

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 23/03/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Rhif: 1

Cais Rhif: C25/0052/25/LL

Dyddiad 30/01/2026
Cofrestru:

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Y Faenol

Ward: Y Faenol

Bwriad: Ail gyflwyniad o gais i newid defnydd yr uned swyddfa B1 bresennol i ddefnydd cymysg sy'n cynnwys uned cleifion allanol feddygol (dosbarth defnydd D1) a gofod swyddfa (B1).

Lleoliad: 14 Llys Castan Ffordd Y Parc, Parc Menai, Bangor, LL57 4FH

Crynodeb o'r
Argymhelliad: GWRTHOD

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 23/03/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Ail-gyflwyniad yw'r cais diweddaraf hwn o gais a wrthodwyd yn mis Tachwedd 2025 o dan gyfeirnod C25/0588/25/LL ar gyfer newid defnydd o swyddfa (Dosbarth Defnydd B1) i ddefnydd cymysg Swyddfa /Uned cleifion allanol feddygol (Rhannol dosbarth defnydd B1 a rhannol D1) o fewn uned wag yn Llys Castan sydd wedi ei leoli ar gyrion gogleddol Parc Menai, Bangor. Yn fewnol byddai'r bwriad yn golygu newid y swyddfeydd ar y llawr gwaelod yn dderbynfa/swyddfa, 4 ystafell ymgynghori, 2 ystafell driniaeth, ystafell sterileiddio, ystafell stoc, ystafell ddeintyddol, ac ystafell fwrdd. Ni fydd newid mewnol i'r llawr cyntaf.
- 1.2 Saif yr uned o fewn Parc Menai sydd wedi cael ei ddynodi yn y CDLL fel Prif Safle Busnes y Ganolfan Isranbarthol ac sy'n cael ei wasanaethu gan rwydwaith ffyrdd sirol di-ddosbarth gyda chyffordd i'r de-ddwyrain i'r gefnffordd yr A487. Dangosai'r cynllun safle fod 13 lle parcio yn union wrth ymyl yr uned. Mae gan yr adeilad hefyd ddefnydd o 13 llecyn parcio ychwanegol gyfagos a'r uned ac felly gyda chyfanswm o 26 llecyn parcio. Lleolir y safle hefyd o fewn Tirlun o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Dinorwig gan CADW.
- 1.3 I gefnogi'r cais cyflwynwyd gwybodaeth fanwl gan yr asiant a'r ymgeisydd sy'n cynnwys Datganiad Cynllunio a Datganiad Prawf Dilyniannol, a dogfennau atodol. Nodir Datganiad Cynllunio fod y cynnig yn ceisio creu Canolfan Cleifion Allanol Meddygol Arbenigol newydd. Byddai'r ganolfan allanol ar gael i bawb a byddai'n anelu at ddarparu mynediad addas at ofal meddygol/deintyddol arbenigol o ansawdd uchel i'r gymuned. Nodir hefyd fod hi'n hanfodol fod y safle wedi ei leoli mewn ardal gynaliadwy a hygyrch a bod rhaid cael canolfan cleifion allanol mewn ardal ganolog. Oherwydd natur y cynnig, a'r ffaith y gallai pobl sy'n mynychu'r ganolfan fod yn ddifrifol wael, yn derbyn llonyddiad/ tawelyddiad(sedation), derbyn diagnosis ag gallai newid bywyd, fe ddadleuer bod cael parcio digonol ar y safle a mannau gollwng yn hanfodol, er mwyn caniatáu mynediad hawdd i'r uned feddygol.
- 1.4 Yn arferol byddai'r cais hwn yn cael ei benderfynu o dan hawliau dirprwyedig ond derbyniwyd gohebiaeth gan ddau aelod lleol yn galw'r cais hwn i bwyllgor.

2. Polisiâu 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 chymau rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r 7 amcan llesiant sydd o fewn y Ddeddf. Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015. Wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 23/03/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

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

ISA 1 : Darpariaeth isadeiledd

ISA 2: Cyfleusterau cymunedol

PS 4 : Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad ac hygyrchedd

TRA 2: Safonau parcio

TRA 4 : Rheoli ardrawiadau cludiant

PS 5: Datblygu cynaliadwy

PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

PCYFF 2: Meini prawf datblygu

PCYFF 3 :Dylunio a siapia lle

PS 13: Darparu cyfle ar gyfer economi ffyniannus

CYF 1: Gwarchod, dynodi ac amddiffyn tir ac unedau ar gyfer defnydd cyflogaeth

CYF 5: Defnyddiau amgen o safleoedd cyflogaeth cyfredol

PS 19: Gwarchod a ble'n briodol gwella'r amgylchedd naturiol

2.4 Polisïau Cenedlaethol:

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 12 - Chwefror 2024)

Nodyn Cyngor Technegol 4: Datblygiad manwerthol a masnachol

Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth

Nodyn Cyngor Technegol 20: Cynllunio a'r Gymraeg

Nodyn Cyngor Technegol 23: Datblygu Economaidd

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Cyfeirnod y cais / apêl. Cyfeiriad y cais. Disgrifiad o'r bwriad. Penderfyniad a dyddiad.

C08A/0536/25/LL - GOSOD UNED AWYRU AR WAL - Caniatwyd gydag Amodau 22-09-2008

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 23/03/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

C05A/0610/25/LL - CODI WYTH UNEDAU, SWYDDFEYDD DAU LAWYR GYDA PARCIO A THIRLUNIO - Caniatwyd gydag Amodau 07 11-2005

C25/0588/25/LL - NEWID DEFNYDD YR UNED SWYDDFA B1 BRESENNOL I DDEFNYDD CYMYSG SY'N CYNNWYS UNED CLEIFION ALLANOL FEDDYGOL/DEINTYDDOL (DOSBARTH DEFNYDD D1) A GOFOD SWYDDFA (B1) – Gwrthodwyd 07-11-2025

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Dim ymateb.

Uned Drafnidiaeth: Hoffwn gymryd y cyfle i gyflwyno sylwadau ar y cais C26/0052/25/LL, Parc Menai Bangor. Mae'r cais canlynol yn cyfeirio tuag at ail gyflwyniad o gais i newid defnydd yr uned swyddfa B1 bresennol i ddefnydd cymysg sy'n cynnwys uned cleifion allanol feddygol (dosbarth defnydd D1) a gofod swyddfa (B1).

Yn ôl yr ymgeisydd mae angen 18 llecyn parcio ar gyfer y datblygiad ac mae'r nifer o lefydd parcio sydd ar gael yn bodloni'r gofynion hyn. Ynghyd a hyn, mae'r ddarpariaeth parcio yn cydymffurfio'n llawn â'r canllawiau perthnasol.

Mae'r safle hefyd wedi'i leoli yn agos at safle bws sy'n cynnig amrywiaeth eang o wasanaethau trafnidiaeth gyhoeddus. Bydd hyn yn annog defnyddwyr y safle i deithio mewn modd cynaliadwy.

Ar sail y wybodaeth a gyflwynwyd, o safbwynt trafnidiaeth nid oes rhesymau i wrthod y cais cynllunio.

Dŵr Cymru: Tynnu sylw'r ymgeisydd fod y safle o fewn pellter agos i brif bibelli a phrif garthffosydd dan wasgedd cyhoeddus ond nad oes unrhyw ddatblygiad newydd yn cael ei gynnig o fewn parthau diogelu eu hasedau. Mae'r cais yn dibynnu ar gysylltiadau carthffosydd presennol ac nid oes unrhyw gysylltiadau newydd i'w gwneud â'r system garthffosiaeth gyhoeddus. Gofyn am amod er atal llif ychwanegol o ddŵr wyneb i'r system garthffosiaeth a chanllawiau ar gyfer yr ymgeisydd.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 23/03/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daw'r cyfnod hysbysebu i ben ar 05/03/2026 a derbyniwyd gwrthwynebiadau ar sail:

- **Gwrthdaro â pholisi tir cyflogaeth:** Mae'r safle o fewn Parc Menai, sef ardal gyflogaeth Dosbarth B sydd wedi ei ddiogelu. Byddai'r defnydd arfaethedig D1 yn arwain at golli tir cyflogaeth a ddiogelir, sy'n anghyson â Pholisïau CYF1 a CYF5. Nid yw amgylchiadau eithriadol wedi'u dangos.
- **Lleoliad tu allan i ganol tref:** Mae'r cynnig yn gyfleuster cymunedol tebyg i ddefnydd canol tref a ddylai, o dan Bolisïau ISA2, PCYFF1 a PS15, gael ei leoli o fewn neu gyfagos a'r ffin datblygu.
- **Prawf dilyniannol annigonol:** Ystyrir y gwrthwynebydd fod yr asesiad o safleoedd amgen yn anghyflawn, gyda safleoedd eraill addas wedi'u nodi. Mae cwestiwn yn codi ynghylch bod y maes chwilio daearyddol yn rhy gyfyng, o ystyried bod y cynnig yn anelu at wasanaethu cleifion ar draws dalgylch llawer ehangach.
- Gwybodaeth Anghywir am y defnydd blaenorol 14 Llys Castan a'r cyfnod o farchnata. Mae'r uned wedi bod oddi ar y farchnad ers Gorffennaf 2025 ac felly nid oes modd cadarnhau na fyddai dim diddordeb presennol yn yr uned ar gyfer defnydd cyflogaeth. Mae Caffi ni yn cael ei grybwyll fel gwasanaeth arall sydd yn agos i'r datblygiad - ond mae bellach wedi cau
- **Angen cymunedol amheus:** Ymddengys bod y cynnig yn canolbwyntio ar gleifion Plan4Health yn hytrach nag ar ddarparu gwasanaeth cymunedol hanfodol lleol fel sy'n ofynnol o dan ISA2. Mae elfennau deintyddol yn parhau'n ganolog er eu bod wedi'u tynnu o'r disgrifiad ffurfiol.
- **Pryderon traffig a pharcio:** Mae'r galw am barcio wedi'i danamcangyfrif yn sylweddol, a bod diffyg manau parcio ar gael i'r nifer o staff. Nodi fod yn groes i safonau Parcio CSS Cymru 2014. Mae'r lleoliad yn cael ei wasanaethu'n wael gan drafnidiaeth gyhoeddus, gan ei wneud yn opsiwn anghynaliadwy ar gyfer mynediad cleifion drwy gydol y dydd. Dim gwybodaeth wedi ei gyflwyno ynglŷn ag amserlen trafnidiaeth cyhoeddus. Mae hyn yn gwrthdaro â TRA2 a TRA4.
- **Rhesymau blaenorol dros wrthod yn parhau heb eu datrys:** Nid yw'r cais diwygiedig yn mynd i'r afael â'r gwrthdaro polisïau craidd a nodwyd yn y gwrthodiad C25/0588/25/LL.

Yn ogystal â'r gwrthwynebiadau uchod derbyniwyd gwrthwynebiadau nad oedd yn wrthwynebiadau cynllunio dilys oedd yn cynnwys:

- Pryderon sylweddol a diffyg gwybodaeth ynghylch model cyflwyno'r gwasanaeth deintyddol arfaethedig a'i

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 23/03/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

effaith ehangach, y model gweithredu a'r offer/moddion diagnostic.

- Pryder y byddai yn cynyddu'r galw ar wasanaethau y GIG a rhestrau aros yn hytrach na diwallu capasiti.
- Pryderon ynghylch hyfywedd a chynnig system mynediad drwy haen gan roi mantais i rai sy'n talu
- Pryder y byddai practis tebyg arall yn niweidio model busnes a chyflogaeth practis lleol presennol.
- Risgiau Cynaliadwyedd Ariannol a Busnes
- Mae cynlluniau llawr sy'n dangos offer deintyddol yn anghyson â'r defnydd a ddisgrifir fel "meddygol yn unig".
- Nid oes tystiolaeth o unrhyw bartneriaeth â'r GIG er gwaethaf honiadau y byddai'r cyfleuster yn lleihau pwysau ar wasanaethau'r GIG.

Derbyniwyd gohebiaeth gan ddau aelod lleol yn cefnogi'r cais hwn ac yn rhoi sylwadau ar y cais ar sail:

- y byddai'r ddarpariaeth arfaethedig yn addas iawn i'r lleoliad
- yn cynnig adnodd pwysig ac yn cyd-weddu efo'r gwasanaethau sydd yn barod ar gael ym Mharc Menai
- fod cynsail wedi ei osod am y statws parc busnes Parc Menai
- fod angen lleol am y gwasanaeth
- nad oes safle amgen rhesymol - byddai safle Stryd Fawr ddim yn addas i gleifion a fydd angen 'pick-up/drop-off' tu allan i'r drws
- dyfodiad 'safle mawr' Coleg Menai i'r parc hefyd wedi dangos yn glir nad ydi PEDW yn arddel statws 'busnes' Parc Menai yn yr un modd a'r adran gynllunio.
- Fod gwrthod y cais yn afresymol

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 23/03/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y bwriad

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

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

"1. Yn yr achos fod y safle yn wag ei fod yn annhebygol o gael ei ddefnyddio yn y tymor byr a chanolig ar gyfer defnydd gwreiddiol neu ddefnydd y warchodaeth, neu;

2. Mae yna orddarpariaeth o safleoedd cyflogaeth o fewn y cyffiniau, neu; 3. Mae'r defnydd cyflogaeth bresennol yn cael effaith niweidiol ar fwynderau a'r amgylchedd, neu;

4. Ni fyddai'r datblygiad yn cael effaith niweidiol ar ddefnydd cyflogaeth safleoedd cyfagos, neu;

5. Nid oes yna safle amgen arall ar gyfer y defnydd bwriedir, neu;

6. Os yw'r safle yn cael ei ddefnyddio ar gyfer defnydd tymor byr (dros dro), bod yna fesurau adfer priodol mewn lle sydd i foddhad yr Awdurdod Cynllunio Lleol."

5.3 Yn ychwanegol i ofynion polisi CYF 5, mae arweiniad pellach ynglŷn â'r meini prawf hyn yng 'Nghanllaw Cynllunio Atodol: Newid defnydd cyfleusterau a gwasanaethau cymunedol, safleoedd cyflogaeth ac unedau manwerthu' (mabwysiadwyd ym mis Ionawr, 2021) yn nodi bod angen diwallu'r mwyafrif o'r meini prawf fel y rhestrir wrth ystyried ceisiadau ar gyfer defnyddiau amgen o safleoedd cyflogaeth.

5.4 Mae'r cais hwn yn cynnwys gwybodaeth ychwanegol er mwyn ceisio tystiolaethu fod y bwriad yn cydymffurfio gyda meini prawf y polisi

1. Mae'r maen prawf cyntaf yn datgan ei fod angen profi fod yr uned yn annhebygol o gael ei ddefnyddio yn y tymor byr a chanolig ar gyfer y defnydd gwreiddiol neu ddefnydd y warchodaeth (Defnydd Dosbarth B1). Nodir atodiad A a ddarparwyd gan syrffwr siartredig yn 'BA Commercial' i gyd fynd efo'r Datganiad Dyluniad a Mynediad fod yr uned yn wag ar hyn o bryd a'i fod wedi cael ei hysbysebu gan BA Commercial ers mis Tachwedd 2023. Yn ôl atodiad B, a ddarparwyd hefyd gan syrffwr siartredig 'BA Commercial', yn dechnegol daeth cytundebau rhentu ar

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 23/03/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

gyfer y llawr cyntaf yr adeilad i ben yn 20/01/2024 a'r llawr daear ar 08/11/2024. Felly mae'r uned gyfan wedi cael eu marchnata yn weithredol a chyson ers tua Mai 2024. Mae hyn yn cynnwys marchnata ar eu gwefan eu hunain yn ogystal a thrwy safleoedd adnabyddus a chen-edlaethol fel Zoopla a Rightmove. Yn ôl y datganiad cynllunio, dim ond 3 ymholiad sydd wedi cael eu derbyn ynglŷn a'r uned ble roedd dau yn ymwneud a defnydd swyddfa, ag un mewn perthynas a defnyddio'r uned fel practis milfeddygol. Mae'r diddordeb cyfyngedig a dderbyniwyd yn awgrymu galw isel am ofod swyddfa yn yr ardal ac mae'r syrfêwr lleol yn cadarnhau galw cyfyngedig am ofod swyddfa o'r fath.

Mae gwrthwynebiad ar y cais a wrthodwyd yn flaenorol o dan gyfeirnod C25/0588/25/LL yn nodi y defnyddiwyd yr uned fel Canolfan Hyfforddi i'r GIG yn ddiweddar ac felly yn awgrymu mai dim ond ers cyfnod byr y mae'r uned wedi bod yn wag. Cwestiynir felly os fydd yr uned yn debygol o gael ei ail-ddefnyddio yn y tymor byr na chanolig ar gyfer defnydd gwarchodedig yr uned fel Defnydd Dosbarth B. Nodir Datganiad Cynllunio y cais cyfredol hwn, yn dilyn ymholiadau pellach efo'r gwerthwyr eiddo, fod Bwrdd Iechyd Betsi Cadwaladr wedi cymryd prydles tymor byr ar lawr cyntaf yr uned i'w ddefnyddio fel cyfleuster hyfforddi. Fodd bynnag, ni chawson nhw lawer o ddefnydd o'r gofod hwn a ni wnaethant adnewyddu'r brydles, gan adael y safle. Dylid pwysleisio mai dim ond yn rhannol ar gyfer y llawr cyntaf yr oedd y defnydd hwn, ac oherwydd mai Canolfan Hyfforddi'r GIG fyddai'r defnydd, ni fyddai hyn yn gyfatebol i ddefnydd Dosbarth B1. Nodir y datganiad cynllunio gan yr asiant felly na ellir dibynnu ar hyn fel prawf bod galw parhaus am yr uned fel defnydd B1, gan nad yw'r defnydd dan sylw yn cael ei ystyried fel defnydd a ddiogelir. Nodir nad yw'r wybodaeth hwn yn berthnasol gan nad oedd caniatâd cynllunio wedi ei roi ar gyfer y defnydd dros dro hwn.

Mae eglurhad polisi CYF5 yn datgan 'wrth ystyried rhyddhau safle cyflogaeth bresennol bydd yn hanfodol sicrhau nad yw integriti y safle cyflogaeth yn cael ei gyfaddawdu yn benodol gan ei fod yn diwallu anghenion cyflogaeth leol. Ymhellach fe fyddai angen sicrhau nad yw unrhyw ddarpar ddefnydd yn gwrthdaro a'r defnydd cyflogaeth a fyddai'n parhau ar y safle'. Yn yr ystyr yma, ni chredir y byddai defnyddio un o'r unedau llai, ble mae yna nifer o unedau tebyg yn parhau i fod ar gael, yn cael effaith negyddol nac yn cyfaddawdu ar integriti y safle cyflogaeth. Ni ystyrir chwaith y byddai'n ddefnydd sy'n gwrthdaro gyda'r defnydd cyflogaeth sy'n parhau yn y cyffiniau ac ar y safle yn ehangach gan fod llawer o'r rheiny yn darparu gwasanaeth arbenigol a phroffesiynol i nifer cyfyngedig iawn o gwsmeriaid h.y. nid yw'n ddefnydd dwys ac mae'r mynd a'r dod cysylltiedig yn isel iawn.

2. Mae'r ail faen prawf yn ymwneud a phrofi fod yna orddarpariaeth o safleoedd cyflogaeth o fewn y cyffiniau.

Nodir yn y datganiad cynllunio fod tua 13,975 troedfedd sgwâr o ofod llawr defnydd B1 ar gael ar hyn o bryd ac yn cael ei farchnata'n weithredol o fewn dyraniad cyflogaeth presennol Parc Menai. Mae tabl 5.1 yn y datganiad cynllunio yn dangos 2 uned defnydd B1 sy'n cael ei farchnata gan BA Commercial, 3 uned defnydd B1 sy'n cael ei farchnata gan Legat Owen, ac unedau swyddfa defnydd B1 sy'n cael eu marchnata gan Cooke&Arkwright. Wrth edrych ar y dyraniad cyflogaeth cyffredinol yn y CDLL, nodir y datganid cynllunio fod capasiti sylweddol o fewn y dyraniad cyflogaeth os oes angen datblygiad pellach defnydd B1 yn y dyfodol. Felly, mae'n annhebygol y byddai colli rhan o'r defnydd swyddfa B1 yn yr uned hon yn arwain at brinder sylweddol o gapasiti B1 o fewn y safle cyflogaeth a neilltuwyd. Nodir y datganiad hefyd, yn dilyn caniatâd cynllunio diweddar fod unedau eraill o fewn y safle wedi dangos diffyg galw am ddefnydd B1 a bod yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi ystyried defnydd amgen ar gyfer yr unedau, er enghraifft at ddibenion iechyd D1. Serch hynny, mae'n bwysig nodi fod rhai o'r

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 23/03/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

defnyddiau sydd wedi cael eu caniatáu yn fwy arbenigol ac yn llai addas ar gyfer datblygiad canol tref.

Gan ystyried y dystiolaeth uchod, credir, yn bresennol o leiaf, bod gôr ddarpariaeth o unedau B1 ym Mharc Menai o ystyried cyfanswm arwynebedd llawr segur sydd eisoes o fewn y Parc h.y. mae'r Parc o dan gapasiti ar gyfer cyflenwad eiddo/tir Defnydd Dosbarth B1. Amlygwyd hefyd byddai newid defnydd o Ddefnydd Dosbarth B1 i Ddefnydd Dosbarth D1 yn parhau i gynnig defnydd masnachol/busnes gan gefnogi cyflogaeth leol a chefnogi'r economi leol.

3.Mae'r trydydd maen prawf yn datgan na ddylai'r defnydd cyflogaeth bresennol gael effaith niweidiol ar fwynderau nag ar yr amgylchedd. Defnydd cyfreithiol a sefydledig yr uned yw ar gyfer Defnydd Dosbarth B1 sy'n cydymffurfio a defnydd a gwarchodaeth yr uned ei hun ar gyfer defnydd swyddfa. Mae'r fath ddefnydd yn cyd-fynd a chydseinio a defnydd busnes Parc Menai yn ei gyfanrwydd ac nid oes unrhyw effeithiau negyddol yn deillio o'r defnydd hwnnw. Fodd bynnag, ystyrir na fyddai defnyddio'r uned ar gyfer canolfan cleifion allanol feddygol clinig yn amharu'n andwyol ar gymeriad nag integredd defnyddiau cyfagos ar sail natur a graddfa'r defnydd ei hun ac na fydd angen ymgymryd â newidiadau allanol i'r adeilad presennol a bydd y newidiadau wedi eu cyfyngu'n fewnol a bydd y rhain yn newidiadau cildroadwy(reversible).

4. Mae'r pedwerydd maen prawf yn datgan na ddylai datblygiad gael effaith niweidiol ar ddefnydd cyflogaeth safleoedd/unedau cyfagos. Nodir byddai'r mynychwyr yn ymweld ar sail cynllun apwyntiadau yn unig ac na fyddai'r fath drefniant yn mynd i ddwysau defnydd yr uned i'r fath raddau nes y byddai'n newid a thanseilio cymeriad yr ardal ar draul mwynderau cyffredinol.

5. Mae'r bumed maen prawf yn nodi y dylid profi nad oes yna safle amgen arall addas ar gyfer y defnydd arfaethedig. Hynny yw, yn ddibynnol ar y defnydd a fwriedir a oes yna safle arall a fyddai'n gallu diwallu'r angen yn hytrach na gwneud defnydd o safle sydd wedi ei warchod ar gyfer dibenion cyflogaeth. Yn ychwanegol i'r manylion a gyflwynwyd yn y datganiad cynllunio, cyflwynwyd Prawf Dilyniannol sy'n crybwyll safleoedd amgen yng nghanol y ddinas ac o fewn radiws 3 milltir o ganol Dinas Bangor, ac unedau gyda gofod llawr rhwng 250m2 a 1000m2. Mae'r safleoedd yma wedi cael eu diystyru am wahanol resymau sydd yn cael eu crybwyll isod:

- ystyried natur y defnydd arfaethedig mae angen hygyrchedd addas yn enwedig i gleifion hŷn a'r rhai ag anabledd
- Eu bod ddim yn addas o ran parcio a darparu mannau gollwng addas drwy gydol y dydd i gleifion
- Diffyg mynediad cerbyd hwylus
- Colled defnydd manwerthu A1 a byddai anawsterau i gael caniatâd cynllunio i newid o ddosbarth A1 i D1
- Addasrwydd a maint safleoedd
- Oherwydd natur y triniaethau meddygol (rhai yn derbyn llonyddiad/sedation) a difrifoldeb llawer o'r cleifion, nid yw lleoliad yng nghanol tref yn addas nac yn ddiogel
- Fod y safle wedi derbyn cynnig yn barod

Derbyniwyd gohebiaeth gan gwmni Cassidy + Ashton ar ran gwrthwynebydd lleol, ac mae'r ddogfen yn adolygu eiddo amgen yn yr ardal er mwyn asesu a yw'r ymgeisydd wedi ystyried pob opsiwn priodol. Nodwyd dau safle amgen ganddynt nad oedd wedi derbyn ystyriaeth gan yr ymgeisydd. Mae un safle ar y Stryd Fawr yn bodloni gofynion yr ymgeisydd o ran maint. Fodd bynnag, nid yw'r ail safle a nodwyd yn eiddo i'w rentu ac felly nid yw'n addas i'r ymgeisydd. Serch hynny, mae'r asesiad hwn yn dangos bod opsiynau eraill posibl ar gael yng nghanol y ddinas.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 23/03/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Mae'r math o ddefnydd a gynigir yn rhan o'r bwriad hwn yn ddefnydd sydd yn cael ei leoli yng nghanol strydoedd ac yng nghanol tref. Mae polisi strategol 15 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn ceisio Gwarchod a gwella bywiogrwydd a hyfywedd canol trefi a'u swyddogaethau manwerthu, gwasanaethau a chymdeithasol. Fe all caniatáu y bwriad hwn y tu allan i ganol tref gael effaith negyddol a thanseilio amcanion Cynllun Adfywio Canol Dinas Bangor. Bwriad y Cynllun Adfywio yw i gynyddu'r gweithgareddau a defnyddiau yng nghanol y ddinas ac ystyrir byddai lleoli cyfleuster cymunedol fel canolfan feddygol sydd hefyd yn cynnig gwasanaeth deintyddol ar safle ar gyrion y ddinas yn tanseilio prysurdeb, swyddogaeth, ynghyd a rôl a hyfywedd canol dinas Bangor ymhellach fel Canolfan Isranbarthol. Mae'r prawf dilyniannol wedi adnabod sawl uned wag yng nghanol Dinas Bangor sydd yn pwysleisio pwysigrwydd sicrhau fod datblygiadau o'r fath yn cael eu lleoli canol tref, ac nid yw'n gwbl glir o'r wybodaeth sydd wedi ei gyflwyno fod holl opsiynau sydd ar gael wedi eu hystyried.

Yn unol â rhan olaf o Bolisi MAN 1 fe fyddai rhaid i ddatblygiadau manwerthu, masnachol a hamdden newydd tu allan i ganol trefi diffiniedig gael eu cefnogi gan dystiolaeth o'r angen am ddarpariaeth ychwanegol, a bodloni dull dilyniannol. Yn yr achos hwn ni ystyrir fod tystiolaeth digonol wedi ei gyflwyno i fodloni'r dull dilyniannol ac felly mae perygl y gallai arwain at tanseilio prysurdeb, swyddogaeth a hyfywedd canol dinas Bangor ac felly nid yw'r bwriad yn cydymffurfio efo polisi PS 15 a MAN 1 o'r CDLL.

6. Nid yw'r chweched maen prawf yn berthnasol i'r bwriad sy'n destun y cais hwn gan nad yw'n golygu defnyddio'r safle/uned ar gyfer defnydd tymor byr/dros dro. Er hyn pe bai'r cais yn dderbyniol o safbwynt polisiâu eraill byddai modd gosod amoda personol ar unrhyw ganiatâd er mwyn sicrhau byddai'r adeilad yn dychwelyd i ddefnydd B1 pe bai'r defnydd yma yn dod i ben yn y dyfodol.

- 5.5 Gan ystyried yr asesiad uchod, nid yw'r bwriad yn dderbyniol yn seiliedig ar y wybodaeth a'r dystiolaeth a gyflwynwyd gyda'r cais, a nad oes tystiolaeth digonol wedi ei ddarparu er mwyn profi nad oes safle amgen arall addas ar gyfer defnydd y bwriad a, chan hynny, ni ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion maen prawf 5 o bolisi CYF5 y CDLL yn ogystal â polisi PS 15 a MAN 1 o'r CDLL.
- 5.6 Wrth ystyried egwyddor y defnydd arfaethedig dylid sicrhau fod y bwriad yn cydymffurfio a'r holl feini prawf a gynhwysir ym Mholisi ISA 2 (cyfleusterau cymunedol) o'r CDLL. Yn y cyd-destun yma, ac i bwrpas y polisi, fe gadarnheir fod cyfleusterau cymunedol yn cynnwys 'cyfleusterau a ddefnyddir gan gymunedau lleol at ddibenion iechyd...ac unrhyw gyfleuster arall sy'n cyflawni'r rôl o wasanaethu'r gymuned'. Yn unol â Pholisi ISA 2 fe ganiateir cyfleusterau cymunedol newydd cyn belled fod y bwriad hynny wedi ei leoli o fewn neu union wrth ymyl y ffin datblygu neu fod y bwriad wedi ei leoli o fewn clwstwr a bod y bwriad yn darparu cyfleuster sydd yn angenrheidiol i'r gymuned leol. Nodir maen prawf 6 o bolisi ISA 2 y dylai'r cynnig fod yn hawdd ei gyrraedd ar droed, beic a chludiant cyhoeddus. Nodir yn y datganiad cynllunio fod y lleoliad arfaethedig ym Mharc Menai yn un hygyrch a fod gan Bangor gyfleusterau trafndiaeth sylweddol. Mae'r safle arfaethedig o fewn 45m i safle bws sy'n cynnig nifer o wasanaethau bysiau gwahanol.
- 5.7 Gan ystyried yr asesiad uchod, ac er yn cydnabod yr holl wybodaeth gefndir sydd wedi ei gyflwyno yn egluro natur arbenigol a gweddol unigryw y cyfleuster arfaethedig, fe ystyrir fod y bwriad yn annerbyniol ar sail egwyddor gan nad yw'r cyfleuster cymunedol arfaethedig wedi ei leoli o fewn ffin datblygu, yn ymyl y ffin datblygu nac o fewn clwstwr ac felly ei fod yn groes i faen prawf 1 o Bolisi ISA 2 ynghyd a pholisi PCYFF1.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 23/03/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Mwynderau gweledol

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

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.9 Saif yr uned oddi fewn i ardal masnachol sefydledig sy'n cynnwys defnyddiau fel swyddfeydd a diwydiant ysgafn ar gyrion gogleddol Parc Menai. Ceir llecynnau parcio dynodedig gerllaw ar gyfer yr unedau hyn a chan ystyried natur a chymeriad masnachol yr ardal leol credir na fyddai defnydd o'r uned fel deintyddfa yn mynd i danseilio mwynderau cyffredinol defnyddwyr cyfagos ar sail aflonyddwch swm gan ystyried byddai'r cleifion yn ymweld â'r deintyddfa drwy apwyntiad yn unig ac na fyddai'r fath drefniant yn mynd i ddwysáu defnydd yr uned i'r fath raddau nes y byddai'n newid a thanseilio cymeriad yr ardal gyfagos ar draul mwynderau cyffredinol. Credir, felly, i'r bwriad fod yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF2 o'r CDLL.

Materion trafnidiaeth a mynediad

- 5.10 Mae'r uned yn cael ei wasanaethu gan rwydwaith ffyrdd sirol di-ddosbarth gyda chyffordd i'r gefnffordd A487 i'r de-dwyrain o Barc Menai ei hun. Mae 13 llecyn parcio dynodedig wedi eu clustnodi ar gyfer defnyddwyr yr uned hon. Mae gan yr adeilad hefyd ddefnydd o 13 llecyn parcio ychwanegol gyfagos a'r uned ac felly fod cyfanswm o 26 llecyn parcio fel sy'n cael ei nodi yn y llyfryn marchnata. Mae Polisi TRA 2 o'r CDLL yn datgan dylai darpariaeth parcio ar gyfer pob dull o deithio fod yn unol â safonau parcio'r Cynghorau. Derbyniwyd sylwadau gan yr Uned Drafnidiaeth yn nodi fod yr ymgeisydd angen 18 llecyn parcio ar gyfer y datblygiad ac fod y nifer o lefydd parcio sydd ar gael ar y safle yn bodloni'r gofynion hyn. Ynghyd a hyn, mae'r ddarpariaeth parcio yn cydymffurfio'n llawn a'r canllawiau perthnasol. Mae'r safle hefyd wedi'i leoli yn agos at safle bws sy'n cynnig amrywiaeth eang o wasanaethau trafnidiaeth gyhoeddus. Bydd hyn yn annog defnyddwyr y safle i deithio mewn modd cynaliadwy. Ar sail y wybodaeth a gyflwynwyd, o safbwynt trafnidiaeth nid oes rhesymau i wrthod y cais cynllunio.
- 5.11 Mae'r ddogfen CSS Cymru yn datgan bod dehongliad y safonau parcio yn syrthio ar yr awdurdodau cynllunio lleol eu hunain a bod hyblygrwydd yn y safonau er mwyn cymryd i ystyriaeth amgylchiadau unigryw sy'n perthyn i bob datblygiad. Mae'r ystyriaethau hyn yn cynnwys ystyriaethau mynediad i drafnidiaeth gyhoeddus; rhannu ceir; nifer o weithwyr llawn/rhan amser; hygrychedd y safle drwy gerdded a beicio; posibilrwydd o dagfeydd ar hyd y strydoedd lleol a lleoliadau mannau parcio preifat/cyhoeddus gerllaw safle.
- 5.12 Nodir y derbyniwyd pryderon gan wrthwynebydd fod prinder mannau parcio priodol ar gyfer nifer y staff a fydd yn gweithio yn yr uned a'r ddarpariaeth trafnidiaeth gyhoeddus. Datgan y gwrthwynebydd bryder am hygrychedd y safle o ran trafnidiaeth gyhoeddus efo pellter safleoedd bws o'r safle a'r addasrwydd i bobl hŷn ag anabl, yn ogystal â pha mor aml mae'r gwasanaethau bws yn rhedeg. Cydnabyddir y pryderon a godwyd ac ystyrir eu bod wedi eu hystyried yn llawn, ond er mwyn sicrhau'r sefyllfa disgwylir barn pellach gan yr Uned Briffyrdd.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 23/03/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

- 5.13 Mae polisi PS5 o'r CDLL yn datgan cefnogir datblygiadau ble gellid dangos eu bod yn gyson ag egwyddorion datblygu cynaliadwy drwy, er enghraifft, lleihau'r angen i deithio gyda thrafnidiaeth breifat ac annog cyfleoedd i bob defnyddiwr deithio yn ôl y gofyn mor aml â phosib drwy ddefnyddio dulliau amgen gan roi pwyslais ar gerdded, beicio a defnyddio cludiant cyhoeddus. Mae Polisi PS4 yn datgan bydd rhaid i ddatblygiadau gael eu lleoli er mwyn lleihau'r angen i deithio gan gefnogi gwelliannau trafndiaeth fydd yn uchafu hygyrchedd ar gyfer bob dull o deithio ond yn arbennig ar droed, beic a chludiant cyhoeddus. Mae Polisi TRA4 yn ategu egwyddorion y ddau bolisi yma drwy ddatgan dylid dylunio datblygiad mewn ffordd sy'n hyrwyddo'r dulliau mwyaf cynaliadwy o deithio gan roi sylw i, er enghraifft, cerddwyr (gan gynnwys pobl gyda phramiau a/neu blant ifanc); bobl anabl a phroblemau symudedd ac anghenion mynediad penodol; beicwyr a chludiant cyhoeddus.
- 5.14 Yn seiliedig ar y wybodaeth yn y datganiad cynllunio, ni ystyrir y byddai'r bwriad yn tanseilio gofynion ac amcanion cynaliadwy lleol a chenedlaethol perthnasol. Credir, felly, bod y bwriad cyfredol hwn yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PS4, PS5 a Pholisi TRA4 o'r CDLL.

Materion Ieithyddol

- 5.15 Yn unol â Deddf Cynllunio (Cymru) 2015 mae'n ddyletswydd wrth wneud penderfyniad ar gais cynllunio i roi ystyriaeth i'r iaith Gymraeg, lle mae'n berthnasol i'r cais hwnnw. Ategir hyn ymhellach gan bara 3.28 o Bolisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 12, 2024) ynghyd a Nodyn Cyngor Technegol 20.
- 5.16 Mae'r Canllaw Cynllunio Atodol (CCA) 'Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy' (mabwysiedig Gorffennaf 2019) yn rhoi arweiniad pellach ar sut y disgwylir i ystyriaethau i'r iaith Gymraeg fod yn cael eu hymgorffori ym mhob datblygiad perthnasol.
- 5.17 Er nad yw'r bwriad cyfredol hwn yn destun Datganiad Iaith Gymraeg neu Adroddiad ar Asesiad Effaith Iaith Gymraeg yn ôl trothwyon a nodir ym Mholisi PS1 o'r CDLL fe roddir arweiniad o ran y mathau o geisiadau perthnasol ble fo angen rhoi ystyriaeth i'r iaith Gymraeg yn Atodiad 5 (Y Drefn Sgrinio) o'r CCA (rhan Ch i Dd). Mae'r arweiniad a gynhwysir o fewn Atodiad 5 yn nodi y dylai pob datblygiad manwerthu, masnachol neu ddiwydiannol ble nad oes angen cyflwyno Datganiad/Asesiad iaith Gymraeg ddangos sut fo ystyriaeth wedi ei roi i'r iaith. I'r perwyl hwn, cyflwynwyd gwybodaeth gyffredinol o fewn y Datganiad Cynllunio sy'n cadarnhau bydd y practis yn ymrwmo i ddarparu arwyddion dwyieithog mewnol ac allanol i hysbysebu'r safle. Nodir yn y datganiad hefyd bod cael staff sy'n gallu sgwrsio yn Gymraeg yn hanfodol i'r busnes gan eu bod yn gallu darparu gwasanaeth mwy effeithiol a phersonol i'r cwsmeriaid. Ystyrir y bydd defnyddwyr y safle yn y dyfodol yn cydnabod hyn ac y byddant yn ceisio cyflogi staff lleol newydd sy'n siarad Cymraeg gan y byddai hyn yn gwella'r gwasanaeth i gwsmeriaid yn ogystal â chefnogi'r gymuned leol sy'n siarad Cymraeg. Mae'r wybodaeth a gyflwynwyd yn dangos bod ystyriaeth wedi ei roddi i'r iaith Gymraeg i fodloni gofynion y polisi yma.

Materion bioamrywiaeth

- 5.18 Mae Pennod 6 Polisi Cynllunio Cymru (PCC), yn ymdrin â seilwaith gwyrdd, budd net i fioamrywiaeth a'r amddiffyniad a roddir i Safleoedd o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig, coed a choetiroedd. Fe gyflwynwyd Datganiad Seilwaith Gwyrdd gyda'r cais ac wrth ystyried y datganiad hwn yng nghyd-destun cynnwys Pennod 6 PCC fe gredir nad oes unrhyw faterion bioamrywiaeth yn codi sy'n cael unrhyw ddylanwad o bwys ar y penderfyniad ac felly fe gredir bod y cais hwn yn cwrdd gyda gofynion PCC ynghyd â Pholisi PS 19 y CDLL.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 23/03/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

5.19 Mae gwrthwynebiad wedi ei dderbyn am effaith y bwriad ar ddeintyddfa presennol cyfagos gan gyfeirio at faterion sy'n cynnwys cystadleuaeth ac effaith ar fusnes presennol, yn ogystal ac ar gynaliadwyedd economaidd yr ardal gyflogaeth. Codwyd nifer o bryderon ynghylch model y busnes, hyfywedd y gwasanaeth, a'r gred nad yw'r cais yn dangos y byddai'n darparu capasiti ychwanegol gwirioneddol heb gynyddu straen ar adnoddau'r GIG. Nodir hefyd y byddai practis tebyg arall yn niweidio model busnes a chyflogaeth practis lleol presennol, ac y byddai'r risg o gystadleuaeth uniongyrchol yn gallu arwain at ostwng prisiau, cyfaddawdu ar y gwasanaeth a gostwng safonau. Nid yw'r materion a godwyd yn y gwrthwynebiad hwn yn ystyriaethau cynllunio. Ystyrir fod pob sylw arall a dderbyniwyd gan y cyhoedd wedi derbyn sylw o fewn yr adroddiad.

6. Casgliadau:

6.1 Gan ystyried y wybodaeth a gyflwynwyd fel rhan o'r cais a'r ymatebion a dderbyniwyd, ar sail ein hasesiad uchod fe gesglir y byddai darparu Uned Feddygol Cleifion Allanol ar y safle hwn, sydd wedi cael ei ddynodi a'i ddiogelu ar gyfer defnydd o fewn Dosbarth Defnydd B1a Safle Cyflogaeth Strategol isranbarthol yn groes i'r polisiâu a nodir uchod. I'r perwyl hyn, felly, argymhellir bod y cais yn cael ei wrthod am y rhesymau a nodir isod.

7. Argymhelliad:

7.1 Gwrthod – rhesymau

1. Mae'r bwriad yn groes i Bolisi CYF5 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Mon, 2017 sy'n datgan mewn achosion arbennig yn unig caniateir cynigion i ryddhau tir yn Nefnydd Dosbarth B1, B2 neu B8 ar safleoedd cyflogaeth bresennol sydd wedi cael eu gwarchod yn unol a Pholisi CYF1 ar gyfer defnyddiau amgen. Yn seiliedig ar y wybodaeth a gyflwynwyd nid oes achos arbennig wedi ei brofi. Yn ychwanegol, nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi ei argyhoeddi nad oes safleoedd addas amgen eraill ar gyfer y defnydd arfaethedig oddi fewn i'r ffin datblygu wedi ei brofi.
2. Mae'r bwriad yn groes i amcanion polisiâu PS15 a MAN 1 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Mon 2011-2026 sy'n gwrthsefyllfa datblygiadau sy'n tynnu oddi ar bywiogrwydd a hyfywedd canol trefi ar ardaloedd manwerthu, gwneud y mwyaf i ailddefnyddio adeiladau addas mewn canol trefi a gwrthsefyll ymestyn datblygiadau manwerthu a hamdden y tu allan o ganol drefi oni bai eu bod yn cael eu cefnogi gan dystiolaeth o'r angen am ddarpariaeth ychwanegol, a bodloni'r dull dilyniantol sydd wedi ei nodi mewn polisi cynllunio cenedlaethol.
3. Mae'r bwriad yn groes i ofynion Polisi PCYFF1 ac ISA2 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Mon, 2017 sy'n datgan dylid lleoli datblygiadau newydd a chyfleusterau cymunedol newydd oddi fewn neu'n gyfagos a ffiniau datblygu, neu eu bod wedi'u lleoli tu allan i ffiniau datblygu ond oddi mewn i glystyrau, lle bydd y cynnig yn darparu cyfleuster angenrheidiol i gefnogi'r gymuned leol.