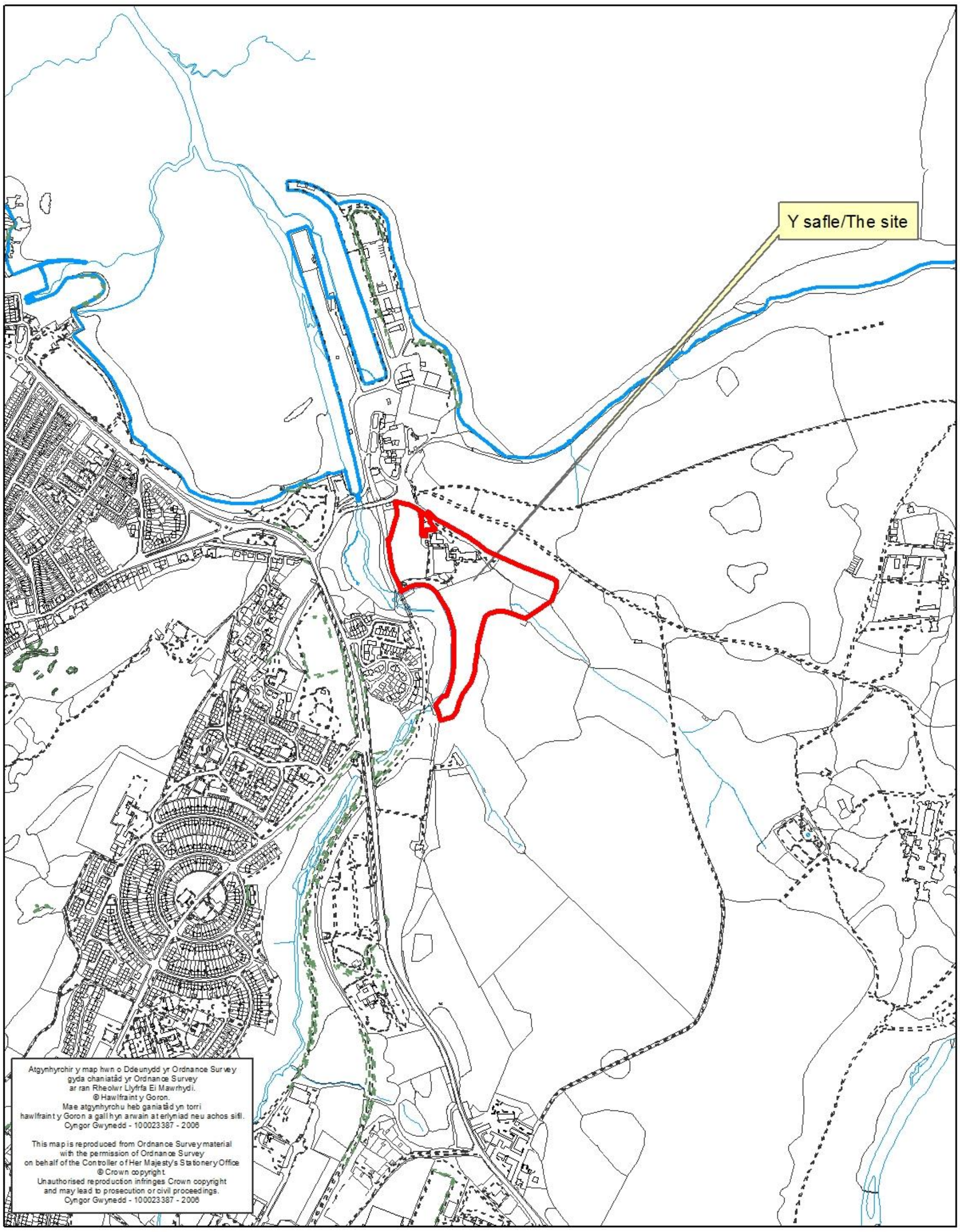
**Rhif**: **11**

**Rhif y Cais / Application Number : C16/0134/16/LL**

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



| | |
| --- | --- |
| Cais Rhif: | C16/0134/16/LL |
| Dyddiad Cofrestru: | 19/05/2016 |
| Math y Cais: | Llawn - Cynllunio |
| Cymuned: | Llandygai |
| Ward: | Arllechwedd |
| Bwriad: | CAIS DIWYGIEDIG - DIWYGIO AMOD 1. O GANIATÂD C11/1077/16/LL ER MWYN CANIATÁU 5 MLYNEDD YCHWANEGOL I WEITHREDU'R CANIATÂD YNGHYD A DIWYGIO AMOD 2. (YN UNOL Â'R CYNLLUNIAU A GANIATAWYD) ER MWYN ADDASU'R GOSODIAD A GANIATAWYD I LEOLI 39 O DAI YN LLE 17 |
| Lleoliad: | PLAS Y COED, BANGOR, GWYNEDD, LL574HN |

| | |
| --- | --- |
| **Crynodeb o'r Argymhelliad:** | DIRPRWYO'R HAWL I CANIATAU GYDAG AMODAU AC ARWYDDO CYTUNDEB 106 I SICRHAU DARPARIAETH O DAI FFORDDIADWY. |

## 1. Disgrifiad:

1.1 Mae'r cais yma yn ymwneud a diwygio amod 1. o ganiatâd C11/1077/16/LL er mwyn caniatáu 5 mlynedd ychwanegol i weithredu'r caniatâd ynghyd a diwygio amod 2. (sy'n sicrhau fod y datblygiad yn unol â'r cynlluniau a ganiatawyd) er mwyn addasu'r gosodiad a ganiatawyd i adeiladu 39 o dai yn lle 17. Mae'r cais wedi cael ei ddiwygio o'r cyflwyniad gwreiddiol i gynnwys adeilad y Plas fel rhan o'r cais.

1.2 Yn fras, roedd y caniatâd blaenorol a ganiatawyd yn ymwneud â throsi adeilad rhestredig Plas y Coed ei hun i gynnwys 12 uned byw yn ogystal â chodi 17 uned byw ar wahân o fewn y cae cyfagos. Roedd y bwriad hefyd yn golygu creu mynedfa gerbydol newydd i mewn i'r cae hwn. Caniatawyd y cais yma gydag amodau yn 2013.

1.3 Prif bwrpas y cais yma yw addasu'r cynllun er mwyn adeiladu 39 o dai yn lle'r 17 a ganiatawyd yn flaenorol. Mae'r bwriad yn golygu codi 23 tŷ 3 llofft, 8 tŷ 2 llofft a 8 tŷ 1 llofft. Mae'r bwriad dal yn cynnwys cynlluniau i drosi'r plas i 12 uned byw ac nid oes newid i'r elfen yma o'r bwriad. Mae gosodiad y tai yn eithaf tebyg i'r caniatâd a rhoddwyd yn flaenorol ac fe fydd y tai ychwanegol yn cael eu darparu trwy godi tai pâr a dau floc o fflatiau un llofft yn lle'r unedau mwy ar wahân oedd yn rhan o'r cais blaenorol. Mae'r Datganiad Dylunio a Mynediad yn esbonio fod y newid mewn niferoedd a math mewn ymateb i newidiadau yn y farchnad dai ers i'r caniatâd gwreiddiol cael ei ganiatáu sy'n amlygu'r angen am fwy o dai llai eu maint.

1.4 Cyflwynwyd y dogfennau isod fel rhan o'r cais cynllunio :

- Datganiad Dyluniad a Mynediad
- Datganiad Trafnidiaeth.
- Asesiad Cymunedol ac Ieithyddol.
- Cynllun Rheoli Cynefin
- Cynllun Rheoli Cynefin estynedig rhan 1 a gwerthusiad ardrawiad cynefin.
- Datganiad Coedyddiaeth.
- Asesiad Goblygiadau Coedyddiaeth.
- Asesiad Archeolegol.
- Datganiad Tai Fforddiadwy
- Trwydded Ystlumod a Datganiad Lliniaru.

1.5 Yn ystod y cais derbyniwyd cynllun ychwanegol yn dangos lleoliad 10 uned fforddiadwy a chynlluniau diwygiedig i sicrhau fod yr unedau yn cwrdd â safon Gofynion Ansawdd Datblygu Cymru (DQR).

1.6 Ers caniatáu'r cais gwreiddiol nid oes newid wedi bod yn y polisïau lleol. Mae'r safle wedi ei leoli oddi fewn i ffiniau datblygu dinas Bangor sydd wedi ei ddynodi fel Canolfan Is-ranbarthol yng Nghynllun Datblygu Unedol Gwynedd. Er hynny, mae'r safle yn gymharol ddiarffordd, oddeutu 300 medr i ffwrdd o'r ffordd gyhoeddus agosaf sef yr A5. Mae'r safle hefyd yn ffurfio rhan o safle ail-ddatblygu 'Bae Hirael' fel y'i dynodir ym Mrîff Datblygu Ardal Bangor.

1.7 Mae ffordd breifat di-ddosbarth yn arwain at y safle o'r A5 cyfagos, gan wyro i un cyfeiriad tuag at Borth Penrhyn yna'n parhau tuag at Blas y Coed heibio wal Castell Penrhyn a'i borth gorllewinol. Mae porthdy gwreiddiol Plas y Coed wedi ei leoli yn gyfochrog a'r ffordd fynediad at y Plas a wal ffin y cae cyfagos. Mae Gorchymyn Diogelu Coed yn ei le i warchod coed presennol sydd yn ffinio'r cae hwn.

1.8 Mae'r cais wedi'i sgrinio ar gyfer Asesiad Effaith Amgylcheddol dan Reoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Asesiad Effaith Amgylcheddol) (Cymru a Lloegr) 1999 (fel y'i diwygiwyd). Wedi asesu effaith debygol y cynnig ar yr amgylchedd, gan ddefnyddio'r meini prawf dethol dan Atodlen 3 ynghyd a'r canllawiau yng Nghylchlythyr y Swyddfa Gymreig 11/99, ystyrir bod effaith y datblygiad ar yr amgylchedd yn annigonol i gyfiawnhau cyflwyno datganiad amgylcheddol gyda'r cais.

## 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 Yn sgil Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 mae'n ofynnol i'r Cyngor ymgymryd â datblygu cynaliadwy yn ogystal â chymryd pob cam rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r amcanion datblygu cynaliadwy (neu lesiant). Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu cynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015, ac wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau. Ystyrir na fyddai unrhyw effaith sylweddol nac annerbyniol ar gyflawni'r amcanion llesiant o ganlyniad i'r argymhelliad arfaethedig.

### 2.3 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.

TREFTADAETH ADEILEDIG A HANESYDDOL - POLISI STRATEGOL 3
Bydd treftadaeth adeiledig a hanesyddol yr ardal yn cael ei hamddiffyn rhag datblygiadau a fyddai'n ei niweidio'n arwyddocaol a disgwylir i ddatblygiadau newydd o fewn ardaloedd hanesyddol gyd-fynd â safonau dylunio arbennig o uchel a fydd yn cynnal neu wella'u cymeriad arbennig.

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.

AILDDATBLYGU AC AILDDEFNYDDIO TIR A DDEFNYDDIWYD EISOES - POLISI STRATEGOL 6
Rhoddir blaenoriaeth uchel i wneud defnydd addas a phriodol o dir a ddefnyddiwyd o'r blaen sy'n addas i'w ddatblygu neu adeiladau sy'n wag neu ddim yn cael eu defnyddio i'w llawn botensial. Dylai datblygiad wneud y defnydd gorau a mwyaf effeithlon o dir neu adeiladau yn nhermau dwysedd, lleoliad a gosodiad.

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.

TRAFNIDIAETH - POLISI STRATEGOL 12
Caniateir cynlluniau trafnidiaeth sy'n ffurfio rhan o'r rhwydwaith trafnidiaeth strategol ac integredig a nodwyd yn y Diagram Allweddol, sy'n ymestyn y dewis o ddulliau teithio, yn hwyluso hygyrchedd y boblogaeth leol ac yn dangos manteision clir o ran effeithlonrwydd a diogelwch y rhwydwaith, os nad ydynt yn arwain at gynnydd annerbyniol yn yr angen i deithio, neu'n niweidio'r 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 B1 - DYMCHWEL ADEILADAU RHESTREDIG
Gwarchod Adeiladau Rhestredig rhag cynigion i'w dymchwel yn gyfan gwbl neu'n arwyddocaol oni bai bod cyfiawnhad arbennig dros ben i wneud hynny sy'n ddibynnol ar nifer o feini prawf sy'n ymwneud â chyflwr a pherchnogaeth yr adeilad.

POLISI B2 - GWNEUD NEWIDIADAU I ADEILADAU RHESTREDIG NEU ADEILADAU YN EU CWRTILAU
Sicrhau nad yw cynigion yn achosi niwed arwyddocaol i gymeriad pensaernïol neu hanesyddol arbennig Adeiladau Rhestredig.

POLISI B3 - DATBLYGIADAU SY'N EFFEITHIO AR OSODIAD ADEILAD RHESTREDIG
Sicrhau nad yw cynigion yn cael effaith ar osodiad Adeiladau Rhestredig oni bai eu bod yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sydd yn anelu i warchod cymeriad arbennig yr Adeilad Rhestredig a'r amgylchedd leol.

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 B10 - DIOGELU A CHYFOETHOGI ARDALOEDD GWARCHOD Y DIRWEDD
Yn diogelu a chyfoethogi Ardaloedd Gwarchod y Tirlun drwy sicrhau fod yn rhaid i gynigion gydymffurfio â chyfres o feini prawf sydd yn anelu i osgoi niwed arwyddocaol i nodweddion cydnabyddedig.

POLISI B12 - GWARCHOD TIRWEDDAU, PARCIAU A GERDDI HANESYDDOL
Gwarchod tirweddau, parciau a gerddi ddiddordeb hanesyddol arbennig yng Nghymru rhag datblygiadau a fyddai'n achosi niwed arwyddocaol i'w cymeriad, eu hedrychiad neu eu gosodiad.

POLISI B17 - GWARCHOD SAFLEOEDD O ARWYDDOCAD RHANBARTHOL NEU LEOL
Gwrthod cynigion sy'n debygol o achosi niwed arwyddocaol i safleoedd o arwyddocâd rhanbarthol neu leol oni bai eu bod yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i warchod, hyrwyddo a rheoli nodweddion cydnabyddedig y safleoedd.

POLISI B19 - COED, COEDLANNAU A GWRYCHOEDD A 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 lleol.

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 B24 - GWNEUD NEWIDIADAU AC YMESTYN ADEILAD O FEWN FFINIAU DATBLYGU, PENTREFI GWLEDIG A CHEFN GWLAD
Sicrhau fod cynigion i wneud newidiadau neu ymestyn adeilad yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i ddiogelu cymeriad a gwerth mwynderol yr 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 B32 - YCHWANEGU AT DDŴR WYNEB
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 B34 - LLYGREDD GOLAU A GOLEUNI
Sicrhau nad yw cynigion yn amharu'n sylweddol ar amwynder defnydd tir cyfagos a'r amgylchedd.

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 C3 - AIL-DDEFNYDDIO SAFLEOEDD A DDEFNYDDIWYD O'R BLAEN
Cymeradwyir cynigion sy'n rhoi blaenoriaeth i ailddefnyddio tir neu adeiladau a ddatblygwyd o'r blaen a leolir o fewn neu o gwmpas ffiniau datblygu cyn belled ag y bo'r safle neu'r adeilad a'r defnydd yn addas.

POLISI C4 - ADDASU ADEILADAU I'W HAIL-DDEFNYDDIO
Cymeradwyir cynigion i addasu adeiladau i'w hailddefnyddio yn lle eu dymchwel os gellir cydymffurfio gyda meini prawf penodol sy'n ymwneud ag addasrwydd yr adeilad, ystyriaethau gweledol, dyluniad ac effaith ar fywiogrwydd trefi a phentrefi cyfagos.

POLISI C5 - SAFLEOEDD AIL-DDATBLYGU
Caniateir cynigion datblygu ar safleoedd a nodwyd fel safleoedd ailddatblygu cyn belled â'u bod yn gyson â'r briffiau datblygu perthnasol a/neu unrhyw brif gynllun ar gyfer y safleoedd y bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn ei gymeradwyo.

POLISI C7 - ADEILADU MEWN MODD CYNALIADWY
Gwrthodir cynigion ar gyfer datblygiadau newydd neu i addasu a newid defnydd tir neu adeiladau pan nad oes ystyriaeth wedi ei roi i faterion amgylcheddol penodol. Bydd yn rhaid i gynigon gydymffurfio a meini prawf penodol sydd yn ymwneud ag adeiladu mewn modd cynaliadwy, oni bai ei bod yn anymarferol gwneud hynny.

POLISI CH3 - TAI NEWYDD AR SAFLEOEDD HEB EU DYNODI O FEWN FFINIAU DATBLYGU'R GANOLFAN IS-RANBARTHOL A'R CANOLFANNAU TREFOL
Caniatáu adeiladu tai ar safleoedd priodol sydd heb eu dynodi o fewn ffiniau datblygu'r Ganolfan Isranbarthol a'r Canolfannau Trefol.

POLISI CH6 - TAI FFORDDIADWY AR BOB SAFLE A DDYNODWYD YN ARDAL Y CYNLLUN AC AR SAFLEOEDD A DDAW AR GAEL SYDD HEB EU DYNODI O FEWN FFINIAU DATBLYGU'R GANOLFAN IS-RANBARTHOL A'R CANOLFANNAU TREFOL
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 CH28 - EFFAITH DATBLYGIAD AR DEITHIAU
Gwrthodir cynigion am ddatblygiadau ar raddfa fawr fydd yn creu cynnydd sylweddol mewn teithiau a wneir mewn cerbydau preifat lle na chyflwynwyd mesurau i leihau'r effaith amgylcheddol. Bydd datblygiadau sy'n cael eu cynllunio a'u dylunio mewn modd sy'n hyrwyddo'r dulliau mwyaf cynaliadwy ac amgylcheddol dderbyniol o deithio yn cael eu ffafrio.

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 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 CEIR 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 CH43 - DARPARU LLECYNNAU AGORED O WERTH ADLONIADOL MEWN DATBLYGIAD TAI NEWYDD
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 ychwanegol i bolisïau CDUG, mae ystyriaeth lawn yn cael ei roi i Ganllawiau Cynllunio Atodol (CCA) mabwysiedig sydd yn ystyriaeth faterol a pherthnasol. Yn yr achos yma, ystyrir fod y canlynol yn berthnasol:

- Briffiau Datblygu
- Datblygiadau tai a llecynnau agored o werth adloniadol
- Cynllunio ar gyfer adeiladau'n gynaliadwy
- Ymrwymiadau cynllunio
- Tai fforddiadwy
- Datblygiadau tai a darpariaeth addysgol
- Canllawiau Dylunio Gwynedd

**2.4 Polisïau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru fersiwn 8 2016

Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy
Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur
Nodyn Cyngor Technegol 10: Gorchmynion Cadw Coed
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio
Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth
Nodyn Cyngor Technegol 15: Llifogydd
Nodyn Cyngor Technegol 20: Cynllunio a'r Iaith Cymraeg

Cylchlythyr 60/96 *Cynllunio a'r Amgylchedd Hanesyddol*: *Archeoleg*

Cylchlythyr 61/96 Cynllunio a'r Amgylchedd Hanesyddol: Adeiladau Hanesyddol ac Ardaloedd Cadwraeth.

## 3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 C14/0865/11/LL - Ail-gyflwyniad o gais C14/0205/16/LL a wrthodwyd ar gyfer ail-leoli mynediad cerbydol, ynghyd ag ail-gyfeirio tri thŷ a gerddi cysylltiol fel y caniatawyd o dan gyfeirnod C11/1077/16/LL - caniatawyd 28/12/14

3.2 Cais C14/0205/16/LL - ail-leoli mynediad a 3 tŷ fel y caniatawyd yn flaenorol o dan gyfeirnod C11/1077/16/LL - gwrthodwyd 23.05.14

3.3 Cais C11/1077/16/LL - cais llawn i godi 17 o dai ar wahân yn ogystal â newid defnydd cyn gartref preswyl a chreu 12 uned byw hunan cynhaliol (yn cynnwys 4 uned fforddiadwy), gwaith cysylltiedig arall gan gynnwys dymchwel adeilad, torri coed, creu mynedfa gerbydol a ffordd ystâd - caniatawyd 25.09.13

3.4 Cais C11/1082/16/CR – cais adeilad rhestredig yn ymwneud a throsi adeiladau presennol gyda gwaith cysylltiol i greu 12 uned byw ynghyd a dymchwel adeiladau a strwythurau cysylltiol – caniatawyd 30.08.13

3.5 Cais C08A/0342/16/LL – codi cyfleusterau henoed (EMI) gyda 106 o ystafelloedd gwely – gwrthodwyd 14.10.08

## 4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Gwrthwynebu:

1. Rydym o’r farn bod y datblygiad ar dir isel ger Afon Cegin a bod perygl sylweddol o lifogydd yma ar adegau pan mae'r llanw yn uchel.
2. Byddai datblygiad sylweddol fel hyn yn cynyddu y nifer o gerbydau sydd yn defnyddio y gyffordd sydd yn arwain at Borth Penrhyn, ac felly yn achosi perygl. Mae’r gyffordd eisoes yn brysur, gyda cerbydau nwyddau trymion / masnachol yn ei defnyddio yn gyson trwy‘r dydd.

Uned Drafnidiaeth: **Sylwadau Cyntaf:**

Cadarnhaf nad oes gennyf wrthwynebiad i'r bwriad.
Fel stad preifat, ble nad yw'r ffordd stad yn ymuno a ffordd sirol mabwysiedig, nid yw'n angenrheidiol i ddylunio'r ffordd stad yn unol a safonau'r cyngor. Fodd bynnag argymhellaf defnyddio safonau'r cyngor fel craidd y dyluniad er mwyn sicrhau mynediad addas ar gyfer cerbydau sbwriel ac ailgylchu, ac i sicrhau mannau troi addas o fewn y stad.

Mae'r bwriad o ddarparu ffordd stad 5.5m o led yn addas ond argymhellaf ystyried darparu mwy o troedffyrdd trwy ‘r stad. Er ddangosir troedffordd trwy rhan helaeth o'r stad, mae'n bryder nad yw'n eistedd o flaen canran uchel o'r plotiau, ac argymhellaf unai darparu troedffordd ychwanegol o flaen plotiau 13, 24, 25 38, a 39, neu i ddarparu llwybr cyswllt o pendraw'r stad i ymuno a'r troedffordd rhwng plotiau 10 ac 11.

Argymhellaf hefyd i ymestyn y droedffordd ar hyd ymyl y cwrtil, sef ar hyd ymyl plot 1, er mwyn darparu troedffordd

ddiogel gyn belled ag sy’n bosibl o fewn perchnogaeth yr ymgeisydd ac i ddiogelu llain gweledd dirwystr.

Rwyf hefyd yn bryderus am leoliad mynedfa gerbydol plot 1, a chredir y byddai'n anodd troi i mewn ac allan mor agos i gyffordd y stad, ac yn debyg mae mynediad cerbydol plot 6 mewn safle anarferol, a ddylid ystyried darparu parcio mewn ffurf cilfan fan hyn efallai.
Mae'r marciau ffyrdd a ddangosir ar y cynllun 'proposed site plan' hefyd yn anarferol ar gyfer stad - ni ddefnyddir llinellau wen canolog ar gyfer stadau preswyl ar argymhellaf addasu'r cynllun terfynol i cyd-fynd. Argymhellaf amodau a nodiadau os caniateir y cais:

Mewn ymateb i’r sylwadau uchod derbyniwyd cynllun safle diwygiedig.

**Ail Ymateb:** Dim Gwrthwynebiad i’r bwriad.

Cyfoeth Naturiol Cymru:

**Sylwadau Cyntaf:**
Materion ecolegol - **Gwrthwynebiad** i’r bwriad ar sail y wybodaeth a gyflwynwyd ac agosrwydd y ffin ddeheuol i’r coed ac afon.

Risg Llifogydd - Dim gwrthwynebiad. Angen amod i gytuno cynllun draenio tir a chyngor safonol.

Caniatadau Amgylcheddol – Cyngor safonol

**Ail ymateb:**
Rydym yn cadarnhau ein bod yn tynnu'n gwrthwynebiad i'r datblygiad yn ôl yn ddarostyngedig i gynnwys amod mewn unrhyw ganiatâd newydd sy'n ei gwneud hi'n ofynnol i'r mesurau lliniaru o fewn y Datganiad Dull Lliniaru dyddiedig 10/03/15 gael eu gweithredu, sy'n cynnwys darparu clwydfannau newydd fel y manylir o fewn y Datganiad.
Fel y nodir yn e-bost Cathy Wuster, dyddiedig 5 Gorffennaf 2016, cynigir cynllun rheoli ar gyfer rheoli'r coed ar y safle yn ei gyfanrwydd. Bydd angen i’r Cynllun gynnwys archwiliad trylwyr o'r coed a gollir rhag ofn bod clwydfannau ystlumod ynddynt. Argymhellwn fod cynllun o'r fath hefyd yn cael ei gynnwys fel amod o fewn unrhyw ganiatâd. Rhaid i'r cynllun gael ei weithredu fel y'i cymeradwyir gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol, mewn ymgynghoriad gyda Chyfoeth Naturiol Cymru.

Hefyd, rydym yn dymuno tynnu sylw'r ymgeisydd at y ffaith fod y drwydded ystlumod gyfredol sydd ar waith ar y safle yn dod i ben ar 31 Hydref 2016. Pe byddai'r gwaith yn ymestyn y tu hwnt i'r dyddiad hwn, bydd angen adnewyddu'r drwydded.

Credwn fod yr hyn a gynigir yn awr i atal mynd ar goridor yr afon yn dderbyniol.

Uned Bioamrywiaeth:

**Sylwadau Cyntaf:**
Byddai'r bwriad yn cael effaith ecolegol sylweddol, byddai'n arwain at golli rhan o safle Bywyd Gwyllt arfaethedig (tua 1hectar) a byddai'n achosi colli tua 0.8hectar o ddôl iseldir a 0.3hectar o goetir hynafol. Er y rhoddwyd caniatâd cynllunio i'r safle hwn yn 2013 (C11/1077/16/LL), mae hi, fodd bynnag, yn bwysig bod y bwriad hwn yn ymgorffori mesurau i wneud yn iawn am effeithiau ar fioamrywiaeth fel y nodir o fewn polisïau’r CDU a'n dyletswydd bioamrywiaeth o dan Ddeddf yr Amgylchedd Naturiol a Chefn Gwlad 2006.

Cyn y gellir cymeradwyo'r bwriad hwn, rhaid darparu'r cynlluniau a ganlyn:

- Cynllun gwella bioamrywiaeth wedi'i ddiweddaru a'i ddiwygio
- Cynllun yn dangos yn glir y ffiniau o amgylch gerddi yn enwedig rhwng coed/coetir a gerddi.
- Asesiad effaith ar ddyfrgwn.
- Cynllun iawndal cynefinoedd - dylai'r ardal fydd yn rhoi'r iawndal fod yn rhan o'r cais cynllunio. Dylai'r Cyngor ystyried cytundeb adran 106 i sicrhau bod yr ardal iawndal cynefinoedd wedi'i neilltuo ar gyfer rheoli bioamrywiaeth.
- Lliniaru ar gyfer colli coetir a choed hynafol a chynllun plannu coed.
- Arolwg adra sy'n bridio

Argymhellaf NA ddylid cymeradwyo'r bwriad hwn heb fesurau lliniaru addas. Dylid gwrthod y cynnig hwn am ei fod yn groes i'r polisïau yn y CDU.

**Ail ymateb:** Gwrthwynebu i’r bwriad os nad oes ffens i atal mamaliaid yn cael ei osod er mwyn gwarchod dyfrgwn, coed, cynefin y goedlan ac ystlumod.

Uned Coed:

**Sylwadau Cyntaf:**
Mi fydd y cais yma yn golygu colled sylweddol o goed wedi eu gwarchod ar y safle a niwed sylweddol i nifer o’r coed sy’n weddill. Mae caniatâd eisoes wedi ei roi i adeiladu tai ar y safle ond mae’r cais yma yn cynyddu'r nifer o dai o 17 i 39.

Gellir gweld o’r cynllun “Scheme 2” fod y tai yn y cais cyfredol hyd yn oed yn agosach at y coed wedi eu gwarchod na’r hyn a ganiatawyd yn y cas blaenorol. Dyma fy mhrif bryder am y cais yma. Oherwydd bod y tai yn agosach i’r coed mi fydd y risg o niweidio gwreiddiau'r coed yn cynyddu yn ystod y gwaith adeiladu ac wedyn pan fydd pobl yn byw yn y tai newydd

O’r Cynlluniau mae’n ymddangos fod y gerddi yn ymestyn i mewn o dan y coed yn enwedig ar ochr ddeheuol y safle. Nid yw hyn yn dderbyniol gan y bydd pwysau cynyddol i dorri

| | |
|---|---|
| | canghennau yn ôl oherwydd dail a brigau yn disgyn ayb . Mi fydd hefyd risg i’r coed oherwydd gweithgareddau garddio, palu ayb.<br><br>Oherwydd y risg i’r coed wedi eu gwarchod mi ddylai y cais yma gael ei wrthod. Petai yn cael ei ganiatáu yna dylid cynnwys amodau sydd yn golygu na fydd gan berchnogion hawl i godi unrhyw strwythurau yn y gerddi allai arwain at ddifrodi neu niweidio gwreiddiau’r coed<br><br>**Ail ymateb:**<br>Mae cynlluniau diwygiedig yn dangos fod ffin y gerddi ar ochr ddeheuol y safle wedi eu tynnu yn ôl fel nad yw'r coed sylweddol bellach yn y gerddi. Nid wyf bellach yn bryderus am y rhain. Mae fy sylwadau eraill yn dal i sefyll. |
| Iechyd Yr Amgylchedd Gwarchod y Cyhoedd: | Heb eu derbyn. |
| Tai Fforddiadwy: | Cefnogol o’r bwriad i drosglwyddo’r unedau i gymdeithas tai fel dewis cyntaf a bod y cynlluniau o safon Gofynion Ansawdd Datblygu. |
| Tai Teg: | Heb eu derbyn. |
| Cymdeithas Dinesig: | Nid yw Cymdeithas Ddinesig Bangor yn gwrthwynebu'r cais hwn ar egwyddor. Nodwn y bydd y prif adeilad rhestredig yn cael ei gadw dan y cynlluniau hyn. Fodd bynnag, rhaid bod yn ofalus i beidio â chael effaith niweidiol ar y rheini sy'n byw yn y Plas.<br><br>Mae'r bwriad yn dangos cynnydd nodedig yn nifer yr anheddau. Gofynnwn i Swyddogion wirio nad oes effaith andwyol ar fywyd gwyllt, a bod graddfa'r nifer newydd o dai yn gymesur â'r lleoliad. |
| CADW: | **Ymateb cyntaf:**<br><br>**Henebion Cofrestredig:**<br>Mae'r bwriad wedi'i leoli yng nghyffiniau heneb gofrestredig a elwir yn CN380 Traphont Cegin (Rheilffordd Penrhyn). Mae'r datblygiad arfaethedig wedi'i leoli ar lwyfandir uchel i'r gogledd o'r draphont. Mae hwn yn ddatblygiad sylweddol yn agos i'r heneb gofrestredig ac ystyriwn fod gan y bwriad hwn y potensial i gael effaith andwyol difrifol ar leoliad yr heneb.<br><br>Er bod datblygiad preswyl uwch ben y draphont yn union i'r de, mae'r draphont wedi'i lleoli o fewn ardal hynod o ddistaw a llonydd sydd wedi'i sgrinio'n sylweddol o'r datblygiad hwyrach hwn. Mae'r draphont hefyd yn rhan hanfodol o gynnig posib y Diwydiant Llechi yng ngogledd-orllewin Cymru am Safle Treftadaeth y Byd sy'n cael ei ffurfio ar hyn o bryd. |

Mae’n hanfodol bod y coed sy'n sgrinio rhwng y draphont ac ardal arfaethedig y datblygiad yn cael ei gadw, drwy amod os yn bosib, a'i ddisodli os oes angen, er mwyn darparu'r sgrinio angenrheidiol. Drwy gadw'r sgrinio bydd y datblygiad yn guddiedig o'r draphont, fel y mae ar hyn o bryd i'r de, ac felly byddai'r effaith ar osodiad yr heneb wedi'i lliniaru.

**Parciau a Gerddi Cofrestredig:**
Mae'r datblygiad arfaethedig wedi'i leoli o fewn gosodiad parc a gardd hanesyddol restredig gradd II* yng Nghastell Penrhyn. Byddai'r unedau preswyl arfaethedig wedi'u lleoli ar dir ger tiroedd Plas y Coed, tŷ Fictoraidd mawr a adeiladwyd ar gyfer asiant ystâd y Penrhyn. Mae safle'r datblygiad arfaethedig yn ardal gymharol arwahanol ac mae'n annhebygol o fod yn weledol o'r tŷ, y mae ei flaen yn wynebu'r de, gyda golygfeydd allan tuag at erddi Castell Penrhyn.

Mae aliniad y ffordd arfaethedig i wasanaethu'r anheddau newydd wedi'i addasu hefyd er mwyn ymdopi â'r dwysedd tai uwch. Yn ein barn ni, ni fydd y diwygiadau arfaethedig i'r gosodiad a'r dwysedd yn cael effaith andwyol sylweddol ar osodiad y parc a'r ardd gofrestredig yng Nghastell Penrhyn.

Fodd bynnag, nodir o'r cynllun safle arfaethedig y cynigir atgyweiriadau angenrheidiol i waliau presennol yr ardd gaerog hanesyddol. Croesewir yr atgyweiriadau arfaethedig a dylid eu gwneud i safonau cadwraethol. Er nad yw'r cais hwn yn berthnasol i du fewn yr ardda gaerog, dylai'r datblygwr fod yn ymwybodol y gallai olion o dan yr wyneb sy'n gysylltiedig â'r ardd gaerog fodoli, yn cynnwys tystiolaeth o osodiad, adeiladau gerddi a nodweddion, ac mae gofyn ymchwilio ymhellach i hyn. Nodir hefyd y bwriedir gosod giatiau mynediad newydd i'r ardd gaerog. Nid yw'n glir o'r dogfennau cefnogol a ddaeth gyda'r cais a yw hyn yn defnyddio bylchau blaenorol ond os oes bwlch hanesyddol yn bodoli y gellid ei ail-ddefnyddio, yna dyma fyddai'r opsiwn delfrydol. Hefyd, dylai'r giât a'r gorffeniad newydd fod o gymeriad a deunyddiau sy'n cyd-fynd â gosodiad yr ardd gaerog hanesyddol.

Mae'r cynllun safle arfaethedig hefyd yn cyfeirio at ddymchwel waliau (cyf. rhif 8 ar y cynllun safle) ond nid yw'n eglur ai waliau hanesyddol yr ystâd yw'r rhain. Croesewir y ffaith y cedwir coed presennol ar hyd gorllewin a de'r safle ynghyd â'r byffer plannu arfaethedig (cyf. rhif 3 ar y cynllun safle) er mwyn sgrinio'r datblygiad o'r plas. Yn ôl y Datganiad Dylunio a Mynediad bydd angen cael gwared â thua 9 coeden aeddfed er mwyn gwireddu'r bwriad. Dylid cadw coed aeddfed iach o bwysigrwydd hanesyddol i'r parc cofrestredig a dylid eu hymgorffori i'r

| | |
| --- | --- |
| | datblygiad arfaethedig ble bynnag y bo hynny'n bosib. Dylai unrhyw goed newydd fydd yn cael eu plannu ar hyd ymylon safle'r datblygiad gyd-fynd â chymeriad hanesyddol y parc ym Mhenrhyn. Mae cynllun y safle (cyf. rhif 10) yn cyfeirio at ffens bren i sgrinio'r plas ond mae sgrin addas wedi'i blannu yn debygol o gyd-fynd yn well â'r gosodiad hanesyddol.<br><br>**Ail Ymateb:** Dim sylwadau pellach. |
| Ymddiriedolaeth Gerddi Hanesyddol Cymru: | Eisiau cadarnhad fod waliau'r gerddi yn cael eu gwarchod. (Swyddog wedi ymateb trwy e-bost yn cadarnhau fod y waliau yn cael eu cadw a'u trwsio fel angen ond heb derbyn sylwadau pellach gan yr Ymddiriedolaeth.) |
| Swyddog Tan: | Cyngor safonol. |
| Ymddiriedolaeth Genedlaethol: | Heb eu dderbyn. |
| Uned Draenio Tir y Cyngor: | Dim gwrthwynebiad. Angen amodau / nodiadau draenio tir. |
| Ymddiriedolaeth Archaeolegol: | Dim gwrthwynebiad. Angen amod gwaith ymchwil archeolegol cyn cychwyn gwaith. |
| Dŵr Cymru: | Dim gwrthwynebiad. |
| Uwch Swyddog Cadwraeth: | Dim gwrthwynebiad. Cefnogol o'r bwriad i atgyweirio'r Plas. Gosodiad newydd yn cynnig gwelliant i osodiad wal y Plas. |
| Ymgynghoriad Cyhoeddus: | Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben a derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:<br><br>• Effaith sylweddol uwch ar fwynderau preswyl Plas y Coed Lodge<br>• Effaith trafnidiaeth ychwanegol ar y safle. Ers i'r cais gwreiddiol gael ei ganiatáu, mae rhwystrau wedi eu gosod ger mynedfa'r safle gan dirfeddiannwr cyfagos, sy'n cyfyngu ar led y ffordd sydd ar gael i drafnidiaeth. Oherwydd hyn, awgrymaf bod aelodau'r pwyllgor yn ymweld a'r safle cyn ystyried y cais.<br>• 5 mlynedd ychwanegol: Mae Plas y Coed mewn cyflwr truenus ac yn gwaethygu'n gyflym. Os caniateir y cais, awgrymaf fod amod yn cael ei roi bod y gwaith ar Plas y Coed yn cael ei wneud cyn bod gwaith yn cychwyn ar weddill y safle.<br>• Effaith ar yr adeilad rhestredig a'i gosodiad.<br>• Niweidiol i osodiad Parc Penrhyn, Castell Penrhyn a'r porthladd.<br>• Effaith ar y bont dros yr afon Cegin sydd hefyd yn rhestredig. |

- Effaith ar gymeriad yr ardal.
- Cynnydd mewn traffig.

Derbyniwyd sylwadau yn cefnogi’r cynllun yn datgan:

- Cefnogol ar yr amod fod yna amod yn cael ei osod er mwyn sicrhau fod y gwaith i atgyweirio’r Plas yn cael ei gwblhau cyn datblygu’r safle tai.
- Fod mesuriadau lliniaru yn ei le er mwyn atal colled o fywyd gwyllt neu leihau'r effaith ar fywyd gwyllt.

## 5. Asesiad o’r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

### Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae polisïau C1, C3, C4, C5, CH3 ac CH6 yn berthnasol i’r cais hwn. Mae’n rhaid ystyried rhinweddau’r cais yma yn erbyn yr hanes cynllunio perthnasol sef fod caniatâd cynllunio eisoes wedi ei roi i ail ddatblygu safle Plas y Coed gan gynnwys codi 17 uned breswyl newydd ar y tir agored presennol sydd ger y Plas a chreu mynedfa gerbydol newydd.

5.2 Mae’r egwyddor eisoes wedi ei dderbyn drwy’r caniatâd blaenorol fod codi’r tai hyn, trosi’r Plas a’r holl waith cysylltiedig yn dderbyniol. Mae hefyd yn bwysig nodi nad oes newid wedi bod yn y sefyllfa bolisi ers caniatáu’r cynllun blaenorol. Prif ystyriaeth y cais yma felly, yw’r effaith sy’n deillio o osod 22 o dai ychwanegol i’r 17 sydd eisoes wedi eu caniatáu ar safle’r cae (gan roi cyfanswm o 39) ac os yw’r cynllun yn ei ffurf ddiwygiedig yn cwrdd â gofynion y polisïau.

5.3 Mae polisi C1 yn ymwneud a lleoli datblygiadau newydd, prif ffocws y polisi yw cefnogi datblygiadau o fewn ffiniau datblygu trefi a phentrefi. Mae safle’r cais tu fewn i ffin datblygu Bangor, felly mae’r cais yn unol â pholisi C1. Mae’r cais hefyd ar safle wedi ei ddynodi fel safle ail datblygu yng Nghynllun Datblygu Unedol Gwynedd ac felly mae’r datblygiad yn parhau i fod yn unol â pholisi C5 a’r Briff Datblygu.

5.4 Mae polisi C3 a pholisi strategol 6 yn cefnogi ail ddefnyddio safleoedd a ddatblygwyd o’r blaen. Gan fod y safle yn cynnwys adeiladau Plas y Coed mae’r tir yn rhannol wedi ei ddatblygu o’r blaen. Rhaid ystyried y ffaith hefyd y buasai’r datblygiad yn dod a defnydd i adeilad rhestredig a’i warchod ar gyfer yr hir dymor ac fe drafodir hyn ymhellach ymlaen yn yr adroddiad hwn. Felly, o safbwynt y ffaith fod y cynllun yn ail-ddatblygu, trosi a chadw’r adeilad rhestredig presennol, credir bod yr elfen yma o’r datblygiad yn cydymffurfio gyda pholisïau C3 a C4.

5.5 Yn unol â Pholisi CH3, mae’r egwyddor o ddatblygu tai ar y safle hwn yn dderbyniol. Mae’r bwriad yn golygu adeiladau mwy na 5 uned ac felly mae polisi CH6 yn gofyn am elfen o dai fforddiadwy ar safleoedd datblygu o’r math yma oni bai bod tystiolaeth gadarn i law i ddangos nad yw yn ymarferol i’w darparu. O safbwynt niferoedd, wrth gynyddu’r nifer o unedau i’w datblygu ar y safle, mae’r bwriad yn gwneud gwell defnydd o’r rhan hwn o’r safle ac mae dwysedd y datblygiad bellach yn fwy cymesur a’r ffigwr o 30 uned yr hectar a hybir yn y CDU. Mae’r cais yma felly yn cyfrannu yn well tuag at dargedau tai y Cyngor na’r caniatâd presennol. Oherwydd hyn ystyrir felly fod y nifer o unedau a gynhigir yn y cais yn dderbyniol ar gyfer y safle ac fe fyddai defnydd addas (ar sail dwysedd) yn cael ei wneud o’r tir. Mae’r egwyddor o godi tai newydd yn parhau i fod yn dderbyniol ac fe drafodir y ddarpariaeth o dai fforddiadwy ymhellach ymlaen yn yr adroddiad hwn.

**Tai Fforddiadwy**

5.6 Mae'r caniatâd cyfredol wedi sicrhau darpariaeth o 4 uned fforddiadwy o fewn y Plas a chyfraniad ariannol o £327,294 oedd yn gyfystyr a 3 uned fforddiadwy (felly 7 uned fforddiadwy). Yn unol â gofynion y Canllaw Cynllunio Atodol ar gyfer 'Tai Fforddiadwy', nodir y dylid rhoi blaenoriaeth i ddarparu'r elfen dai fforddiadwy fel rhan o'r datblygiad. Tra nodir fod cyfraniad ariannol yn ffurfio rhan o'r ddarpariaeth fforddiadwy mewn perthynas â'r caniatâd presennol, mae'r cais hwn yn gais gwahanol. Mae'r CCA yn datgan mai ond mewn amgylchiadau eithriadol y dylid gwneud hyn ac y dylid yn y lle cyntaf rhoi ystyriaeth i ddarparu unedau fforddiadwy fel rhan o'r datblygiad.

5.7 Gan fod y cais cynllunio hwn yn golygu cynyddu'r nifer o unedau preswyl a ddarperir (o'i gymharu â'r hyn sydd â chaniatâd cynllunio ar eu cyfer yn bresennol), credir bod cyfle i ail-ystyried y ddarpariaeth fforddiadwy ar gyfer y datblygiad. Mae'r cynllun yma wedi newid o'r caniatâd blaenorol trwy gynnig cymysgedd o wahanol feintiau o dai sydd yn golygu byddai'n haws darparu cymysgedd o dai fforddiadwy sy'n cwrdd ag anghenion yr ardal.

5.8 Un o'r ffactorau sydd angen ei ystyried yw amgylchiadau unigol y safle a tystiolaeth o ddichonolrwydd ariannol darparu tai fforddiadwy ar y safle. Mae hefyd yn ystyriaeth faterol fod yr Plas yn Adeilad Rhestredig ac y bydd costau ychwanegol sylweddol i addasu'r Plas i gwrdd gofynion y caniatâd adeilad rhestredig a darparu unedau byw o safon. Mae dyletswydd ar awdurdodau i warchod a sicrhau dyfodol i adeilad rhestredig yn faterol wrth ystyried y fath geisiadau ac fe all yr angen i warchod yr adeilad rhestredig orbwyso anghenion eraill o fewn y Cynllun Datblygu Unedol.

5.9 Derbyniwyd datganiad tai fforddiadwy gan yr ymgeisydd yn cynnig 10 uned fforddiadwy ar safle'r cae, sef cynnig o 26% gyda 4 uned 1 llofft, 2 uned 3 llofft a 4 uned 2 llofft.

5.10 Derbyniwyd llythyr gan Cartrefi Cymunedol Gwynedd yn cadarnhau eu bod yn cynnal trafodaethau gyda'r ymgeisydd ynglŷn â'r datblygiad hwn gyda'r gobaith o allu cydweithio. Mae'r llythyr hefyd yn cydnabod fod angen mawr am y math o unedau a gynhigir. Yn dilyn trafodaethau derbyniwyd cynlluniau diwygiedig yn dangos fod yr unedau yn cwrdd ag anghenion y llyfryn Gofynion Ansawdd Datblygu (GAD) (Design Quality Requirements - DQR). Mae cwrdd y gofynion hyn yn golygu y bydd yr unedau yn gallu cael eu trosglwyddo i gymdeithas tai pe caniateir y datblygiad ac y bydd yn bosib cael grant cymdeithas dai i adeiladau'r unedau. Ystyrir fod y cynnig o 26% yn rhesymol gan fod y gost o adeiladu unedau GAD (DQR) yn fwy na'r tai marchnad agored oherwydd bod arwynebedd llawr yr unedau yn fwy.

5.11 Mae'r datganiad tai fforddiadwy a gyflwynwyd gyda'r cais hwn yn datgan na fyddai'n hyfyw ddarparu unedau fforddiadwy o fewn y Plas ac na fyddai'r unedau yn fforddiadwy yn y dyfodol oherwydd costau cynnal a chadw'r fath adeilad a'r costau gwasanaethu (service charges) ar ben hynny. Ystyrir fod yr asesiad yma yn rhesymol a byddai'n afresymol disgwyl darpariaeth o dai fforddiadwy o fewn y Plas oherwydd y costau cysylltiedig. Byddai hefyd yn faich afresymol ar unigolion sydd mewn angen gwirioneddol am dŷ fforddiadwy trwy orfod talu costau gwasanaethu i fyw yn yr uned ar ben y gost o brynu neu rentu'r eiddo.

5.12 Wrth edrych ar y cynnig tai fforddiadwy ar y safle yn ei gyfanrwydd (adeilad y Plas a’r cae) mae’r cyfraniad yn 20% sydd ddim llawer gwahanol i’r caniatâd a rhoddwyd yn flaenorol. Roedd y ddarpariaeth yna wedi ei seilio ar asesiad annibynnol gan y DVS (District Valuer Service). Ar sail yr asesiad sydd wedi ei gynnal a’r cynnig a wneir gan yr ymgeisydd, ystyrir fod y datblygiad o safbwynt darpariaeth tai fforddiadwy yn dderbyniol ac yn cynnig gwelliant sylweddol i’r caniatâd a roddwyd yn flaenorol trwy ddarparu cymysgedd o dai newydd o safon gydnabyddedig. Fe ystyrir felly fod y bwriad yn bodloni gofynion polisi CH6 a’r Canllawiau Cynllunio Atodol ar gyfer tai fforddiadwy.

**Llecynnau adloniadol**

5.13 Yn unol â chynnwys Polisi CH43, mae’n bwysig ystyried os ydi’r addasiad i’r caniatâd cynllunio yn golygu bod angen darparu llecyn agored ychwanegol i ddiwallu anghenion trigolion y datblygiad. Mae’r canllaw cynllunio atodol (CCA) ‘Datblygiadau Tai a Llecynnau Agored o Werth Adloniadol’ hefyd yn berthnasol.

5.14 Mae’r bwriad yn parhau i ddangos safle sylweddol wedi ei glustnodi yn benodol ar gyfer defnydd fel llecyn adloniadol agored. Mae’r safle hefyd o fewn pellter cerdded i’r cae chware ym Maesgeirchen a llecynnau agored eraill yn y dalgylch. Credir felly y byddai’r ddarpariaeth bresennol (o safbwynt arwynebedd) yn ddigonol i gwrdd â’r anghenion sydd yn deillio o’r nifer o dai ychwanegol (gan ystyried y cynnig yn ehangach). Gydag amodau, mae’r bwriad felly yn cydymffurfio gyda gofynion polisi CH43 ac ar sail y dystiolaeth sydd ar gael.

**Darpariaeth Addysgol**

5.15 Mae Polisi CH37 yn amcanu i sicrhau y gall ysgolion presennol ymdopi gydag unrhyw gynnydd yn nifer y disgyblion a ddaw o ddatblygiad preswyl newydd. Mae’r Canllaw Cynllunio Atodol (CCA) ‘Datblygiadau Tai a Chyfleusterau Addysgol’ hefyd yn berthnasol i’r agwedd yma o’r cais.

5.16 Mae’r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd wedi cadarnhau fod safle hwn wedi ei leoli yn ei gyfanrwydd o fewn dalgylch Ysgol Hirael (er yn agos iawn at y ffin gyda dalgylchoedd ysgolion Glancegin a Llandygai). Wrth ddefnyddio’r fformiwla a’r wybodaeth a nodir yng Nghanllaw Cynllunio Atodol ‘Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol’, nodir y byddai’r datblygiad yn golygu y byddai nifer y disgyblion yn ysgolion y dalgylch yn parhau i fod yn is na’r capasiti sydd ar gael o fewn yr ysgolion hynny.

5.17 Ystyrir felly fod y cais yn cwrdd ag anghenion polisi CH37 o’r CDU a’r CCA Datblygiadau Tai a Chyfleusterau Addysgol ac ar sail y dystiolaeth sydd ar gael nad oes unrhyw gyfiawnhad gofyn am gyfraniad ariannol addysgol.

**Materion trafnidiaeth a mynediad**

5.18 Mae’r cais yn golygu gosod 22 o dai ychwanegol o’i gymharu gyda’r hyn a ganiatawyd yn flaenorol a hynny trwy leihau maint y tai a ganiatawyd a chynyddu’r dwysedd o fewn yr un safle. Derbyniwyd asesiad trafnidiaeth er mwyn asesu effaith y tai ychwanegol ar y rhwydwaith ffyrdd lleol. Mae’r safle wedi cael ei glustnodi yn y Cynllun Datblygu Unedol fel safle i’w ail ddatblygu. Mae’r Briff Datblygu yn cydnabod bod y safle mewn lleoliad hygyrch. Mae’r safle yn agos i Lon Las Ogwen a gorsaf bws cyhoeddus. Ystyrir bod y datblygiad yn ei ffurf ddiwygiedig yn parhau i gwrdd ag anghenion polisi CH29 sy’n gwarchod cysylltiadau i gerddwyr.

5.19 Mewn ymateb i sylwadau cychwynnol yr Uned Trafnidiaeth derbyniwyd cynllun diwygiedig er mwyn ychwanegu mwy o balmentydd o fewn y safle. Ar ôl hynny nid oedd gan yr Uned Drafnidiaeth unrhyw wrthwynebiad mewn egwyddor i'r bwriad yn ddarostyngedig i amodau perthnasol. Er y cydnabyddir y gwrthwynebiadau a dderbyniwyd, ystyrir fod y bwriad yn cwrdd ag anghenion polisi CH33 – 'Diogelwch ar ffyrdd a strydoedd' a pholisi CH28 'Effaith datblygiadau ar deithiau' yn ogystal a pholisi CH32 sy'n anelu i 'Wella hygyrchedd gyda chludiant cyhoeddus'.

5.20 Mae polisi CH36 yn ymwneud gyda chyfleusterau parcio preifat. Mae gosodiad a dyluniad y tai wedi sicrhau parcio digonol i bob eiddo ac nid oes gan yr Uned Drafnidiaeth wrthwynebiad i'r agwedd yma o'r cais. Mae'r bwriad felly yn cwrdd ag anghenion polisi CH36.

5.21 Mae polisi CH30 yn sicrhau mynediad i bawb. Yn nhermau hygyrchedd, teimlir fod y safle yn parhau i fod yn briodol o ran ei leoliad a'i osodiad ac gan fod angen i'r tai unigol gyrraedd y safon derbyniol er mwyn iddynt gyrraedd gofynion canllawiau mynediad i bawb, ystyrir fod polisi CH30 yn cael ei fodloni.

**Mwynderau cyffredinol a phreswyl**

5.22 Mae polisi B23 o'r Cynllun Datblygu Unedol yn ymwneud a diogelu mwynderau'r gymdogaeth leol. Mae meini prawf y polisi yma'n cyfeirio at sicrhau preifatrwydd rhesymol i ddefnyddwyr eiddo gerllaw, sicrhau na fydd y datblygiad yn golygu gor-ddatblygiad o'r safle, sicrhau na fydd y datblygiad yn ychwanegu at draffig na'r sŵn sy'n gysylltiedig â thraffig, fod y cynllun yn lleihau cyfleoedd i unigolion ymddwyn yn anghymdeithasol neu greu awyrgylch lle mae pobl yn teimlo'n ddiogel i gerdded, beicio a chwarae, a bod dyluniad a chynllun allanol y datblygiad yn ystyried anghenion ei holl ddefnyddwyr posib.

5.23 Mae eiddo preswyl presennol, sef y 'Lodge', yn sefyll ger y fynedfa i mewn i'r plas, ac heb os yr eiddo hwnnw fyddai'n gweld yr effaith mwyaf o'r datblygiad oherwydd ei leoliad ac agosrwydd i'r safle. Yn dilyn y cyfnod ymgynghori statudol, ni dderbyniwyd unrhyw wrthwynebiad i'r bwriad gan drigolion yr eiddo hwn, er hynny mae gofyn asesu derbynioldeb ac effaith y bwriad ar yr eiddo hwnnw a'i breswylwyr.

5.24 Nid oes newid i'r nifer o unedau yn y Plas, felly o'r agwedd yma ni fydd y bwriad yn cael effaith mwy na'r caniatâd sy'n bodoli yn barod na'r defnydd blaenorol fel cartref preswyl. O safbwynt mwynderau preswyl a chyffredinol ystyrir fod agwedd yma o'r cais yn parhau i fod yn dderbyniol.

5.25 Prif ystyriaeth y cais yma felly, yw'r effaith sy'n deillio o leoli 22 o dai ychwanegol i'r 17 sydd eisoes wedi eu caniatáu ar safle'r cae (sef cyfanswm o 39). Derbyniwyd cynllun gan yr asiant yn dangos y cynllun a ganiatawyd ar ben y cynllun arfaethedig er mwyn amlygu'r gwahaniaethau rhwng y cynlluniau. Mae rhan fwyaf o newidiadau i'r cynllun yn golygu newid tai ar wahân i dai pâr. Ystyrir fod gosodiad y tai yn dderbyniol ac y bydd pob uned yn darparu safon mwynderol derbyniol i drigolion y datblygiad. Ystyrir hefyd y bydd y llecyn mwynderol agored sy'n ffurfio rhan o'r cynllun hefyd yn cyfrannu at fwynderau'r trigolion a sicrhau safon byw dderbyniol. Mae'r bwriad yn gwneud gwell defnydd o'r safle ac mae dwysedd y datblygiad bellach yn fwy cymesur a'r ffigwr o 30 uned yr hectar a hybir yn y CDU ac felly ni ystyrir y byddai'n or-ddatblygiad o'r safle.

5.26 Mae'r fynedfa i safle'r cae wedi ei symud ymhellach i ffwrdd o'r 'Lodge' sydd yn gynnydd mewn pellter o'r hyn a ganiatawyd yn y cais diwygiedig yn 2014. Mae hynny yn caniatáu mwy o le i blannu byffer rhwng y datblygiad a'r 'Lodge'. Mae'r tai hefyd ymhellach i ffwrdd o'r 'Lodge' sydd yn cynnig gwelliant o safbwynt mwynderau preswyl. Oherwydd y niferoedd ychwanegol rhaid cydnabod y bydd mwy o symudiadau yn ôl ac ymlaen o'r safle. Wedi pwyso a mesur hyn a'r faith fod y fynedfa a'r lon stad ymhellach i ffwrdd o'r 'Lodge', ni ystyrir y bydd y cynnydd yma yn cael effaith niweidiol sylweddol ar fwynderau'r eiddo i'r fath raddfa byddai'n cyfiawnhau gwrthod y cais.

5.27 Er y cydnabyddir y pryder sydd wedi codi, ni ystyrir fod y cynllun yma yn gyfystyr a gor-ddatblygiad o'r safle ac na fyddai'n cael effaith andwyol sylweddol ar fwynderau preswyl. Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion polisi B23 o'r CDU.

**Dyluniad ac edrychiad**

5.28 Mae'r safle yn cael ei amgylchu yn bennaf gan goed sylweddol ar hyd ffiniau gorllewinol a deheuol y safle. Mae hyn yn golygu fod y safle yn anweladwy i bob pwrpas o edrychiadau cyhoeddus hyd nes y dynesir at y safle i hun. Mae'r adeiladau presennol cyfagos yn amrywio o ran maint ac ymddangosiad ond yn amlwg maent yn adeiladau sydd gyda pherthynas agos â gosodiad hanesyddol Castell Penrhyn.

5.29 Mae cyflwr presennol safle'r Plas yn achosi cryn bryder yn nhermau'r effaith niweidiol ar fwynderau gweledol yr ardal gyfagos, ac mae gordyfiant o lwyni a llystyfiant sylweddol wedi digwydd ers i ddefnydd olaf y safle ddod i ben. Mae cyflwr truenus yr adeiladau rhestredig (sydd wedi dirywio oherwydd tan, lladrata a difrod troseddol er gwaethaf camau i ddiogelu'r safle) wedi cyrraedd pwynt ble gwelir fod dirywiad difrifol yr adeiladau hyn yn effeithio'n niweidiol ag yn amharu ar fwynderau'r ardal.

5.30 Mae'r cynlluniau a gyflwynwyd gyda'r cais yn dangos y bydd y tai o ddyluniad tebyg i'r caniatâd sy'n bodoli yn barod ac o ganlyniad ni ystyrir y bydd edrychiad y datblygiad yn niweidiol i'r ardal. Byddai graddfa'r unedau yn eithaf cyson ac yn cadw at uchder arferol o 2 lawr gydag amrywiaeth mewn siâp a mathau o doeau brig.

5.31 Dangosir y gorffeniadau i fod yn gymysgedd o garreg naturiol, bric a rendr gyda thoeau llechi. Yn arferol, fe gytunir ar orffeniadau trwy amod cynllunio a bydd rhaid ail osod amodau priodol er mwyn sicrhau edrychiad boddhaol i'r datblygiad. Bydd hefyd angen amod i gytuno ar driniaethau ffin y safle a thirweddu meddal a chaled er mwyn sicrhau edrychiad boddhaol i'r datblygiad yn ei gyfanrwydd.

5.32 Mae'r cais yma hefyd yn cynnwys y gwaith i drosi'r Plas er nad oes newid i agwedd yma o'r cais o'r hyn a ganiatawyd yn flaenorol. Mae'r gwaith bwriadedig i drosi'r adeiladau presennol yn briodol gan mai newidiadau mewnol yn bennaf a wneir ac mae cryn addasu wedi digwydd i du mewn y Plas a'r stablau er mwyn ei ddefnydd fel cartref preswyl ac felly nid yw ymddangosiad a nodweddion gwreiddiol yr adeiladau wedi eu cadw ym mhob achos. Mae'r gwaith allanol yn waith sydd yn rhaid ei gynnal erbyn hyn oherwydd y difrod a wnaed i'r adeilad. Mae'r gwaith bwriadedig yn cyfleu ac ail-greu ble fo angen, gorffeniadau gwreiddiol neu mor agos ag y gellir i'r adeilad gwreiddiol.

5.33 Ar sail yr uchod, ac gydag amodau i sicrhau edrychiad boddhaol i'r datblygiad ystyrir fod y cais yn unol â pholisïau B10, B22, B23, B24, B25 a B27.

**Amgylchedd Hanesyddol ac Effaith y datblygiad ar osodiad yr Adeilad Rhestredig**

5.34 Mae'r Plas yn adeilad rhestredig gradd II ac felly mae polisïau B1, B2, B3 a B12 yn berthnasol. Hefyd, dywed Paragraff 68 o Gylchlythyr y Swyddfa Gymreig 61/96 "Cynllunio a'r Amgylchedd Hanesyddol: Adeiladau Hanesyddol ac Ardaloedd Cadwraeth" y dylai Awdurdodau Cynllunio Lleol roi sylw arbennig i ddymunoldeb cadw'r adeilad neu ei gefndir neu unrhyw nodweddion o ddiddordeb pensaernïol neu hanesyddol sydd ganddo.

5.35 Mae cyflwr presennol safle'r Plas yn achosi cryn bryder. Mae'n ddyletswydd ar Awdurdodau Cynllunio Lleol i sicrhau fod adeiladau rhestredig yn cael ailddefnydd cyn iddynt fynd i gyflwr mor wael ble na ellir sicrhau defnydd pellach iddynt. Cydnabyddir fod cadw'r Plas yn hanfodol ag fe welir y byddai'r datblygiad yma trwy ei ganiatáu yn sicrhau hynny drwy waith trosi a fyddai'n parchu cymeriad pensaernïol a hanesyddol yr adeilad.

5.36 Derbyniwyd sylwadau yn datgan pryder am y cais a'r faith fod y datblygwr wedi gofyn am 5 mlynedd ychwanegol i weithredu'r caniatâd. Gan nad oes newid i gynlluniau'r Plas nid oes cais newydd am ganiatâd adeilad Rhestredig wedi ei gyflwyno. Mae hynny yn golygu bydd rhaid i'r datblygwr weithredu'r caniatâd yna o fewn y 5 mlynedd wreiddiol, sef erbyn Awst 2018. Yn ychwanegol, pe caniateir cais yma, bydd rhaid gosod amodau i sicrhau fod mesurau lliniaru ar gyfer ystlumod yn cael ei gwblhau cyn dechrau'r gwaith o godi tai newydd. Mae hyn yn golygu bydd rhaid i ran helaeth o'r gwaith atgyweirio'r plas cael ei gwblhau yn gyntaf oherwydd bod y bwriad yn cynnwys darpariaeth o glwydfan ystlumod o fewn y Plas.

5.37 Er fod y bwriad hwn yn golygu cynnydd sylweddol i'r niferoedd o dai newydd ar y safle, mae hyn yn cael ei gyflawni trwy ddarparu tai pâr yn hytrach na thai ar wahân. Mae lleoliad y tai hefyd yn debyg i'r caniatâd blaenorol, o ganlyniad ni ystyrir bydd gosodiad a swmp y tai yn cael effaith sylweddol mwy na'r caniatâd a rhoddwyd yn flaenorol. Ystyrir fod gosodiad newydd y lon stad i ochor ddwyreiniol y safle yn cynnig gwelliant i'r bwriad gan y bydd wal y plas yn weladwy o fannau cyhoeddus yn hytrach na ffurfio rhan o gerddi cefn tai. Fe fydd hyn yn rhoi statws i'r wal a hefyd bydd yn haws darllen hanes y safle gyda gwahaniaeth pendant rhwng y datblygiad newydd a'r nodweddion hanesyddol.

5.38 O ganlyniad, ni ystyrir y byddai'r gosodiad diwygiedig na'r tai ychwanegol yn cael effaith annerbyniol ar edrychiad a gosodiad y Plas, nac ychwaith y lleoliad yn gyffredinol. Ystyrir felly na fyddai gwrthdrawiad gyda polisiau B1, B2, B3 a B12.

5.39 Cydnabyddir fod y safle hwn wedi ei leoli o fewn ardal o gymeriad arbennig. Mae'r safle o fewn ardal sydd wedi ei ddynodi fel lleoliad hanfodol yng nghofrestr Parciau a Gerddi Hanesyddol Cymru gan fod Castell Penrhyn gerllaw wedi ei werthuso fel safle gradd II* yn y gofrestr yma. Yn ogystal, fe saif nifer o adeiladau a strwythurau rhestredig yn gyfochrog neu'n gymharol agos i'r safle.

5.40 Mae pryder wedi ei amlygu am yr effaith y byddai datblygiad ar y safle hwn yn ei gael ar gymeriad arbennig yr ardal hon a nifer o'r adeiladau a strwythurau hynaws a saif gerllaw, yn arbennig gosodiad Castell Penrhyn. Er fydd y datblygiad yn amlwg o'r fynedfa, ystyrir fod presenoldeb coed aeddfed ar hyd ffin y safle yn creu sgrin naturiol oddi amgylch y safle tra bod presenoldeb nifer o goed aeddfed o fewn yr ardal yn gyffredinol yn ychwanegu at leihau effaith gweledol ar fwynderau'r ardal.

Mae presenoldeb Gorchymyn Gwarchod Coed hefyd yn sicrhau dyfodol y coed a'r sgrin.

5.41 Nid oedd gan CADW wrthwynebiad i'r bwriad ar yr amod fod y coed yn cael eu gwarchod er mwyn lliniaru effaith y datblygiad ar yr heneb gyfagos (traphont i dde-orllewin y safle). Wrth ystyried y tirlun yn ei gyfanrwydd, mae'r safle yn ffurfio rhan fychan iawn o'r dirwedd ehangach a gosodiad y parc cofrestredig. Oherwydd presenoldeb y coed cyfagos sy'n gwarchod yr edrychiad a chymeriad, ystyrir bod y datblygiad ar sail ei faint, gosodiad ac ymddangosiad yn cydymffurfio gyda gofynion polisiau B10, B12 a B3.

**Materion Archeolegol**

5.42 Yn unol â chais Gwasanaeth Archaeoleg Gwynedd bydd rhaid cynnal gwaith pellach i'r arolygon archaeoleg a wnaed eisoes er mwyn sicrhau na fyddai'r datblygiad oddi mewn i'r tir agored presennol i orllewin y Plas yn effeithio'n niweidiol ar unrhyw olion archeolegol a ddarganfyddir. Gan nad yw'r gwaith archeolegol sydd wedi ei wneud hyd yma wedi dangos tystiolaeth o ddim byd archeolegol o bwys, credir y gellir delio gyda'r mater yma drwy amod cynllunio. Felly fe ystyrir fod y bwriad yn unol â gofynion polisi B7.

**Materion Ieithyddol**

5.43 Fe gyflwynwyd Asesiad o Effaith Ieithyddol a Chymunedol fel rhan o'r cais. Daw hwn i'r casgliad y buasai'r datblygiad yn bositif i sefyllfa'r iaith drwy ddarparu cymysgedd o dai a fydd yn debygol o fod yn ddeniadol i deuluoedd gyda phlant. Dylai cynnydd yn y nifer o ddisgyblion gael effaith bositif ar y Gymraeg gan y byddent yn cael eu haddysg drwy'r Gymraeg.

5.44 Fe all y bwriad o ddarparu cynnydd yn y nifer o dai fforddiadwy 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. Ni chredir fod graddfa'r cynnig diwygiedig yn debygol o achosi tyfiant sylweddol yn y boblogaeth a all effeithio'n andwyol ar yr iaith Gymraeg. 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. Ystyrir felly fod y bwriad yn unol gyda pholisïau A1 a A2 o'r CDUG.

**Materion bioamrywiaeth**

5.45 Mae safle'r cais wedi ei leoli ar safle bywyd gwyllt arfaethedig ac mae canlyniadau'r astudiaethau gwreiddiol wedi darganfod ystlumod yn clwydo yn y Plas. Mae polisiau B17, B20 a B21 yn parhau i fod yn berthnasol i'r cais. Fel y gwelir o ddisgrifiad y cais fe dderbyniwyd gwybodaeth helaeth gyda'r cais.

5.46 Fel y caniatâd blaenorol, mae'r bwriad yn cynnwys mesurau i sicrhau fod ystlumod yn cael eu gwarchod gan gynnwys darparu gofod o fewn llawr uchaf y Plas er mwyn iddynt glwydo a darparu agorfeydd priodol ar eu cyfer i'r adeiladau. Hefyd, mae'r bwriad yn parhau i gynnig cyfres o fesurau lliniaru o ganlyniad i golli'r tir agored presennol. Mae hyn yn cynnwys clustnodi tua 3 hectar o dir i'r de o'r Plas fel ardal digolledu cynefin fyddai'n cael ei reoli, ac yn cynnwys cynefinoedd wedi eu creu os darganfyddir o arolygon pellach fod angen ail-leoli rhywogaethau a ddarganfyddir. Yn ogystal, mae bwriad i dirweddu'r safle a phlannu coed newydd fel atyniad i fywyd gwyllt yr ardal ac i sicrhau fod yna coridorau bywyd gwyllt yn rhedeg trwy'r safle.

Byddai modd cryfhau'r gwaith plannu yn unol â sylwadau'r Uned Bioamrywiaeth trwy osod amodau priodol.

5.47 Er mwyn ymateb i bryderon CNC derbyniwyd cynllun diwygiedig yn dangos ffin ddeheuol y safle wedi ei symud i ffwrdd o'r coed a'r afon yn ôl i ffiniau'r caniatâd presennol. Yn dilyn hyn, nid oedd gan CNC wrthwynebiad pellach i'r bwriad ar yr amod fod y mesurau lliniaru ar gyfer ystlumod yn cael eu gweithredu a bod y cynllun rheoli yn cynnwys mesurau i chwilio am glwydfannau ystlumod yn y coed cyn eu torri.

5.48 Yn dilyn y cyfnod ymgynghori mae'n amlwg nad yw'r Uned Bioamrywiaeth yn hollol fodlon gyda'r bwriad. Er hynny rhaid pwyso a mesur rhinweddau'r datblygiad yn erbyn polisïau a'r faith fod yna ganiatâd cynllunio cyfredol yn bodoli i ddatblygu'r safle. Mae hyn yn faterol wrth asesu'r cais. Nid yw'r cynllun yn golygu ehangu maint y safle na newidiadau i'r cynllun i addasu'r Plas, felly'r brif ystyriaeth o'r agwedd yma o'r cais yw os bydd y 22 o dai ychwanegol a'r cynlluniau diwygiedig yn debygol o gael effaith sylweddol mwy niweidiol na'r caniatâd cynllunio presennol.

5.49 Mewn ymateb i'r pryderon derbyniwyd cynllun yn dangos ffens i atal mamaliaid (dyfrgwn yn benodol) i fynd i erddi plotiau rhif 26 i 33 oherwydd bod tystiolaeth yn 2013 o ddyfrgwn yn agos i'r pen yma o'r safle. Ystyrir fod hyn yn dderbyniol a bod y datblygwr wedi dangos bwriad i warchod mamaliaid. Bydd rhaid gosod amod i sicrhau fod manylion yr holl ffensys a'r dull o amgáu'r safle yn cael ei gyflwyno er mwyn gwarchod y coed, mamaliaid a hefyd edrychiad gweledol y safle. Mae'r Uned Bioamrywiaeth wedi gofyn am y wybodaeth yma cyn i'r cais cael ei benderfynu ond ni ystyrir fod hyn yn rhesymol nac yn angenrheidiol oherwydd presenoldeb y caniatâd cynllunio cyfredol a'r faith ei bod yn bosibl gosod amod i reoli'r datblygiad mewn modd derbyniol.

5.50 Oherwydd presenoldeb ystlumod mae polisi B34 sy'n ymwneud a llygredd golau a goleuni hefyd yn berthnasol. Mae'n bosibl bodloni'r polisi yma trwy osod amod i sicrhau fod cynllun golau (stryd ac ar y tai) yn cael ei gyflwyno a'i weithredu cyn i unrhyw olau gael ei osod er mwyn gwarchod ystlumod.

5.51 O ystyried yr arolygon a wnaed hyd yn hyn a'r gwaith pellach a wneir a'r gallu i osod amodau, ni ystyrir byddai'r cynllun yma yn sylweddol mwy niweidiol na'r caniatâd sy'n bodoli yn barod ac felly ystyrir y byddai gofynion polisi B17, B20, B21 a B34 yn cael ei fodloni.

## Materion Coed

5.52 Mae Gorchymyn Gwarchod Coed wedi ei osod ar y safle oherwydd presenoldeb coed o werth mwynderol uchel. Mae cryn drafod wedi bod ynglŷn ag effaith y datblygiad ar y coed hyn ac mae'n wir dweud fod pryder wedi ei amlygu ynglŷn ag effaith hir dymor y datblygiad ar y coed a gedwir. Mae'r coed sydd i'w torri/tocio wedi eu cytuno arnynt ac fe welir o'r arolwg coed a gyflwynwyd fod asesiad llawn wedi ei wneud ohonynt yn nhermau gwerth mwynderol, cyflwr ayyb. Nid yw'r cynllun yma yn golygu torri mwy o goed na'r hyn sydd wedi ei ganiatáu yn barod.

5.53 Mae'r Swyddog Coed wedi codi pryder am effaith y datblygiad ar y coed sydd i'w cadw, ond ni ystyrir byddai'r bwriad yma yn debygol o bod mwy niweidiol i'r coed na'r hyn sydd eisoes wedi ei ganiatáu. Trwy osod amodau priodol megis tynnu hawliau datblygiadau a ganiateir, gwarchod y coed yn ystod y gwaith datblygu a dilyn argymhellion yr adroddiad coed, ystyrir y gellir lleihau'r potensial ac osgoi

unrhyw wrthdaro rhwng y gwaith adeiladu/adeiladwaith a'r coed a'u gwarchod i'r dyfodol. Mae gofynion polisi B19 felly yn cael eu bodloni.

**Tirweddu**

5.54 Yn unol â pholisi B27, mae cynlluniau manwl wedi eu cyflwyno sydd yn dangos cynllun tirlunio bwriadedig y safle. Yn arferol fe sicrheir hyn trwy amod ffurfiol fydd yn sicrhau y cwblheir y gwaith yma i lwyr foddhad yr Awdurdod Cynllunio Lleol a bod y gwaith a'r planhigion yn cael eu diogelu a'u gwarchod am gyfnod wedi'r gwaith gael ei gynnal. Trwy osod y math yma o amod byddai hefyd yn bosibl cryfhau coridorau bywyd gwyllt, yn enwedig i ystlumod. Ystyrir felly byddai hyn yn ymateb i sylwadau'r Uned Bioamrywiaeth a bod polisi B27 yn cael ei fodloni.

**Diogelwch cyhoeddus ac atal troseddu**

5.55 Fel yr adroddwyd yn flaenorol, mae'r safle yma wedi dioddef achosion difrifol o ddwyn a difrod troseddol ers cyfnod bellach, mae hyn yn amlwg yn achosi pryder o ran yr effaith a dirywiad ar yr adeiladau rhestredig. Mae datblygu'r safle yma yn sicrhau na fyddai parhad i'r gweithgareddau yma gan y byddai defnydd yn cael ei wneud o'r safle.

**Materion isadeiledd**

5.56 Mae polisi CH18 yn gofyn i ddatblygiadau sicrhau bod trefniadau priodol yn cael eu gwneud er mwyn darparu seilwaith sy'n angenrheidiol ar gyfer y datblygiad, sef cyflenwad pŵer a dŵr, modd o waredu dŵr a charthion, modd o waredu dŵr wyneb a gwasanaethau hanfodol eraill. Mae polisi B32 hefyd yn sicrhau na fydd datblygiadau yn ychwanegu at ddŵr wyneb mewn ffordd niweidiol i afonydd a chyrsiau dwr eraill. Mewn ymateb i'r ymgynghoriadau nid oedd gan Dwr Cymru, Cyfoeth Naturiol Cymru na'r Uned Rheoli Risg Llifogydd ac Erydiad Arfordirol y Cyngor wrthwynebiad i'r bwriad yn ddarostyngedig i amodau. Ystyrir fod y bwriad yn unol gyda pholisïau CH18 a B32.

**Materion cytundeb 106**

5.57 Bydd rhaid i'r cytundeb presennol gael ei ddiwygio (neu greu 106 newydd) er mwyn cynyddu'r nifer o dai fforddiadwy, sicrhau sut y darperir y tai a chynnwys opsiwn i gymdeithasau tai gymryd yr unedau yn y lle cyntaf yn ogystal â dangos eu lleoliadau newydd ar y safle. Trwy ddiwygio'r 106 byddai'r datblygiad yn parhau i gydymffurfio â'r polisïau a drafodir yn yr asesiad uchod a'r CCA perthnasol.

**6. Casgliadau:**

6.1 Mae'r safle yma wedi ei leoli o fewn ffiniau datblygu dinas Bangor fel y'i dynodwyd yn y CDUG. Mae'n ffurfio rhan o ardal ehangach sydd wedi ei ddynodi ar gyfer ei ail-ddatblygu o fewn Brîff Datblygu perthnasol.

6.2 Mae caniatâd cynllunio llawn eisoes wedi ei ganiatáu ar gyfer y safle yma. Mae'r caniatâd yma yn parhau yn fyw sydd yn golygu y gellir cychwyn ar y datblygiad fel y caniatawyd ar unrhyw adeg o fewn cyfnod penodol. Ni chredir fod y bwriad yma yn annerbyniol o'i gymharu â'r hyn a ganiatawyd yn flaenorol ac ni fyddai'n sylweddol mwy niweidiol.

6.3 Ystyrir fod y bwriad yma yn cynnig gwelliant sylweddol i'r cynnig o dai fforddiadwy trwy ddarparu tai newydd ar y safle (ac sydd hefyd yn DQR) sy'n cwrdd gyda anghenion tai yr ardal ac a fyddai'n fwy deniadol i deuluoedd ac unigolion sydd mewn gwir angen am dŷ fforddiadwy. Yn ogystal, mae'n cynnig gwell cymysgedd o dai o safbwynt meintiau ac mae hyn hefyd i'w groesawu o safbwynt cwrdd anghenion tai yr ardal.

6.4 O ystyried yr uchod ac wedi rhoi ystyriaeth lawn i'r holl faterion cynllunio perthnasol gan gynnwys llythyrau o wrthwynebiad a sylwadau a dderbyniwyd, fe gredir fod y bwriad yma yn dderbyniol a'i fod yn cydymffurfio gyda gofynion polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol.

**7. Argymhelliad:**

7.1 Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Rheolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r amodau isod ac i arwyddo cytundeb 106 i sicrhau darpariaeth o dai fforddiadwy.

1. Amser
2. Cydymffurfio gyda chynlluniau.
3. Deunyddiau a gorffeniadau i'r tai a Plas.
4. Llechi.
5. Tynnu hawliau datblygiadau a ganiateir.
6. Manylion tirlunio a ffensys.
7. Amodau trafnidiaeth.
8. Cynllun draenio tir.
9. Tirweddu a phlannu coed.
10. Amod gwaith archeolegol
11. Amodau gwarchod coed.
12. Amodau i warchod ystlumod yn cynnwys amod i gwblhau'r clwydfan cyn cychwyn ar safle'r tai newydd.
13. Darparu llecyn agored mwynderol.
14. Darparu ardal lliniaru bioamrywiaeth, yn cynnwys cynllun rheoli diwygiedig.
15. Dim torri coed yn y cyfnod nythu adar.
16. Cynllun goleuo.
17. Darparu ffens i atal mamaliaid.