**Rhif: 4**

| | |
| --- | --- |
| **Cais Rhif:** | **C19/1072/11/LL** |
| **Dyddiad Cofrestru:** | **03-12-2019** |
| **Math y Cais:** | **Llawn** |
| **Cymuned:** | **Bangor** |
| **Ward:** | **Dewi** |
| **Bwriad:** | **Datblygiad preswyl o 30 uned (i gynnwys 12 uned fforddiadwy) ynghyd a isadeiledd, llecynnau parcio, mynedfa, llwybrau a llecyn agored** |
| **Lleoliad:** | **Tir oddi ar Ffordd Pen Y Ffridd, Pen Y Ffridd Road, Penrhosgarnedd, Bangor, LL57 2DQ** |
| **Crynodeb o'r Argymhelliad:** | **CANIATAU YN DDAROSTYNGEDIG I GWBLHAU CYTUNDEB O DAN ADRAN 106 AR GYFER CYFRANIAD ARIANNOL LLECYNNAU AGORED.** |

## 1. Disgrifiad:

1.1 Cais llawn yw hwn ar gyfer codi 30 o unedau preswyl (i gynnwys 12 tŷ fforddiadwy) ynghyd a darparu isadeiledd, llecynnau parcio, mynedfa, llwybrau a llecyn agored. Mae'r safle ym Mhenrhosgarnedd ac yn safle a ddefnyddiwyd yn flaenorol gan Brifysgol Bangor fel canolfan maes garddwriaeth. Gellir rhannu'r cais i sawl elfen sy'n cynnwys:-

- Darparu 12 tŷ 3 llofft (5 person) a 6 tŷ 2 lofft (4 person) marchnad agored ynghyd a 8 tŷ 2 lofft (4 person) a 4 tŷ 3 llofft (5 person) fforddiadwy.
- Darparu isadeiledd i gynnwys ceblau trydan tanddaearol, ardaloedd gwanhad/cadw dŵr o fewn y safle, storfeydd biniau/ail-gylchu ar gyfer pob tŷ, ffordd stad a llwybrau troed cysylltiedig ynghyd a llecynnau parcio ar gyfer defnyddwyr/preswylwyr presennol Ffordd Pen y Ffridd.
- Darparu 2 lecyn parcio ar gyfer pob tŷ ynghyd a darparu 10 llecyn pario ar gyfer deiliaid cyfagos (Ffordd Pen y Ffridd).
- Mynedfa newydd i'w greu oddi ar Ffordd Pen y Ffridd i safonau mabwysiedig.
- Llwybr troed o fewn y goedlan yn y rhan gorllewinol o'r safle sy'n cysylltu â Ffordd Pen y Ffridd.
- Darparu llecynnau amwynder o fewn y safle.

1.2 Saif y safle cyfochrog a stad dai Pen y Ffridd gyda rhodfa a mynediad presennol iddo gyferbyn a'r eiddo a adnabyddir fel 18 Pen y Ffridd. Yn bresennol, mae'n llecyn o dir segur a diffaith a gordyfiant arno gyda cyn-adeiladwaith y ganolfan maes wedi eu dymchwel ers peth amser. Mae'r holl safle yn mesur oddeutu 2.3ha ac yn weddol wastad ei natur. I'r gogledd o'r safle lleolir anheddau preswyl (Pen y Ffridd), i'r dwyrain lleolir tir amaethyddol, i'r gorllewin lleolir gerddi cefn anheddau preswyl Ffordd Penrhos ac i'r de lleolir llecyn o dir agored ynghyd a safle Ysbyty Gwynedd.

1.3 Lleolir y safle oddi fewn i ffin datblygu Bangor fel y'i cynhwysir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, 2017 (CDLL) ond nid yw wedi ei ddynodi ar gyfer unrhyw ddefnydd penodol. Er mwyn cefnogi'r cais cyflwynwyd y dogfennau canlynol - Datganiad Cynllunio Cefnogol, Datganiad Trafnidiaeth, Adroddiad Geo-Amgylcheddol Rhan I a II, Adroddiad Ecolegol, Datganiad Strategaeth Draenio, Asesiad Risg Llifogydd, Datganiad Iaith Gymraeg, Datganiad Cymysgedd Tai, Datganiad Tai Fforddiadwy ynghyd ag Adroddiad Cynllunio Sŵn Preswyl.

1.4 Cadarnhawyd bod yr ymgeisydd wedi ymgymryd ag ymgynghoriad cyn cyflwyno cais yn unol â gofynion Erthygl 1 o'r Ddeddf Gynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu)(Cymru)(Diwygio), 2016 gan fod y bwriad yn ddatblygiad a ddiffinnir fel un *mawr*. Mae Adroddiad Ymgynghori Cyn Ymgeisio (*PAC)* wedi ei gynnwys gyda'r cais i adlewyrchu'r ymgynghoriad yma. Er bod y datblygiad yn ddatblygiad sy'n cael ei ddisgrifio fel datblygiad *mawr* nid oes angen Asesiad Effaith Amgylcheddol mewn perthynas â'r datblygiad yma gan nad yw'n cyrraedd y trothwyon a nodir yn Atodlen 2, Rheoliad 2(1) (Prosectiau seilwaith – (b) Prosectiau datblygu trefol) o'r Ddeddf h.y. nid yw'n golygu codi mwy na 150 o dai ac nid yw'r safle yn mesur mwy na 5ha.

## 2. Polisïau Perthnasol:

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

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

2.3 **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 (CDLL) mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017:-**

Polisi PS1 – yr iaith Gymraeg a’r diwylliant Cymraeg.

Polisi PS2 – isadeiledd a chyfraniadau gan ddatblygwr.

Polisi ISA1 – darpariaeth isadeiledd.

Polisi ISA5 – darparu llecynnau agored mewn datblygiadau tai newydd.

Polisi TRA2 – safonau parcio.

Polisi TRA4 – rheoli ardrawiadau cludiant.

Polisi PS4 - trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd.

Polisi PS5 – datblygiad cynaliadwy.

Polisi PCYFF1 – ffiniau datblygu.

Polisi PCYFF2 – meini prawf datblygu.

Polisi PCYFF3 – dylunio a siapio lle.

Polisi PCYFF4 – dylunio a thirweddu.

Polisi PCYFF5 – rheoli carbon.

Polisi PCYFF6 – cadwraeth dwr.

Polisi PS17 - strategaeth aneddleoedd.

Polisi TAI 1 – tai yn y ganolfan isranbarthol a’r canolfannau gwasanaeth trefol.

Polisi TAI8 – cymysgedd briodol o dai.

Polisi TAI15 trothwy tai fforddiadwy a’u dosbarthiad.

Polisi AMG5 – cadwraeth bioamrywiaeth leol.

Canllawiau Dylunio Gwynedd (2003).

Canllaw Cynllunio Atodol (CCA): Cymysgedd Tai.

CCA: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy.

CCA: Rhwymedigaethau Cynllunio.

CCA: Tai Fforddiadwy.

CCA: Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol.

CCA: Llecynnau Agored mewn Datblygiadau Tai Newydd.

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Llythyr gan Y Gweinidog Tai a Llywodraeth Leol ddyddiedig Gorffennaf, 2019 parthed canolbwyntio ar gyflenwi tai cymdeithasol yng Nghymru.

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 10 (2018).

Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 2 Cynllunio a Thai Fforddiadwy.

NCT12 Dylunio (2016).

**3. Hanes Cynllunio Perthnasol:**

3.1 Ymholiad cyn cyflwyno cais rhif Y18/001545 ar gyfer datblygiad preswyl i fyny hyd at 32 o dai - ymateb yr ACLL yn datgan bod y cymysgedd o dai marchnad agored a thai fforddiadwy yn dderbyniol mewn egwyddor.

3.2 Cais rhif C13/1143/11/AM - Cais amlinellol i godi hyd at 366 o unedau byw, gyda datblygiadau cysylltiol gan gynnwys ffordd fynedfa, llecynnau parcio ag adnoddau cysylltiol wedi ei wrthod ar apêl ym Mawrth, 2018 ar sail effaith y datblygiad ar yr iaith Gymraeg, egwyddor, lleoliad, graddfa, lefel darpariaeth tai fforddiadwy, lefel darpariaeth tai yn gyffredinol a chynaladwyedd.

3.3 Cais C11/0632/11/LL - adnewyddu cais C08A/0065/11/LL mewn perthynas ag adeiladu ffordd newydd - caniatawyd 13.10.11

3.4 Cais C08A/0065/11/LL - ymestyn cyfnod dechrau ar ddatblygiad o adeiladu lôn a ganiatawyd o dan ganiatâd cynllunio C05A/0525/11/LL - caniatawyd 01.04.08

3.5 Cais C05A/0525/11/LL - newid amod o ganiatâd C98A/0111/11/LL fel a'i ddiwygio o dan amod 1 o ganiatâd cynllunio C03A/0408/11/LL parthed amser dechrau'r datblygiad i greu lôn newydd rhwng Ffordd Caernarfon a Ffordd Penrhosgarnedd - caniatawyd 26.09.05

3.6 Cais C03A/0408/11/LL - newid amod 1 o dan ganiatâd cynllunio C98A/0111/11/LL i ymestyn yr amser i ddechrau datblygu lôn newydd rhwng ffordd Caernarfon a Phenrhosgarnedd - caniatawyd 27.08.03

3.7 Cais C98A/0111/11/LL - lôn newydd rhwng Ffordd Caernarfon a Ffordd Penrhosgarnedd yn cynnwys cyffyrdd a maes parcio a chylchfan newydd - caniatawyd 10.12.98

**4. Ymgynghoriadau:**

Cyngor Cymuned/Tref: Dim ymateb.

Uned Drafnidiaeth: Dim gwrthwynebiad yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau safonol parthed dyluniad a gwneuthuriad y ffordd stad newydd ynghyd a'r mannau parcio. Fodd bynnag, yn ychwanegol i'r uchod, cyflwynwyd y sylwadau canlynol yn ogystal:-

- Nodir bod nifer yn gwrthwynebu ar sail mynediad trwy ffordd stad bresennol. Fel ymateb i rai o'r sylwadau cadarnhaf fod lled y ffordd stad bresennol ar gyfartaledd yn 4.9m gyda throedffyrdd oddeutu 2.1 medr yn hytrach na 5.5m - 6m fel y nodir yn adroddiad yr ymgeisydd. Er o led llai na'r maint delfrydol ar gyfer stadau newydd, mae 4.9m yn dderbyniol ar gyfer ffordd fabwysiedig ac yn ddigonol i ganiatáu llif '*traffig ddwy ffordd'* ble mae'r ffordd yn glir.

- Mae dyluniad y ffordd stad arfaethedig yn dderbyniol i'r Uned Drafnidiaeth ac yn cydymffurfio a safonau dylunio ffyrdd stadau, gan gynnwys ei led, gosodiad a mannau troi. Mae'r datblygiad hefyd yn cynnwys parcio i bob uned ar y raddfa arferol, sef, dau lecyn i bob uned gyda 2/3 ystafell wely.

- Yr unig bryder yw dyluniad y ffordd stad newydd a phresenoldeb ddau drac mynediad cerbydol i'r tir yn y cefn. Fe ddangosir un trac rhwng plotiau 4 a 5 mewn llwyd sy'n awgrymu gorffeniad mewn tarmac sydd wedi'i labelu fel '*Access to Farm Land'*. Nid yw gosodiad na lleoliad y trac a'i adwy'n addas ar gyfer defnydd gyda cherbydau amaeth mawr, fodd bynnag, nid oes gwrthwynebiad i'w gadw ar gyfer defnydd achlysurol ac fel mynediad ar gyfer cerbydau arferol. Mae'r ail drac yn cael ei ddangos gyda dyluniad tebyg ond tybiaf mai ei bwrpas yw cadw hawlfraint glir i'r gwifrau trydanol tanddaearol. Er hynny, bydd angen cadarnhad gan yr ymgeisydd o bwrpas y ddau drac a'r math o ddefnydd sy'n debygol o gael eu gwneud ohonynt.

Yn dilyn derbyn y sylwadau uchod mae'r ymgeisydd wedi diwygio'r rhan berthnasol o'r Datganiad Trafnidiaeth sy'n ymwneud a lled Ffordd Pen y Ffridd.

Cyflwynwyd hefyd wybodaeth ychwanegol parthed y ddau drac mynediad i'r tir sydd yn ymylu a safle'r cais yn datgan fod cymal yn y sêl gwerthiant rhwng Adra (yr ymgeisydd) a'r Brifysgol ar gyfer cadw mynediad i beiriannau amaethyddol i'r tir yma. Cadarnhawyd yn ogystal mai ar gyfer peiriannau/cerbydau amaethyddol bach fydd y mynedfeydd hyn ac y'i defnyddir yn achlysurol yn unig. Yn dilyn derbyn y cadarnhad hwn nid oes gan

yr Uned Drafnidiaeth bryderon parthed y defnydd a wneir o’r ddau drac mynediad.

Cyfoeth Naturiol Cymru (CNC): Pryderon sylweddol ac oherwydd hyn bydd angen cynnwys amod mewn unrhyw ganiatâd parthed cydymffurfio a’r argymhellion a gynhwysir yn yr Adroddiad Ecolegol er mwyn gwarchod safleoedd cenhedlu a mannau gorffwys ystlumod yn y coed cyfagos.

Dŵr Cymru: Caniatáu yn amodol ar gynnwys amod cyflwyno a chytuno i gynllun draenio dŵr aflan ar gyfer y safle.

Uned Gwarchod y Cyhoedd: Cynnig y sylwadau canlynol:-

- Oherwydd defnydd blaenorol y safle bydd angen ymgymryd ag archwiliad desg i asesu’r risg llygredd dichonol.
- Petai argymhellion yr archwiliad yn dangos bod angen gweithred pellach bydd angen ymchwiliad ymwthiol digonol i asesu’r risg gymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol a Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd.
- Unwaith bydd y datblygiad wedi ei gwblhau dylid darparu Adroddiad Cwblhad i’w gymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol a Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd.
- Petai unrhyw broblemau tir llygredig yn dod i’r golwg yn ystod y gwaith adeiladu e.e. cyflwr daear anarferol dylid gohebu’n syth gyda Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd.
- Dylai pob gweithred gael ei gofnodi a’i gyflwyno i wasanaeth gwarchod y Cyhoedd gan gynnwys manylion asesiadau a gwaithadferol a gyflawnwyd.
- Dylai unrhyw asesiad gydymffurfio a gofynion statudol gan gynnwys gofynion *BS 10175:2011 Investigation of potentially contaminated sites – Code of Practice (British Standards Institution 2011.)*
  - *Planning Policy Statement (PPS) 23: Planning and Pollution Control, Annex 2: Development on Land Affected by Contamination (Office of the Deputy Prime Minister 2004, Published by The Stationary Office).*
  - *Contaminated Land Report (CLR)11 Model Procedures for the Management of Land Contamination (Environment Agency 2004).*
  - *Land Contamination: A Guide for Developers (Welsh Local Government Association, Welsh* Assembly Government & Environment Agency Wales 2006)
- Dylai mesuriadau lliniaru cael eu rhoi mewn lle er mwyn sicrhau ni fydd preswylwyr cyfagos yn cael eu heffeithio gan sŵn a llwch. Dylai dulliau ymarferol gorau cael eu defnyddio i leihau sŵn a thirgryniad o’r datblygiad a dylid ystyried argymhellion o fewn “*BS 5228-1:2009 Code of practice for noise and vibration control on construction and open sites. Noise (+A1:2014)”*

- Oherwydd yr eiddo preswyl agos, bydd yr amserau gweithredu a ganiateir ar gyfer adeiladu, gan gynnwys gweithgareddau ategol fel danfoniadau, yn cael eu cyfyngu i oriau safonol:

  • 8am-6pm (dydd Llun i ddydd Gwener);

  • 8am – 12pm (dydd Sadwrn);

  • Ni chaniateir gweithio ar ddydd Sul, gwyliau banc na gwyliau cenedlaethol eraill

Uned Dwr ac Amgylchedd:

Bydd angen systemau dwr cynaliadwy pe caniateir y cais sydd i'w ddylunio a'i adeiladu yn unol â'r safonau gofynnol a gyhoeddwyd gan Weinidogion Cymru. Rhaid i'r systemau cael eu cymeradwyo gan Gyngor Gwynedd yn ei rôl fel Corff Cymeradwyo systemau draenio cynaliadwy.

Mewn ymateb i'r ail ymgynghoriad ymatebodd yr Uned Dwr ac Amgylchedd gan egluro bod dwy ffoes yng nghornel gogleddol y safle yn rhedeg drwy bibell 6" ble mae nhw'n cwrdd â'i gilydd gan redeg wedyn i fewn i gyfundrefn Dwr Cymru. Mae hanes o ddŵr yn sefyll yng ngerddi cefn Ffordd Pen y Ffridd a Ffordd Penrhos, unai oherwydd bod diffyg gwaith cynnal a chadw arnynt neu fod rhwystr (au) ar ben y bibell.

Uned Strategol Tai:

Mae 608 o ymgeiswyr ar gofrestr Tîm Opsiynau Tai'r Cyngor ym Mangor (sy'n cynnwys wardiau Deiniol, Dewi, Garth, Glyder, Hendre, Hirael, Marchog a Menai). Nodir bod y cynllun hwn ar gyfer 30 uned breswyl ar restr "*cynlluniau wrth gefn*" yn y Cynllun Rhaglen Trosglwyddo i dderbyn arian grant y flwyddyn nesaf a fyddai'n cael ei ariannu drwy Grant Tai Cymdeithasol Llywodraeth Cymru. Mae datblygiadau fel hyn sydd wedi eu cynnwys yn y Cynllun Rhaglen Trosglwyddo yn flaenoriaeth i'r Cyngor parthed darparu tai fforddiadwy yng Ngwynedd. Dadansoddir o'r data ar gyfer Bangor fod galw yn bennaf am unedau 1, 2 a 3 ystafell wely.

| | |
|---|---|
| Ymgynghorydd Iaith, Uned Cefnogaeth Gorfforaethol: | Cynigwyd y sylwadau canlynol:- |

*Barn bod effaith niwtral yn fwy tebygol ar y sail bod y datblygiad yn debygol o ddenu trigolion sydd eisoes yn byw yn yr ardal leol, ac yn golygu adleoli o un rhan o'r ddinas i'r llall.*

*Ni chredir bod y datganiad wedi dangos digon o dystiolaeth i gefnogi eu barn, nac wedi dangos ystyriaeth a dadansoddiad digon manwl ar gyfer maint y datblygiad.*

Yn dilyn y sylwadau uchod, mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno datganiad diwygiedig ac mae'r Ymgynghorydd Iaith wedi cyflwyno'r sylwadau pellach hyn ar gynnwys y datganiad diwygiedig:-

*Serch nad yw'r awduron wedi gwneud newidiadau mawr i'r ddogfen i adlewyrchu'r sylwadau a nodwyd yn dilyn y datganiad gwreiddiol mae'r dadansoddiad cyffredinol a gynigir o'r wybodaeth wedi ei addasu, a'r effaith tebygol sydd yn cael ei bennu wedi ei newid o un ansylweddol gadarnhaol i effaith fwy niwtral, ac rydym yn croesawu hynny.*

*Nodir nad yw'r datblygiad yn debygol o arwain at newid sylweddol yn nifer siaradwyr Cymraeg yr ardal, gan mai symud pobl o fewn yr ardal leol yw'r canlyniad mwyaf tebygol.*

*Rydym hefyd yn cydnabod y sylw yn y ddogfen y byddai peidio â symud ymlaen efo'r datblygiad yn debygol o arwain at effaith negyddol drwy atal darpariaeth tai fforddiadwy sydd ei angen yn yr ardal.*

*Rydym hefyd yn croesawu'r ychwanegiad o gam lliniaru fydd yn ymrwymo'r datblygwr i gasglu a rhannu data er mwyn gallu profi effaith y datblygiad dros y blynyddoedd nesaf.*

Uned Bioamrywiaeth: Yn dilyn cyfarfod safle gyda'r ymgeisydd cyflwynwyd cynlluniau diwygiedig a gwybodaeth ychwanegol ynglŷn â rhywogaethau gwarchodedig a dyma sylwadau'r Uned mewn ymateb i'r wybodaeth diweddaraf hwn:-

- Cynefinoedd - croesawu bod yr ymgeisydd yn trawsblannu'r clawdd sydd ger y fynedfa'r bresennol i lecyn arall o fewn y safle gan ei fod yn gynefin pwysig i fywyd gwyllt.
- Coridor bywyd gwyllt- mae coridor bywyd gwyllt yn cael ei greu yng nghefnau'r tai yn y rhan dwyreiniol o'r safle ac fe gefnogir y fath nodwedd.
- Creu pyllau - cefnogir yr elfen yma o'r cais gan y byddai'n cyfrannu tuag at gynefin bywyd gwyllt ac hefyd yn ateb y diben ymarferol o gael system draenio dŵr addas o fewn y safle.
- Coed derw - angen cadw 3 coeden dderw ynghyd ac ymgymryd â gwaith cynnal a chadw arnynt yn y dyfodol.
- Rhywogaethau ymledol – cytuno gyda asesiad yr

ymgynghorwr ecolegol parthed rheoli rhywogaethau ymledol.

- Dyfrgwn - cytuno gyda canlyniadau'r Arolwg Dyfrgwn sy'n datgan ei bod hi'n annhebygol bydd dyfrgwn yn cael eu heffeithio gan y datblygiad hwn.
- Amodau cynllunio – angen cynnwys amodau perthnasol i sicrhau gwelliannau bioamrywiaeth ar gyfer y datblygiad hwn.

Ymgynghoriad Cyhoeddus:

Rhoddwyd rhybudd yn y wasg, ar y safle (x2) a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu eisoes wedi dod i ben a derbyniwyd gohebiaeth (gan gynnwys deiseb) yn gwrthwynebu ar sail:

Mae'r tir ble lleolir y cais cynllunio wedi'i halogi gan ystyried ei ddefnydd blaenorol.

- Dylid gwarchod y safle rhag datblygiad gan ei fod yn gynefin i lawer o adar ac anifeiliaid erbyn hyn gyda nifer helaeth wedi eu diogelu gan ddeddfwriaeth bywyd gwyllt.
- Ffordd gul yw Ffordd Pen y Ffridd ac ni fyddai'n gallu ymdopi gyda thrafnidiaeth ychwanegol gan ystyried bod deiliaid lleol ac ymwelwyr yn parcio ar hyd y gerbydlon yn bresennol.
- Mae'r gweledEdd o'r fynedfa newydd yn is-safonol gan ystyried ei fod ar gornel.
- Byddai'r drafnidiaeth ychwanegol hyn yn amharu ar fwynderau preswyl ar sail cynnydd mewn aflonyddwch sŵn.
- Mae Ffordd Penrhos eisoes yn ffordd brysur a byddai caniatáu'r cais hwn yn ychwanegu i'r prysurdeb hwn.
- Byddai angen colli 4 llecyn parcio presennol ar gyfer creu'r fynedfa arfaethedig.
- Bydd angen ymgymryd ag asesiadau pellach ynglŷn ag addasrwydd y rhwydwaith ffyrdd lleol i allu ymdopi gyda'r cynnydd mewn trafnidiaeth pe caniateir y cais hwn.
- Effaith andwyol ar yr iaith Gymraeg pe caniateir cais arall am ychwaneg o dai gan ystyried y pwysau cynyddol sydd ar yr iaith o fewn y Ddinas a'r ardal leol.
- Nid yw'r Datganiad Iaith Gymraeg a gyflwynwyd gyda'r cais yn ddigonol gan ei fod yn ddatganiad anarbenigol.
- Mae rhan o'r ardal hon (Pen y Ffridd) a hanes llifogydd iddo ac nid yw'r cynllun draenio arfaethedig yn mynd digon pell i leihau'r broblem hon.
- Problem darpariaeth addysg/meddygol yn y rhan yma o'r ddinas.
- Nid yw isadeiledd Penrhosgarnedd yn addas ar gyfer datblygiad arall o dai.
- Nid yw prisiau'r tai fforddiadwy a gynigir fel rhan o'r datblygiad yn fforddiadwy i drigolion Bangor a'r cylch.
- Byddai rhai tai ym Mhen y Ffridd yn colli preifatrwydd pe caniateir y datblygiad hwn.
- Nid yw'r safle wedi ei ddynodi ar gyfer tai yn y CDLL ac er bod y llecyn tir hwn yn cael ei ddisgrifio fel *tir ar hap* rhaid

ystyried penderfyniad yr Arolygydd ar yr apêl blaenorol pan gadarnhawyd bod cyflenwad o 5 mlynedd o dir adeiladu. Byddai caniatáu'r cais hwn yn agor y drysau ar gyfer datblygiadau preswyl eraill ar dir cyfagos yn enwedig gan ystyried datblygiadau diweddar yng Nghoetre Uchaf a Thai'r Efail.

- Byddai lleoliad y llwybr troed newydd sydd i'w greu ar dalcen rhif 18 Pen y Ffridd yn amharu ar fwynderau preswyl deiliaid yr eiddo hwnnw. Bydd angen ail-leoli'r llwybr troed ymhellach i ffwrdd o gwrtil yr eiddo preswyl.

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

- Byddai caniatáu'r cais yn golygu gostyngiad yng ngwerth tai cyfagos.
- Mae tai fforddiadwy newydd eisoes wedi cael eu caniatáu o fewn yr ardal.
- Pam ddim defnyddio ffordd fynedfa o Ffordd Caernarfon?
- Posibilrwydd o drafnidiaeth adeiladu yn difrodi cerbydau a cheir sydd wedi parcio ar gerbydlon Ffordd Pen y Ffridd.
- Peirianwyr eisoes ar y safle yn tyllu (byddai hyn ynghlwm a'r Adroddiad Geo-Amgylcheddol a gyflwynwyd gyda'r cais).

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

### Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae'r egwyddor o godi tai ar y safle arbennig hwn wedi ei selio ym Mholisi PCYFF1, PCYFF2, TAI1, TAI15 a PS5 o'r CDLL. Dywed Polisi PCYFF1 caniateir cynigion tu mewn ffiniau datblygu yn unol â pholisïau a chynigion eraill y Cynllun, polisïau cynllunio cenedlaethol ac ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill. Fel y cyfeirir ato uchod, lleolir y safle o fewn ffin datblygu canolfan isranbarthol Bangor. Mae maen prawf 3 o Bolisi PCYFF2 yn datgan dylai cynigion wneud y defnydd gorau o dir gan gynnwys dwysedd o 30 uned byw o leiaf yr hectar o ran datblygiadau preswyl. Yn yr achos hwn mae dwysedd arfaethedig y datblygiad tai ychydig yn is (maint y safle yw 2.3ha) ond gan ystyried cyfyngiadau'r safle sy'n cynnwys yr angen i greu corridor bywyd gwyllt, cadw coedlan aeddfed bresennol, darparu llecynnau amwynder agored ynghyd a diogelu ardal ar gyfer draenio tir credir bydd darparu 30 uned yn dderbyniol ar gyfer y safle yma.

5.2 Mae Polisi TAI1 yn datgan yng Nghanolfan Isranbarthol Bangor a'r Canolfannau Gwasanaeth Trefol bydd tai i gwrdd â Strategaeth y Cynllun yn cael eu sicrhau drwy'r dynodiadau tai ynghyd â safleoedd ar hap addas o fewn y ffin datblygu. Lefel cyflenwad dangosol ar gyfer Bangor dros gyfnod y Cynllun yw 969 uned (gan gynnwys llithriad o 10%) ac mae'r Cynllun yn rhagdybio bydd 576 o'r unedau hyn yn cael eu cyflenwi drwy safleoedd ar hap a 393 ar safleoedd wedi eu dynodi. Yn ystod y cyfnod rhwng 2011 a 2019 cwblhawyd cyfanswm o 572 uned ym Mangor (224 ar safleoedd wedi eu dynodi a 348 ar safleoedd ar hap). Roedd y banc tir safleoedd ar hap yn Ebrill, 2019 h.y. safleoedd gyda chaniatâd cynllunio sy'n bodoli'n barod yn cynnwys 292 uned

gyda 119 uned ar safleoedd wedi eu dynodi a 173 ar safleoedd ar hap. Golyga hyn bod capasiti digonol o fewn y ddarpariaeth ddangosol ar gyfer safleoedd ar hap o fewn anheddle Bangor ar hyn o bryd.

5.3 Mae'r bwriad yn golygu darparu 30 uned breswyl ac yn unol â gofynion Polisi TAI15 dylai o leiaf 20% o'r unedau fod yn fforddiadwy. Yn yr achos hwn, bydd 12 o'r unedau arfaethedig yn rhai fforddiadwy (sy'n gyfystyr a 40% o gyfanswm yr unedau a fwriedir eu darparu ar y safle hwn) a bydd yr holl dai sy'n destun y cais hwn wedi eu dylunio i Ofynion Ansawdd Datblygu Cymru (*DQR*) gyda'r 12 tŷ fforddiadwy yn cael eu rhentu yn unol â gofynion a chanllawiau Tîm Opsiynau Tai'r Cyngor a Tai Teg. Pe byddai fwy o grant tai cymdeithasol ar gael byddai hyn wedyn yn galluogi i Adra (yr ymgeisydd) gynnig mwy o dai fforddiadwy fel rhan o'r cynllun hwn gan fod yr unedau marchnad agored hefyd wedi eu dylunio i Ofynion Ansawdd Datblygu Cymru. Mae'r opsiwn hefyd yn agored i Adra rentu rhai o'r tai marchnad agored ar sail darparu tai rhent canolradd neu ymgymryd â chynllun rhannu ecwiti fel Cynllun *Homebuy* neu debyg.

5.4 Mae Polisi PS5 yn datgan cefnogir datblygiadau ble gellid dangos eu bod yn gyson ag egwyddorion datblygu cynaliadwy gan gynnwys safleoedd addas oddi fewn i ffiniau datblygu'r Ganolfan Isranbarthol (Bangor), Canolfannau Gwasanaeth Trefol a Lleol, Pentrefi neu yn y mannau mwyaf priodol y tu allan iddynt yn unol â pholisïau eraill y Cynllun. Credir gellir diffinio'r safle arbennig hwn fel safle sy'n gynaliadwy ar sail ei leoliad oddi fewn i'r ffin datblygu ac oddi fewn i ardal breswyl sefydledig, ei leoliad nepell o rwydwaith trafnidiaeth gyhoeddus ynghyd a'i leoliad mewn perthynas â chyfleusterau lleol fel siopau, ysbyty ac ysgolion.

5.5 Gan ystyried yr uchod a'r ffaith fod 40% o'r tai am fod yn rhai fforddiadwy (yn hytrach na'r 20% mae polisïau'r CDLl yn gofyn i'w ddarparu) ystyrir fod y cais yn dderbyniol mewn egwyddor. Mae gofyn hefyd fod y bwriad yn cydymffurfio gyda pholisïau eraill perthnasol ac fe drafodir y rhain isod.

**Materion tai fforddiadwy a chymysgedd tai**

5.6 Cyflwynwyd Datganiad Tai fforddiadwy gan Gartrefi Cymunedol Gwynedd (CCG) gyda'r cais ynghyd â Datganiad Cymysgedd Tai. Mae'r wybodaeth yma'n nodi:-

- Niferoedd, math, daliadaeth a lleoliad y ddarpariaeth tai fforddiadwy - bydd y bwriad yn darparu 12 ty deulawr fforddiadwy (darpariaeth ar gyfer 8 ty 2 lofft 4 person a darpariaeth ar gyfer 4 ty 3 llofft 5 person).
- Bydd lefelau rhent yr unedau fforddiadwy (rhent i feddiannu, rhent fforddiadwy a rhent canolradd) yn unol â gofynion Polisi Rhent Llywodraeth Cymru ac Adra fel Landlord Cymdeithasol Cofrestredig ac yn cael eu dyrannu i'r bobl hynny sydd ar Restr Tai Tîm Opsiynau'r Cyngor neu/ac wedi eu cofrestru gyda Thai Teg.
- Amseriad adeiladu'r tai fforddiadwy – bydd yr holl unedau fforddiadwy yn cael eu cwblhau o fewn cam cyntaf y datblygiad gan fod angen cydnabyddedig am y math yma o dai wedi ei adnabod ym Mangor.
- Trefniadau ar gyfer trosglwyddo'r tai fforddiadwy - bydd y gontract o dendro yn seiliedig ar Fframwaith Meddianaeth *Sell2Wales* ac mae 98% o gontractiau Adra yn seiliedig ar y fframwaith hwn. Adra fydd y cleient ar gyfer yr unedau fforddiadwy a byddent yn ymrwymo i gontract *Design and Build* (2016) ble fydd y broses o drosglwyddo'r unedau yn dilyn trefn yr *Employers Requirement Document.*
- Trefniadau ar gyfer sicrhau bod y ddarpariaeth yn fforddiadwy ar gyfer meddianwyr cyntaf a dilynol - fel y cyfeiriwyd ato uchod mae'r cynllun hwn ar restr "*cynlluniau wrth gefn*" yn y Cynllun Rhaglen Trosglwyddo i dderbyn arian grant y flwyddyn nesaf a fyddai'n cael ei

ariannu drwy Grant Tai Cymdeithasol Llywodraeth Cymru. Bydd arwystl cyfreithiol (*legal charge*) ar y safle gan Lywodraeth Cymru sy'n golygu bydd yr unedau fforddiadwy yn parhau fel unedau fforddiadwy ar rent cymdeithasol/canolradd yn barhaol.

- Meini prawf meddiannaeth i'w defnyddio ar gyfer pennu meddianwyr y tai - Adra yw landlord tai cymdeithasol mwyaf Gwynedd ac yn gosod unedau rhent cymdeithasol ar draws y sir drwy ddefnyddio'r Gofrestr Tai Fforddiadwy Cyngor Gwynedd a weinyddir gan Dîm Opsiynau Tai'r Cyngor. Bydd y tenantiaid yn cael eu dethol trwy Dîm Opsiynau Tai'r Cyngor ynghyd a'r rhai sydd wedi eu cofrestru gan Dai Teg a byddent yn cael eu gosod yn unol â Pholisi Gosod Tai Cyffredin y Cyngor.

5.7 Yn ogystal, derbyniwyd y manylion canlynol i gefnogi'r cais:-

- O fewn ward Dewi yn Chwefror, 2019 (ble lleoli'r safle'r cais) mae 151 o bobl ar Restr Tîm Opsiynau Tai'r Cyngor mewn angen am dy 2 lofft (41%) a 125 o bobl mewn angen am dy 3 llofft (27%). O fewn ardal Bangor mae'r ffigyrau hyn yn cynyddu i 991 o bobl mewn angen am dy 2 lofft a 697 mewn angen am dy 3 llofft.
- Allan o 109 o ymgeiswyr ar restr tai Tai Teg sydd â diddordeb i rentu tai 2 a 3 llofft yng Ngwynedd mae 64 ohonynt a diddordeb i fyw ym Mangor.
- Mae Adra yn berchen ar 1,183 o unedau fforddiadwy cymdeithasol ym Mangor a phe tai'r cais hwn yn cael ei ganiatáu byddai wedyn yn darparu tai cymdeithasol a chanolradd ar gyrion y ddinas ble lleoli'r amrywiaeth o gyfleusterau o fewn pellter cerdded rhesymol.
- Byddai caniatáu'r cais hwn yn cynorthwyo'r tenantiaid hynny sydd yn cael eu heffeithio gan dreth llofftydd gan eu bod yn tan feddiannu eiddo preswyl ac o ganlyniad i hyn yn atal teuluoedd cael mynediad i dai mwy.
- Bydd y 30 uned arfaethedig yn cael eu dylunio i safon Gofynion Ansawdd Datblygu Cymru (*DQR*) Llywodraeth Cymru a Safonau Cartref Am Oes (*Lifetime Home Standards)* gan greu hyblygrwydd i ddarparu fwy o unedau fforddiadwy i gyfarfod a'r angen lleol cydnabyddedig o fewn y cynllun pe bai'r sefyllfa grantiau yn caniatáu hyn.
- Mae'r ddogfen CCA: Cymysgedd Tai yn datgan - *Bydd darparu fflatiau/ tai dwy a thair llofft (byddent nhw yn adeiladau newydd, newid defnydd adeiladau di- breswyl neu ddod a thai gwag yn ôl i ddefnydd) yn cynyddu'r dewis i deuluoedd llai, cyplau ifanc, a phobl ifanc sy'n dymuno rhannu, neu aelwydydd pobl hŷn sy'n dymuno symud i dy llai na beth sydd ganddynt yn barod. Byddai'r math yma o aelwydydd yn cael hi'n anodd fforddio tai pedair a phum llofft neu byddai tai o'r maint yma rhy fawr i'w gofynion.*
- Gan fod y bwriad yn golygu darparu 30 uned sy'n cydymffurfio i Ofynion Ansawdd Datblygu Cymru a Safonau Cartref Am Oes byddent yn cynnig daliadaeth gymysg (teuluoedd ifanc, unigolion a'r henoed) gyda'r gallu i greu cymuned gynaliadwy.

5.8 Mae'r cais wedi bod yn destun trafodaethau o flaen llaw rhwng Adra ac Uned Strategol Tai'r Cyngor gyda'r canlyniad bod y datblygiad wedi ei bennu i'w gynnwys ar restr "*cynlluniau wrth gefn*" yn y Cynllun Rhaglen Trosglwyddo i dderbyn arian grant y flwyddyn nesaf a fyddai'n cael ei ariannu drwy Grant Tai Cymdeithasol Llywodraeth. O ystyried hyn ac o ystyried sylwadau'r Uned Strategol Tai a nodir uchod credir bod y bwriad yn gyfle i ddatblygu cynllun o ansawdd gan ddiwallu anghenion cydnabyddedig a'i fod felly yn unol â gofynion Polisi TAI8 a TAI15 o'r CDLL ynghyd a'r cyngor a gynhwysir yn y ddogfen CCA: Cymysgedd Tai a Thai Fforddiadwy.

**Mwynderau gweledol**

5.9 Mae cymysgedd o ran ffurf, gwneuthuriad a dyluniad i ddatblygiadau presennol yn yr ardal. Yn amlwg, tai preswyl deulawr yw'r rhan helaeth o dai a welir yn nalgylch safle'r cais, er hynny, mae safle eang Ysbyty Gwynedd gerllaw yn cynnwys adeiladau sylweddol eu maint sydd yn amlwg ar y gorwel ac yn weladwy o gyfeiriad y dwyrain a'r A55 ag ymhellach draw. Mae'n briodol hefyd ystyried datblygiad preswyl tai deulawr cwmni *Redrow* sydd, erbyn hyn, ar fin gael ei gwblhau ar dir i'r de-orllewin o'r safle. Y brîf ddeunyddiau adeiladu sy'n gyffredin i'r ardal leol yw gwaith bric glan, llechi naturiol, gorchudd proffil dur, coedyn llorweddol, rendr llyfn ynghyd a gro chwipio. Bydd edrychiadau'r tai arfaethedig yn gweddu gyda'r deunyddiau hwn gan ddefnyddio llechi naturiol i'r toeau, byrddau llorweddol, rendr lliw ynghyd a charreg naturiol i'r waliau gyda ffenestri a nwyddau glaw o ddeunydd UPV-c. Bydd dulliau amgáu yn cynnwys rheiliau dur, ffensys o goedyn *hit and miss*, ffensys diogelwch a ffensys da byw ar hyd ymylon y safle. Bwriedir hefyd gosod paneli solar ar doeau'r tai.

5.10 Mae cynllun y datblygiad yn dilyn siâp bachyn ar ffurf *cul-de-sac* gyda llecyn amwynder agored yng nghanol y safle ac ar ei gyrion gorllewinol. Bydd cynllun y safle yn un sy'n adlewyrchu cynllun stadau trefol cyfagos ar sail graddfa a chymeriad gyda ffordd stad a phafin cysylltiedig sy'n ymuno a Ffordd Pen y Ffridd i'r gogledd. Bydd naws y stad yn debyg i'r stad gyfochrog ac yn darparu gerddi eang a llefydd parcio preifat. Bwriedir cadw'r goedlan sydd i'r gorllewin o'r tai arfaethedig a fydd hefyd yn cynnwys allfa i'r draen dwr wyneb, basin ar gyfer pwll gwanhau dŵr/*water attenuation* ynghyd a rhodfa cerbydau ar gyfer ymgymryd â gwaith cynnal a chadw.

5.11 Ar y sail yma fe ystyrir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF3 a PCYFF4 o'r CDLL.

**Mwynderau cyffredinol a phreswyl**

5.12 Fel y cyfeirir ato uchod, lleolir anheddau preswyl i'r gorllewin, gogledd ac i'r de o safle'r cais ynghyd â'u gerddi/llecynnau mwynder preifat. Bu i nifer o wrthwynebiadau gael eu derbyn o ganlyniad i'r broses ymgynghori gyhoeddus. Yn bennaf, ac o safbwynt mwynderau, mae'r pryderon yn ymwneud a materion trafnidiaeth, aflonyddwch sŵn o ganlyniad i ddefnydd mwy dwys o Ffordd Pen y Ffridd ac ar sail creu llwybr troed gyferbyn a rhif 18 Ffordd Pen y Ffridd, colli preifatrwydd ynghyd a cholli golau:-

- Er byddai'r datblygiad arfaethedig yn golygu cynnydd yn y niferoedd o gerbydau yn defnyddio Ffordd Pen y Ffridd rhagwelir bydd y cynnydd mwyaf yn ystod oriau prysur yn y bore ac yn ystod y pnawn. Mae'r asesiad teithio a garwyd allan gan yr ymgynghorwr yn rhagdybio bydd 12 taith ddwyffordd yn ystod oriau prysuraf y bore gyda 13 taith ddwyffordd yn ystod oriau prysuraf y pnawn yn deillio o'r datblygiad preswyl arfaethedig (h.y. yn achlysurol yn ystod y diwrnod). Gan fod Ffordd Pen y Ffridd eisoes yn ffordd weddol brysur ni chredir byddai caniatáu'r cais hwn yn creu cynnydd sylweddol nac arwyddocaol yn nwyster y drafnidiaeth (ynghyd ac aflonyddwch sŵn cysylltiedig) fydd yn defnyddio Ffordd Pen y Ffridd.
- Creu llwybr troed gyfochrog a rhif 18 Pen y Ffridd - mewn ymateb i'r gwrthwynebiad hwn sy'n peri pryder i ddeiliaid yr eiddo ar sail aflonyddwch a cholli preifatrwydd mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno cynllun diwygiedig sy'n cyfarch y pryderon ac yn dangos bod y llwybr troed wedi ei ail-leoli ymhellach i ffwrdd o ffin cwrtil rhif 18 gan greu gwagle cynnal a chadw rhwng y ffin bresennol a'r llwybr troed newydd.
- Colli preifatrwydd a cholli golau - er bod anheddau preswyl presennol wedi eu lleoli i'r gogledd (Pen y Ffridd), i'r de (Bro Ogwen) ac i'r gorllewin (Ffordd Penrhos) rhagdybir mai'r anheddau fydd yn cael eu heffeithio fwyaf fyddai rhif 1 a 2 Bythynnod Pen y Ffridd

sydd wedi eu lleoli ar gyrion gogleddol y safle a thu blaen i dai arfaethedig lleiniau rhif 26 a 27. Mae'r tai hyn wedi eu lleoli ar ddiwedd *cul-de-sac* yng nghanol y safle gyda'u talcenni yn wynebu cefnau'r bythynnod. Lleolir cornel blaen ty llain rhif 26 oddeutu 16m o wal gefn rhif 1 Bwthyn Pen y Ffridd a lleolir cornel cefn ty llain rhif 27 oddeutu 12m o wal gefn rhif 2 Bwthyn Pen y Ffridd. Rhwng y tai arfaethedig a'r bythynnod lleolir gerddi preifat ynghyd a ffens bresennol sy'n sgrinio cefn y ddau fwthyn. Bydd talcen ty llain rhif 26 a rhif 27 yn cynnwys 2 ffenestr fach ar y llawr gwaelod ac ni fydd unrhyw agoriad yn cael ei greu ar y llawr cyntaf yn wynebu'r bythynnod ac, o'r safbwynt hwn, ni chredir byddai preifatrwydd deiliaid y bythynnod yn cael eu heffeithio'n sylweddol (os o gwbl) gan fod gosodiad y ffenestri hyn ar lefel llygaid yn unig. Bydd uchder grib y ddau dy newydd yn mesur 8m ond gan ystyried gosodiad y tai newydd mewn perthynas â'r bythynnod gerllaw ynghyd a'u dyluniad credir na fyddai'r tai hyn yn creu strwythurau gormesol sylweddol ar draul mwynderau deiliaid cyfagos. Er mwyn lleihau ar unrhyw or-edrych a cheisio sicrhau preifatrwydd deiliaid Bythynnod Pen y Ffridd mae bwriad i godi ffens newydd 1.8m o uchder rhwng cefn y bythynnod a'r ddau dy newydd agosaf gan adael 1m o wagle rhwng y ffens bresennol a'r ffens arfaethedig ar gyfer unrhyw waith cynnal a chadw i'r dyfodol - mae'r elfen yma o'r datblygiad hefyd yn ofynnol o dan sêl gwerthiant y safle rhwng Adra a'r Brifysgol. Gellir sicrhau hyn drwy gynnwys amod mewn unrhyw ganiatâd cynllunio sy'n datgan dylid codi'r ffens yn gyntaf cyn meddiannu tai ar lain 26 a 27sydd wedi eu lleoli o fewn y *cul-de-sac*.

5.13 Gan ystyried yr asesiad uchod ystyrir bod y bwriad, fel y'i diwygiwyd, yn dderbyniol ac na fydd yn cael effaith annerbyniol sylweddol ar fwynderau preswyl na chyffredinol deiliaid cyfagos. Credir, felly, bod y bwriad yn unol gyda gofynion Polisi PCYFF2 a PCYFF3 o'r CDLL.

**Materion trafnidiaeth a mynediad**

5.14 Cyflwynwyd Datganiad Trafnidiaeth gyda'r cais hwn ond, er hyn, derbyniwyd nifer helaeth o wrthwynebiadau i'r cais fel y'i cyflwynwyd ar sail llif trwm trafnidiaeth bresennol ar Ffordd Penrhos a Ffordd Pen y Ffridd, diffyg cyfleusterau parcio presennol ar hyd Ffordd Pen y Ffridd ynghyd a diogelwch ffyrdd a cherddwyr/plant. Daw'r Datganiad Trafnidiaeth i'r casgliadau canlynol:-

- Lleolir y safle mewn lleoliad cynaliadwy sy'n cael ei wasanaethu gan drafnidiaeth cyhoeddus ac o fewn pellter agos i gyfleusterau fel siopau, ysgolion ac Ysbyty Gwynedd ynghyd a mannau croesi diogel i gerddwyr ar ffyrdd prysur.
- Bydd y bwriad yn creu mynedfa newydd ar ochr deheuol Ffordd Pen y Ffridd gan roi ystyriaeth a blaenoriaeth i gerddwyr, beicwyr a gyrwyr.
- Mae'r llecynnau parcio arfaethedig yn cydymffurfio a gofynion statudol.
- Nid yw'r data a gasglwyd parthed gwrthdrawiadau personol ar gyfer y 5 mlynedd diwethaf yn dangos bod materion diogelwch ffyrdd yn bryder ar y rhwydwaith ffyrdd lleol gyda'r rhwydwaith ffyrdd ei hun yn gweithredu'n ddiogel ac y byddai'n parhau i weithredu'n ddiogel pe bai'r datblygiad arfaethedig hwn yn cael ei wireddu.
- Mae'r asesiad teithio a ymgymerwyd allan gan yr ymgynghorwr yn rhagdybio bydd 12 taith ddwyffordd yn ystod oriau prysuraf y bore gyda 13 taith ddwyffordd yn ystod oriau prysuraf y pnawn yn deillio o'r datblygiad preswyl arfaethedig.
- Mae'r asesiad capasiti cyffordd a ymgymerwyd yn dangos gall y rhwydwaith ffyrdd lleol weithredu'n gyffredinol o fewn ei gapasiti yn ystod 2024 gan gynnwys ychwanegiadau datblygiadau ymrwymedig ynghyd a'r cynnydd mewn trafnidiaeth a all ddeillio o'r datblygiad hwn heb amharu'n sylweddol ar lif presennol traffig sy'n defnyddio'r rhwydwaith ffyrdd lleol.
- Gan ystyried y pwyntiau uchod daw'r Datganiad Trafnidiaeth i'r canlyniad gan ystyried graddfa, lleoliad cynaliadwy a natur y bwriad bod y bwriad ei hun yn dderbyniol ar sail priffyrdd a thrafnidiaeth.

5.15 Mewn ymateb i'r ymgynghoriad statudol ac yn unol â'r sylwadau uchod mae'r Uned Drafnidiaeth yn cadarnhau nad oes gwrthwynebiad i'r datblygiad er gwaethaf y gwrthwynebiadau sydd wedi eu derbyn gan y cyhoedd parthed addasrwydd Ffordd Pen y Ffridd i allu ymdopi ac ychwaneg o drafnidiaeth ynghyd ac addasrwydd y gyffordd bresennol gyda Ffordd Penrhos. Mae cynnwys y Datganiad Trafnidiaeth a gyflwynwyd gyda'r cais wedi ei ddiweddaru drwy ddyfynnu'r pellteroedd cywir ar gyfer lled Ffordd Pen y Ffridd. Ar y sail yma ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi TRA2 a TRA4 o'r CDLL.

**Materion llifogydd a draenio**

5.16 Yn dilyn y cyfnod hysbysu statudol derbyniwyd gwrthwynebiad ar sail bod y rhan yma o'r ardal (Pen y Ffridd) a hanes llifogydd iddo ac nid yw'r cynllun draenio arfaethedig yn mynd digon pell i leihau'r broblem hon. Yn dilyn y broses o gyflwyno ymgynghoriad cyn cyflwyno cais cododd drigolion lleol y mater yma i fyny gyda'r ymgeisydd ac mewn ymateb i'r pryder hwn cyflwynwyd Datganiad Strategaeth Draenio ynghyd ag Asesiad Risg Llifogydd gyda'r cais hwn sy'n egluro'r system o waredu dŵr hwyneb a dŵr aflan o safle'r cais. Mae'r strategaeth draenio yn datgan gellir dylunio'r system gwaredu dŵr wyneb er mwyn cydymffurfio a gofynion System Draenio Cynlaiadwy (*SuDS*) gyda'r dŵr aflan yn cael ei waredu drwy gysylltu i'r rhwydwaith garthffosiaeth bresennol. Yn unol â gofynion statudol cyfredol, bydd rhediad dwr wyneb o'r safle yn cael ei gyfyngu i gyflymdra dwr wyneb tir glas presennol a bydd y rhan helaeth o system draenio presennol y safle yn cael ei adnewyddu gyda system ddraenio newydd. Dywed y Datganiad Draenio bydd lleihau rhediad dwr hwyneb oddi ar y safle yn ogystal â chynnwys ardaloedd gwanhau/*attenuation* a storio dŵr hwyneb oddi fewn i'r goedlan ynghyd a defnyddio system draenio newydd yn lliniar'r risg o lifogydd i lawr yr afon h.y. yng nghefnau rhifau 2 i 18 Penyffridd a chefnau'r tai sy'n gyfochrog a Ffordd Penrhos. Mae'r Datganiad hefyd yn cyfeirio at y ffaith bod sbwriel domestig/pridd wedi ei dipio'n hanesyddol yng nghefnau'r tai ble mae'r ffoes yn rhedeg ac mae, hyn yn ei dro, wedi cyfrannu at greu llifogydd yn y rhan yma o'r safle.

5.17 Ail-ymgynghorwyd gyda CNC a'r Uned Dwr ac Amgylchedd ar y mater o lifogydd. Cadarnhaodd CNC nad oedd ganddynt gofnodion yn dangos bod y ffoes yn gorlifo. Fodd bynnag, mewn ymateb i'r ail ymgynghoriad ymatebodd yr Uned Dwr ac Amgylchedd gan egluro bod dwy ffoes yng nghornel gogleddol y safle yn rhedeg drwy bibell 6" ble mae nhw'n cwrdd â'i gilydd gan redeg wedyn i fewn i gyfundrefn Dwr Cymru. Mae hanes o ddŵr yn sefyll yng ngerddi cefn Ffordd Pen y Ffridd a Ffordd Penrhos, unai oherwydd bod diffyg gwaith cynnal a chadw arnynt neu fod rhwystr (au) ar ben y bibell. Fel y cyfeiriwyd ato isod, bydd rhaid i'r datblygwr gyflwyno cynllun cynnal a chadw penodol ar gyfer y system ddraenio fel rhan o'r cais Systemau Draenio Cynaliadwy ac o ganlyniad i hyn fe ddylai'r ffosydd gael fwy o sylw ar sail gwaith cynnal a chadw.

5.18 Er mwyn sicrhau effeithlonrwydd y system ddraenio newydd bydd mesurau cynnal a chadw yn cael eu cynnwys oddi fewn i gynllun systemau dwr cynaliadwy (*SuDS*) a fydd yn cael ei gymeradwyo gan Uned Dwr ac Amgylchedd y Cyngor yn ei rôl fel Corff Cymeradwyo Systemau Draenio Cynaliadwy (SDC).

5.19 Mae Dŵr Cymru ac Uned Draenio'r Cyngor wedi datgan yr angen i gwrdd â gofynion SDC ac fe ellir sicrhau hyn drwy gynnwys nodyn priodol yn y caniatâd. Mae Dŵr Cymru hefyd yn argymell amodi unrhyw ganiatad cynllunio drwy ofyn i'r ymgeisydd gyflwyno manylion cynhwysfawr o'r

system ddraenio dŵr aflan o'r safle a chadarnhawyd bod digon o gapasiti o fewn y gwaith trin twr aflan lleol i ymdopi gyda gofynion y datblygiad hwn. Yn ychwanegol i dderbyn cyngor yr ymgynghorwyr statudol uchod, derbynwyd cyngor hefyd gan CNC sy'n cynnig cyngor i'r ymgeisydd ar sail rheoli'r amgylchedd (lleihau unrhyw afliwiad i'r cwrs dwr o'r gwaith adeiladu) ynghyd a gwaredu unrhyw gloddio deunydd wastraff dymchwel neu adeiladu a gynhyrchir yn ystod y datblygiad mewn modd boddhaol. Gan ystyried yr asesiad uchod credir gellir rheoli materion llifogydd a draenio drwy gynnwys amodau perthnasol mewn unrhyw ganiatad cynllunio. Ystyrir, felly, fod y bwriad yn cwrdd gyda gofynion Polisi ISA1, PS2, PCYFF6 a PS5 o'r CDLL ynghyd a gofynion NCT15.

**Materion ieithyddol**

5.20 Cyflwynwyd Datganiad Iaith Gymraeg gyda'r cais ac mae maen prawf 1c o Bolisi PS1 o'r CDLL ynghyd a'r cyngor a gynhwysir yn y ddogfen CCA: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy yn datgan bydd rhaid i unrhyw ddatblygiad o 5 uned neu fwy ar safleoedd ar hap annisgwyl du mewn i ffiniau datblygu mynd i'r afael a thystiolaeth o angen a galw am dai a gofnodir mewn Asesiad Marchnad Tai a ffynonellau tystiolaeth leol berthnasol eraill. Mae'r wybodaeth a gyflwynwyd gan yr ymgeisydd i'r perwyl hyn yn cynnwys Datganiad Iaith Gymraeg sy'n dod i'r canlyniad byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith fanteisiol ar y Gymraeg a chymuned ward Dewi a chymuned Bangor yn ehangach trwy ddarparu tai fforddiadwy a thai marchnad agored i ddiwallu angen dynodedig. Mae'r Datganiad hefyd yn cyfeirio at fesurau lliniaru a gwella. Derbynwyd gwrthwynebiadau gan y cyhoedd ar sail effaith andwyol ar yr iaith Gymraeg pe caniateir cais arall am ychwaneg o dai gan ystyried y pwysau cynyddol sydd ar yr iaith o fewn y ddinas a'r ardal leol ynghyd ac nid yw'r Datganiad Iaith Gymraeg a gyflwynwyd gyda'r cais yn ddigonol gan ei fod yn ddatganiad anarbenigol.

5.21 Derbyniwyd sylwadau'r Uned Iaith Gymraeg ar y Datblygiad ac maent o'r farn mai effaith niwtral neu ansylweddol negyddol byddai'r bwriad o'i ganiatau yn cael ar yr iaith Gymraeg ar sail na fyddai'r datblygiad yn cynrychioli newid mawr i sefyllfa bresennol y ddinas o safbwynt y Gymraeg. Ymhelaethir drwy ddatgan nad yw'n ddatblygiad digon mawr i fod yn cael effaith fawr ar y cyfansoddiad ieithyddol yn yr ardal ond os yw'r patrwm o ddirywiad sydd wedi bod yn wardiau'r ddinas dros y degawdau diwethaf yn parhau, yna, gellir dadlau y byddai'r datblygiad yma (ochr yn ochr gyda datblygiadau eraill) yn gallu cyfrannu at ddirywiad pellach a fyddai hyn wedyn yn amlygu ei hun yn y cyfrifed nesaf. Yn dilyn ymateb cyntaf yr Uned Iaith mae'r ymgeisydd wedi diwygio'r i egluro mai effaith niwtral rhagwelir bydd y datblygiad yn ei gael ar yr iaith a'r diwylliant Gymraeg ac mae'r Uned yn croesawu'r diwygiad hyn. Mae'r ymgeisydd yn bwriadu ymgymryd â mesurau lliniaru sy'n cynnwys ymrwymiad i ddatblygu'r cynllun yn unol â Chynllun Iaith Gymraeg Llywodraeth Cymru, ymrwymiaeth i ddarparu enw Cymraeg i'r datblygiad ynghyd a darparu prentisiaethau lleol.

5.22 Ar sail yr uchod, fe ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PS1 ynghyd a'r CCA: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy.

**Materion addysgol**

5.23 Y polisi perthnasol o fewn cyd-destun cyfraniadau addysgol ar gyfer datblygiadau preswyl yw Polisi ISA1 o'r CDLL. Mae'r Canllawiau Cynllunio Atodol a fabwysiadwyd i gefnogi'r Cynllun Datblygu blaenorol yn parhau i fod yn ystyriaeth berthnasol wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio hyd nes eu bod yn cael eu disodli gan rai newydd. Yn hyn o beth, mae'n berthnasol i ystyried cynnwys y CCA: Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol wrth drafod y cais hwn.

Mae'r wybodaeth/fformiwla o fewn y CCA yn awgrymu byddai 21 disgybl oedran ysgol gynradd ac eilradd yn deillio o'r datblygiad arfaethedig. Noda'r CCA dylid ystyried y sefyllfa yn yr ysgol sydd yn gwasanaethu'r dalgylch ble lleolir y datblygiad. Mewn ymateb i'r ymgynghoriad statudol dywed Swyddog Gwybodaeth yr Adran Addysg bod ysgolion cynradd arferol y dalgylch yn cau mis Gorffennaf y flwyddyn hon (Ysgol Babanod Coed Mawr ac Ysgol Glanadda). Mae ysgol arall y dalgylch (Ysgol Y Garnedd) yn cael ei hadeiladu'n bresennol ac mi fydd plant cynradd y dalgylch wedyn yn mynychu'r ysgol hon y tymor nesaf. Bydd gan yr ysgol newydd gapasiti ar gyfer 420 disgybl (ynghyd a phlant meithrin) sy'n ddigonol ar gyfer cwrdd gofynion y datblygiad hwn ac mae capasiti o fewn yr ysgolion uwchradd hefyd. Credir, felly, bod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi ISA 1 o'r CDLL ynghyd a gofynion y CCA perthnasol heb yr angen am gyfraniad ariannol.

**Materion llecynnau agored.**

5.24 Yn ôl Polisi ISA5 o'r CDLL disgwylir i gynigion ar gyfer 10 tŷ neu fwy mewn ardaloedd ble na all llecynnau agored presennol fodloni anghenion y datblygiad tai arfaethedig gynnig darpariaeth addas o fannau agored yn unol â safonau meincod *Fields in Trust* o isafswm o 2.4 hectar fesul pob 1,000 o'r boblogaeth. Bydd y cynnig yn darparu cyfanswm o 30 uned breswyl ac i'r perwyl hyn, bydd angen rhoi ystyriaeth i'r angen am lecynnau agored fel rhan o'r datblygiad os nad oes darpariaeth ddigonol yn agos at y safle datblygu.

5.25 Mae gwybodaeth gyfredol yn dangos fod darpariaeth digonol ar sail chwaraeon awyr agored, lleiniau chwaraeon (dros 0.4ha) ynghyd a llecynnau chwarae i blant o fewn 1.2km o safle'r cais ond bod diffyg darpariaeth ar gyfer llecynnau chwarae gyda cyfarpar i blant yn lleol. Mae cyfiawnhad yma, felly, i ofyn am gyfraniad i ddiwallu'r angen yma ac mae hyn wedi ei gyfrifo i fod yn £8295.50. I'r perwyl hyn, mae'r ymgeisydd wedi cytuno i gyfrannu y swm penodol yma drwy arwyddo cytundeb cyfreithiol o dan Adran 106 er mwyn cydymffurfio gyda gofynion Polisi ISA5 o'r CDLL ynghyd â'r CCA: Llecynnau Agored mewn Datblygiadau Tai Newydd.

**Materion bioamrywiaeth**

5.26 Cyflwynwyd Adroddiad Ecolegol Rhagarweiniol (Cam 1 Arolwg Rhywogaethau Estynedig) sy'n cadarnhau bod cyfansoddiad cynhwysfawr y safle o werth ecolegol dibwys. Mewn ymateb i'r broses ymgynghori statudol dywed yr Uned Bioamrywiaeth nad oes gwrthwynebiad i'r datblygiad yn ddarostyngedig ar ddilyn argymhellion yr Adroddiad Ecolegol ynghyd ac argymhellion a nodir yn y Datganiad Coedwigaeth sy'n ymwneud a mesurau lliniaru. I'r perwyl hyn, ac yn ddarostyngedig i amodau perthnasol sy'n ymwneud a sicrhau gwelliannau i fioamrywiaeth leol, credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi AMG5 a PS5 o'r CDLL.

**Materion llygredd**

5.27 Derbynwyd gohebiaeth sy'n cyfeirio at ddefnydd hanesyddol y safle fel cyn faesorsaf Prifysgol Bangor gyda'r posibilrwydd bod y tir wedi ei halogi ac mae Adroddiad Geo-Amgylcheddol Rhan I a II wedi ei gyflwyno gyda'r cais ac yn argymell nifer o gamau perthnasol yng nghyd destun mesurau lliniaru o safbwynt y dull adeiladu, llygredd pridd a llygredd dwr wyneb. Nid oes pryderon am nwy daear. Yn dilyn trafodaethau diweddar rhwng arbenigwr llygredd a Swyddogion Uned Gwarchod y Cyhoedd mae'r Uned yn cytuno gyda argymhellion Rhan 7 o'r Adroddiad Geo-Amgylcheddol sy'n datgan bydd angen ymgymryd â strategaeth adfer i ymateb i bryderon sy'n ymwneud a llygredd dwr hwyneb lleol, presenoldeb arsenig ynghyd a deunyddiau

a all gynnwys asbestos ynddynt. Ar ddiwedd y strategaeth bydd angen cyflwyno adroddiad gwiriad i ddangos na fydd unrhyw lygredd gweddilliol yn creu risg i iechyd dynol neu i ddyfroedd dan reolaeth. Gellir sicrhau hyn drwy gynnwys amod priodol mewn unrhyw ganiatad cynllunio sy'n datgan bydd rhaid i'r wybodaeth yma cael ei gyflwyno a'i gytuno gyda'r ACLL cyn i unrhyw waith ddechrau ar y safle ac i'r perwyl hwn, credir fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF2 o'r CDLL.

## 6. Casgliadau:

6.1 Gan ystyried yr asesiad uchod ystyrir y byddai'r bwriad i ddatblygu 30 o dai 2 a 3 llofft, gyda 12 ohonynt yn dai fforddiadwy, yn ymateb yn bositif i'r anghenion tai amrywiol sydd wedi'u hadnabod yn yr ardal. Wrth asesu'r cais fe roddwyd ystyriaeth lawn i'r sylwadau a dderbyniwyd mewn ymateb i'r cyfnod ymgynghori ac i'r ymateb a dderbyniwyd gan ymgynghorwyr statudol. Ar sail yr asesiad uchod ni ystyrir fod y bwriad yn groes i bolisïau lleol na chenedlaethol ac nad oes unrhyw fater cynllunio perthnasol sy'n gorbwyso'r ystyriaethau polisi hyn. I'r perwyl yma fe ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol yn ddarostyngedig ar gynnwys yr amodau canlynol.

## 7. Argymhelliad:

7.1 Dirprwyo'r hawl i Bennaeth Cynorthwyol Adran yr Amgylchedd o i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r ymgeisydd gwblhau cytundeb o dan Adran 106 er mwyn sicrhau cyfraniad ariannol ar gyfer darpariaeth llecynnau agored ac i'r amodau isod:-

1. 5 mlynedd.
2. Yn unol â'r cynlluniau diwygiedig.
3. Samplau o'r deunyddiau a'r lliwiau ar gyfer yr adeilad i'w cytuno gyda'r ACLL.
4. Amodau Priffyrdd ar gyfer parcio a ffordd y stad.
5. Dim uned i'w feddiannu hyd nes bod y system ddŵr cynaliadwy wedi ei gwblhau ac yn gwbl weithredol (Uned Dwr ac Amgylchedd).
6. Tirlunio meddal a chaled.
7. Datblygiad i'w gario allan yn unol â mesurau lliniaru a gyfeiriwyd atynt o fewn yr Adroddiad Ecolegol Rhagarweiniol gan gynnwys gwaredu rhywogaethau ymledol a thraws plannu clawdd ar gyfer cynefin bywyd gwyllt.
8. Cyfyngu ar oriau gweithio i 08:00 - 18:00 yn yr wythnos, 08:00 - 12:00 ar ddydd Sadwrn a dim o gwbl yn ystod y Sul a Gwyliau Banc.
9. Cyfyngiadau lefelau sŵn yn ystod y cyfnod adeiladu.
10. Cytuno manylion parthed enwau Cymraeg ar gyfer y datblygiad ynghyd ac arwyddion sy'n hysbysu ac yn hyrwyddo'r datblygiad o fewn ac oddi allan y safle.
11. Sicrhau cynllun /trefniadau ar gyfer darparu'r unedau fforddiadwy.
12. Tynnu hawliau datblygu cyffredinol o'r unedau fforddiadwy.
13. Cyflwyno cynllun draenio dŵr aflan cynhwysfawr ar gyfer y datblygiad (Dwr Cymru).
14. Cyflwyno Datganiad Dull Adeiladwaith i'w gytuno gyda'r ACLL.
15. Amod codi ffens preifatrwydd cyn meddiannu tai lleiniau 26 a 27.
16. Cyflwyno Cynllun Rheoli Amgylcheddol i gynnwys sŵn, dirgryniad a llwch.
17. Ymgymryd â strategaeth adfer i'w ddilyn gan adroddiad gwiriad cyn i unrhyw waith ddechrau ar y safle.
18. Cyflwyno cynllun rheolaeth ar dir gwyrdd agored y safle.