haen is y Canolfannau Gwasanaeth Trefol, ystyrir y byddai'r datblygiad yn cynorthwyo i gwrdd â thargedau tai'r CDLl mewn modd positif felly yn unol â gofynion polisi strategol PS 17 a TAI 1 y CDLl.

Tai Fforddiadwy

5.9 Nod polisi TAI 15 yw ceisio darpariaeth briodol o dai fforddiadwy mewn datblygiadau. Mae'r bwriad arfaethedig yn ddatblygiad 100% o dai fforddiadwy gan Gymdeithas Dai Cymdeithasol gyda'r bwriad i ddarparu cymysgedd o wahanol ddaliadaeth (e.e. rhent cymdeithasol, rhent fforddiadwy canolradd). Cyflwynwyd Datganiad Tai Fforddiadwy cynhwysfawr fel rhan o'r cais sy'n dangos yn glir bod gwirioneddol angen am dai fforddiadwy yn yr ardal gyda niferoedd uchel yn wardiau Bangor ar restrau aros am dai rhent fforddiadwy. Gellir gweld o sylwadau'r Uned Strategol Tai uchod fod angen clir wedi ei adnabod. Yn achos y cais, mae'r cyfraniad fforddiadwy yn mynd ymhell uwchlaw 'r trothwyon disgwyliedig a fyddai'n ofynnol mewn datblygiad marchnad agored o 48 uned, ble byddai disgwyl 9.6 uned fforddiadwy yn unol ag arweiniad Canllaw Cynllunio Atodol Tai fforddiadwy.

5.10 Cynhigir cymysgedd o dai o amrywiol faint a niferoedd llofftydd, yn cynnwys 14 fflat (1 a 2 lofft), 6 byngalo (2 a 3 llofft) a 29 tŷ deulawr (2-5 llofft) a bydd eu maint yn cydymffurfio gyda Gofynion Ansawdd Datblygu Cymru (Development Quality Requirement-DQR) ac yn agos i fesuriadau a gynhwysir yn y Canllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy. Nodir y byddai'r bwriad yma yn diwallu angen Gwynedd gyfan. Ystyrir bod y gymysgedd a gynhigir yn ymateb i'r angen sydd wedi eu hadnabod yn y rhestrau aros am fath penodol o unedau gyda chyfiawnhad a thystiolaeth wedi eu cynnwys yn y Datganiad Tai fforddiadwy a Datganiad Cymysgedd Tai. Byddai'r cynnig yn darparu cydbwysedd o unedau o fath priodol i adlewyrchu'r galw. Ystyrir felly fod maint, cymysgedd a daliadaeth yn cydymffurfio gyda gofynion polisïau TAI 15 a TAI 8 y CDLl gyda chyfiawnhad wedi ei brofi.

Mwynderau gweledol

5.11 Mae'r safle wedi ei leoli ar gyrion Bangor ar lain triongl gyfochrog a phriffordd yr A5 a chyferbyn ag Amlosgfa Bangor. Tir amaethyddol gwyrdd ydyw ar lethr gyda'r lefel tir ychydig uwch na'r briffordd. Mae ffiniau'r safle yn gymysgedd o goed aeddfed, gwrychoedd, wal derfyn Parc Penrhyn a gwrych a phalmant ger y ffordd. Ar y cyfan, ystyrir y byddai golygfeydd o'r datblygiad wedi eu cyfyngu i leoliadau agos o ffordd yr A5.

5.12 Cyflwynwyd Datganiad Treftadaeth fel rhan o'r cais gan fod y safle yn leoliad sensitif ei natur, yn sgil ei agosatrwydd at nifer o nodweddion cadwraethol o bwysigrwydd megis Heneb Gofrestredig CN 415 Rheilffordd Chwarel y Penrhyn, adeilad rhestredig gradd II, "Incline Cottage" a dynodiad Safle Treftadaeth y Byd sydd i gyd yn ffinio terfyn dwyreiniol y safle. Mae'r safle ei hun o fewn dynodiad Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Dyffryn Ogwen ac mae'r tiroedd o amgylch Castell Penrhyn gerllaw hefyd yn Barc Cofrestredig Gradd II*. Mae'r Datganiad Treftadaeth yn egluro'r rhesymeg dros y gosodiad a dyluniad arfaethedig.

5.13 Tynnwyd y cais blaenorol yn ôl am 66 gan ystyriwyd y byddai'r datblygiad o'r dwysedd hwnnw yn cael effaith niweidiol ar asedau treftadaeth. Mae niferoedd tai bellach wedi eu cwtogi a chynllun gosodiad y datblygiad gerbron wedi ei ddylunio mewn modd sy'n fwy ystyriol o'r asedau Henebion a rhestredig i'r dwyrain. Byddai'r tai wedi eu lleoli i ffwrdd o'r asedau a'u gosod mewn grwpiau sy'n caniatáu golygfeydd di-rwystr o wal Ystâd Penrhyn ac adeilad rhestredig Bwthyn Incline. Fe gedwir ardaloedd agored helaeth ger yr asedau a chynhwysir llwybrau teithio hefyd fyddai'n galluogi gwahaniaethu a gwerthfawrogi'r hen a'r newydd.

5.14 Mae dyluniad y tai yn amrywiol a safonol yr olwg ac yn cynnwys byngalos, tai a fflatiau deulawr i gyd gyda thoeau brig llechi. Byddai rhai o'r tai yn rendr gwyn ac eraill yn orffeniad cladin pren, gyda manylion carreg ar y tai gweledol amlycaf. Ystyrir y dyluniad yn briodol ac yn parchu'r cyd-destun gwledig/treftadaeth. Fe nodir sylwadau'r Swyddog Cadwraeth am y diffyg simnai ac y byddai hynny yn fwy ystyriol o nodweddion tai Llandygai. Fodd bynnag, er yn ddymunol, ni ystyrir yn ddigon o reswm i wrthod y dyluniad arfaethedig o gofio bod golygfeydd o dai eraill yn gyfyngedig.

5.15 Derbyniwyd sylwadau ffafriol gan Cadw o safbwynt egwyddorion y dyluniad, a chroesawir cadw gofod agored rhwng y tai a'r asedau hanesyddol ynghyd â chynlluniau i wella a chynnal rhannau o'r heneb gofrestredig o fewn y safle. Fe nodir gyda'r mesurau a gynhigir y byddai effaith y datblygiad ar yr amgylchedd hanesyddol yn gallu cael ei leihau i raddfa derbyniol. Gofynnir bod amodau yn cael ei gynnwys ar unrhyw ganiatâd bod Cynllun Rheoli Treftadaeth yn cael ei gyflwyno a'i weithredu, gan gynnwys amserlen/rhaglen o waith ar gyfer y gwaith cychwynnol ac ymrwymiad hirdymor i barhau i reoli'r asedau hanesyddol. Bod angen sicrhau caniatâd heneb gofrestredig ar gyfer y gwaith i heneb gofrestredig CN415 ynghyd ag amserlen ar gyfer y gwaith ac yn olaf cyflwyno a gweithredu Cynllun Dehongli'r Amgylchedd Hanesyddol.

5.16 Ar sail yr uchod, ystyrir bod gosodiad, graddfa, dyluniad a gorffeniad y datblygiad yn briodol i'r safle ac yn parchu ei gyd-destun safle a'i le yn y Dirwedd Hanesyddol Gofrestredig Leol. Credir felly fod y bwriad yn bodloni gofynion polisi PCYFF 3 y CDLL sy'n ymwneud â dyluniad ynghyd â gofynion polisi strategol PS 20 a pholisi AT 1 sy'n gofyn bod ystyriaeth wedi ei roddi i wella a gwarchod asedau treftadaeth.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.17 **Gor-edrych a cholli preifatrwydd** Dim ond dau eiddo preswyl sydd yng nghyffiniau agos safle'r cais, sef Nursery Cottage ac Incline Cottage a cheir mynedfa i'r ddau eiddo trwy'r fynedfa gerbydol bresennol a thrac ar draws y cae. Gan fod Nusery Cottage (cornel de ddwyreiniol) wedi ei amgylchynu gan goed aeddfed, ni ystyrir y byddai unrhyw effaith ar breifatrwydd a mwynderau preswyl yr eiddo hwn. Fel y nodwyd eisoes, mae'r ystâd wedi ei ddylunio i geisio osgoi amharu ar y nodweddion cadwraethol, yr Heneb Gofrestredig ac adeilad rhestredig Incline Cottage ac o'r 'herwydd mae'r tai preswyl wedi eu gosod i ffwrdd o'r eiddo. Ystyrir bod pellter, gogwydd a lleoliad tai'r datblygiad wedi eu trefnu mewn modd na fyddai'n cael effaith niweidiol annerbyniol ar fwynderau a phreifatrwydd preswylwyr Incline Cottage.

5.18 **Aflonyddwch Sŵn** Derbyniwyd Adroddiad Sŵn fel rhan o'r cais sydd wedi rhoi sylw i lefelau sŵn mewnol yr unedau arfaethedig, offer sefydlog a sŵn adeiladu. Mae Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd yn derbyn casgliadau'r adroddiad gan nodi pwysigrwydd i ddewis deunyddiau priodol ar gyfer y gorffeniadau, ffenestri, awyru a ffensys i'r gerddi i leihau effaith sŵn o'r lon. Bwriedir gosod pympiau gwresogi ffynhonnell aer ar gyfer y tai ond nid yw'r union unedau wedi eu dewis gan y datblygwr. Awgryma'r GyC felly bod amodau yn cael eu cynnwys i sicrhau bod y pympiau gwresogi yn cyrraedd y safonau sŵn priodol ac y dylid cyflwyno cynllun dyluniad a lleoliad gydag adroddiad sŵn pe caniateir y cais. Mae'r asesiad Sŵn yn cynnwys gwybodaeth parthed yr oriau adeiladu ac yn adnabod y tai sydd mwyaf sensitif i sŵn, gan awgrymu bod angen codi rhwystr sŵn i warchod Incline Cottage ac mae GyC yn awgrymu amod i gytuno manylion y rhwystr. Mae GyC hefyd wedi datgan pryder am y maes chwarae a leolir gyfochrog â Incline Cottage gan nodi'r potensial iddo aflonyddu ar y preswylwyr gan argymell gosod rhwystr acwstig rhwng yr ardal chwarae a'r tŷ. Tra nodir y pryderon ni chredir y byddai niwed sylweddol arwyddocaol ar y cymydog o ystyried cyfnodau amser tebygol plant yn defnyddio ardal chwarae yn yr achos yma. Mae'r Uned GyC hefyd yn dod i'r casgliad y byddai allyriadau o ffliw'r amlosgfa yn debygol o fod yn ddibwys neu'n fach iawn ar breswylwyr y datblygiad. Fe gynhigir nifer o amodau i warchod buddiannau'r

tai cyfagos a ystyrir yn rhesymol. Gyda'r amodau a gynhigir ystyrir y byddai'r bwriad yn dderbyniol o safbwynt cydymffurfiaeth a gofynion maen prawf 7 polisi PCYFF 2 y cyd sy'n ymwneud â gwarchod iechyd a diogelwch a mwynderau meddianwyr lleol.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.19 Bwriedir defnyddio mynedfa amaethyddol bresennol a chwrs llwybr trac presennol sy'n rhedeg dros y cae ac yn gwasanaethu Nursery Cottage ac Incline Cottage ar gyfer mynedfa'r ystâd. Bydd angen lledu'r fynedfa a darparu ffordd ystâd newydd a chreu llecynnau parcio a chynhigir hefyd darparu 'ghost island' ac ymestyn lled y palmentydd. Cyflwynwyd Datganiad Drafnidiaeth gynhwysfawr gyda'r cais. Mae sylwadau'r Uned Drafnidiaeth (gweler ymgynghoriadau uchod) yn cadarnhau bod y fynedfa o fewn y cyfyngiad 40 milltir yr awr ac yn dderbyniol ond fe godwyd ambell bryder am rai elfennau o'r bwriad. Derbyniwyd ymateb gan y datblygwr i'r pryderon. Ymysg un o'r pryderon oedd y diffyg cyswllt uniongyrchol o'r ystâd i'r arhosfan bws gerllaw. Fodd bynnag, deallir bod Swyddog Dylunio Diogel, Heddlu Gogledd Cymru wedi cynghori yn erbyn darparu llwybr cyswllt uniongyrchol ac mae eglurhad rhesymol wedi ei dderbyn dros beidio.

5.20 Y prif faterion sydd angen eu goresgyn yw'r 2 lecyn parcio paralel a ddarperir, yr angen i ddarparu mwy o lecynnau parcio i'r fflatiau 2 ystafell wely a'r dull croesi ffordd ddiogel i gerddwyr. Mae sylwadau diweddaraf yr Uned Drafnidiaeth yn cadarnhau eu pryderon ynghlych diogelwch trigolion sy'n dymuno cerdded neu feicio i'r ysgol leol, i'w gweithle neu i fanteisio ar wasanaethau ehangach yng nghanol tref Bangor, ac fod pryderon ynghylch addasrwydd i adeiladu'r ddarpariaeth arfaethedig i gyrraedd y safonau perthnasol, ac o ganlyniad mae'r Uned Drafnidiaeth o'r farn na fyddai'r darpariaeth a gynigir yn ateb anghenion cerddwyr a beicwyr yn ddigonol. Mae'r Uned Drafnidiaeth o'r farn bod modd cyflawni gwaith i gynnwys darparu croesfan i gerddwyr er mwyn darparu llwybr diogel o'r datblygiad tua canol y ddinas drwy gytundeb gyda'r Uned Priffyrdd drwy adran 278; a fydd yn gysylltiedig a gwaith i greu mynedfa addas i'r safle; ac bod modd cytuno ar gynllun o welliannau derbyniol. I'r perwyl hyn byddai amod cynllunio ar gyfer cytuno'r gwelliannau (i gynnwys croesfan i gerddwyr) a'u darparu cyn meddiannu'r tai yn dderbyniol yn yr achos yma.

5.21 Er y cydnabyddir nad yw'r nifer o lecynnau parcio ar gyfer y fflatiau yn cydymffurfio gyda'r safonau, o ystyried lleoliad y datblygiad ar gyrion dinas Bangor sy'n leoliad hygyrch i ddulliau amgen o drafnidiaeth yn ogystal a gofynion eraill i ddarparu llecynnau agored a gwag ar y safle, ac ymateb yr asiant i sylwadau'r Uned Drafnidiaeth sy'n cadarnhau fod gwybodaeth censws yn cadarnhau mai nifer isel o bobl sy'n byw mewn fflatiau yn yr ardal ac yn berchen ar gar (60% heb gar, 33% efo un car a 8% efo dau gar neu fwy), ystyrir fod y nifer o lecynnau parcio ar gyfer y fflatiau yn y datblygiad yma yn dderbyniol. O ran y llecynnau parcio paralel, mae'r asiant yn trafod gyda'r Uned Drafnidiaeth a deallwn gyda mân addasiadau i'r trefniant parcio y gallai'r materion gael eu datrys a'u hamodi ac fe adroddir hyn ymhellach yn y Pwyllgor. Mae'r Uned Drafnidiaeth wedi cadarnhau bod y fynedfa yn dderbyniol ac felly ystyrir y byddai'r bwriad yn gallu darparu mynedfa ddiogel i'r datblygiad. Ystyrir felly fod y bwriad yn dderbyniol ar sail anghenion diogelwch ffyrdd a pharcio trwy amodau priodol ac yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi TRA 2 a TRA 4 o'r CDLL ynghyd a chyngor cenedlaethol perthnasol.

5.22 Mae Polisi PS 4 Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd a PS 5 Datblygu Cynaliadwy'r CDLL yn datgan caiff datblygiad ei leoli i leihau'r angen i deithio gyda thrafnidiaeth breifat ac annog cyfleoedd i bob defnyddwyr deithio yn ôl y gofyn mor aml â phosib drwy ddefnyddio dulliau amgen gan roi pwyslais arbennig i gerdded, beicio a defnyddio cludiant cyhoeddus. O ystyried lleoliad y datblygiad ar gyrion Bangor, gyda mynediad agos i lwybrau cerdded a gorsafoedd bysiau a mynediad i drenau credir fod y safle yn gynaliadwy.

Materion Bioamrywiaeth

5.23 Fe gyflwynwyd gwybodaeth gynhwysfawr ar y cais yn ymwneud ag ecoleg a bioamrywiaeth y safle gan gynnwys Gwerthusiad Ecolegol Cychwynnol, Arolwg Gweithgaredd Ystlumod, Gwybodaeth Cofnod, Datganiad Seilwaith Wyrdd, Cynllun Rheoli Adeiladu Amgylcheddol a chynlluniau tirlunio. Deallir bod trafodaethau helaeth wedi bod cyn cais ynglŷn â'r materion hyn ac ystyrir bod y bwriad yn gwneud y gorau i warchod amgylchedd naturiol a chadw llawer o ofod gwyrdd o fewn y safle er budd cadwraethol gyda budd bioamrywiaeth hefyd. Mae Polisi PS 19 ac AMG 5 yn ceisio cadw a / neu wella'r amgylchedd naturiol ac amddiffyn cadwraeth bioamrywiaeth leol. Fel y gwelir o sylwadau'r Uned Bioamrywiaeth, fe ystyrir fod y datblygiad yn osgoi effaith diangen ar fioamrywiaeth trwy gadw llawer o goed a llwyni a darparu cynllun goleuo a bwriedir digolledu unrhyw wrychoedd a gollir. Ar sail sylwadau ffafriol gan yr Uned Bioamrywiaeth ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisïau PS 19 ac AMG 5 ynghyd â gofynion pennod 6 Polisi Cynllunio Cymru a'r dull fesul cam. Gellir gosod amodau fod y datblygiad yn cael ei weithredu yn llwyr unol â'r argymhellion a gynhwysir yn yr adroddiadau.

Materion addysgol

5.24 Y polisi perthnasol o fewn cyd-destun cyfraniadau addysgol ar gyfer datblygiadau preswyl yw Polisi ISA 1 o'r CDLL. Rhaid ystyried hefyd cynnwys y ddogfen CCA: Ymrwymiadau Cynllunio wrth drafod y cais hwn. Gellid gofyn am gyfraniad ariannol i wella seilwaith, cyfleusterau, gwasanaethau a gwaith cysylltiedig, pan fydd y rhain yn angenrheidiol i wneud y cynigion yn dderbyniol.

5.25 Wrth ddefnyddio'r fethodoleg safonol sy'n ystyried y math o unedau a gynhigir, fe amcangyfrifir y byddai datblygiad ar gyfer 6 fflat (2 ystafell wely) a 34 o dai gyda'r potensial o gynhyrchu'r niferoedd canlynol:

- Ysgol Gynradd = 14 plentyn
- Ysgol Uwchradd blynyddoedd 7-11= 10 plentyn
- Ysgol Uwchradd blynyddoedd 12-13= 0.7 plentyn

5.26 Fel rhan o'r ymgynghoriad statudol derbyniwyd cadarnhad gan yr Adran Addysg fod capasiti ar gael yn Ysgol Glancegin ac Ysgolion Uwchradd Friars ac Ysgol Tryfan. Yn benodol:

- Ysgol Glancegin: Capasiti 210 – Cyfanswm Medi 2025 – 189.
  Rhagamcanion niferoedd: Medi 2026 – 181; Medi 2027 – 173; Medi 2028 - 169.
- Ysgol Friars: Capasiti 1328 – Cyfanswm Medi 2025 – 1263.
  Rhagamcanion niferoedd: Medi 2026 – 1270; Medi 2027 – 1268; Medi 2028 - 1259.
- Ysgol Tryfan: Capasiti 628 – Cyfanswm Medi 2025 – 541.
  Rhagamcanion niferoedd: Medi 2026 – 540; Medi 2027 – 538; Medi 2028 - 520.

5.27 Wedi asesu'r bwriad yn llawn yn unol â'r holl ofynion perthnasol yn ogystal â sylwadau'r adran Addysg, credir yn yr achos yma fod capasiti digonol o fewn yr ysgolion lleol. Credir felly na fyddai'r cynnig yn creu anghenion uniongyrchol am gyfleusterau addysg ychwanegol, ac na fyddai cyfiawnhad dros ofyn am gyfraniad ariannol. Mae'r bwriad yn cael ei ystyried yn dderbyniol ac yn unol â gofynion perthnasol polisi ISA 1 yn ogystal â'r canllawiau perthnasol a nodir o fewn Canllaw Cynllunio Atodol: Ymrwymiad Cynllunio.

Materion ieithyddol

5.28 Gan fod hwn yn ddatblygiad sy'n darparu mwy na'r ddarpariaeth tai dangosol yn gronnol ym Mangor, rhaid oedd cyflwyno Datganiad Ieithyddol i gefnogi'r cais. Mae hwnnw'n nodi :

- Mae gwasanaethau o fewn yr anheddiad a'r ardal o safon dda ac maent yn gallu amsugno'r lefel gymharol gymedrol o dwf y byddai'r cynnig yn ei ddarparu.
- Ar y cyfan, mae'r defnydd o'r Gymraeg yn lleol yn gryfach na'r darlun cenedlaethol ond mae'n is na'r lefel ar draws y Sir gyfan, ac mae gostyngiad amlwg mewn sgiliau rhwng Cyfrifiad 2001 a 2021' er bod rhywfaint o arwydd o adferiad rhwng 2011 a 2021.
- Mae angen pwysig i gadw pobl ifanc yn eu cymuned wrth iddynt ymuno â'r gweithlu, a darparu cyfleoedd i oedolion aros a ffynnu yn y Ddinas, a bydd hyn yn gofyn am ddiwallu anghenion lleol am dai (a datblygiadau eraill) gan y bydd hyn yn helpu i gadw'r boblogaeth leol a meithrin twf yr Iaith.
- Mae angen amlwg am dai fforddiadwy, y bydd y Datblygiad Arfaethedig yn cynorthwyo i'w bodloni.
- Bwriedir cymryd y camau canlynol i liniaru cymedrol, fyddai'n cynnwys:
- Rheoli'r unedau fforddiadwy, Marchnata'n lleol, defnyddio enw Cymraeg ar y datblygiad, pecynnau gwybodaeth i'r preswylwyr, arwyddion dwyieithog yn ystod ac ar ôl adeiladu a defnyddio contractwyr lleol.

5.29 Fe ymgynghorwyd gyda'r Uned Iaith a derbyniwyd barn gryno ganddynt yn nodi fod y datganiad yn gynhwysfawr ar y cyfan. Serch hynny, fe nodir bod ddiffyg ystyriaeth o'r effaith cronnus anuniongyrchol. Hynny yw, sut y mae'r datblygiad arfaethedig yn cyfrannu at ddatblygiadau eraill yn ardal Bangor. Er yn cydnabod pryderon yr Uned Iaith am effaith gronnus, rhaid cofio mai dinas Bangor yw prif anheddiad boblog y sir ble byddai disgwyl y galw uchaf am dai. Rhaid cofio bod y tir wedi ei glustnodi'n benodol ar gyfer tai a rhestr uchel o drigolion lleol yn wardiau Bangor wedi eu hadnabod mewn angen am dai fforddiadwy. Byddai'r bwriad yn darparu amrediad o dai i anghenion amrywiol gan alluogi i letya poblogaeth ifanc sengl, cyplau, teuluoedd a chenhedlaeth hyn o fewn y gymuned leol. O ystyried fod y safle wedi ei ddynodi ar gyfer tai a'i fod ar gyfer 100% o dai fforddiadwy, nid oes tystiolaeth anatebol wedi ei gyflwyno i ddangos y byddai'r bwriad yn cael effaith niweidiol ar yr Iaith. Gyda'r mesurau lliniaru a gynhigir ac amlygu cymeriad ieithyddol yr ardal ystyrir y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PS 1 ynghyd a'r CCA: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy. Fel sydd yn arferol, bwriedir gosod amodau priodol er mwyn sicrhau fod enwau Cymraeg i'w cytuno ar gyfer y stad a'r tai.

Llecynnau agored

5.30 Mae Polisi ISA 5 yn nodi y disgwylir i gynigion tai newydd ar gyfer 10 neu fwy o dai, mewn ardaloedd ble na all llecynnau agored presennol fodloni anghenion y datblygiad tai arfaethedig, roi darpariaeth addas o fannau agored. Mae paragraff 6.1.29 o'r CDLl yn dweud er mwyn darparu gwybodaeth ynghylch a gofynion llecynnau agored mewn cynigion y dylid defnyddio safon meincnod Fields in Trust (FIT) o isafswm o 2.4 hectar fesul pob 1000 o'r boblogaeth. Mae hyn yn cynnwys 1.6ha o gyfleuster chwaraeon awyr agored (gyda 1.2ha yn gaeau chwarae ffurfiol) a 0.8ha o fan chwarae i blant (gyda 0.25ha yn fannau chwarae gyda chyfarpar). Mae'r amcangyfrif a wnaed yn dangos fod diffyg darpariaeth o lecynnau chwaraeon awyr agored a chwarae i blant a gyda chyfarpar yn yr ardal yma.

5.31 Wrth ddilyn y fethodoleg FIT, fe nodir y dylai datblygiad o'r maint dan ystyriaeth yma ddarparu, 215.79m^2 o lefydd chwarae a chyfarpar i blant. Mae'r datblygiad yn cynnwys dau lecyn chwarae

pwrpasol sy'n cyfarch yr angen. Nid yw'n ymddangos fod manylion unrhyw offer a fwriedir ei osod ar y safle wedi ei gadarnhau, ond mae bwriad gosod amod i gytuno'r offer.

5.32 Credir mewn achos fel yma ac fel sydd wedi ei gytuno eisoes gyda datblygiadau cyffelyb, y byddai'n rhesymol cynnwys amod i gytuno union fanylion y math o gyfarpar a fyddai'n addas ar gyfer y safle a thrwy hynny, y byddai'r dderbyniol yn unol â gofynion perthnasol polisi ISA 5.

Materion isadeiledd

5.33 Fe welir o ymateb Dŵr Cymru fod cadarnhad yn cael ei roi ynglŷn â gwasanaethau presennol megis systemau trin carthffosiaeth a dŵr ac y byddai'n gallu ymdopi a'r cynnydd yma o dai. Yn unol ag argymhelliad Dŵr Cymru, credir y byddai'n rhesymol gosod amod a awgrymir i sicrhau fod cynllun draenio dŵr aflan yn cael ei gyflwyno a'i gytuno i sicrhau cydymffurfiaeth gyda gofynion perthnasol polisïau PS2 a ISA1. Nodir yma hefyd y byddai angen cyflwyno cais am drwydded ar gyfer y system Suds er mwyn sicrhau fod hyn hefyd yn unol â'r gofynion perthnasol.

Materion Archeolegol

5.34 Derbyniwyd sylwadau gan Heneb yn nodi eu boddhad o weld bod eu sylwadau hwy a Cadw i'r ymgynghoriad PAC wedi ei ystyried. Fe gadarnheir yn ddibynnol ar weithredu cynllun tirlunio, rheoli a mesurau dehongli bod yr effaith wedi cael ei ystyried yn ddigonol. Gofynnir bod amod yn cael ei gynnwys bod archwiliad maes archeolegol yn cael ei gwblhau cyn unrhyw ddatblygiad ac yn dilyn y gwaith bod asesiad yn cael ei gyflwyno. Gyda'r amod ystyrir fod y bwriad yn bodloni gofynion polisi AT4 sy'n ymwneud â diogelu safleoedd archeolegol nad ydynt wedi ei dynodi.

Tir Amaethyddol

5.35 Mae maen prawf (6) o Polisi PS 6 'Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt' yn datgan bydd tir amaethyddol gorau a mwyaf amlbwrpas yn cael ei ddiogelu. Tir o raddfa 1, 2 a 3a yw tiroedd gorau ac amlbwrpas. O gwybodaeth rhagfynegol Llywodraeth Cymru ar gyfer tir amaethyddol mae'r safle yma yn cael ei adnabod fel safon 2 a 3a. Yn unol efo'r canllaw yn paragraff 3.59 Polisi Cynllunio Cymru (oedd y 'run peth adeg paratoi'r Cynllun) fe gafodd y safle ei ddynodi yn y Cynllun gan nad oedd tir a ddefnyddiwyd or blaen neu dir o raddau amaethyddol is ar gael i gyfarch y lefel twf disgwyliedig i Fangor.

5.36 Mae rhan o'r Datganiad Cynllunio ynghyd â Adroddiad ar Safon y Tir Amaethyddol wedi cael ei gyflwyno efo'r cais i gyfiawnhau datblygu'r safle. Mae'r adroddiadau yma yn amlygu nad oes tiroedd o safon is ar gael o amgylch Bangor. Yn ogystal mae'n amlygu fod yna angen sylweddol iawn am dai fforddiadwy yn y Ddinas â all gyfiawnhau defnyddio tir y tu allan i'r ffin datblygu, er mai dim dyma yw'r bwriad yma. Gan fod y safle yma wedi cael ei ddynodi fel safle tai mae felly yn well na tiroedd eraill y tu allan i'r ffin. Mae siâp y safle yn golygu nad yw'n cael ei ddefnyddio dim ond fel glaswelltir yn unig. O edrych ar delweddau awyr/strydluniau ers 2009 nid oes unrhyw anifeiliaid i'w weld ar y safle yma. Felly mae'n dod i'r casgliad mae dim ond pwysau cyfyngedig y dylid ei roi i golli'r ardal fach hon o dir amaethyddol safon uwch, ac ystyrir felly nad yw'r bwriad yn groes i ofynion polisi PS6.

6. Casgliadau:

6.1 Mae'r safle yn un sydd wedi ei ddynodi yn benodol ar gyfer tai ac felly mae'r egwyddor o ddatblygu'r safle wedi ei dderbyn. Mae'r ffaith y byddai'r datblygiad yn darparu 48 uned fyddai 100%

yn fforddiadwy yn ymateb yn gadarnhaol i'r anghenion sydd eisoes wedi'u hadnabod ac ystyrir ei fod yn cyfrannu'n helaeth at anghenion tai fforddiadwy'r anheddle. Gwerthfawrogir bod trafodaethau helaeth wedi bod cyn cyflwyno cais i sicrhau datblygiad o ansawdd sy'n ystyriol o natur sensitif gadwraethol y safle ac ystyrir bod y gosodiad a'r graddfa yn ymateb yn dda i'w gyd-destun. Rhoddwyd ystyriaeth lawn i'r sylwadau a dderbyniwyd a chynhigir amodau priodol yn unol ag argymhellion yr ymgynghorwyr perthnasol. O asesu'r bwriad cyfredol yn ei gyfanrwydd ni adnabuwyd unrhyw effaith sylweddol niweidiol sydd yn groes i bolisïau cynllunio lleol a chyngor cenedlaethol perthnasol ac i'r perwyl hyn, felly, credir i'r bwriad fod yn dderbyniol.

7. Argymhelliad:

7.1 Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais gyda'r amodau isod a 106 ar gyfer cyfraniad ariannol ar gyfer gwelliannau priffyrdd:

Caniatau – amodau

Amser 5 mlynedd

Yn unol â'r cynlluniau

Rhaid cyflwyno a chytuno ar raglen ddarparu tai fforddiadwy

Cyfyngu'r defnydd i anheddau preswyl dosbarth defnydd C3 yn unig

Tynnu'r Hawliau Datblygu a Ganiateir

Llechi

Cytuno gorffeniad

Amodau Tirlunio

Gweithredu amcanion Datganiad Seilwaith Wyrdd

Cytuno manylion cyfarpar chwarae

Amod Dŵr Cymru

Amodau Priffyrdd

Amodau Gwarchod y Cyhoedd i gynnwys oriau gweithio

Amodau Cadw

Amod Archeolegol

Rhaid rhoi enw Cymraeg i'r stad/tai