Rhif : 1

ADRODDIAD I'R PWYLLGOR CYNLLUNIO
CYFEIRIO I GYFNOD CNOI CIL

DYDDIAD PWYLLGOR CYNLLUNIO:	4 Ebrill 2016
DISGRIFIAD A LLEOLIAD Y CAIS:	Cais Rhif C13/1143/11/AM
ADRODDIAD GAN:	Uwch Reolwr, Gwasanaeth Cynllunio ac Amgylchedd
ARGYMHELLIAD:	Derbyn yr argymhelliad sef dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i arwyddo cytundeb 106 yn ymwneud â thai fforddiadwy a derbyn cyfraniadau ariannol tuag at wella cyfleusterau addysg lleol.

1. PWRPAS

1.1 Adroddwyd y cais yma yn wreiddiol i'r Pwyllgor Cynllunio ar Ragfyr 14eg 2015, argymhelliad y pwyllgor hwnnw oedd i wrthod y cais, yn groes i argymhellion swyddogion, ar y sail y byddai'n cael effaith andwyol ar yr iaith Gymraeg, diffyg tystiolaeth yn adrodd sut y byddai'r is-adeiledd yn gallu ymdopi, ni gyflwynwyd tystiolaeth ddigonol yn dangos fod ysgolion lleol yn gallu ymdopi ag ni gyflwynwyd tystiolaeth ddigonol yn dangos fod y rhwydwaith priffyrdd yn ddigonol.

1.2 Ym marn yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio, Amgylchedd a Gwarchod y Cyhoedd (Dros Dro) mae risg sylweddol i'r Cyngor o ran y penderfyniad i wrthod y cais yn groes i argymhelliad swyddogion, felly cyfeiriwyd y mater i gyfnod cnoi cil yn unol â rheolau sefydlog y Pwyllgor. Pwrpas adrodd yn ôl i'r Pwyllgor yw er mwyn amlygu'r materion polisi cynllunio, risgiau posib a'r opsiynau posib i'r Pwyllgor cyn iddynt ddod i benderfyniad terfynol ar y cais.

1.3 Er gwybodaeth, mae'r Cyngor wedi derbyn Asesiad o Effaith Ieithyddol Codi 366 o Dai ar dir Pen y Ffridd gan gwmni ymgynghorol Hanfod ar ran gwrthwynebydd i'r cais. Mae'r wybodaeth yma wedi cael ei asesu yn ffurfiol gan Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd, gweler sylwadau am gynnwys yr asesiad ymhellach yn yr adroddiad hwn.

1.4 Yn yr un modd, derbyniwyd Datganiad o Effaith Ieithyddol a Chymunedol Atodol gan gwmni Geraint John Planning ar ran yr ymgeisydd sydd hefyd wedi cael ei asesu yn ffurfiol gan yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd. Penderfynodd y gwasanaeth ail ymgynghori yn ffurfiol ynglŷn a'r wybodaeth atodol yma, gweler sylwadau am gynnwys yr asesiad yma ymhellach yn yr adroddiad hwn.

1.5 O ganlyniad i'r ail-ymgynghori, derbyniwyd sylwadau pellach gan unigolion ynglŷn a'r datblygiad arfaethedig, nodir y materion cynllunio perthnasol ymhellach yn yr adroddiad yma.

2. DISGRIFIAD a CHEFNDIR

2.1 Cais amlinellol yw hwn am ganiatâd cynllunio i godi hyd at 366 o unedau preswyl newydd gyda ffyrdd mynediad cysylltiol, llecynnau parcio ag adnoddau atodol. Er eglurdeb, cais

amlinellol yw hwn gyda manylion y fynedfa yn unig yn ffurfio rhan o'r cais. Hynny yw, mae materion arferol megis edrychiadau, tirlunio, gosodiad a maint ag i raddau, niferoedd i gyd yn faterion a gedwir yn ol ag felly yn destun cais pellach fyddai'n cynnwys yr holl fanylion hyn.

2.2 Mae'r safle yma wedi ei leoli oddi mewn i ffiniau datblygu dinas Bangor, sydd wedi ei ddynodi fel canolfan is-ranbarthol yng Nghynllun Datblygu Unedol Gwynedd (Gorffennaf 2009) ag yn safle sydd wedi ei ddynodi yn benodol ar gyfer datblygiad preswyl.

2.3 Fel y cyfeirwyd ato uchod, cyflwynwyd y cais blaenorol i bwyllgor ar Ragfyr 14eg 2015 gyda argymhelliad y swyddogion i ddirprwyo'r hawl i ganiatau gyda amodau perthnasol ag yn ddarostyngedig i gwblhau ag arwyddo cytundeb 106 yn ymwneud a thai fforddiadwy a derbyn cyfraniadau ariannol tuag at wella cyfleusterau addysg lleol. Ystyriwyd ar sail y wybodaeth a'r dystiolaeth a gyflwynwyd a'r ymatebion a dderbyniwyd, fod y cais yma yn dderbyniol a'i fod yn cydymffurfio gyda gofynion polisiau a chanllawiau lleol a chenedlaethol perthnasol. Amgaeir gopi o'r adroddiad a'r cynlluniau fel a gyflwynwyd i bwyllgor cynllunio Rhagfyr 14eg, yn **Atodiad 1** ble eglurir cefndir y cais ymhellach.

2.4 Mewn ymateb i'r pryderon a godwyd gan y pwyllgor cynllunio am yr agweddau sydd eisioes wedi eu crybwyll yn ymwneud a'r cais hwn, cyflwynir gwybodaeth yn ymateb yn benodol i'r materion canlynol:

- **Effaith andwyol ar yr Iaith Gymraeg:**
- **Dim tystiolaeth fod is – adeiledd yn gallu ymdopi**:
- **Dim tystiolaeth fod addysg yn gallu ymdopi:**
- **Dim tystiolaeth fod rhwydwaith ffyrdd yn ddigonol:**

3 CYD-DESTUN POLISI

3.1 Canllawiau Cynllunio Cenedlaethol

Mae paragraff 3.1.1 o Bolisi Cynllunio Cymru (PCC) (Argraffiad 8, Ionawr 2016) yn datgan yn glir mai 'diben y system gynllunio yw helpu i ddiogelu amwynder ac amgylchedd trefi, dinasoedd a chefn gwlad er budd y cyhoedd, wrth barhau i annog a hyrwyddo datblygu cynaliadwy o safon uchel. Yn unol â'r rhagdybiaeth o blaid datblygu cynaliadwy, dylid penderfynu ar geisiadau am ganiatâd cynllunio, neu i adnewyddu caniatâd cynllunio, yn unol â'r cynllun datblygu cymeradwy neu'r cynllun datblygu a fabwysiadwyd, oni bai bod ystyriaethau perthnasol sy'n nodi fel arall'.

Nodir hefyd fod y canlynol yn berthnasol:

- Nodyn Cyngor Technegol 1: Cydastudiaethau argaeledd tir ar gyfer tai (2015)
- Nodyn Cyngor Technegol 20: Cynllunio a'r iaith Gymraeg (2013)
- Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth (2007)
- Deddf Cynllunio (Cymru) 2015
- Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015

3.2 Polisïau Cynllunio Lleol

Y Cynllun Datblygu mabwysiedig yw Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd (Gorffennaf 2009) a'r polisïau perthnasol yn yr achos yma yw polisi A1 (Asesiadau amgylcheddol neu asesiadau

effeithiau eraill), A2 (Gwarchod gwead cymdeithasol, ieithyddol a diwylliannol cymunedau), CH18 (Seilwaith sydd ar gael), CH37 (Cyfleusterau addysgol), CH33 (Diogelwch ar ffyrdd a strydoedd).

Nodir hefyd fod y Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA) canlynol yn berthnasol:

- Briffiau Datblygu (Tachwedd 09)
- Tai Fforddiadwy (Tachwedd 09)
- Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol (Tachwedd 09)
- Ymrwymiadau Cynllunio (Tachwedd 09)
- Cynllunio a'r Iaith Gymraeg (Tachwedd 09)

3.3 **Effaith andwyol ar yr iaith Gymraeg**

Mae Polisi A1 yn datgan fod angen 'sicrhau fod gwybodaeth ddigonol yn cael ei darparu gyda'r cais cynllunio ynglŷn ag unrhyw effeithiau amgylcheddol neu eraill sylweddol tebygol ar ffurf asesiad amgylcheddol neu asesiadau o effeithiau eraill'.

Yn berthnasol hefyd mae polisi A2 sydd yn datgan fod angen 'diogelu cydlyniad cymdeithasol, ieithyddol neu ddiwylliannol cymunedau rhag niwed arwyddocaol oherwydd maint, graddfa, neu leoliad cynigion'.

Mae'r safle wedi cael ei ddynodi yn benodol ar gyfer datblygiad preswyl ag mae'r Briff Datblygu ar gyfer y safle yn nodi 'Mae cymhwyso'r dwysedd adeiladu cyffredinol o 30 uned yr hectar yn dangos y gellir ymdopi gydag oddeutu 330 o unedau preswyl ar y safle hwn'. Atgoffir yma mai cais amlinellol yw hwn ar gyfer codi **hyd at** 366 o dai, mae tebygolrwydd y bydd y nifer yma yn lleihau trwy gynllunio manwl y safle (cynnwys ffyrdd, mannau chwarae, gerddi ayyb). Mi fyddai'r ffigwr terfynol felly yn debygol o fod yn nês at y ffigwr mynegol fel a nodir yn y briff datblygu.

Oherwydd dynodiad y safle o fewn y CDU, cynhaliwyd asesiadau trylwyr yn ystod cyfnod mabwysiadu'r Cynllun, cynhaliwyd Ymchwiliad Cyhoeddus o dan arweiniad Arolygydd Cynllunio i drafod rhinweddau holl ddynodiadau'r Cynllun gan gynnwys y dystiolaeth o blaid ag yn erbyn. Ystyriwyd effaith datblygu'r safle ar yr iaith Gymraeg ar y pryd ag ar sail ystyriaeth i'r holl faterion perthnasol, penderfynwyd cynnwys y safle fel dynodiad ffurfiol ar gyfer datblygiad preswyl.

Cyflwynwyd Datganiad Effaith Ieithyddol fel rhan o'r cais oherwydd yr angen i ddiweddaru'r sefyllfa o safbwynt yr iaith yn dilyn cyhoeddi canlyniadau cyfrifiad 2011. Aseswyd y datganiad gan swyddogion yr Uned Bolisi Cynllunio ar y Cyd a chytunwyd gyda'r canlyniadau.

Derbyniwyd Asesiad o Effaith Ieithyddol Cynllun i godi 366 o Dai ar dir Pen y Ffridd gan gwmni Hanfod fel ymateb gwrthrychol i'r cais a'r wybodaeth a gyflwynwyd fel rhan o'r cais. Mae'n cydnabod 'nad oes modd proffwydo i sicrwydd beth fydda union effaith unrhyw ddatblygiad penodol ar y Gymraeg' ond y gall 'ddadansoddi tueddiadau dros y blynyddoedd diwethaf'.

Gofynnwyd i'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd am ymateb i gynnwys y ddogfen yma, dyma grynhoad o gynnwys eu sylwadau:

Nid yw'r papur yn arddangos defnydd o'r dull cydnabyddedig sydd gan y Cyngor ar gyfer asesu effaith datblygiad ar yr iaith Gymraeg a chymunedau. Nid yw'n dilyn unrhyw

fethodoleg cydnabyddedig ar gyfer ystyried materion ieithyddol a chymunedol yng nghyd-destun cynllunio defnydd tir ieithyddol a chymunedol.

Er bod ychydig o gyfeiriadau at wardiau eraill, mae canolbwyntio yr asesiad effaith ar ward Dewi a thrin yr ardal fel anheddle yn hytrach nag fel rhan annatod o ddinas Bangor yn ddiffyg arwyddocaol.

Mae peidio cydnabod bod y cyswllt rhwng y system cynllunio, adeiladu tai a'r iaith yn un cymhleth tu hwnt yn ddiffyg arwyddocaol.

Mae peidio cydnabod y berthynas rhwng tai a'r economi a chyfleusterau a gwasanaethau cymunedol yn ddiffyg arwyddocaol, yn arbennig gan fod Bangor efo rôl allweddol fel Canolfan Is-ranbarthol.

Nid yw'r papur yn edrych ar fesurau lleddfu a ellir eu rhoi yn eu lle trwy'r system gynllunio na mesurau lliniaru mewn parthau eraill.

Oherwydd yr uchod i gyd, ni chredir ei bod yn rhesymol derbyn y rhagydybiaethau a gyflwynwyd yn y papur.

Yn ddiweddarach, derbyniwyd Datganiad o Effaith Cymunedol a'r Iaith Gymraeg Atodol (gan gwmni Geraint John Planning) ar ran yr ymgeisydd. Fe gyflwynwyd y datganiad yma mewn ymateb i bryderon a godwyd gan yr aelodau yn y Pwyllgor Cynllunio dyddiedig Rhagfyr 14eg 2105 a'r argymhelliad i wrthod y cais ar sail materion gan gynnwys yr effaith niweidiol ar yr iaith Gymraeg. Nid oedd rheidrwydd i'r asiant sy'n gweithredu ar ran yr ymgeisydd gyflwyno'r wybodaeth yma.

Mae'n datgan, yn ôl y dystiolaeth a gyflwynwyd na fyddai'r cynnig yn niweidio cymeriad ieithyddol a diwylliannol yr ardal leol a bod diffyg tystiolaeth gadarn wedi ei gyflwyno sydd yn gwrth ddweud hyn.
O ddilyn yr un drefn fel a wnaed gyda adroddiad Hanfod, gofynnwyd i'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd ymateb i gynnwys y ddogfen, dyma grynhoad o gynnwys eu sylwadau:

Bydd Polisi Strategol 1 yn berthnasol i bob cais cynllunio sydd yn hyrwyddo datblygiad lle mae'n briodol rhoi ystyriaeth i'r effaith ar yr iaith Gymraeg.

Noder nad yw'r papur yn cyflwyno gwybodaeth ychwanegol, gan ddewis yn lle hynny i ddibynnu ar y dystiolaeth a gafodd ei gyflwyno yn y datganiad gwreiddiol, sylwadau'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd a chasgliadau'r Gwasanaeth Cynllunio.

Mae'r papur yn cyfeirio at y data cywir ar gyfer y wardiau a enwir, sydd yn dangos nad ward Dewi ydi'r ward gyda'r % uchaf siaradwyr Cymraeg. Er hynny mae o'n un o grŵp o wardiau wrth ymyl ei gilydd lle ceir y canrannau uchaf o siaradwyr Cymraeg yn ninas Bangor. Dengys hyn bod trigolion y rhan yma o Fangor yn fwy tebygol fel arfer o glywed yr iaith Gymraeg ar y strydoedd o fewn yr ardal yma o'i gymharu â gweddill y ddinas.

Noder bod y papur yn cyfeirio at/ dyfynnu allan o'r trosolwg o'r sefyllfa gan yr Uned. Cyfeirir at hyfywdra'r iaith mewn cymunedau. O ran asesu os ydi'r iaith, neu ei defnydd ohoni, yn rhan o wead cymdeithasol cymuned nid yw Polisi Cynllunio na NCT 20 ar hyn o bryd yn rhoi method i fesur hyn. Er hynny mae Llywodraeth Cymru yn ei gynllun strategol yn nodi bod cymunedau lle mae mwy na 70% neu fwy o'r boblogaeth leol yn gallu siarad Cymraeg yn rhai lle mae'r iaith yn fwy tebygol o gael ei defnyddio mewn gweithgareddau cymdeithasol, hamdden a busnes, nid yn unig yn y cartref, ysgol ayb. Yn y llefydd yma ystyrir bod y Gymraeg yn iaith fyw dydd i ddydd ac yn rhan o 'wead y gymdeithas'. Felly defnyddir y gair 'hyfyw' o fewn y cyd-destun yma. Credir bod y papur ar ran yr ymgeisydd

wedi camddeall hynny. Mae angen ystyried effaith datblygiad ar gydbwysedd ieithyddol ardal o fewn y cyd-destun hynny.

Mae'r datblygiad arfaethedig yn golygu rhyddhau tir gwyrdd a thir a ddefnyddiwyd o'r blaen er mwyn cyfarch galw sydd yn cydweddu a thystiolaeth a gasglwyd adeg paratoi'r Cynllun. Mae'r Cynllun yn cynnwys polisïau a mecanwaith clir i ddarparu fframwaith cadarn i reoli twf ac annog dyluniad/ cynlluniau ("schemes") cynaliadwy. Mae'n dangos sut all datblygiad ddigwydd gam wrth gam a rhoi mesurau ymyrryd bositif.

Cyfeirir at yr Astudiaeth Tai ac Iaith a'i gasgliadau. Efallai y byddai'n fwy buddiol pe fyddai'r papur yn egluro bod y wybodaeth yn deillio o atebion mewn wardiau penodol.
Mae gofyn am dai fforddiadwy i gwrdd ag anghenion lleol yn un ymyriad positif sydd yn cael ei adnabod fel dull i helpu sicrhau y bydd aelwydydd lleol yn cael mynediad i dai i'w prynu neu rentu. Mae'r papur hefyd yn cyfeirio at rôl ysgolion lleol. Mae ysgolion yn un dull cydnabyddedig o sicrhau bod mwy o unigolion yn 'cael' yr iaith, - ychwanegu at y niferoedd sy'n gallu siarad Cymraeg. Cofier bod tueddiad i unigolion lleol ifanc symud o'r ardal i fynd i goleg/ brifysgol a bod aelwydydd ifanc yn symud allan o'r ardal, e.e. i gael gwaith. Bydd cyfleoedd cyflogaeth ym Mangor neu lefydd o fewn dalgylch y ddinas a thai addas i gydweddu efo hynny yn bwysig i sicrhau cydbwysedd o ran proffil oedran y ddinas ac felly cydbwysedd ieithyddol y ddinas. Noder bod y papur yn cadarnhau bod yr ymgeisydd yn parhau i ymrwymo i gyfrannu swm ariannol er mwyn sicrhau y gall ysgolion perthnasol ymdopi gydag unrhyw bwysau ychwanegol arnynt. Mae hyn i'w groesawu.

Er eglurder, ni chafodd y Gymraeg ei adnabod yn y briffiau datblygu ar gyfer dynodiadau tai oherwydd (fel y nodir yn y Cynllun ac yn y CCA am ddatblygiad a'r iaith Gymraeg) ni ragwelwyd y byddai angen i ymgeisydd gyflwyno datganiad neu adroddiad am asesiad effaith ieithyddol yn gysylltiedig â dynodiad ar gyfer tai. Fe fuodd datblygiad y CDU a'r CCA yn destun ymgynghoriad cyhoeddus ac felly fe roddwyd sawl cyfle i gymunedau gyfrannu ac felly dylanwadu ar eu cynnwys.

Ar sail yr uchod, mae'r wybodaeth ychwanegol a dderbyniwyd gan yr asiant ar y cais yn cadarnhau y farn gyntaf a roddwyd gan yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd ynglyn a chynnwys y Datganiad Effaith Ieithyddol a gylfwynwyd fel rhan o'r cais gwreiddiol a hynny oherwydd yr angen i ddiweddaru'r sefyllfa o safbwynt yr iaith yn dilyn cyhoeddi canlyniadau cyfrifiad 2011. Roedd y farn honno yn cytuno gyda casgliadau'r Datganiad ac yn datgan oherwydd lleoliad y safle a'r ddarpariaeth o dai fforddiadwy a fwriedir na ystyrir y byddai yna effaith arwyddocaol ar yr iaith Gymraeg a'r gymuned sydd yn unol gyda gofynion polisi strategol 1 a pholisi A2 o'r CDU.

Ar sail sylwadau y Pwyllgor Cynllunio ar 14 o Ragfyr, 2015 cyflwynodd yr asiant wybodaeth bellach o'i wirfodd ar ffurf Datganiad o Effaith Cymunedol a'r Iaith Gymraeg Atodol (gan gwmni Geraint John Planning). Aseswyd y datganiad hwn gan swyddogion yr Uned Bolisi Cynllunio ar y Cyd a chytunwyd unwaith eto gyda'r casgliadau. Gan ystyried yr uchod, yn ogystal a'r ffaith fod y safle wedi ei ddynodi, lleoliad y safle a'r ddarpariaeth o dai fforddiadwy a fwriedir, gan gynnwys fod modd rheoli graddfa datblygu'r safle (phasing) ni ystyrir y byddai yna effaith arwyddocaol ar yr iaith Gymraeg a'r gymuned sydd yn unol gyda gofynion polisi strategol 1 a pholisi A2 o'r CDU ac ni ystyrir fod unrhyw dystiolaeth gadarn wedi ei gyflwyno sydd yn gwrth ddweud hyn.

Mae Nodyn Cyngor Technegol 20: Cynllunio a'r Gymraeg (Hydref 2013) yn datgan gellid lliniaru effaith datblygiadau tai ar yr iaith Gymraeg trwy adeiladu tai fesul cam a/neu trwy ddarparu tai fforddiadwy i ddiwallu anghenion lleol. Mi fydd y bwriad yn darparu tai fforddiadwy trwy drefniant ffurfiol Cytundeb 106 ag mae'n fwriad cynnwys amod i sicrhau datblygiad cam wrth gam, o ganlyniad credir fod y bwriad yn cydymffurfio ag anghenion NCT 20.

Mae PCC hefyd yn datgan *"*Dylai fod yn nôd gan awdurdodau cynllunio lleol ddarparu ar gyfer tai sydd wedi eu dosbarthu'n eang ac sy'n cael eu datblygu'n raddol, gan ystyried gallu ardaloedd a chymunedau gwahanol i gymathu'r datblygiadau hynny heb effeithio'n andwyol ar sefyllfa'r Gymraeg. Lle bo modd, dylai'r system gynllunio geisio creu amodau sy'n ffafriol i ddefnydd o'r Gymraeg. Gallai polisïau priodol mewn cynlluniau datblygu ar raddfa gyffredinol a lleoliad datblygiadau newydd, a'u hadeiladu'n raddol, helpu i fodloni'r nôd hwn. Gallai polisïau sy'n ymwneud â thai fforddiadwy hefyd fod o gymorth yn hyn o beth*"*.

Mae ystyriaeth lawn wedi ei roi i ganllawiau cenedlaethol perthnasol a chyngor a roddir mewn amrywiol ddeddfwriaeth megis Deddf Cynllunio (Cymru) 2015 a Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015. Mae Deddf Cynllunio Cymru a Deddf Llesiant Cymru ill dau yn cyfeirio at yr angen i ystyried yr effaith ar yr iaith Gymraeg fel ystyriaeth cynllunio faterol. Mae gwybodaeth wedi ei gyflwyno sydd wedi cael ei asesu yn ffurfiol, ni gyflwynwyd tystiolaeth ddigonol i wrthddweud yr hyn a nodir yn y Datganiad Effaith Ieithyddol na'r hyn a ddywedwyd yn asesiad yr Uned Bolisi.

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

3.4 **Ystyriaethau parthed is-adeiledd**

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

Mae'r safle yma wedi cael ei ddynodi ar gyfer datblygiad preswyl yn y CDU, ni wrthwynebwyd ei ddynodiad ar y pryd gan ymgynghorwyr statudol ar sail diffyg yn yr is-adeiladwaith lleol.

Mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi datgan trwy ymateb ffurfiol i ymgynghoriad ar y cais eu bod yn fodlon y gall risg llifogydd/materion draenio gael eu rheoli yn effeithiol trwy amodau ffurfiol a pherthnasol. Credir felly fod modd sicrhau y byddai is-adeiledd ddigonol ar gyfer y datblygiad.

Mae Dŵr Cymru wedi datgan yn yr un modd, eu bod yn fodlon i amodau gael eu cynnwys ar unrhyw ganiatâd er mwyn cytuno ar drefniant gwaith i greu is-adeiledd carthffosiaeth a chynnal gwaith darparu cyflenwad dŵr sylweddol. Ni ragwelir y byddai problemau trin arllwysion carthffosiaeth o'r safle o fewn y gwaith trin dŵr gwastraff.

Credir felly gan nad oes gwrthwynebiad i'r bwriad gan ymgynghorwyr statudol megis Cyfoeth Naturiol Cymru a Dŵr Cymru (yn ddibynnol ar gynnwys amodau perthnasol fel yr awgrymwyd), nid oes pryder o safbwynt gallu is-adeiledd lleol i ymdopi gyda'r datblygiad arfaethedig a'i fod trwy hynny yn cydymffurfio gyda gofynion polisi CH18.

3.5 **Addysg**

Mae Polisi CH 37 yn datgan y 'caniateir cynigion datblygu ar gyfer cyfleusterau addysgol, iechyd a chymunedol newydd neu estyniadau i rai presennol os gellir cydymffurfio a chyfres o feini prawf sy'n ymwneud a lleoliad y cynnig, ei hygyrchedd i wahanol ddulliau o deithio,

ynghyd â ystyriaethau priffyrdd, dyluniad unrhyw ysgol newydd a'r effaith ar ganol tref diffiniedig'.

Cynhaliodd yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd, asesiad manwl o'r wybodaeth a dderbyniwyd ynglyn a'r cais a'i groesgyfeirio gyda gwybodaeth cyfredol yr adran addysg. Canfuwyd fod y safle yn rhannol o fewn dalgylch Ysgol y Faenol ac yn rhannol o fewn dalgylch Ysgol Babanod Coed Mawr ac Ysgol Glanadda. Mae hefyd o fewn dalgylch ehangach Ysgol y Garnedd ac Our Lady's School, yn ogystal â bod o fewn dalgylch Ysgolion Uwchradd Friars a Thryfan. Trwy ddefnyddio'r fformiwla a welir yng Nghanllaw Cynllunio Atodol: Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol, credir bod yna ddiffyg presennol ("shortfall") yng ngallu'r ysgolion cynradd i ymdopi gyda'r cynnydd yn y boblogaeth oed ysgol. Mae'r Uned Bolisi wedi cyfrannu at y drafodaeth ynglyn a chymhwyso'r fformiwla, gan ddarparu'r ystadegau perthnasol. Bydd gofynion Polisi CH37 y Cynllun felly'n berthnasol, sy'n golygu y byddai disgwyl i'r datblygwr wneud cyfraniad ariannol i ychwanegu at y cyfleusterau addysgol perthnasol yn yr ardal leol er mwyn sicrhau bod yr isadeiledd priodol yn ei le i gynnal y datblygiad.

Ar sail y sylwadau yma, cynhaliwyd cyfres o drafodaethau gyda'r ymgeisydd a chytunwyd ar sail fformiwla'r CCA, y byddai cyfraniad o £907,018 yn cael ei gyflwyno trwy drefniant cytundeb 106 ffurfiol er mwyn gwella cyfleusterau ysgolion lleol presennol a sicrhau fod y bwriad yn cyrraedd gofynion y canllawiau perthnasol a chydymffurfiaeth gyda pholisi CH37.

Ni dderbyniwyd gwrthwynebiad ffurfiol gan yr adran addysg i'r bwriad.

3.6 **Ystyriaethau Ffyrdd**

Mae Polisi CH33 yn datgan 'caniateir cynigion datblygu os gellir cydymffurfio gyda meini prawf penodol sydd yn ymwneud a'r fynedfa gerbydau, safon y rhwydwaith ffyrdd presennol a mesurau tawelu traffig'.

Cyflwynodd yr ymgeisydd asesiad a data traffig yn wreiddiol gyda'r cais, yn ddiweddarach, cyflwynwyd asesiadau ychwanegol o ganlyniad i bryder yr Uned Drafnidiaeth ynglyn a rhai agweddau. Roedd y wybodaeth ychwanegol yma yn dangos na fyddai'r datblygiad yn debygol o gael effaith niweidiol ar y rhwydwaith ffyrdd lleol, yn fwy na'r ychwanegiad naturiol i gynnydd mewn lefelau traffig a rhagamcanir ar gyfer y 15 mlynedd nesaf.

Derbyniwyd sylwadau terfynol yr Uned Drafnidiaeth ynglyn a'r mater gan ddatgan, 'Gan fod y wybodaeth ychwanegol yma yn arddangos yn briodol, na fydd y datblygiad yn debygol o gael effaith niweidiol ar y rhwydwaith ffyrdd lleol, mae'r Awdurdod Priffyrdd yn cadarnhau fod gwrthwynebiad cynharach i'r bwriad yn awr yn cael ei dynnu yn ol'.

Trwy gynnwys amodau perthnasol ynglyn a rheoli'r datblygiad o agwedd priffyrdd ac o wneud hynny a chynnal unrhyw newidiadau/gwelliannau fel yr adnabyddir fydd eu hangen gan yr uned briffyrdd ag asiantaethau allanol, disgwylir y bydd y datblygiad yn bodloni gofynion polisi CH33.

3.7 **Argaeledd Tai**

Er nad yn fater a godwyd yn benodol gan aelodau yn ystod trafodaeth y cais yn y pwyllgor cynllunio, credir fod y mater yma yn berthnasol ag yn bwysig i gyfeirio ato o ran ystyriaeth faterol gan iddo fod yn fater sydd wedi ei godi yn ddiweddar mewn achosion apêl gan Arolygwyr Cynllunio.

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

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

Mae'r Cynllun Unedol, dros gyfnod oes y Cynllun (2001 i 2016), yn gofyn am ddarparu ar gyfer 4,178 o anheddau ac mae hyn yn sicrhau cyflenwad tir 5 mlynedd. Nodir fod Bangor wedi ei gydnabod fel Canolfan is-ranbarthol yn y CDU ac o'r herwydd mae'n ddisgwyliedig ei fod yn diwallu canran sylweddol o'r galw am dai yn ardal y Cynllun ac yn benodol felly o fewn Ardal Dalgylch Dibyniaeth Bangor. Mae ffigyrau'r Cydastudiaethau Argaeledd Tir diweddaraf ar gyfer Tai yng Ngwynedd a gyhoeddwyd ar y 1af Ebrill 2015, yn dangos diffyg darpariaeth o dai newydd yng Ngwynedd ac o fewn ardal dalgylch dibyniaeth Bangor (gweler y tabl isod).

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

Mae'r ystadegau uchod yn dangos yn glir nad oes digon o dir ar gyfer darparu cyflenwad 5 mlynedd o dai, bydd rhaid i'r Awdurdod Cynllunio Lleol barhau i ddarparu cyflenwad tir o 5 mlynedd yn y dyfodol trwy'r Cynllun Datblygu Lleol. Yn ychwanegol, os na fodlonir gofynion tai yn gyffredinol, ni ellir bodloni'r angen am dai fforddiadwy fel elfen o'r ffigwr cyffredinol ar gyfer tai ychwaith.

Mae'r safle wedi ei ddynodi yn y Cynllun Datblygu Unedol ar gyfer tai ac mae'r Briff Datblygu sydd wedi ei baratoi ar gyfer y dynodiad yn datgan dylai'r safle gael ei ddatblygu'n raddol er mwyn i'r cyfnod adeiladu adlewyrchu'r amgylchiadau sy'n bodoli ar y pryd. Mi fyddai amod datblygu cam wrth gam yn gofyn i'r datblygwr gytuno i gynllun priodol cyn dechrau'r gwaith a bydd rhaid cwblhau un cyfnod a bodloni'r Awdurdod Cynllunio Lleol o hyn cyn dechrau gwaith ar y cam nesaf.

3.8 **Ail-ymgynghori**

Fel sydd eisoes wedi ei nodi, o dderbyn asesiad atodol sydd wedi ei gyflwyno gan yr ymgeisydd mewn ymateb i bryderon a nodwyd gan y Pwyllgor Cynllunio ar y 14eg o Ragfyr 2105 ac sydd wedi ei gwblhau gan gwmni Geraint John, cynhaliwyd ail-ymgynghoriad

ffurfiol. Derbyniwyd nifer o sylwadau yn gwrthwynebu oedd yn ategu/adlewyrchu nifer o'r sylwadau a'r gwrthwynebiadau oedd wedi'u nodi yn yr adroddiad blaenorol sef: problemau traffig;effaith negyddol ar yr iaith Gymraeg; effaith negyddol ar ysgolion lleol; maint a diffyg tystiolaeth o angen; diffyg is-adeiledd; llifogydd; effaith niweidiol datblygu cam wrth gam; colli tir gwyrdd ag yn niweidiol i fywyd gwyllt; diffyg gwybodaeth/gwybodaeth gamarweiniol ac mae'r rhain eisoes wedi'u derbyn sylw fel rhan o'r adroddiad a gyfwlynwyd i'r Pwyllgor ar y 14 o Ragfyr, 2015.

Derbyniwyd un sylwad nad oedd wedi ei gyfeirio ato yn flaenorol sef pryderon iechyd a diogelwch o ystyried agosatrwydd y safle at lanfa hofrennydd presennol Ysbyty Gwynedd ag achosion sŵn yn codi o'r defnydd yma. Credir y byddai lleoliad y lanfa yma wedi cael ei ystyried gan yr Arolygydd Cynllunio pan yn ystyried dynodi'r tir ar gyfer datblygiad preswyl. Er hynny, trafodwyd y mater gyda gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd a ddywedodd nad oedd swn hofrennydd yn gallu cael ei reoli trwy ddedfwriaeth niwsans arferol ag y byddai diogelwch yn fater o dan adain y "Civil Aviation Authority".

Yn ogystal a'r sylwadau yma, derbyniwyd sylw yn benodol ynglŷn ag aseisiad ieithyddol Geraint John Planning gan ddatgan: mae'r asesiad Iaith yn ddiffygiol gan nad yw yn ystyried yn ddigonol yr holl ffactorau perthnasol, nid yw yn cynnwys gwybodaeth o feysydd megis demograffeg a chymdeithaseg iaith a chynllunio ieithyddol, mae'n arwynebol ag argraffiadol, mae'n rhaid fod yr Asesiad Ieithyddol wedi cael ei lunio gan rhywun sydd yn arbenigol yn y maes

Yn ogystal a'r gwrthwynebiadau uchod, derbyniwyd un llythyr yn cefnogi ar sail: lleoliad addas; defnydd addas o dir llwyd; darparu tai o safon; safle wedi ei ddynodi ar gyfer cyrraedd targedau tai.

3.9 **I grynhoi**

O ystyried yr uchod ag ar sail gwybodaeth a thystiolaeth fanwl a gyflwynwyd a'i asesu yn drylwyr wedi hynny, credir fod y bwriad yma yn dderbyniol a bod y cais fel a gyflwynwyd, yn cydymffurfio gyda gofynion polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol. Rhaid i'r aelodau allu cyflwyno rhesymau a thystiolaeth gadarn dros wrthod a gwrthdroi argymhelliad y swyddogion ar gais ar gyfer datblygiad preswyl ar safle sydd wedi ei ddynodi yn benodol ar gyfer codi tai ag sydd yn cael ei ystyried yn cydymffurfio gyda polisïau perthnasol Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd yn ogystal a pholisïau penodedig Llywodraeth Cymru. Yn yr achos penodol yma, ni chredir fod rhesymau a thystiolaeth ddigonol wedi ei gyflwyno i gefnogi'r rhesymau gwrthod fel a roddwyd gan y pwyllgor cynllunio ar Ragfyr 14eg fel y byddai'n gwrthdroi argymhelliad y swyddogion.

4 RISGIAU I'R CYNGOR O WRTHOD Y CAIS

4.1 Fel sydd wedi ei amlinellu uchod byddai gwrthod y cais hwn yn tanseilio polisïau ar lefel cenedlaethol a lleol. Mae'r safle wedi ei ddynodi yn benodol ar gyfer datblygiad preswyl yng Nghynllun Datblygu Unedol Gwynedd a'i fod trwy hynny yn rhan o strategaeth a chynllun sydd eisoes wedi cael ei fabwysiadu gan y Cyngor. Mi fyddai'n cyfrannu tuag at gyfarfod yr angen am gyfanswm o 1,456 o dai newydd yn nalgylch dibyniaeth Bangor sydd wedi ei dargedu ar gyfer cyfnod y Cynllun (2001-2016). Nodir fod 815 uned eisoes wedi eu cwblhau gan adael angen gweddilliol o 641.

4.2 Byddai gwrthod y cais yn creu anghysondeb o ran gweithredu polisïau cynllunio mabwysiedig y Cyngor wrth ddod i benderfyniadau ar geisiadau i ddatblygu safleoedd sydd wedi eu dynodi'n benodol ar gyfer codi tai newydd yng Nghynllun Datblygu Unedol Gwynedd a ble mae Briff Datblygu penodol wedi cael ei fabwysiadu.

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

4.4 Mae'r risg amlwg o wrthod y cais yma heb dystiolaeth cadarn a diamheuol yn golygu fod tebygolrwydd y byddai apêl ffurfiol yn cael ei chyflwyno i'r Arolygaeth Cynllunio. Mae'n debygol mai caniatáu'r apêl fyddai'r penderfyniad oherwydd dynodiad y safle ar gyfer tai. Mae gwir risg y byddai costau ariannol sylweddol yn erbyn y Cyngor pe byddai'r cais yn cael ei wrthod heb dystiolaeth gadarn. Atgoffir yma fod rhai achosion blaenorol (Wern Manor, Treflys, Pentrefelin) ble gwrthodwyd ceisiadau yn groes i argymhellion swyddogion heb dystiolaeth ddigonol i gefnogi'r penderfyniadau, gyda'r apeliadau dilynol yn cael eu caniatáu gyda chostau yn erbyn y Cyngor.

5. **<u>OPSIYNAU I'R PWYLLGOR</u>**

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

Gwrthod y cais ar sail unrhyw un neu gyfuniad o'r rhesymau isod:

a) **Effaith ar yr Iaith Gymraeg** – mi fyddai gwrthod y cais yma heb dystiolaeth gadarn yn creu risg sylweddol i'r Cyngor ar ffurf risg o gostau yn erbyn y Cyngor yn sgil apêl ffurfiol yn erbyn y gwrthodiad. Mae gwybodaeth/tystiolaeth wedi cael ei gyflwyno fel rhan o'r cais (ag yn ychwanegol yn dilyn penderfyniad cynharach y pwyllgor) fel sydd yn ofynnol ag fe roddwyd ystyriaeth lawn i ddeddfwriaeth gyfredol gan gynnwys Deddf Cynllunio (Cymru) 2015. Mae'r wybodaeth a gyflwynwyd yn datgan na fydd effaith sylweddol ar yr Iaith Gymraeg o ganlyniad i'r datblygiad. Mae'r wybodaeth yma wedi cael ei asesu yn ffurfiol gan Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd sydd yn datgan eu bod yn cytuno gyda chasgliadau'r wybodaeth o safbwynt effaith.

b) **Isadeiledd** – byddai gwrthod y cais ar y sail yma heb dystiolaeth gadarn yn creu risg sylweddol i'r Cyngor ar ffurf risg o gostau yn erbyn y Cyngor o ganlyniad i apêl ffurfiol yn erbyn y gwrthodiad. Ni wrthwynebir y bwriad gan ymgynghorwyr statudol megis Cyfoeth Naturiol Cymru a Dŵr Cymru. Mae'r ymgeisydd wedi darparu'r wybodaeth berthnasol a thrwy gynnwys amodau fel a gynghorwyd gan y cyrff uchod, ni chredir y byddai effaith niweidiol ar is-adeiledd yr ardal leol.

c) **Addysg -** byddai gwrthod y cais ar y sail yma heb dystiolaeth gadarn yn creu risg sylweddol i'r Cyngor ar ffurf risg o gostau yn erbyn y Cyngor o ganlyniad i apêl ffurfiol yn erbyn y gwrthodiad. Mae'r bwriad wedi cael ei asesu gan yr Uned Bolisi a chanfuwyd fod y bwriad ar sail y dystiolaeth yn dderbyniol. Mae'r ymgeisydd wedi cytuno y bydd yn cyflwyno cyfraniad ariannol yn unol a gofynion y CCA perthnasol. Ni dderbyniwyd gwrthwynebiad i'r bwriad gan yr Adran Addysg ni chredir felly fod y bwriad yn annerbyniol o safbwynt yr agwedd yma.

ch) **Trafnidiaeth** – byddai gwrthod y cais ar y sail yma heb dystiolaeth gadarn yn creu risg i'r Cyngor fyddai'n cynnwys risg o gostau yn erbyn y Cyngor yn sgil apêl yn erbyn y gwrthodiad. Mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno gwybodaeth manwl a thystiolaeth gadarn na fyddai effaith sylweddol ar y rhwydwaith trafnidiaeth lleol. Mae'r wybodaeth yma wedi cael ei asesu gan Uned Drafnidiaeth y Cyngor ag ar sail y dystiolaeth gerbron, ni wrthwynebir y bwriad o safbwynt yr agwedd yma.

5.2 **Rhaid felly sylweddoli, ar sail yr uchod fod risgiau sylweddol ynghlwm â gwrthod y cais yma gyda risgiau ariannol yn gysylltiedig a phob un o'r rhesymau gwrthod uchod. Mae'r risg ariannol yn sylweddol ag fe fyddai yn cynyddu os gwrthodir y cais am fwy nag un o'r rhesymau fel yr amlinellir uchod. Mae posibilrwydd y byddai gwrthod y cais**

ar sail y 4 rheswm uchod yn golygu côst fyddai'n debygol o fod yn ddegau o filoedd o bunnoedd i'r Cyngor.

5.3 **Er mwyn sicrhau fod y Cyngor yn osgoi'r risgiau fel yr amlinellir uchod a gan bod rhinweddau'r cais wedi cael ei asesu yn drylwyr gan swyddogion y Cyngor ag asiantaethau allanol, credir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion polisïau mabwysiedig Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd, canllawiau lleol a chenedlaethol a pholisïau cynllunio cenedlaethol. Argymhellir felly fod y cais yn cael ei ganiatáu fel y'i cyflwynwyd yn ddarostyngedig i gwblhau cytundeb 106 gydag amodau perthnasol fel sydd wedi eu amlinellu isod ag ar ddiwedd yr adroddiad a gynhwysir fel Atodiad 1**:

Amodau –

1. Amser.
2. Cydymffurfio gyda cynlluniau.
3. Deunyddiau.
4. Tirlunio.
5. Cyflwyno a chytuno ar gynllun rheoli adeiladu.
6. Datblygiad graddol.
7. Gofynion priffyrdd.
8. Materion Archaeolegol.
9. Materion bio-amrywiaeth.
10. Coed.
11. Draenio/carthffosiaeth.
12. Dileu hawliau datblygiadau a ganiateir.
13. Diogelu/gwyro hawliau tramwy.

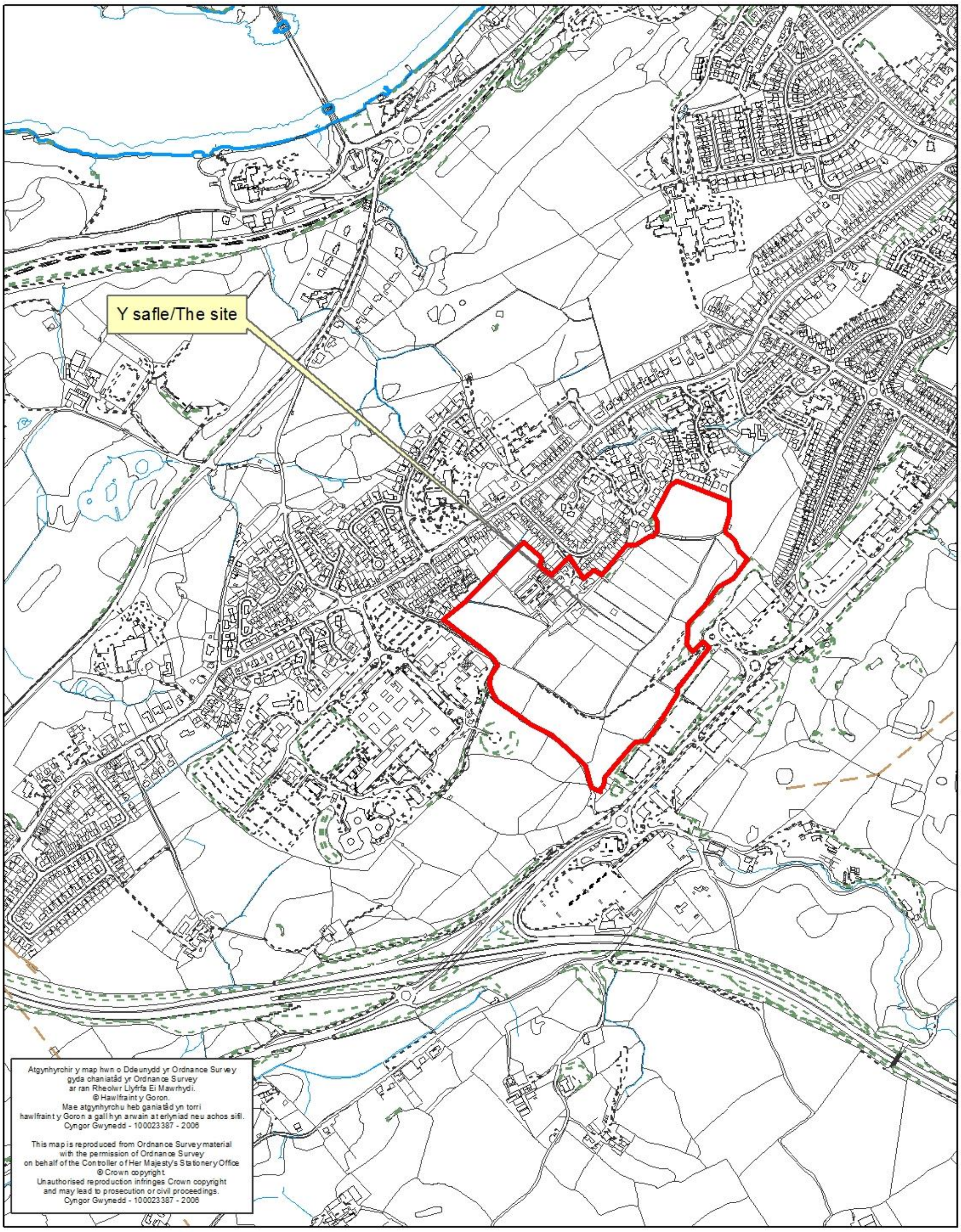
6. **<u>ATODIADAU</u>**

Atodiad 1 – Copi o'r adroddiad blaenorol a gyflwynwyd i'r pwyllgor cynllunio dyddiedig Rhagfyr 14eg 2015.

ATODIAD 1

Rhif y Cais / Application Number : C13-1143-11-AM

Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.
Location Plan for identification purposes only. Not to scale.



Atgynhyrchir y map hwn o Ddeunydd yr Ordnance Survey
gyda chaniatâd yr Ordnance Survey
ar ran Rheolwr Llyfrfa Ei Mawrhydi.
© Hawlfraint y Goron.
Mae atgynhyrchu heb ganiatâd yn torri
hawlfraint y Goron a gall hyn arwain at erlyniad neu achos sifil.
Cyngor Gwynedd - 100023387 - 2006

This map is reproduced from Ordnance Survey material
with the permission of Ordnance Survey
on behalf of the Controller of Her Majesty's Stationery Office
© Crown copyright.
Unauthorised reproduction infringes Crown copyright
and may lead to prosecution or civil proceedings.
Cyngor Gwynedd - 100023387 - 2006

Cais Rhif:	C13/1143/11/AM
Dyddiad Cofrestru:	12/11/2013
Math y Cais:	Amlinell
Cymuned:	Bangor
Ward:	Dewi
Bwriad:	CAIS AMLINELLOL I GODI HYD AT 366 O UNEDAU BYW, GYDA DATBLYGIADAU CYSYLLTIOL GAN GYNNWYS FFORDD FYNEDFA, LLECYNNAU PARCIO AG ADNODDAU CYSYLLTIOL.
Lleoliad:	TIR YN PEN Y FFRIDD, BANGOR, GWYNEDD, LL57 2LZ

Crynodeb o'r Argymhelliad: DIRPRWYO'R HAWL I GANIATAU

1. Disgrifiad:

1.1 Gohiriodd y Pwyllgor Cynllunio gael trafodaeth ar y cais yma ym mhwyllgor Tachwedd 9fed, 2015.

1.2 Mae'r cais yma yn gais amlinellol am ganiatâd cynllunio i godi hyd at 366 o unedau preswyl newydd gyda ffyrdd mynediad cysylltiol, parcio ac adnoddau atodol. Er eglurdeb, cais amlinellol yw hwn gyda manylion y fynedfa yn unig yn ffurfio rhan o'r cais. Hynny yw, mae materion megis edrychiadau, tirlunio, gosodiad a maint a'r union niferoedd (hyd at uchafswm o 366) i gyd yn faterion a gedwir yn ol ag felly yn destun cais pellach i gynnwys y manylion hyn.

1.3 Mae'r safle wedi ei leoli oddi mewn i ffiniau datblygu dinas Bangor, sydd wedi ei ddynodi fel canolfan is-ranbarthol yng Nghynllun Datblygu Unedol Gwynedd (Gorffennaf 2009) ac mae'n safle sydd wedi ei ddynodi yn benodol ar gyfer datblygiad preswyl. Mae'r safle yn mesur 14.31 hectar (35.36 acer) gyda defnydd hanesyddol fel tir pori amaethyddol ac o fewn un rhan, yn safle sydd wedi ei ddatblygu yn y gorffennol gan Brifysgol Bangor fel safle ymchwil amaethyddol ac sydd bellach yn wâg. Mae'r adeiladau a arferai fod yn rhan o'r safle yma bellach wedi eu dymchwel a'u gwaredu.

1.4 Mae'r safle oddimewn ardal Penrhosgarnedd o'r ddinas ac o fewn ffiniau ardal Cyngor Dinas Bangor. Mae'r safle hefyd yn ymylu yn uniongyrchol gyda ffiniau Cyngor Cymuned Pentir i gyfeiriad y de a'r de-orllewin. Mae ei leoliad yn gymharol guddiedig o edrychiadau cyhoeddus cyfagos gan fod presenoldeb tai preswyl, Ysbyty Gwynedd a'i leoliad ar dir dyrchafedig uwchben Ffordd Caernarfon yn ei guddio i raddau.

1.5 Mae Ffordd Penrhos wedi ei lleoli i gyfeiriad gogledd a gogledd orllewin y safle gyda stadau preswyl, strydoedd a thai unigol presennol wedi eu lleoli rhwng y safle a'r ffordd ei hun. Mae'r tai hyn yn ogystal a thai ar hyd Ffordd Penrhos yn amrywio o ran edrychiadau, maint, gorffeniadau a dyluniad sydd yn golygu nad oes ffurf adeiledig pendant neu unffurf oddimewn i'r ardal gyfagos. Mae safle helaeth Ysbyty Gwynedd yn ymylu'n uniongyrchol gyda rhan o ffîn de-orllewin y safle tra fod unedau masnachol sylweddol Ffordd Caernarfon i gyfeiriad y de a'r de ddwyrain.

1.6 Cafodd y bwriad ei sgrinio o ran yr angen am Asesiad Effaith Amgylcheddol (AEA) oherwydd maint y datblygiad arfaethedig a chasglwyd nad oes angen AEA gan nad oedd y bwriad yn creu niwed sylweddol i fuddiannau o bwys a gydnabyddir.

1.7 Mae'r cynlluniau mynegol a gyflwynwyd gyda'r cais yn dangos y datblygiad arfaethedig tebygol. Yn gryno, byddai'r bwriad yn cynnwys y canlynol:

- Ardaloedd adeiladu dwys, rhannol ddwys a dwysedd isel
- Creu mynedfa gerbydol newydd gyda dau gylchfan cysylltiol. Mi fyddai'r fynediad gerbydol i'r safle oddiar cylchfan presennol sydd wedi ei leoli rhwng siopau B&Q a Currys ar Ffordd Caernarfon.
- Creu prif ffordd stâd, gyda ffyrdd cysylltiol
- Creu llecynnau agored ffurfiol ag anffurfiol gan gynnwys caeau chwarae
- Cynnal ag ail-ddiffinio hawliau tramwy presennol
- Creu cysylltiadau troed/beicio newydd

1.8 Yn amlwg oherwydd ffurf amlinellol y cais, nid oes manylion pendant wedi eu cyflwyno o ran y math a'r union faint o unedau i'w datblygu ar y safle. Mae'r canlynol wedi ei gynnwys fel rhan o'r Datganiad Dylunio a Mynediad a gyflwynwyd gyda'r cais:

'Mi fydd y datblygiad yn darparu hyd at 366 o dai gyda chyfran y tai fforddiadwy i'w benderfynu fel rhan o unrhyw asesiad hyfywdra. Mi fydd cymysgedd o dai teras 2 a 3 ystafell wely, tai trefol 3 a 4 ystafell wely a thai ar wahan 3, 4 a 5 ystafell wely. Mi fydd y terasau 2 a 3 ystafell wely o fewn yr ardal adeiladu dwys tra fydd y tai 4 a 5 ystafell wely ar gyrion y safle. Mi fydd y tai fforddiadwy mewn clystyrau o ddim mwy na 6 i 10 uned ag yn gymysgedd o ran maint, wedi eu lleoli yn briodol o fewn y datblygiad'.

1.9 Fel sydd yn ofynnol er mwyn cydymffurfio gyda gofynion deddfwriaethol cyfredol, cyflwynwyd yr wybodaeth ganlynol ar ffurf dogfennau ffurfiol:

- Datganiad Dylunio a Mynediad - Fel sy'n ofynnol o dan ddeddfwriaeth gyfredol, cefnogir y cais gan Ddatganiad Dylunio a Mynediad. Mae'r ymgeisydd wedi nodi yn y datganiad sut y rhoddwyd ystyriaeth i gyd-destun, mynediad, dyluniad, cymeriad, cynaladwyedd amgylcheddol a dadansoddiad safle. Mae'r datganiad yn ystyriaeth berthnasol wrth benderfynu ar y cais, ac fe roddwyd y sylw dyledus iddo.

- Asesiad Effaith Trafnidiaeth - Mae'r adroddiad yma wedi cael ei ddarparu i egluro beth fydd effaith y datblygiad arfaethedig ar rwydwaith ffyrdd yr ardal gyfagos, hygyrchedd y safle a materion eraill perthnasol yng nghyd-destun trafnidiaeth.

- Datganiad Effaith Ieithyddol - Cyflwynwyd y datganiad yma a gynhwysai wybodaeth benodol ynglŷn â'r ardal a phoblogaeth leol ac effaith y datblygiad ar faterion perthnasol.

- Datganiad Tai Fforddiadwy - Mae'r adroddiad yma yn cyfeirio yn gyffredinol am y niferoedd a math o ddarpariaeth fforddiadwy tebygol a gynigir ar y safle.

- Asesiad Archaeolegol - Cyflwynwyd arolwg archaeolegol sydd yn cynnwys gwybodaeth ynglyn a materion perthnasol yn ymwneud a'r safle, roedd hyn o ganlyniad i archwiliadau manwl a gynhaliwyd ar y safle. Mae'r adroddiad wedi ei ddiweddaru i gyfleu sylwadau yr Ymddiriedolaeth Archeolegol.

- Asesiad Cychwynnol Cynaliadwyedd Côd Lefel 3 ac Asesiad Cod Adeiladu'n Gynaliadwy

- Asesiad Cyfyngiadau Ecolegol – Cynhaliwyd yr asesiad hwn er mwyn canfod unrhyw gyfyngiad ecolegol i'r datblygiad arfaethedig o'r cam cynharaf er mwyn osgoi oedi posib.

- Asesiad Risg Rhagarweiniol – Prif bwrpas yr adroddiad yma yw asesu os yw'r tir wedi ei lygru neu os oes unrhyw bryderon eraill o safbwynt materion tebyg gan gynnwys sefydlogrwydd y tir.

- Asesiad Risg Llifogydd – Cyflwynwyd y wybodaeth yma i gynnwys mesurau gwarchod priodol o safbwynt draeniad tir a llifogydd gyda mesurau lliniaru i ddangos sut y gall y datblygiad preswyl reoli yn ddiogel, risg a chanlyniadau llifogydd.

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 Unedol.

2.2 **Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009:**

Mynd ati i weithredu'n rhagofalus - Polisi Strategol 1- Gwrthodir cynigion datblygu a fydd yn cael effaith annerbyniol ac amhendant ar yr amgylchedd, y gymdeithas, yr economi neu ar yr iaith Gymraeg neu gymeriad diwylliannol cymunedau ardal y Cynllun, oni bai y cyflwynir asesiad o effaith priodol sy'n profi heb amheuaeth y gellir negyddu neu leihau'r effaith mewn modd sy'n dderbyniol i'r Awdurdod Cynllunio.

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

Cartrefi – Polisi Strategol 10 - Bydd yr angen am dai yn ardal y Cynllun yn ystod oes y Cynllun yn cael ei ddiwallu trwy:

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

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

Polisi A1 – Asesiadau Amgylcheddol Neu Asesiadau Effeithiau Arall - Sicrhau fod gwybodaeth ddigonol yn cael ei darparu gyda'r cais cynllunio ynglŷn ag unrhyw effeithiau amgylcheddol neu eraill sylweddol tebygol ar ffurf asesiad amgylcheddol neu asesiadau o effeithiau eraill.

Polisi A2 - Gwarchod gwead cymdeithasol, ieithyddol a diwylliannol cymunedau - Diogelu cydlyniad cymdeithasol, ieithyddol neu ddiwylliannol cymunedau rhag niwed arwyddocaol oherwydd maint, graddfa, neu leoliad cynigion.

Polisi A3 – Egwyddor Ragofalus - Gwrthod cynigion os oes unrhyw bosibilrwydd o ddifrod difrifol neu anwrthdroadwy i'r amgylchedd neu'r gymuned os na ellir dangos heb amheuaeth ar ddiwedd asesiad perthnasol o'r effeithiau y gellir negyddu neu liniaru'r effaith.

Polisi B7 - Safleoedd O Bwysigrwydd Archeolegol - Gwrthod cynigion fydd yn difrodi neu ddifetha gweddillion archeolegol o bwysigrwydd cenedlaethol (boed yn rhai cofrestredig ai pheidio) neu eu gosodiad. Gwrthodir hefyd datblygiad fydd yn effeithio ar weddillion

archeolegol eraill oni bai bod yr angen am y datblygiad yn drech nag arwyddocâd y gweddillion archeolegol.

Polisi B19 - Coed, coedlannau a gwrychoedd sy'n cael eu gwarchod - Caniatáu cynigion fydd yn golygu colli neu ddifrod i goeden, coedlan neu wrych sy'n cael eu gwarchod dim ond pan fydd buddion economaidd a/neu gymdeithasol y datblygiad yn gwrthbwyso unrhyw niwed.

Polisi B20 - Rhywogaethau a'u Cynefinoedd sy'n bwysig yn Rhyngwladol a Chenedlaethol - Gwrthod cynigion sy'n debygol o achosi aflonyddwch neu niwed annerbyniol i rywogaethau a warchodir a'u cynefinoedd oni bai y gellid cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i ddiogelu nodweddion cydnabyddedig y safle.

Polisi B21 - Coridorau bywyd gwyllt, cysylltiadau cynefinoedd a cherrig 'sarn' - Diogelu cyfanrwydd nodweddion tirwedd sy'n bwysig ar gyfer fflora a ffawna gwyllt oni bai bod rhesymau dros y datblygiad yn gorbwyso'r angen i gynnal y nodweddion ac y gellir darparu mesurau lliniaru.

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

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

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

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

Polisi B29 - Datblygiadau ar diroedd dan fygythiad llifogydd - Rheoli datblygiad penodol ym mharth llifogydd C1 a C2 a'u cyfeirio tuag at dir addas ym mharth A oni bai y gellid cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n berthnasol i nodweddion y safle a phwrpas y datblygiad.

Polisi B30 - Tiroedd neu adeiladau sydd wedi eu llygru - Sicrhau fod cynigion i ddatblygu tir neu adeilad wedi ei lygru yn cael eu gwrthod oni bai gellir cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i reoli'r llygredd neu gyfyngu arno.

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

Polisi B35 – Osgoi rhywogaethau ymwthiol rhag lledaenu -Sicrhau bod mesurau i drin â rhywogaeth ymwthiol yn cael eu gweithredu, lle mae datblygiad yn golygu aflonyddu ar bridd wedi ei halogi ganddo.

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

Polisi CH1 – Tai newydd ar safleoedd a ddynodwyd - Caniatáu cynigion adeiladu tai ar safleoedd a ddynodwyd yn ddarostyngedig ar feini prawf sy'n ymwneud â nodweddion penodol y datblygiad.

Polisi CH6 – Tai fforddiadwy ar safleoedd a ddynodwyd - Caniatau cynigion i ddatblygu tai ar safleoedd wedi eu dynodi ar gyfer tai neu ar safleoedd ar hap ar gyfer 5 uned neu fwy o fewn ffiniau datblygu'r ganolfan isranbarthol a'r canolfannau trefol sy'n darparu elfen priodol o dai fforddiadwy.

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

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

Polisi CH29 - Gwarchod a gwella cysylltiadau i gerddwyr - Gwrthodir cynigion o fewn Canolfannau a Phentrefi os nad ydynt yn darparu llwybrau cerdded diogel, deniadol ac uniongyrchol i gerddwyr ar draws ac allan o'r safle lle bo cyfle clir i wneud darpariaeth o'r fath.

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

Polisi CH31 - Darparu ar gyfer beicwyr - Gwrthodir cynigion datblygu na fydd yn darparu cyfleusterau penodol sydd yn ymwneud a beicio lle bydd cyfleoedd clir i wneud hynny.

Polisi CH33 – Diogelwch ar ffyrdd a strydoedd - Caniateir cynigion datblygu os gellir cydymffurfio gyda meini prawf penodol sydd yn ymwneud a'r fynedfa gerbydau, safon y rhwydwaith ffyrdd presennol a mesurau tawelu traffig.

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

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

Polisi CH43 – Darparu llecynnau agored o werth adloniadol - Disgwyl bod datblygiadau tai newydd o 10 neu fwy mewn ardaloedd lle na fydd y ddarpariaeth llecynnau agored presennol yn diwallu anghenion y datblygiad ddarparu llecynnau agored addas o werth adloniadol fel rhan hanfodol o'r datblygiad.

Yn ogystal â'r uchod, rhoddir ystyriaeth lawn i Ganllawiau Cynllunio Atodol (CCA) mabwysiedig yr Awdurdod, sydd yn ystyriaethau materol a pherthnasol. Yn berthnasol yn yr achos yma, mae'r canlynol:

CCA - Briffiau Datblygu

CCA – Tai Fforddiadwy

CCA – Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol

CCA – Datblygiadau Tai a Llecynnau Agored o Werth Adloniadol

CCA – Ymrwymiadau Cynllunio

CCA – Cynllunio a'r Iaith Gymraeg

2.3 **Polisïau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru fersiwn 7 2014

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 Cais C11/0632/11/LL – adnewyddu cais C08A/0065/11/LL mewn perthynas ac adeiladu ffordd newydd – caniatawyd 13.10.11. Nid oes unrhyw elfen yn ymwneud a'r cais hwn wedi ei gychwyn hyd yn hyn, er hynny, mae yn parhau yn 'fyw'.

3.2 Cais C08A/0065/11/LL – ymestyn cyfnod dechrau ar ddatblygiad o adeiladu lôn a ganiatawyd o dan ganiatad Cynllunio C05A/0525/11/LL – caniatawyd 01.04.08

3.3 Cais C05A/0525/11/LL – newid amod o ganiatad C98A/0111/11/LL fel a'i ddiwygio o dan amod 1 o ganiatad Cynllunio C03A/0408/11/LL parthed amser dechrau y datblygiad i greu lôn newydd rhwng Ffordd Caernarfon a Ffordd Penrhosgarnedd – caniatawyd 26.09.05

3.4 Cais C03A/0408/11/LL – newid amod 1 o dan ganiatad Cynllunio C98A/0111/11/LL i ymestyn yr amser i ddechrau datblygu lôn newydd rhwng ffordd Caernarfon a Phenrhosgarenedd – caniatawyd 27.08.03

3.5 Cais C98A/0111/11/LL - lôn newydd rhwng ffordd Caernarfon a ffordd Penrhosgarenedd yn cynnwys cyffyrdd a maes parcio a chylchfan newydd – caniatawyd 10.12.98

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Cyngor Dinas Bangor - Gwrthwynebu, ystyrir y byddai'r bwriad yn gynamserol o gofio fod 245 o dai eraill hefyd wedi ei fwriadu ar gyfer safle arall oddiar Ffordd Penrhos lai na 1km i ffwrdd. Ystyrir fod angen asesiad llawn o'r rhwydwaith ffyrdd lleol, is-adeiledd, adnoddau hamdden, addysg a chyfleusterau cymdeithasol gan y

	gwasanaeth Cynllunio cyn ystyried y cais.
	Cyngor Cymuned Pentir – Gwrthwynebir y datblygiad arfaethedig oherwydd ni chredir fod isadeiledd yn bodoli yn yr ardal i ddelio efo traffig ychwanegol, y gofynion ar ysgolion lleol a gwasanaethau iechyd yn ogystal a'r effaith ar yr iaith Gymraeg ym Mhenrhosgarnedd.
Uned Drafnidiaeth:	Mae gwybodaeth ychwanegol wedi ei dderbyn ar ffurf asesiadau ffurfiol pellach mewn perthynas a'r cais hwn, gan gwmni arbenigol Turner Lowe Associates (dyddiedig 25.08.15) ar ran yr ymgeisydd. Gan fod y wybodaeth ychwanegol yma yn arddangos yn briodol, na fydd y datblygiad yn debygol o gael effaith niweidiol ar y rhwydwaith ffyrdd lleol, mae'r Awdurdod Priffyrdd ag Adran Tranidiaeth Llywodraeth Cymru yn cadarnhau fod gwrthwynebiad cynharach i'r bwriad yn awr yn cael ei dynnu yn ol. Er hynny, rydym yn siomedig nad yw'r datblygwr wedi ymchwilio yn llawn i'r potensial o ddarparu y ffordd trwodd gyfan fel a ganiatawyd yn flaenorol o dan ganiatadau eraill ac fel sydd wedi ei nodi yn y briff datblygu, yn enwedig o gofio fod yr awdurdod iechyd lleol wedi datgan wrth y Cyngor eu bod yn fodlon ystyried y ddarpariaeth yma, ond nad ydi'r ymgeisydd wedi cysylltu i drafod y mater. Awgrymir cynnwys amodau priodol ar gyfer y datblygiad gan gynnwys cytuno ar lwybrau troed a beicio er mwyn sicrhau fod cysylltiadau uniongyrchol addas gyda Ffordd Penrhos.
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Yn fodlon y gall y risg llifogydd/draenio sydd yn gysylltiedig a'r datblygiad arfaethedig gael ei reoli yn effeithiol trwy gynnwys amodau perthnasol. I'r perwyl hynny, awgrymir gynnwys amod i gyflwyno a chytuno ar gynllun rheoli dwr gwyneb addas ar gyfer y safle.
Dŵr Cymru:	Gwrthwynebwyd y cais yn wreiddiol oherwydd diffyg capasiti yn y rhwydwaith cyhoeddus. Yn dilyn asesiad o'r rhwydwaith canfuwyd trwy gynnal newidiadau y byddai'n bosib dygymod gyda datblygiadau newydd yn yr ardal. Awgrymir cynnwys amodau safonol er mwyn cytuno ar drefniant derbyniol yn ymwneud a materion perthnasol gan gynnwys cyflenwad dwr, a gwaredu gwastraff.
Uned Gwarchod y Cyhoedd:	Heb eu derbyn
Uned Hawliau Tramwy:	Heb eu derbyn ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, ond disgwylir y bydd sylwadau yn cael eu derbyn ynglyn a'r bwriad ar ffurf amodau i ddiogelu'r hawliau tramwy presennol a allai gael ei effeithio gan y datblygiad arfaethedig.
Uned Bioamrywiaeth:	Mae angen cyflwyno a chytuno ar wybodaeth manwl trwy amodau ynglyn a mesurau lliniaru a gwella ar gyfer cynefinoedd moch daear, ystlumod, adar ac ymlusgiaid. Rhaid hefyd cytuno ar gynllun goleuo priodol a derbyn adroddiad rhywogaethau ymledol.

Swyddog Coed:	Derbynir y gall yr adroddiad coed terfynol gael ei gytuno fel mater wedi ei gadw yn ol. Gan fod y bwriad i godi hyd at 366 o dai fe ellir lleihau y nifer yma pe byddai angen i ddygymod gyda cyfyngiadau'r ardal i'w ddatblygu yn sgil plotio ardaloedd gwarchod gwreiddiau.
Uned Strategol Tai:	Credir fod angen i oddeutu 30% o'r tai a ddatblygir fod yn fforddiadwy, mi fyddwn yn fwy na pharod i drafod y rhaniad boed yn dai cymdeithasol/tai rhent canolraddol a rhai fforddiadwy i'w dyrannu trwy'r gofrestr Tai Teg yn unol a'r angen ar y pryd. Credir y gellir penderfynu disgownt a roddir ar yr unedau fforddiadwy trwy drefniadau llunio'r cytundeb 106.
Gwasanaeth Archaeolegol:	Mae canlyniadau'r cloddio a wnaed ar y safle yn dangos fod mwyafrif y tir o werth archaeolegol gweddol isel. Er hynny, fe ganfuwyd olion cynhanes ag ar sail hyn, credir fod angen dadansoddiad pellach. Argymhellir cynnwys amodau perthnasol er mwyn cytuno ar raglen o waith lliniaru archaeolegol.
Uned rheoli risg llifogydd ag erydiad arfordirol:	Cyfres o amodau a chyngor safonol mewn perthynas a'r angen i reoli rhediad dwr gwyneb a diogelu cwrs dwr presennol.
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybuddion ar y safle, gwybyddwyd trigolion cyfagos a rhoddwyd hysbyseb yn y wasg leol. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben a derbyniwyd nifer sylweddol o ohebiaeth a deiseb yn gwrthwynebu, nodir y prif faterion cynllunio perthnasol fel a ganlyn:

- maint sylweddol y datblygiad yn effeithio ar is-adeiledd yr ardal gan gynnwys cyfleusterau iechyd, ffyrdd, draenio, addysg
- cynnydd annerbyniol mewn lefelau traffig/niwed i'r rhwydwaith ffyrdd presennol/perygl i ddefnyddwyr y ffordd
- diffyg capasiti ysgolion lleol
- angen am lwybrau troed/beicio
- dwysedd gormodol/ddim yn cydymffurfio gyda dwysedd a nodir yn y Briff Datblygu
- pryderon am lifogydd dwr gwyneb/creu llifogydd ar Ffordd Caernarfon
- effaith niweidiol ar gymdeithas Bangor ag yn ehangach
- effaith niwiediol ar y Gymraeg/diwylliant lleol
- effaith niwediol ar fwynderau trigolion lleol
- datblygiad di-angen
- pryder amgylcheddol/colli coed a gwrychoedd/effaith ar fywyd gwyllt/ecoleg
- diffyg llecynnau agored/caeau chwarae
- angen asesiad ardrawiad ieithyddol
- dim arolwg o anghenion tai newydd wedi ei gynnal
- dim mynediad ei angen i Ffordd Penrhos
- diffyg darpariaeth tai fforddiadwy
- angen am gymunedau integredig
- gor-ddatblygiad

- diffyg cydymffurfiaeth gyda gofynion polisiau'r cynllun unedol, canllawiau a pholisiau eraill lleol a chenedlaethol
- effaith niweidiol ar goed sydd wedi eu gwarchod ar safle cyfochrog

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

- rhy agos at lanfa hofrennydd Ysbyty Gwynedd
- mi fyddai'n gostwng prisiau tai presennol

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

5.1 **Egwyddor y datblygiad**

5.1.1 Lleolir y safle hwn oddi mewn i ffiniau datblygu dinas Bangor gyda'r tir wedi ei ddynodi yn benodol ar gyfer codi tai yng Nghynllun Datblygu Unedol Gwynedd (2009). Mae'r egwyddor o ddatblygu tai ar y safle felly yn dderbyniol.

5.1.2 Mae'r datblygiad arfaethedig yn cynrychioli cyfran sylweddol o ddatblygiadau tai sydd wedi ei ddynodi ar gyfer Ardal Dalgylch Dibyniaeth Bangor fel y'i hamlinellir yn y CDU (sef cyfanswm o 802 o dai newydd). Mae'r safle'n cynrychioli cyfran sylweddol o'r tai sydd eu hangen yn ystod cyfnod y CDU. Mae hyn yn ychwanegu ag atgyfnerthu rôl a statws Bangor fel canolfan is-ranbarthol fel y dynodwyd yn y Cynllun Unedol.

5.1.3 Mae paragraff 5.1.23 o'r Cynllun Unedol yn datgan:

Mae lleoli'r mwyafrif o'r unedau tai hyn yn y Ganolfan Is-ranbarthol….cyn belled ag mae'n bosib gan dalu sylw i'r cyfyngiadau ffisegol ac amgylcheddol presennol, yn fuddiol o safbwynt cymdeithasol ac amgylcheddol….gallent ymdopi'n effeithiol â rhagor o ddatblygiadau.

5.1.4 Mae hyn yn gyson gyda pholisi strategol 10 a pholisïau C1 a CH1 sydd yn cefnogi ceisiadau oddimewn i ffiniau datblygu a datblygiadau preswyl ar safleoedd a ddynodwyd ar gyfer tai newydd. Mae adroddiadau ac asesiadau perthnasol wedi eu cyflwyno er mwyn cefnogi'r cais hwn, fe ystyrir felly fod y cais yn unol a gofynion sylfaenol polisiau A1 a A3 o'r CDU.

5.1.5 *Tai Fforddiadwy* – Mae'r targed ar gyfer darparu tai fforddiadwy ar y safle fel a nodir ym mriff datblygu'r safle yn datgan y dylid cynnwys 'o gwmpas' 30% o gyfanswm y safle fel unedau fforddiadwy. Mae hyn yn gyfystyr â 109.8 uned o'r cyfanswm o 366 fel unedau fforddiadwy. Mae trafodaethau helaeth wedi eu cynnal rhwng a datblygwyr a'r Cyngor gan nad oedd unrhyw gynnig ffurfiol wedi ei gyflwyno yn darparu unrhyw uned fforddiadwy fel rhan o'r cynllun oherwydd costau datblygu annormal sylweddol.

5.1.6 Fe benderfynodd y Cyngor apwyntio'r Prisiwr Dosbarth (ar gost y datblygwr) i gynnal archwiliad manwl ar ffurf asesiad hyfywdra annibynnol o'r datblygiad arfaethedig gan fod y datblygwr wedi datgan na fyddai'n bosib cynnwys unrhyw elfen fforddiadwy oherwydd costau datblygu'r safle. Mae'r asesiad yma yn hynod drylwyr ac wedi ystyried yr holl faterion cymhleth sydd yn ymwneud a datblygiad y safle yma gan gynnwys materion megis costau datblygu, cyfraniad addysgol, tiroedd pridwerth, cytundebau gyda eraill sydd gyda diddordeb yn y tir ac yn y blaen.

5.1.7 Yn syml, mae'r Prisiwr Dosbarth wedi asesu'r bwriad o ran gwerthusiad ffurfiol o safbwynt ffactorau a senarios amrywiol o ran pris gwerthiant y farchnad, cyfran unedau fforddiadwy, costau annormal datblygu ayyb. Mae'r asesiad yn cynnwys rhestr o safbwyntiau gwahanol ond mae'r asesiad hyfywdra cyflawn a'r argymhelliad terfynol yn datgan y canlynol:

- Mi fyddai'r cynllun, gan ystyried y cyfraniad addysgol, yn gallu darparu 30% o dai fforddiadwy cymysg i gynnwys daliadaeth wedi ei rannu o oddeutu 70:30. Mi fyddai rhaniad 50:50 o dai rhent yn ymddangos yn hyfyw a thrwy hynny yn bodloni gofynion polisi.

5.1.8 Mewn ymateb i ganfyddiadau'r Prisiwr Dosbarth, mae'r ymgeisydd wedi datgan er eu bod yn cydnabod canlyniadau'r asesiad, nid ydynt yn cytuno gyda'r hyn a ddywedir. Er hynny, ac er mwyn symud y cais ymlaen i benderfyniad, dywedir mai mater i'r Awdurdod Cynllunio Lleol fydd penderfynu nifer yr unedau fforddiadwy ar gyfer y safle. Credir felly y gall y targed o 30% o unedau fforddiadwy fel sydd yn cael ei nodi yn y briff datblygu gael ei wireddu ag mai hyn fydd y targed disgwyliedig.

5.1.9 Mae angen sicrhau fod ystod i'r ddarpariaeth a gynigir, mi fydd hyn yn cyfarch anghenion tai amrywiol yn ardal Bangor. Mi fydd mewnbwn yr Uned Strategol Tai yn holl bwysig o'r safbwynt hyn o ran adnabod yr angen presennol o fewn yr ardal, cyflwyno partneriaid megis cymdeithasau tai lleol ac yn y blaen. Ystyrir felly fod modd sicrhau fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion polisi CH6 ag y gellir cytuno ar union fath a threfniadau darparu yn ystod cam nesaf y cais pan fydd yr holl fanylion ar gael gan gynnwys niferoedd a math o dai.

5.1.10 Ar sail yr uchod, credir fod y bwriad yn unol gyda'r polisiau a nodir ac yn dderbyniol o safbwynt egwyddor.

5.2 **Mwynderau gweledol**

5.2.1 Cais amlinellol yw'r cais hwn ac fe roddir ystyriaeth lawn i faterion manwl megis dyluniad, edrychiadau ac yn y blaen ar adeg derbyn ac asesu cais manwl materion a gadwyd yn ol yn ymwneud gyda'r holl faterion hynny. Er hynny, mae'n rhaid trafod egwyddor y datblygiad gan gynnwys materion megis mwynderau cyffredinol a gweledol ac effaith y datblygiad arfaethedig o safbwynt y materion hyn. Rhaid cydnabod y bydd yn anorfod fod datblygiad o'r graddfa yma yn cael peth effaith ar fwynderau cyffredinol a gweledol yr ardal a hynny oherwydd graddfa'r bwriad. Mae'n debyg y byddai'r prif effaith ar y tai presennol i gyfeiriad y gogledd, gogledd orllewin a gorllewin o safle'r datblygiad arfaethedig ac o rai edrychiadau o fannau tu draw i'r dyffryn.

5.2.2 Mae cymysgedd o ran ffurf i ddatblygiadau presennol yn yr ardal yn gyffredinol. Yn amlwg, tai preswyl un a dau lawr a welir o fewn strydoedd presennol cyfagos, er hynny mae safle eang Ysbyty Gwynedd gerllaw yn cynnwys adeiladau sylweddol eu maint sydd yn amlwg ar y gorwel pan edrychir o gyfeiriad yr A55 ag ymhellach. Mae'n briodol hefyd ystyried datblygiad newydd cwmni Redrow a ganiatawyd yn ddiweddar sydd wedi ei rhannol gychwyn sef datblygiad i godi 245 uned byw ar dir i'r de-orllewin o'r safle.

5.2.3 Mae tai presennol Pen y Ffridd, Bro Ogwen, Bryn Coed, Bryn Adda a Llys Adda (i raddau amrywiol) yn mwynhau edrychiadau dros dir agored fel saif y tir ar hyn o bryd. Yn anffodus ni ystyrir materion megis colli golygfa fel mater cynllunio materol ac felly er y newid tebygol, ni ellir rhoi dwys ystyriaeth i'r mater hyn gan nad ydyw yn ystyriaeth cynllunio perthnasol.

5.2.4 Fe ystyrir felly fod amrywiaeth presennol i raddfa a'r ffurf adeiledig o fewn yr ardal yn gyffredinol, yn golygu na fyddai'r datblygiad yma o'i ganiatau, er y niferoedd sydd ynghlwm a'r cais, yn amharu yn ormodol nac yn andwyol ar fwynderau gweledol yr ardal.

5.2.5 Mae gosodiad y stâd yn y ffurf fel a gyflwynwyd sef ffurf mynegol i bwrpas y cais amlinellol hwn, yn nodweddiadol o stâd drefol ac fe welir o'r manylion hyn y bydd dwysedd amrywiol o fewn y safle yn ddibynnol ar y math o dai a ddatblygir. Mae dynodiad y tir ar gyfer datblygiad preswyl eisioes wedi cydnabod fod y safle yma yn dderbyniol ar gyfer codi tai newydd. Rhoddir targed dangosol o 330 o unedau tai ar gyfer y safle yn Atodiad 3 i'r Cynllun Unedol, ar sail cymhwyso dwysedd adeiladu safonol o 30 uned yr hectar. Yn yr achos yma, dwysedd y datblygiad arfaethedig yw 33 uned yr hectar, nid yw hyn yn cynnwys tiroedd sydd yn cynnwys y ffordd fynediad a'r cylchfannau cysylltiedig. Mae'r Cynllun Unedol (paragraff 5.1.28) a dogfennau atodol yn cydnabod y caiff y cyfanswm unedau tai ar safleoedd a ddynodwyd ei benderfynu adeg cais cynllunio ar ôl ystyried y ffactorau perthnasol i gyd, fel lleoliad y safle, topograffi, cyfyngiadau ffisegol a chymeriad cyffredinol yr ardal o'i gwmpas. Fe welir o fanylion disgrifiad y bwriad mai cais i godi **hyd at 366** o dai yw hwn, ac felly nid oes sicrwydd mai dyma'r ffigwr terfynol ar gyfer y safle ond ceir sicrwydd na fydd yn uwch na'r nifer yma. Ystyrir felly fod y datblygiad fel a ddangosir yn dderbyniol o ran egwyddor ac o ran ei effaith tebygol ar fwynderau gweledol yr ardal.

5.2.6 Bydd gofyn cyrtuno ar yr union ddyluniad, ffurf, gorffeniadau/deunyddiau a niferoedd yr unedau yn derfynol trwy gais manwl pellach am faterion a gadwyd yn ol ac felly fe ystyrir y gellir sicrhau addasrwydd y cynllun yng nghyd destun y safle a'r polisiau perthnasol bryd hynny. Credir felly fod modd sicrhau y bydd gofynion polisi strategol 4 a pholisiau B22, B23 a B25 yn cael eu bodloni trwy gais pellach am faterion a gadwyd yn ol.

5.2.7 Mi fyddai angen cyflwyno cynlluniau manwl yn dangos cynllun tirlunio bwriadedig ar y safle. Bydd modd sicrhau fod y cynllun yn cael ei gario allan drwy osod amod ffurfiol fydd yn sicrhau y cwblheir y gwaith a bod y gwaith a'r planhigion yn cael eu diogelu a'u gwarchod am gyfnod wedi'r gwaith cael ei gynnal, ystyrir felly fod modd sicrhau y bydd polisi B27 yn cael ei fodloni ac y bydd hyn yn cyfrannu tug at warchod a chynnal mwynderau gweledol yr ardal. Yn ogystal gellir amodi fod y mwyafrif o'r gwrychoedd a'r coed presennol ar y safle i'w gwarchod fel rhan o'r datblygaid.

5.3 **Mwynderau cyffredinol a phreswyl**

5.3.1 Derbyniwyd nifer o wrthwynebiadau ynghyd a deiseb yn bryderus am yr effaith y byddai'r datblygiad arfaethedig yn ei cael ar nifer o faterion amrywiol gan gynnwys yr effaith ar fwynderau preswyl trigolion cyfagos.

5.3.2 Unwaith yn rhagor, nodir mai cais amlinellol yw hwn gyda gwir fanylion gosodiad y safle i'w benderfynu trwy gyflwyno cais manwl pellach. Mae'r cynlluniau mynegol yn dangos y bydd y tai i'w codi yn cynnwys gerddi cefn rhyngddynt a'r tai presennol sydd yn ymylu gyda'r safle. Mae mwyafrif y tai presennol sydd yn ffinio gyda'r ffin yma hefyd yn cynnwys gerddi cefn fyddai yn creu gofod derbyniol rhwng y datblygiad newydd a'r tai presennol.

5.3.3 Er hynny, cyndnabyddir y gall y cynllun newid i gynnwys gosodiad tai fymryn yn wahanol na'r hyn sydd wedi ei ddangos ar y cynllun mynegol. Rhoddir sylw cyflawn i'r materion hyn ar adeg cais manwl, ond er mwyn gwarchod mwynderau cyffredinol a phreswyl presennol, mi fydd ystyriaeth lawn yn cael ei roi i leoliadau a gosodiad tai, lleoliad gerddi a lonydd, triniaeth ffin, tirlunio ac yn y blaen, er mwyn sicrhau y bydd gofynion polisiau a chanllawiau perthnasol yn cael eu bodloni a thrwy hynny fod mwynderau trigolion cyfagos yn cael eu gwarchod er mwyn osgoi gor-edrych annerbyniol ayyb.

5.3.4 Rhaid cadw mewn cof nad yw colli golygfeydd yn ystyriaeth cynllunio materol ac felly ni roddir unrhyw bwysau i'r pryderon a amlygwyd ynglyn a'r elfen hyn.

5.3.5 Derbynir y bydd peth aflonyddwch i breswylwyr cyfagos yn ystod cyfnod adeiladu, ceisir lleddfu hyn trwy gytuno ar gyfnod datblygu cam wrth gam ac i gyflwyno Datganiad Dull Adeiladu i'w gytuno arno ynglyn a'r dulliau adeiladu a'r amseroedd gweithio. Gellir rheoli hyn drwy amod cynllunio priodol.

5.3.6 Mae'n rhaid cofio fod y safle yma wedi ei ddynodi ar gyfer datblygiad preswyl, a rhoddwyd ystyriaeth llawn i briodoldeb ei gynnwys yn ystod yr ymgynghoriad cyhoeddus a gynhaliwyd fel rhan o drefn mabwysiadau'r Cynllun Unedol. Er natur gymharol agored y tir ar hyn o bryd, mae'n ardal drefol ac wedi ei leoli o fewn ffiniau yr unig ganolfan is-ranbarthol sydd wedi ei dynodi yn CDUG ac yn agos i ganolfannau gwaith pwysig fel Ysbyty Gwynedd, canol dinas Bangor, unedau masnachol sylweddol Ffordd Caernarfon a'r Brifysgol.

5.3.7. Ystyrir felly fod egwyddor y bwriad yn dderbyniol a'i fod yn cydymffurfio gyda gofynion perthnasol polisi B23.

5.4 **Materion trafnidiaeth a mynediad**

5.4.1 Mae'n debygol fod materion priffyrdd gan gynnwys mynedfa, y ffordd fynediad a'r cynnydd mewn symudiadau trafnidiaeth yn un o'r elfennau mwyaf cynhennus a welir mewn perthynas a'r cais yma, o safbwynt y trafodaethau sydd wedi eu cynnal rhwng y Cyngor a'r datblygwr yn ogystal a'r pryder a fynegwyd am yr elfen yma gan y cyhoedd ag eraill.

5.4.2 Mae Ffordd Penrhos yn bresennol yn ffordd hynod brysur oherwydd ei phwysigrwydd fel un o'r brif ffyrdd i mewn i'r ddinas, yn ogystal â phrysurdeb cyfatebol ag arferol i ardal breswyl ac adeiledig, presenoldeb ysgolion a lleoliad Ysbyty Gwynedd. Yn yr un modd, mae Ffordd Caernarfon, ble mae'r bwriad i gael mynedfa i mewn ag allan o'r safle, yn ffordd brysur fel un o'r prif ffyrdd i mewn i'r ddinas yn ogystal a'i phrysurdeb cysylltiol gyda siopau mawr presennol gerllaw.

5.4.3 Yn anorfod felly, mi fyddai unrhyw gynnydd o ran defnydd i ffordd fel yma yn gorfod cael ei ystyried yn ofalus yn nhermau diogelwch ffyrdd a'r effaith pellach ar rwydwaith ffyrdd yr ardal. Mae'r briff datblygu sydd yn gysylltiedig a'r safle yn datgan, *'mae'r datblygiad preswyl hwn yn ddibynnol ar ddarparu ffordd gyswllt newydd rhwng Ffordd Caernarfon a Ffordd Penrhos. Mae'r egwyddor o ddatblygu'r ffordd hwn wedi ei gymeradwyo yn y gorffennol drwy fodd caniatad Cynllunio. Mae'r ffordd yn cynnig cyfle i wasgaru'r traffig sy'n defnyddio Ffordd Penrhos ar hyn o bryd a thrwy hynny leihau problemai traffig lleol'.*

5.4.4 Yn nhermau hygyrchedd, teimlir fod y safle yn briodol o ran ei leoliad a'i osodiad mynegol, teimlir felly fod yr egwyddor yn dderbyniol o safbwynt gofynion polisi CH30. Mae bwriad, trwy amod ffurfiol, i gytuno ar gysylltiadau troed a beic rhwng y safle tuag at gyfeiriad Ffordd Penrhos a thrwy hynny teimlir y byddai gofynion polisi CH29 a CH31 yn cael eu bodloni.

5.4.5 Mi fyddai angen sicrhau fod darpariaeth parcio ddigonol ar gael oddimewn i'r safle ar gyfer yr unedau. Unwaith eto, mi fydd ystyriaeth lawn yn cael ei roi i'r agwedd yma trwy gyflwyno cais manylion pellach fydd yn nodi nifer yr unedau a'i maint ac bydd hyn yn dylanwadu ar yr anghenion parcio. Trwy sicrhau fod darpariaeth parcio ddigonol yn cael ei ddangos ar gyfer y safle gyfan, teimlir y byddai gofynion polisi CH36 yn cael ei fodloni.

5.4.6 Mae llwybr hawl tramwy presennol sydd wedi ei ddynodi yn lwybr cyhoeddus a ffordd di-ddosbarth yn rhedeg ar hyd ffin deheuol y safle ac mae defnydd hanesyddol o'r llwybrau hyn yn golygu fod gan unigolion yr hawl i barhau ei ddefnyddio er gwaethaf y datblygiad yma. Er mwyn sicrhau fod y llwybrau hyn yn cael eu cynnal, mae'r Uned Hawliau Tramwy wedi datgan ar lafar y bydd angen eu gwarchod a'u gwella os oes angen. Disgwylir y bydd hyn yn cael ei gadarnhau trwy sylwadau ffurfiol gan yr Uned ag yn agwrymu cynnwys amodau

ffurfiol i warchod y llwybrau hyn.Ystyrir y bod modd trwy gynnwys amod penodol a chyngor safonol, i sicrhau fod gofynion polisi CH22 yn cael ei fodloni.

5.4.7 Amlygwyd cryn bryder yn wreiddiol gan Uned Trafnidiaeth y Cyngor ynglyn a'r datblygiad a'i effaith ar y rhwydwaith ffyrdd lleol a'r diffyg darparieth o ffordd gyswllt gyfan o gyfeiriad Ffordd Caernarfon i Ffordd Penrhos, fel sydd wedi ei nodi yn y Briff Datblygu. Cynhaliwyd trafodaethau helaeth rhwng y datblygwr a chynrychiolwyr yr Uned Drafnidiaeth ac ar sail y trafodaethau hyn fe gyflwynwyd gwybodaeth ychwanegol mewn ymateb. Ar sail y gwybodaeth ychwanegol hyn, yn ogystal a archwiliadau pellach eu hunain, mae'r Uned Drafnidiaeth bellach yn datgan:

- Mae gwybodaeth ychwanegol wedi ei dderbyn ar ffurf asesiadau ffurfiol pellach mewn perthynas a'r cais hwn, gan gwmni arbenigol Turner Lowe Associates (dyddiedig 25.08.15) ar ran yr ymgeisydd.

- Gan fod y wybodaeth ychwanegol yma yn arddangos yn briodol, na fydd y datblygiad yn debygol o gael effaith niweidiol ar y rhwydwaith ffyrdd lleol, mae'r Awdurdod Priffyrdd yn cadarnhau fod gwrthwynebiad cynharach i'r bwriad yn awr yn cael ei dynnu yn ol.

- Awgrymir cynnwys amodau priodol ar gyfer y datblygiad gan gynnwys cytuno ar lwybrau troed a beicio er mwyn sicrhau fod cysylltiadau uniongyrchol addas gyda Ffordd Penrhos.

5.4.8 Er eglurdeb, dyma grynhoi'r materion dyrus a chymhleth yma:

- Cyflwynwyd yr adroddiad trafnidiaeth gwreiddiol gyda'r cais a gwblhawyd gan gwmni Turner Lowe Associates (TLA) (dyddiedig Hydref 2013).

- Apwyntwyd cwmni ymgynghori Mott Macdonald (MM) ar y cyd rhwng Cyngor Gwynedd a NMWTRA i adolygu'r adroddiad (fel a wnaed gyda cais Redrow).

- Codwyd nifer o faterion yn wreiddiol gan MM mewn perthynas a'r profion a wnaed i wireddu'r asesiad.

- Mewn ymateb, cyflwynodd TLA becyn o wybodaeth ychwanegol yn nodi'r hyn a godwyd gan MM ac yn ymateb yn uniongyrchol i'r materion perthnasol. Cynhaliwyd aseisad traffig ffurfiol gan y Cyngor o'r ffigyrau a'r hyn a gofnodwyd o ran natur a cyfnod symudiadau ar Ffordd Caernarfon.

- Mae'r bwriad yn golygu creu ffordd newydd o gyfeiriad Ffordd Caernarfon gyda mynedfeydd trwy ddwy gylchfan i mewn i safle'r datblygiad arfaethedig. Nid yw'n fwriad i gario'r ffordd trwodd fel ei bod yn dod allan ger mynedfa bresennol Ysbyty Gwynedd, er fod y Briff Datblygu yn gofyn am hyn, ni ofynir am hyn bellach ar sail tystiolaeth a gyflwynwyd yn ogystal a materion yn ymwneud a hyfywdra'r datblygiad arfaethedig.

- Cyflwynwyd sylwadau terfynol yr Uned Drafnidiaeth ynglyn a'r mater gan ddatgan, 'Gan fod y wybodaeth ychwanegol yma yn arddangos yn briodol, na fydd y datblygiad yn debygol o gael effaith niweidiol ar y rhwydwaith ffyrdd lleol, mae'r Awdurdod Priffyrdd yn cadarnhau fod gwrthwynebiad cynharach i'r bwriad yn awr yn cael ei dynnu yn ol'.

- Credir felly fod yr ymgeisydd wedi cyflwyno asesiad a data traffig ychwanegol sydd yn dangos na fydd y datblygiad yn debygol o gael effaith niweidiol ar y rhwydwaith

ffyrdd lleol, yn fwy na'r ychwanegiad naturiol i gynnydd mewn lefelau traffig a rhagamcanir ar gyfer y 15 mlynedd nesaf.

5.4.9 Argymhellir gynnwys amodau perthnasol ynglyn a rheoli'r datblygiad o agwedd priffyrdd a hawliau tramwy ac o wneud hynny a chynnal unrhyw newidiadau/gwelliannau fel yr adnabyddir fydd eu hangen gan yr Uned Briffyrdd, y gellir disgwyl y bydd y datblygiad yn bodloni gofynion polisi CH33 o'r CDU.

5.5 **Materion bioamrywiaeth/Coed**

5.5.1 Cydnabyddir fod y safle, er gyda peth defnydd iddo fel tir pori amaethyddol, yn cynnwys olion o ddefnydd gan fywyd gwyllt, ac yn wreiddiol amlygwyd pryder am hynny gan yr Uned Bioamrywiaeth.

5.5.2 Er hynny, cydnabyddir hefyd mai cais amlinellol gyda'r holl faterion wedi eu cadw yn ol (ar wahan i'r fynedfa) yw hwn a bod y disgrifiad yn cyfeirio at ddatblygiad sydd hyd at 366 o unedau byw.

5.5.3 Derbyniwyd sylwadau terfynol yr Uned Bioamrywiaeth yn datgan y byddai angen cyflwyno a chytuno ar wybodaeth manwl trwy amodau ynglyn a mesurau lliniaru a gwella ar gyfer cynefinoedd moch daear, ystlumod, adar ac ymlusgiaid. Mi fyddai hefyd angen cytuno ar gynllun goleuo priodol ar gyfer y safle a derbyn adroddiad rhywogaethau ymledol. O gyflwyno gwybodaeth ychwanegol fel yma a derbyn cymeradwyaeth i'w gynnwys credir y bydd ystyriaethau o safbwynt materion bioamrywiaeth ynglyn a datblygiad y safle yn dderbyniol a thrwy hynny, yn bodloni gofynion polisiau B20, B21 a B35. I osgoi unrhyw amheuaeth, eglurir yma fod y cais hwn ar ffurf amlinellol gyda'r holl fanylion (ar wahan i'r fynedfa) wedi eu cadw yn ol. Mae disgrifiad y cais yn nodi mai **hyd at** 366 o dai a godir yma ac felly mae potensial i leihau'r nifer pa byddai angen gwneud hyn er mwyn lliniaru yn dderbyniol yn erbyn effaith ar fioamrywiaeth neu goed ar y safle. Yn yr achos yma, ac ar sail yr wybodaeth/astudiaethau sydd eisoes wedi eu derbyn gyda'r cais, mae ffurf y cais amlinellol yma yn golygu y gellir cynnwys amodau priodol er mwyn derbyn gwybodaeth pellach cyn y penderfynir unrhyw gais manwl a thrwy hynny, yn sicrhau fod materion bioamrywiaeth a choed yn cael eu gwarchod.

5.5.4 Derbyniwyd sylwadau tebyg o safbwynt materion yn ymwneud a choed a gwrychoedd. Gwelir fod nifer o goed o fewn ac ar ymylon y safle yn ogystal a rhesi sefydledig o wrychoedd trawiadol. Mae'n debygol fod y gwrychoedd wedi eu sefydlu o ganlyniad i waith ymchwil a wnaed gan y brifysgol yn y gorffennol.

5.5.5 Mae'r cais hwn wedi ei gyflwyno mewn ffurf amlinellol, mae gwir fanylion y datblygiad i'w cytuno arnynt eto trwy gais pellach. Mae'r Swyddog Coed wedi cadarnhau y gall yr adroddiad coed terfynol gael ei gytuno arno fel mater wedi ei gadw yn ol a gan fod disgrifiad y bwriad i godi hyd at 366 o dai fe ellir lleihau y nifer yma pe byddai angen i ddygymod gyda cyfyngiadau'r ardal i'w ddatblygu yn sgil plotio ardaloedd gwarchod gwreiddiau coed o fewn ag ar ymylon y safle.

5.5.6 Derbyniwyd cais gan aelod o'r cyhoedd i osod Gorchymyn Gwarchod Coed ar ddwy goeden drawiadol o fewn y safle. Ystyriwyd ac aseswyd y cais (gan gynnwys cynnal asesiad o'r coed ar y safle) ond ni ystyriwyd ei fod yn briodol i gyflwyno gorchymyn ffurfiol yn yr achos yma. Ni fyddai caniatau'r cais amlinellol hwn yn golygu y bydd y coed yma yn cael eu torri wrth gwrs, fel a nodir yn ymateb y Swyddog Coed, mi fydd angen cyflwyno manylion gwarchod coed y safle i'w cytuno arnynt fel rhan o unrhyw gais manwl.

5.5.7 Derbyniwyd sylw hefyd ynglyn a effaith y datblygiad ar goed sydd wedi eu gwarchod ar dir i ogledd ddwyrain y safle. Mae'r coed yma ar dir sydd y tu allan i ffiniau'r cais, er fod rhai o

ganghennau'r coed yn ymestyn drosodd. Mae'n debygol o gellir cynnwys amod priodol i gytuno ar fesurau gwarchod gwreiddiau'r coed yma yn ystod unrhyw waith adeiladu er mwyn osgoi effaith niweidiol ar iechyd y coed yma a thrwy hynny, sicrhau na fydd gwrthdaro gyda gofynion polisi B19.

5.6 **Materion Archeolegol**

5.6.1 Cynhaliwyd gwerthusiad archaeolegol ffurfiol o'r tir gan gynnwys agor cyfres o ffosydd trwy'r safle er mwyn canfod olion archaeolegol cyn cyflwyno'r cais cynllunio. O ganlyniad i'r gwaith yma a sylwadau cychwynnol y Gwasanaeth Archaeolegol, cafwyd diwygiadau a diweddariad i'r gwerthusiad gan gynnwys dadansoddiad gwyddonol er mwyn pennu arwyddocad yr olion a ganfuwyd o ganlyniad i'r gwaith archwilio.

5.6.2 Ni chredir fod yr hyn a ganfuwyd o arwyddocad sylweddol, er hynny, tybir y byddai modd cynnwys amodau perthnasol i sicrhau fod dadansoddiad pellach yn cael ei wneud ar y safle a bod modd cytuno ar fesurau lliniaru priodol pe byddai angen angen. Derbyniwyd cadarnhad fod hyn yn dderbyniol gan y Gwasanaeth Archaeolegol, ac o ganlyniad credir fod modd sicrhau bod gofynion polisi B7 yn cael ei fodloni.

5.7 **Hanes cynllunio perthnasol**

5.7.1 Fe welir yn rhan 3 o'r adroddiad hwn, fod hanes cynllunio ar y safle yma yn ymwneud gyda adeiladu ffordd o gyfeiriad Ffordd Caernarfon tuag at y prif fynedfa i mewn i safle Ysbyty Gwynedd ar Ffordd Penrhos. Mae'r cais cyntaf yn dyddio yn ol bron i 17 mlynedd ac wedi ei adfywio wedi hynny, fel fod caniatad yn dal yn bodoli ar gyfer y bwriad hyd yn oed heddiw.

5.7.2 Mae'r eglurhad o fewn rhan 5.4 uchod yn nodi nad yw yn fwriad fel rhan o'r cais hwn i fynnu fod y cysylltiad yma yn cael ei gynnal fel a ganiatawyd yr holl ffordd. Pe byddai amgylchiadau yn newid, mae caniatad yn bodoli ar gyfer y ffordd trwodd ond nid yw hyn debygol o ddigwydd yn fel rhan o'r cais hwn.

5.8 **Materion llifogydd**

5.8.1 Nid yw'r safle yn gorwedd oddimewn i unrhyw barth llifogydd dynodedig, er hynny, cyflwynwyd Asesiad Canlyniadau Llifogydd mewn perthynas a'r datblygiad arfaethedig. Cyflwynwyd sylwadau cychwynol gan Cyfoeth Naturiol Cymru (CNC) yn datgan pryder o safbwynt cynyddu risg llifogydd oddiar y safle yn dilyn y datblygiad yn benodol o fewn ardal Ffordd Caernarfon sef ardal dalgylch Afon Adda.

5.8.2 O ganlyniad i'r pryderon yma, derbyniwyd ymateb gan arbenigwyr llifogydd y datblygwr i'r prif bwyntiau fel a godwyd gan CNC. Cadarnhaodd CNC o dderbyn y wybodaeth yma, eu bod yn fodlon y byddai risg llifogydd yn gysylltiedig gyda'r datblygiad yn gallu cael ei reoli trwy gynnwys amodau priodol. Nodir yn sylwadau yr Uned Rheoli Risg Llifogydd fod modd cynnwys amodau priodol er mwyn gwrachod yr agwedd yma yn ogystal.

5.8.3 Credir felly fod yr agwedd yma bellach yn dderbyniol, a thrwy hynny, fod gofynion polisiau B29 a B32 o'r CDU yn cael eu bodloni.

5.9 **Materion isadeiledd**

5.9.1 Derbyniwyd gwrthwynebiad yn wreiddiol i'r bwriad gan Dŵr Cymru oherwydd pryderon ynglyn a effaith cysylltu'r datblygiad newydd gyda'r rhwydwaith lleol a'r diffyg capasiti o fewn y system hynny. Cwblhawyd asesiad eu hunain gan Dwr Cymru i'r system a chanfod y byddai modd dygymod gyda ychwanegiadau i'r rhwydwaith lleol wedi'r cwbl.

5.9.2 Tynnwyd y gwrthwynebiad gwreiddiol yn ol ac awgrymir cynnwys amodau caeth i ddiogelu'r rhwydwaith, mwynderau trigolion lleol a'r amgylchedd. Trwy wneud hyn, credir fod gofynion polisi CH18 yn cael ei fodloni.

5.9.3 Cyflwynwyd asesiad risg ffurfiol a wnaed yn dilyn archwiliad o'r safle, ni ganfuwyd olion o lygredd ac felly credir fod gofynion polisi B30 yn cael ei fodloni.

5.10 **Materion addysgol / materion adloniadol**

5.10.1 *Cyfraniad addysgol* – Mae safle'r cais wedi ei leoli ' hanner a hanner' o fewn dalgylch ysgolion cynradd y Faenol, Ysgol Babanod Coed Mawr ac Ysgol Glanadda. Mae hefyd o fewn dalgylch ehangach Ysgol y Garnedd ac Ysgol ein Harglwyddes Difrycheulyd ac o fewn dalgylch ysgolion uwchradd Tryfan a Friars. Rhaid ystyried effaith y datblygiad hwn ar yr ysgolion gerllaw yn hytrach nag ar ysgolion eraill o fewn ardal ddinesig Bangor. Nid yw'n gwbl glir beth fydd nifer a maint terfynol yr unedau ar y safle (ac oes fflatiau 1 llofft er enghraifft) ac felly fe ystyriwyd cyfanswm yr holl unedau fel rhan o'r asesiad.

5.10.2 Gan ddefnyddio fformiwla sydd wedi ei gynnwys yn CCA 'Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol' gwelir y byddai'n debygol y bydd 146 o ddisgyblion oed cynradd yn deillio o'r datblygiad arfaethedig a 113 disgybl oed uwchradd. Mae'r sefyllfa bresennol yn nhermau niferoedd sydd yn mynychu'r ysgolion lleol yn dangos yn glir nad oes gofod yn rhai o'r ysgolion cynradd ar gyfer derbyn disgyblion ychwanegol ond bod lle ar gael mewn rhai eraill. Mae gofod derbyniol o fewn ysgolion uwchradd y dalgylch.

5.10.3 Oherwydd hyn, ac fel yr eglurir yn yr CCA, mae'r Awdurdod mewn sefyllfa ble gellir gofyn wrth y datblygwr am gyfraniad ariannol tuag at wella cyfleusterau addysg presennol yr ardal. Gan fod gofod ar gael o fewn rhai o ysgolion y dalgylch asesir y cyfraniad ar sail y gwahaniaeth mewn nifer rhwng y niferoedd yma sydd ar gael ac ar sail y niferoedd sydd yn debygol o ddeillio o'r datblygiad. Mae fformiwla'r CCA yn cydnabod y bydd angen cyfraniad ariannol o £907,018 gan y datblygwr tuag at hyn. Er eglurdeb, mae'r CCA perthnasol yn nodi y dylid seilio'r wybodaeth am niferoedd ar y flwyddyn addysgol pryd y cyflwynwyd y cais cynllunio ac y byddai'n anodd iawn cyfiawnhau swm ariannol uwch neu is ar sail newid diweddar yn y capasiti.

5.10.4 O dderbyn y cyfraniad ariannol tuag at wella cyfleusterau addysgol yr ardal (gyda'r union fanylion i'w cytuno gyda'r Adran Addysg), gellir bodloni gofynion polisi CH37 ac fe drefnir a chytunir ar amseriad y cyfraniad o fewn y cytundeb 106 fydd yn cael ei lunio er mwyn sicrhau hyn.

5.10.5 *Llecynnau adloniadol* - Yn unol a gofynion polisi CH43, mae'n rhaid ystyried os oes darpariaeth digonnol o lecynnau adloniadol ac agored ar gyfer diwallu anghenion trigolion y datblygiad arfaethedig.

5.10.6 Mae 3 llecyn chwarae yn cael eu darparu yn ol yr hyn a ddangosir ar gynllun mynegol a gyflwynwyd gyda'r cais hwn. Mae un llecyn yn cael ei ddangos o fewn ardal eang agored yn ganolog o fewn y safle tra fod dau lecyn llai yn cael eu darparu yn wasgaredig ar rannau eraill o fewn y safle. Byddai hyn yn cwrdd â'r elfen anghenion lle chwarae i blant a nodir yn CCA 'Datblygiadau Tai a Llecynnau Agored o Werth Adloniadol'.

5.10.7 Mae'r wybodaeth gyda'r cais cynllunio yn nodi y bydd 9,680m2 o lecynnau agored i ddefnydd plant yn cael ei gynnwys o fewn y datblygiad. Nodir fod y cyflenwad hwn yn ddigonol i gyfarch yr angen uchaf posib a fyddai'n gallu deillio o'r datblygiad.

5.10.8 Nodir bod safle chwarae plant (sydd wedi ei nodi fel llecyn chwarae i'w warchod yn y CDU) sydd yn mesur oddeutu 690m² hefyd wedi ei leoli tua 200 medr i ffwrdd o'r safle.

5.10.9 Ymddengys felly fod y ddarpariaeth arfaethedig (o safbwynt arwynebedd) yn ddigonol i gwrdd â'r anghenion sydd yn deillio o'r cynnig. Credir fod lleoliad y llecynnau hyn yn addas ac yn dderbyniol o safbwynt diwallu anghenion llecynnau chwarae plant, mae'r bwriad felly yn cydymffurfio gyda gofynion polisi CH43.

5.11 Materion Ieithyddol a Chymunedol

5.11.1 Cyflwynwyd yr adroddiad yma fel asesiad ffurfiol o effaith y datblygiad arfaethedig ar y gymuned yn lleol a'r iaith Gymraeg. Er nad yw yn anghenrhaid yn arferol i ofyn am asesiad ar gyfer safle sydd wedi ei ddynodi yn y Cynllun Unedol ar gyfer codi tai gan y gwnaed asesiad tra'n ystyried dynodi'r safle yn wreiddiol, yn yr achos yma, oherwydd maint y datblygiad a chyhoeddi canlyniadau'r cyfrifiad yn llêd ddiweddar, ystyriwyd y byddai'n briodol i'r datblygwr gyflwyno datganiad er mwyn ei asesu yn ffurfiol gan swyddogion yr uned polisi ar y cyd. Gweler ganlyniad yr asesiad a wnaed gan yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd yn frâs:

- Mae'r safle wedi ei lleoli o fewn ward Dewi o'r ddinas ond fe ddylid ystyried nodweddion wardiau cyfagos Pentir a Glyder yn ogystal. Canran gymharol isel o siaradwyr Cymraeg sydd yn yr ardal hon o Fangor o'i gymharu a Gwynedd yn ei gyfanrwydd.

- Ni chredir fod graddfa'r datblygiad arfaethedig yn debygol o achosi tyfiant sylweddol yn y boblogaeth a all effeithio'n andwyol ar yr iaith Gymraeg. Mae gan Bangor boblogaeth uchel, yn enwedig, felly o ran poblogaeth myfyrwyr. O'r herwydd, nid yw maint y datblygiad a'r tyfiant dilynol yn y boblogaeth yn debygol o gael effaith arwyddocaol ar yr iaith Gymraeg. Fodd bynnag, dylid ystyried y potensial y byddai'r tai yn cael eu prynu gan weithwyr di-Gymraeg Ysbyty Gwynedd neu'r Brifysgol.

- Mae'r cymysgedd o dai fydd yn debygol o'u cynnig yn ddeniadol i deuluoedd gyda phlant. Tra nodir y gallai'r datblygiad gael effaith bositif ar yr ysgol gynradd leol drwy gynyddu'r nifer o ddisgyblion sydd yn ei fynychu, rhaid ystyried os byddai'r datblygiad yn rhoi gormod o bwysau ar yr ysgolion lleol. Dylai cynnydd yn nifer o ddisgyblion gael effaith bositif ar y Gymraeg gan y byddent yn cael eu haddysg drwy'r Gymraeg. Ar y llaw arall, mae potensial i ddefnydd o'r iaith ar yr iard leihau gyda'r cynnydd o ddisgyblion gyda Saesneg fel eu hiaith gyntaf.

- Fe all y bwriad o ddarparu elfen o dai fforddiadwy (a gytunir yn ffurfiol trwy'r cytundeb 106) fod yn fuddiol o ran cadw'r boblogaeth bresennol yn eu cymunedau ac annog pobl Cymraeg i ddychwelyd i'r ardal. Mae hyn yn bwysig wrth ystyried y cyfraddau fforddiadwyedd yn yr ardal. Bydd angen sicrhau bod cyfran ddigonol o'r unedau perthnasol yn fforddiadwy ac yn ddeniadol i unigolion lleol sydd mewn angen am dai fforddiadwy o ran eu math a'u daliadaeth yn y lle cyntaf ac yn y dyfodol, fel nad yw mewnfudiad o bobl ddi-Gymraeg yn cael effaith negyddol ar hyfywdra'r iaith.

- Oherwydd maint y datblygiad arfaethedig, dylid ystyried datblygu'r safle gam wrth gam er mwyn lliniaru unrhyw effaith negyddol ar yr iaith Gymraeg o ganlyniad i adeiladu tai ar raddfa / cyfradd sydd fwy na'r angen lleol. Rhaid sicrhau bod yr unedau'n rai fydd yn ddigon fforddiadwy er mwyn diwallu angen penodol yn lleol. Dylid ystyried cynnig marchnata'r tai yn lleol am gyfnod penodol e.e. 3 mis cyn eu rhoi ar y farchnad agored.

5.11.2 Cydnabyddir fod pryder wedi ei amlygu am y datblygiad yma a'i effaith gronnus gyda datblygiad ar wahan ar dir cyfagos. Mae CDUG wedi dynodi'r tiroedd yma ar gyfer datblygiad preswyl ers mabwysiadu'r cynllun yn 2009. Nid oes gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol unrhyw reolaeth dros amseru cyflwyno cais cynllunio na phryd byddai datblygwyr yn cychwyn ar unrhyw ddatblygiad pe bai caniatad yn cael ei roi. Er hynny, mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol o'r farn fod rhaid ystyried y ffactor yma yn yr achos hwn.

- Mae cyfyniad y cais yma gyda datblygiad cyfagos yn cynrychioli datblygiad sylweddol yn yr ardal gyda oddeutu 611 o dai newydd.
- Er hynny, mae'r ddau safle yn ran o ddynodiadau tai yn y CDUG ac mae'r ddau safle felly yn bwysig i ddiwallu anghenion tai lleol.
- Dylid pwyso a mesur y potensial o gynnydd mewn mewnfudwyr i'r ardal a all effeithio ar fywiogrwydd yr iaith Gymraeg yn erbyn yr effeithiau positif a all ddeillio o'r datblygiad sef cyfleon am dai fforddiadwy, gwaith yn ystod y cyfnod adeiladu, budd economaidd hir dymor ayyb.
- Ar y cyfan, ystyrir fod natur dinas Bangor o ran maint y boblogaeth, patrwm ieithyddol, amrywiaeth o wasanaethau a chyfleusterau sydd ar gael, symudiadau myfyrwyr ayyb yn golygu na ddyliai'r datblygiadau gael effaith andwyol gormodol ar yr iaith Gymraeg. Er mwyn sicrhau effeithiau positif ar yr iaith Gymraeg, awgrymir fod mesurau lliniaru penodol yn cael eu gweithredu megis datblygiad cam wrth gam, marchnata tai yn lleol am gyfnod penodol, arwyddion Cymraeg, cefnogaeth i fentrau hyfforddi sgiliau lleol, cefnogaeth a chyllid i gyrsiau cynefino iaith a gwersi Cymraeg i staff.

5.11.3 Gan ystyried yr uchod yn ogystal a lleoliad y safle a'r ddarpariaeth o dai fforddiadwy a fwriedir, fel sydd yn cael ei gadarnhau gan yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd, ni ystyrir y byddai yna effaith arwyddocaol ar yr iaith Gymraeg a'r gymuned sydd yn unol gyda gofynion polisi strategol 1 a pholisi A2 o'r CDU.

5.12 **Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus**

5.12.1 Derbyniwyd nifer o sylwadau/gwrthwynebiadau gan unigolion yn ogystal a deiseb yn erbyn y bwriad gan godi nifer o faterion yn ymwneud a'r datblygiad arfaethedig ac mae'r rhain wedi'u nodi uchod. Ystyrir fod y materion hyn wedi cael eu ystyried yn drylwyr yn yr asesiad uchod ac nad oes unrhyw fater sydd yn gor-bwyso'r ystyriaethau polisi perthnasol a'r ffaith fod y safle wedi ei ddynodi ar gyfer tai yn y CDU pryd y rhoddwyd ystyriaeth llawn i briodoldeb ei gynnwys ar adeg ei ddynodiad.

5.12.3 Ni roddwyd ystyriaeth i'r holl faterion a godwyd yn y sylwadau megis prisiau tai ayyb gan nad ydynt yn faterion cynllunio perthnasol.

6. Casgliadau:

6.1 Mae'r safle yma wedi ei leoli oddi mewn i ffiniau datblygu canolfan is-ranbarthol dinas Bangor ac wedi ei ddynodi yn benodol ar gyfer datblygiad preswyl. Ystyrir felly fod yr egwyddor o ddatblygiad preswyl ar y safle hwn yn dderbyniol ac fod y bwriad hefyd yn dderbyniol ar sail y materion cynllunio perthnasol eraill a asesir ac a drafodir yn yr asesiad

6.3 Credir felly fod y cais yn dderbyniol a'i fod yn cydymffurfio gyda gofynion y polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol fel a nodwyd uchod yn ddarostyngedig i amodau perthnasol ac i gwblhau cytundeb 106 i sicrhau cyfarniad addysgol a thai fforddiadwy ar y safle.

7. Argymhelliad:

7.1 Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i arwyddo cytundeb 106 i gynnwys 30% o gyfran tai'r safle fel tai fforddiadwy a derbyn cyfraniadau ariannol tuag at wella cyfleusterau addysg lleol.

Amodau –
1. Amser.
2. Cydymffurfio gyda cynlluniau.
3. Deunyddiau/llechi
4. Tirlunio/cytuno ar pa wrychoedd a coed sydd i'w cadw o fewn y safle
5. Cyflwyno a chytuno ar gynllun rheoli adeiladu.
6. Datblygiad graddol.
7. Gofynion priffyrdd.
8. Materion Archaeolegol.
9. Materion bio-amrywiaeth.
10. Coed.
11. Draenio/carthffosiaeth/Dwr Cymru
12. Dileu hawliau datblygiadau a ganiateir i'r tai fforddiadwy
13. Diogelu/gwyro hawliau tramwy/sicrhau lincs cerdded wedi eu cwblhau cyn preswylio'r tai.
14. Derbyn cadarnhad a chytuno ar leoliad, math a threfniadau daliadaeth y tai fforddiadwy.