DATGANIAD CEFNOGI CYNLLUNIO

Cynnig i godi 10 annedd fforddiadwy a gwaith datblygu cysylltiedig yn Ysgol Babanod Coed Mawr gynt, Bangor, Gwynedd, LL57 4TW

Paratowyd ar ran Cyngor Gwynedd

OWEN DEVENPORT CYF LTD

Cynllunwyr Tref Siartredig • Chartered Town Planners

Cyfeirnod yr Asiantau: - 1607/11/23

RTPI Chartered Town Planners

5 Stryd y Cae / 5 Field Street,
Llangefni,
Ynys Môn / Anglesey,
LL77 7EH
01248 724 356

23 Lôn Wynnstay / 23 Wynnstay Road,
Bae Colwyn / Colwyn Bay,
Conwy,
LL29 8NB
01492 536 024

20 Stryd y Dyffryn / 20 Vale Street,
Dinbych / Denbigh,
LL16 3BE
01745 816 145

Rhif y Cwmni / Company No: 3956679 • Rhif cofrestru TAW / VAT Registration No: 753 0346 49 • Cyfarwyddwr / Director: Jamie Bradshaw – BA(Hons), MSc, MRTPI

OWEN DEVENPORT CYF LTD
Cynllunwyr Tref Siartredig • Chartered Town Planners

Awdur:

Enw:	Jamie Bradshaw	Cyfarwyddwr
Dyddiad:	04/04/2024	

Adolygwyd gan:

Enw:	Lowri Frances Williams	Ymgynghorydd Cynllunio
Dyddiad:	04/04/2024	

Cyflwynwyd/Cymeradwywyd gan:

Enw:	Jamie Bradshaw	Cyfarwyddwr
Dyddiad:	16/04/2024	

DATGANIAD CYMORTH CYNLLUNIO

YSGOL BABANOD COED MAWR GYNT, BANGOR, GWYNEDD, LL57 4TW: CYNNIG I GODI 10 ANNEDD FFORDDIADWY A GWAITH DATBLYGU CYSYLLTIEDIG

1.0 CYFLWYNIAD

1.1 Diben y Datganiad Cymorth Cynllunio hwn yw archwilio'r cynnig a'r ystyriaethau materol allweddol ar ei gyfer, gan gynnwys polisïau cynllunio perthnasol. Ar y cyfan, mae'n amlwg y byddai'r datblygiad yn dod â defnydd yn ôl i safle a ddatblygwyd yn flaenorol. Bydd yn cynnig cynllun tai sy'n addas i'w leoliad a'i gyd-destun ym Mangor. Nod y datblygiad yw bodloni'r anghenion am dai fforddiadwy yn yr ardal leol.

1.2 O ganlyniad, bydd yn gyfraniad gwerthfawr a sylweddol o ran mynd i'r afael ag angen nad yw'n cael ei fodloni ar hyn o bryd yn yr ardal leol, ar safle hynod hygyrch mewn anheddiad lleol allweddol. Mae'r cynllun hefyd yn addas i'r safle a'r ardal leol o ran gosodiad, dwysedd a dull dylunio, a byddai'n cael effaith dderbyniol ar amwynderau preswyl a chyffredinol, gweithrediad a diogelwch y briffordd, bioamrywiaeth ac ecoleg, coed, y Gymraeg a'r holl fuddion eraill a gydnabyddir.

1.3 Mae'r bwriad yn dilyn bwriad blaenorol a ganiatawyd ar y 13/04/2023 o dan gyferinod: C22/0525/11/LL. Mae'r cynllun wedi ei addasu er mwy caniatáu newidiadau yn y dyluniad er mwyn ymateb i ofynion draenio, sydd wedi golygu fod gosodiad y datblygiad wedi newid. O ganlyniad, mae'n rhaid i'r Ymgeisydd ofyn am ganiatâd o'r newydd ar gyfer y datblygiad, gan ei fod yn golygu newid materol o'r hyn sydd wedi ei ganiatáu yn barod. Fodd bynnag, nid oes newid yn y cyfanswm o unedau nac yn y dull daliadaeth ar gyfer y tai arfaethedig.

2.0 LLEOLIAD A DISGRIFIAD O’R SAFLE

2.1 Lleolir y safle yn ardal dde-orllewinol site Bangor, yn yr ardal breswyl rhwng Ffordd Caernarfon a Ffordd Penrhos, ger Ffordd Coed Mawr.

2.2 Mae’r safle, oedd yn arfer bod yn safle Ysgol Babanod Coed Mawr, a gafodd ei dymchwel yn ddiweddar, yn wag ar hyn o bryd. Yn hyn o byth, mae’r safle bellach yn cynnwys gweddillion yr adeilad a’i lleiniau caled cysylltiedig, yn ogystal â’r ardal feddal oedd wedi’i thirweddu o amgylch yr ysgol.

2.3 Mae’r safle yn bennaf wedi’i ddiffinio gan ffensys a gatiau ar ei flaen/ei ochr ogledd-orllewinol sy’n gwahanu’r safle rhag Bron-y-De, sef y briffordd a’r droedffordd gysylltiedig sy’n gwasanaethu’r safle. Gyferbyn â’r safle mae rhif 1 a 3 Bron-y-De, sy’n uwch na’r safle. Ar weddill y ffin mae triniaethau ffiniol eraill sy’n gwahanu’r safle rhag cefn rhif 5 a 7 Bron-y-De sy’n ffinio â’r safle.

2.4 Mae ffiniau amrywiol hefyd i’w cael ar ochr ddeheuol y safle, ac maent yn eu gwahanu rhag rhifau 1-9 Lon-y-Bedw, y mae eu hardaloedd amwynderau yn ffinio â’r safle.

2.5 Ceir ffensys ar ochr ddwyreiniol y safle, sy’n ei wahanu rhag gerddi cefn rhifau 2-16 Toronmen, sydd tua’r de i’r safle ac yn is na’r safle.

2.6 Yn olaf, ceir ffensys hefyd ar ochr ogleddol/gogledd-ddwyreiniol y safle sy’n ei wahanu rhag gerddi cefn ac ochr rhifau 29-39 Ffordd Coed Mawr.

2.7 O’r uchod, gellid gweld yn glir bod y safle wedi’i leoli ymysg datblygiad preswyl presennol yng nghanol Bangor. Mae hefyd yn amlwg nad yw’n cynnig llawer i’r ardal mwyach yn dilyn dymchwel yr ysgol.

3.0 DATBLYGIAD ARFAETHEDIG

3.1 Mae'r cynnig yn cynnwys cais llawn i godi 10 annedd fforddiadwy a gwaith datblygu cysylltiedig ar safle'r cais. Mae'r cynnig yn cynnwys y datblygiad canlynol:-

- Codi 10 annedd fforddiadwy o feintiau amrywiol (gweler y cynlluniau arfaethedig);
- Darparu mannau parcio oddi ar y ffordd ar gyfer yr uchod;
- Creu ardaloedd gerddi, ardaloedd â phalmentydd a chwrtilau ar gyfer yr uchod;
- Addasiadau i'r fynedfa bresennol i'r safle, a darparu ffordd a llwybrau i gerddwyr yn y safle, a mannau parcio i ymwelwyr;
- Tirweddu caled a meddal yn unol â'r manylion a gyflwynir, gan gynnwys gwaredu coed a llystyfiant sydd yno eisoes lle bo angen;
- Creu ardal chwarae i blant;
- Gosod system ddraenio dŵr budr i wasanaethu'r aneddiadau arfaethedig, a system ddraenio dŵr wyneb ar gyfer yr aneddiadau arfaethedig a'r ffordd yn unol â'r manylion a gyflwynir;
- Mân ddatblygiadau cysylltiedig yn unol â'r dogfennau a gyflwynir.

3.2 Mae'r cynnig yn ceisio caniatâd am aneddiadau fforddiadwy canolraddol, sy'n cael eu datblygu gan Gyngor Gwynedd drwy'r adran Tŷ Gwynedd er mwyn ateb galw a nodir o ran y math hwn o ddarpariaeth yn ardal y cynllun. Mae'r Awdurdod wedi penderfynu defnyddio'r dull hwn gan ei fod wedi nodi bwlch yn narpariaeth tai fforddiadwy. O ran yr eiddo sy'n cael ei ddarparu ar hyn o bryd, maent yn cynnwys unedau rhent cymdeithasol yn bennaf (a ddarperir gan gymdeithasau tai) neu nifer lai o dai fforddiadwy rhatach/canolraddol a ddarperir gan ddatblygwyr. Mae hyn wedi golygu bod bwlch i'r rhai sydd angen trefn perchnogaeth a rennir, ac mae'r Ymgeisydd mewn sefyllfa dda i lenwi'r bwlch hwnnw. Os caiff y cynnig ei gymeradwy, byddai'r tai ar gael ar sail perchnogaeth a rennir, gyda meddianwyr cymwys yn gallu prynu mwyafrif gwerth yr annedd (gan osod eu morgais ar ddisgownt sylweddol o werth y farchnad agored gan felly sicrhau ei fod yn fforddiadwy), gyda'r gwerth sy'n weddill ym mherchnogaeth yr Awdurdod lleol. Byddai hyn yn sicrhau eu fforddiadwyedd hirdymor i'r meddianwyr, a byddai'r ecwiti i'r Awdurdod yn gwarantu eu bod nhw'n darparu adnodd i'r gymuned am ddegawdau i ddod.

3.3 Mae'r ysgol oedd yn arfer bod ar y safle wedi'i dymchwel cyn i'r cynllun hwn fwrw ymlaen (dan y cyfeirnod penderfyniad:- C21/0125/11/HD a gyflwynwyd ar 19/03/2021). Nid oedd ei hangen mwyach gan i ddarpariaeth gynradd gael ei had-drefnu ym Mangor. Arweiniodd hyn at sefydlu Ysgol y Garnedd a moderneiddio a gwella Ysgol y Faenol i ddisodli'r ddarpariaeth ar y safle hwn a safleoedd eraill yn y dref. Yn hyn o beth, mae'r safle yn safle gwag tir llwyd, sydd eisoes wedi'i ddatblygu. Er ei fod yn daclus, nid yw'n cynnig llawer i'r ardal o ran amwynderau na swyddogaeth.

3.4 Yn rhan o'r cynnig, cyflwynwyd y dogfennau canlynol sy'n nodi manylion y datblygiad arfaethedig:-

Cynlluniau presennol fel a ganlyn:

- Cynllun lleoliad – Ref:- A.00.02 - Scale:- 1:1250 @ A4
- Cynllun safle presennol – Ref:- A.01.02 - Scale:- 1:200 @ A1;

Cynlluniau arfaethedig fel a ganlyn:

- Cynllun safle arfaethedig – Ref:- A.00.01 - Scale:- 1:200 @ A1
- Gosodiad arfaethedig (cynlluniau llawr ac edrychiadau – plot 1 and 2) – Ref:- A.02.01 – Scale:- 1:50 & 1:100 @ A1
- Llawr gwaelod teras arfaethedig (cynllun llawr gwaelod – plot 3, 4 a 5) – Ref:- A.02.2 – Scale:- 1:50 @ A2
- Llawr cyntaf teras arfaethedig (cynllun llawr cyntaf – plot 3, 4 a 5) – Ref:- A.02.3 – Scale:- 1:50 @ A2
- Cynllun ail lawr/gofod tô arfaethedig (plot 3, 4 a 5) – Ref:- A.02.4 – Scale:- 1:50 @ A3
- Edrychiadau teras arfaethedig (plot 3, 4 5) – Ref:- A.02.5 – Scale:- 1:100 @ A2
- Teras arfaethedig – llawr gwaelod (cynllun llawr gwaelod – plot 6, 7 a 8) – Ref:- A.02.10 – Scale:- 1:50 @ A2
- Tewras arfaethedig – llawr cyntaf (cynllun llawr cyntaf– plot 6, 7 a 8) – Ref:- A.02.11 – Scale:- 1:50 @ A2
- Cynllun ail lawr/gofod tô (plot 6, 7 a 8) – Ref:- A.02.12 – Scale:- 1:50 @ A3
- Edrychiadau teras arfaethedig (plot 6, 7 a 8) – Ref:- A.02.13 – Scale:- 1:100 @ A2
- Gosodiad arfaethedig (cynllun llawr ac edrychiadau – plot 9 a 10) – Ref:- A.02.15 – Scale:- 1:50 & 1:100 @ A1

Cynlluniau draenio fel a ganlyn:-

- 'Geotechnical, Ground Permeability and Contamination Investigation Report' – Ref:- E1321.GGCI.R1 – Chwefror 2021
- 'Geotechnical, Ground Permeability and Contamination Investigation Report – Appendices 2 – 6' – Ref:- E1321.GGCI.R1 – Chwefror 2021
- Model draenio dwr wyneb– Ref:- 5318-CAU-XX-XX-CA-C-060 – Dated:- 27/02/2024
- Model draenio dwr wyneb – Ref:- 5318-CAU-XX-XX-CA-C-060 – Dated:- 27/02/2024
- 'Foul and surface water drainage layout – General Arrangement' – Ref:- 5318-CAU-XX-XX-DR-C-1600 – Rev. P02 – scale:- 1:200 @ A2
- 'SAB Surface water drainage layout – Sheet 1' – Ref:- 5318-CAU-XX-XX-DR-C-1601 – Rev. P02 – scale:- 1:100 @ A2
- 'SAB Surface water drainage layout – Sheet 2' – Ref:- 5318-CAU-XX-XX-DR-C-1602 – Rev. P02 – scale:- 1:100 @ A2
- 'Drainage Construction details – Sheet 1' – Ref:- 5318-CAU-XX-XX-DR-C-5600 – Rev. P01 – scale:- As shown @ A1
- 'Drainage Construction details – Sheet 2' – Ref:- 5318-CAU-XX-XX-DR-C-5601 – Rev. P01 – scale:- As shown @ A1
- 'Drainage Construction details – Sheet 3' – Ref:- 5318-CAU-XX-XX-DR-C-5602 – Rev. P01 – scale:- As shown @ A1
- 'Drainage schedules and notes' – Ref:- 5318-CAU-XX-XX-DR-C-7600 – Rev. P02 – scale:- As shown @ A1
- 'Existing surface water drainage layout' – Ref:- 5318-CAU-XX-XX-SK-C-0101 – Rev. P02 – scale:- 1:200 @ A2
- 'Existing drainage calculations' – Dated:- 21/02/2024
- 'Existing drainage calculations' – Dated:- 21/02/2024

Dogfennau tirwedd fel a ganlyn:-

- Gosodiad tirwedd cyffredinol – Ref:- 664-STO-00-00-DR-L-0005 P02 - Scale:- 1:200 @ A1

Dogfennau eraill fel a ganlyn:

- Adroddiad arolwg ecolegol – Ysgol Coed Mawr, Bangor –25/03/2024;
- 'Biodiversity Enhancement Plan and Green Infrastructure Statement' – Ysgol Coed Mawr, Bangor – 21/02/2024;
- 'Arboricultural Impact Assessment' – Ref:- RTA.30.01 - Version 2.0 – Ionawr, 2023 yn cynnwys:
- 'Tree Constraints Plan' – Ref:- D.RTA.30.01 - Scale:- 1:500 @ A3
- 'Tree Implications and Protection Plan' – Ref:- D.RTA.30.02_B - Scale:- 1:500 @ A3
- Datganiad Cefnogi Cynllunio – Ref:- 1607/11/23 – Ebrill 2024;
- Datganiad Dylunio a Mynediad – Ref:- 1607/11/23 –Ebrill 2024;
- Datganiad Ieithyddol a Chymunedol– Ref:- 1607/11/23 – Ebrill 2024;
- Datganiad Anghenion Tai a Thai Fforddiadwy– Ref:- 1607/11/23 –Ebrill 2024;
- Datganiad Cadwraeth Dwr – Ref:- 1607/11/23 –Rhagfyr 2023.

3.5 Gan fod y cynnig yn cyfrif fel 'Datblygiad Mawr', bydd yn amodol ar yr ymgynghoriad statudol cyn-ymgeisio. Darperir manylion o'r ymatebion a dderbyniwyd ac eglurhad o'r ffordd y mae'r rhain wedi'u trin yn yr Adroddiad Ymgynghoriad Cyn-ymgeisio (AYC) a gyflwynwyd yn rhan o'r cais yn rhan o ofynion y Gorchymyn DMPW (fel y'i diwygiwyd).

3.6 Mae'r bwriad yn dilyn bwriad blaenorol a ganiatawyd ar y 13/04/2023 o dan gyferinod: C22/0525/11/LL. Mae'r cynllun wedi ei addasu er mwy caniatáu newidiadau yn y dyluniad er mwyn ymateb i ofynion draenio, sydd wedi golygu fod gosodiad y datblygiad wedi newid. Mae'n rhaid felly i'r Ymgeisydd ofyn am ganiatâd o'r newydd ar gyfer y datblygiad, gan ei fod yn golygu newid materol o'r hyn sydd wedi ei ganiatáu yn barod. Fodd bynnag, nid oes newid yn y cyfanswm o unedau nac yn y dull daliadaeth ar gyfer y tai arfaethedig. O ganlyniad, mae nifer o'r ystyriaethau yn yr achos yma yr un rhai a'r ystyriaethau ar gyfer yr achos blaenorol ac felly dylai'r cynllun yma fod yr un mor dderbyniol.

4.0 CYD-DESTUN POLISI CYNLLUNIO

4.1 Mae nifer o bolisïau sy'n berthnasol i'r cynnig hwn. Maen nhw wedi'u nodi'n fras isod, gyda'r adran ganlynol yn crynhoi'r ystyriaethau materol allweddol ar gyfer y cynnig ac yn cyfeirio at y polisi perthnasol lle bo angen:-

POLISI CYNLLUNIO CENEDLAETHOL

Polisi Cynllunio Cymru (PCC) 12fed Gol. (2024)

4.2 Mae'r penodau a'r paragraffau canlynol yn berthnasol gan eu bod nhw'n nodi'r gofynion polisi o ran ystyriaethau perthnasol allweddol sy'n effeithio ar y cais:-

Egwyddorion ategol cyffredinol

4.3 Mae Pennod 2 PCC yn gwneud y cysyniad o Greu Lleoedd yn bolisi. Ystyrir bod Creu Lleoedd yn hanfodol i dargedau'r system gynllunio. Trafodir yr egwyddorion allweddol sy'n sail i greu lleoedd yn yr adran hon.

4.4 Mae Pennod 2, a Ffigurau 4 a 5 yn benodol a'r testun cysylltiedig, hefyd yn trafod yr egwyddorion cynllunio a chreu lleoedd cynaliadwy cyffredinol sydd â'r nod o fod yn sail i'r broses benderfynu ar gyfer datblygiadau. Yn enwedig, egwyddorion:-

- Tyfu ein heconomi mewn ffordd gynaliadwy
- Gwneud y defnydd gorau o adnoddau
- Hwyluso amgylcheddau hygyrch ac iachus
- Creu a chynnal cymunedau
- Manteisio i'r eithaf ar amddiffyniad amgylcheddol a chyfyngu ar yr effaith amgylcheddol

4.5 Gan droi ein sylw at y Deilliannau Creu Lleoedd Cynaliadwy Cenedlaethol (Ffigur 5), mae'r hyn a ganlyn yn arwyddocaol:-

Creu a Chynnal Cymunedau

- Galluogi'r Gymraeg i ffynnu
- Dwyseddau datblygu priodol
- Cartrefi a swyddi i fodloni anghenion cymdeithas
- Cyfleusterau a gwasanaethau yn y gymuned

Gwneud y Defnydd Gorau o Adnoddau

- Gwneud y defnydd gorau o adnoddau naturiol
- Osgoi gwastraff
- Blaenoriaethu'r defnydd o dir a ddatblygwyd eisoes ac adeiladau presennol
- Datgloi potensial ac adfywio
- Safon uchel ac wedi'i adeiladu i bara

Manteisio i'r Eithaf ar Amddiffyniad Amgylcheddol a Chyfyngu ar yr Effaith Amgylcheddol

- Bioamrywiaeth ac ecosystemau gwydn
- Tirweddau unigryw ac arbennig
- Seilwaith gwyrdd integredig
- Sainweddau priodol
- Lleihau risgiau amgylcheddol
- Rheoli adnoddau dŵr yn naturiol
- Aer glân
- Lleihau llygredd cyffredinol
- Gwydn yn wyneb newid hinsawdd
- Amgylcheddau unigryw a hanesyddol arbennig

Hwyluso Amgylcheddau Hygyrch ac Iachus

- Mannau gwyrdd hygyrch ac o safon uchel
- Hygyrch o ran teithio llesol a thrafnidiaeth gyhoeddus
- Ddim yn dibynnu ar geir
- Lleihau'r angen i deithio
- Darparu cydraddoldeb o ran mynediad
- Teimlo'n ddiogel ac yn gynhwysol
- Cefnogi poblogaeth amrywiol
- Cysylltiadau da
- Mynediad cyfleus i nwyddau a gwasanaethau
- Hyrwyddo iechyd a lles corfforol a meddyliol

4.6 Nodir amcanion a gofynion allweddol ar gyfer dylunio da ym mharagraffau 3.3-3.16. Ymhlith y themâu allweddol mae cynhwysedd a hygyrchedd (3.5-3.6), cynaliadwyedd amgylcheddol (3.7-3.8), cymeriad a chyd-destun (3.9-3.10, 3.14), diogelwch cymunedol (3.11), symudedd (3.12-3.13).

4.7 Mae paragraffau 3.15 a 3.16 yn darparu canllawiau ar sut i ystyried materion dylunio, gan ei gwneud hi'n orfodol i Awdurdodau fod â pholisïau a chanllawiau i hyrwyddo dylunio da a sail gadarn dros wrthod dylunio o safon wael. Hefyd, dylai'r gwaith hyn gael ei gyflawni ar gyfer materion strategol, gan gynnwys dyraniadau cynlluniau. Wrth ystyried dylunio, mae angen i Awdurdod geisio gwella dyluniadau gwael neu gyfartalog, a'u gwrthod os nad ydynt yn llwyddiannus. Rhaid nodi sail glir mewn unrhyw wrthodiad. Fodd bynnag, nodir yn glir *"ni ddylent geisio gwthio natur neu arddull pensaernïol penodol mewn ffordd fympwyol, a dylid osgoi atal cyfleoedd ar gyfer datrysiadau dylunio arloesol".*

4.8 Mae paragraffau 3.19-3.24, ac yn enwedig 3.22, yn amlygu pa mor bwysig yw darparu ffyrdd o fyw iach ac actif ar gyfer ystod eang o gymunedau a phobl, trwy wella ardaloedd trefol, a gwneud defnydd priodol o'r amgylchedd gwledig.

4.9 Mae paragraffau 3.25-3.29 yn nodi pa mor bwysig yw'r Gymraeg, ac mae'n ei gwneud hi'n ofynnol i Awdurdodau Cynllunio Lleol ystyried effeithiau tebygol datblygiad ar y Gymraeg. Maent yn cynnwys polisiau mewn CDLlau i asesu'r effeithiau hyn.

4.10 Mae paragraffau 3.41-3.52 yn rhoi cyngor i awdurdodau i greu strategaethau gofodol sy'n cefnogi amcanion megis lleihau'r angen i deithio a gwella mynediad drwy ddulliau teithio eraill. Yn benodol, ceisir cytbwysedd o ran lleoli mathau amrywiol o ddatblygiad mewn ardaloedd trefol a gwledig gyda

phwyslais ar bethau sy'n creu llawer o alw i deithio mewn ardaloedd trefol, lle mae modd cael mynediad iddynt drwy ddulliau teithio eraill.

4.11 Yn benodol, mae paragraffau 3.51 a 3.52 yn annog datblygiad dwysedd uwch mewn canolfannau trefol a ger nodau a chyfnewidfeydd trafnidiaeth gyhoeddus.

4.12 Mae adran 3.55-3.56 a'r diffiniad cysylltiedig yn berthnasol gan fod y cais yn ymwneud â safle sydd wedi'i ddatblygu eisoes.

4.13 Yn adran 4.1, ceir canllawiau cyffredinol ar faterion sy'n berthnasol i drafnidiaeth. Un o'r blaenoriaethau allweddol yw galluogi mwy o deithio cynaliadwy, defnyddio capasiti presennol yn effeithiol, a rheoli'r galw (yn enwedig drwy leihau dibyniaeth ar ddefnydd o geir preifat).

4.14 Mae paragraffau 4.1.9-4.1.18 yn cynnwys manylion am y dull delfrydol o ran lleihau'r defnydd o geir, drwy hwyluso datblygiad mewn lleoliadau hygyrch, a defnyddio'r hierarchaeth trafnidiaeth - sy'n blaenoriaethu cerdded a beicio, a thrafnidiaeth gyhoeddus dros ULE a cherbydau preifat eraill.

4.15 Mae paragraffau 4.1.19-4.1.25 yn darparu llawer iawn o ganllawiau ar greu strydoedd actif a chymdeithasol sydd wedi'u dylunio'n dda ac sy'n canolbwyntio ar bobl, oherwydd credir bod hyn yn un o brif gyfranwyr gynaliadwyedd. Mae angen i strydoedd flaenoriaethu eu rôl fel mannau cyhoeddus ac anghenion cerddwyr, beicwyr a thrafnidiaeth gyhoeddus. Cefnogir symud oddi wrth y safonau dylunio ar sail peirianneg draddodiadol, a rhagor o integreiddiad i seilwaith mwy gwyrdd. Cyfeirir hefyd at bolisïau eraill Llywodraeth Cymru a'r Llawlyfr ar gyfer Strydoedd 1 a 2. Trafodir hyn hefyd ym mharagraffau 4.1.44-4.1.45 o ran rheoli traffig, a rôl dylunio strydoedd yn hyn.

4.16 Nodir manylion ar bolisïau ynghylch teithio llesol ym mharagraffau 4.1.26-35, gan nodi'r ddyletswydd ar Awdurdodau i adnabod a chynllunio ar gyfer hyn drwy amddiffyn a gwella seilwaith a llwybrau presennol, a darparu seilwaith newydd lle bo angen. Mae hefyd blaenoriaeth gan ACLlau i sicrhau bod datblygiad yn ystyried ac yn integreiddio egwyddorion a rhwydweithiau teithio llesol, a lle bo angen, yn cyfrannu at welliannau llwybrau presennol, ac yn darparu rhai newydd, yn ogystal â darparu seilwaith cefnogol yn y datblygiad (e.e. mannau parcio i feics ac ardaloedd newid ac ati).

4.17 Mae canllawiau clir (ym mharagraffau 4.1.36-4.1.39) ar leoli datblygiad mewn ardaloedd trefol a gwledig ar safleoedd sydd fwyaf hygyrch gan drafnidiaeth gyhoeddus, gyda safleoedd hynod hygyrch mewn ardaloedd trefol yn cael eu defnyddio ar ddwyseddau uwch a chyda defnyddiau cymysg lle bo'n briodol.

4.18 Ym mharagraffau 4.1.49-4.1.54, nodir dull cyffredinol o ran parcio ceir, gyda phwyslais ar leihau lefelau parcio lle bo'n bosibl i ystyried hygyrchedd safleoedd drwy ddulliau eraill.

4.19 Mae adran 4.2 yn nodi'r polisi a'r strategaeth gyffredinol ar dai a materion allweddol, a'r prif flaenoriaethau yw:- darparu cyflenwad digonol o dir tai i fodloni anghenion cymunedau ymhob daliadaeth; darparu tai o safon a chynaliadwy sydd wedi'u dylunio'n dda ymhob daliadaeth i fodloni anghenion

y gymuned; a chanolbwyntio ar gyflawni gofyniad tai a nodir a'r cyflenwad tir gofynnol.

4.20 Noda paragraff 4.2.17 y dylai Awdurdodau fanteisio i'r eithaf ar ddefnydd tir a ddatblygwyd eisoes, nad yw'n cael ei ddefnyddio, ar gyfer datblygiadau tai. Mae hyn oherwydd ei fanteision o ran adfywio a lleihau'r pwysau ar ddefnyddio safleoedd tir glas. Mae hyn hefyd yn cynnwys safleoedd a ddyrannwyd ar gyfer defnyddiau eraill sy'n tanberfformio, neu sydd ddim yn cael eu defnyddio. Fodd bynnag, mae'r polisi hefyd yn rhybuddio yn erbyn defnyddio safleoedd sydd wir eu hangen at ddibenion hamdden, amwynderau neu gadwraeth natur.

4.21 Unwaith eto, fe anogir Awdurdodau i ddefnyddio safleoedd mewn canol trefi ac mewn <u>lleoliadau hynod hygyrch</u> eraill ar gyfer datblygiadau tai dwysedd uwch ym mharagraff 4.2.23.

4.22 Trafodir safleoedd mewnlenwi a safleoedd ar hap ym mharagraff 4.2.24, gyda gofyniad ar Awdurdodau i fod â meini prawf polisi eglur i'w hasesu, <u>nodi eu cyfraniad gwerthfawr,</u> a chyfarwyddyd y dylid <u>cefnogi safleoedd ar hap o fewn ffiniau aneddiadau</u> os *"maent yn unol â'r deilliannau creu lleoedd cynaliadwy cenedlaethol".*

4.23 Trafodir tai fforddiadwy ym mharagraff 4.2.26-4.2.33. Mae gofyn i Awdurdodau adnabod angen ledled y gymuned mewn sawl categori o safle a chyfraniad, a gosod trothwyon a thargedau priodol, gan gynnwys gofynion ar gyfer symiau wedi'u cymudo os bydd safleoedd yn llai na throthwyon penodol. Mae hefyd yn pwysleisio pa mor bwysig yw hyfywedd, gan nodi'r gofyniad am asesiad hyfywedd ar sail llyfr agored (yn unol â pharagraff 4.2.22).

4.24 Mae paragraff 4.4.1 yn amlygu pa mor bwysig yw cyfleusterau cymunedol o ran cyfrannu at *"synnwyr o le sy'n bwysig i iechyd, lles ac amwynderau cymunedau lleol, ac mae eu pwysigrwydd yn aml yn elfen allweddol o ran creu lleoedd hyfyw a chynaliadwy",* a bod cyfleusterau o'r fath yn cynnwys ystod helaeth o ddefnyddiau a ddarperir gan y sectorau cyhoeddus, preifat a'r trydydd sector.

4.25 Rhoddir cyfarwyddiadau i ACLlau (ym mharagraff 4.4.2) i ddatblygu dull strategol a hirdymor o ran darpariaeth cyfleusterau o'r fath yn eu cynlluniau datblygu, ac wrth ystyried ceisiadau ynghylch/ar gyfer cyfleusterau cymunedol, *"dylent ystyried anghenion y cymunedau a sicrhau bod cyfleusterau cymunedol yn parhau i fynd i'r afael â gofynion preswylwyr yn yr ardal".*

4.26 Noda yn Adran 4.5 y gofynion i Awdurdodau ystyried a chynllunio ar gyfer anghenion eu cymunedau o ran mannau hamdden, drwy bolisïau ar gyfer mannau newydd (gan gynnwys darpariaeth yn rhan o gynlluniau datblygu) a chan amddiffyn mannau presennol. Mae hyn yn cynnwys rhif 4 i ystyried cyfleusterau chwaraeon, hamdden ac adloniant ehangach, yn ogystal â mannau agored ffurfiol ac anffurfiol.

4.27 Mae Adran 6.2 o PCC yn rhoi sylw i'r syniad o'r Isadeiledd Gwyrdd (GI), sef y "rhwydwaith o nodweddion naturiol a lled-naturiol, mannau gwyrdd, afonydd a llynnoedd sy'n britho ac yn cysylltu lleoedd" ar sawl graddfa wahanol, o nodweddion ar raddfa tirwedd megis gwlypdiroedd, dyfrffyrdd, tiroedd mawn

ac ati i nodweddion lleol unigol megis parciau, caeau, pyllau dŵr, i goed a gwrychoedd unigol ac ati. Mae'r nodweddion hyn o werth ar gyfer gwarchod, cynnal a gwella bioamrywiaeth a chydnerthedd ecosystemau drwy gysylltu gwahanol ecosystemau a gwella eu cyflwr a'u maint. Felly, mae gwarchod a gwella'r Seilwaith Gwyrdd yn ffordd bwysig y gall yr ACLlau ei defnyddio i gyflawni eu dyletswyddau dan Ddeddf yr Amgylchedd (Cymru) 2016. Gall Seilwaith Gwyrdd hefyd gyflawni sawl budd ar gyfer materion megis rheoli llifogydd, ansawdd yr aer, mannau hamdden, naws am le ac ati.

4.28 Mae paragraffau 6.2.6 i 6.2.10 yn mynnu bod Awdurdodau Cynllunio Lleol yn cynhyrchu Asesiadau Seilwaith Gwyrdd i fanylu ar asedau a rhwydweithiau'r Seilwaith Gwyrdd presennol, ac mae'r rhain yn ofynnol fel rhan o waith i danategu cynlluniau datblygu. Caiff amcanion a manteision clir yr asesiadau hyn eu hegluro ym mharagraff 6.2.9. Dylai hyn gynnwys gwaith i adnabod mesurau ar gyfer addasu i newid hinsawdd a phwysau eraill, ac sy'n osgoi neu'n gwyrdroi darnio cynefinoedd, gwella cysylltedd, a chyflawni buddion eraill megis adfer a gwella tir, tirweddau ac ecosystemau.

4.29 Mae paragraffau 6.2.11 i 6.2.14 wedyn yn egluro sut y dylai Seilwaith Gwyrdd gael ei ymgorffori mewn datblygiadau, lle mae gofyn i gynlluniau roi sylw iddo yn ystod dewis a dylunio safle, integreiddio'r Seilwaith Gwyrdd yn y datblygiad, a chyflawni amryw o fuddion.

4.30 Bydd gofyn i bob cais gynnwys Datganiad Isadeiledd Gwyrdd (DIG) ar raddfa sy'n gymesur â maint a natur y datblygiad arfaethedig yn unol â phara. 6.2.12, ac yn achos mân ddatblygiad gall fod yn ddisgrifiad byr - ni ddylai fod yn ofyniad beichus ar yr Ymgeisydd. Mae'n rhaid i hwn ddisgrifio sut mae Isadeiledd Gwyrdd wedi'i ymgorffori yn y cynnig, o fesurau ar raddfa fach megis tirweddu'r safle, nodweddion Systemau Draenio Cynaliadwy, toeau gwyrdd ac ati i fesurau mwy megis coetiroedd, cysylltiadau rhwng cynefinoedd, dolydd ac ati. Rhaid i'r datganiad fod wedi'i greu o ddata gwaelodlin ynghylch y safle a'r cynllun megis "arolygon o gynefinoedd a rhywogaethau, arolygon ac asesiadau coed, datganiadau draenio cynaliadwy, cynlluniau rheoli tirwedd ac ecoleg, asesiadau o fannau agored a'r mannau gwyrdd a chysylltiadau teithio llesol sydd wedi'u darparu". Dylai'r Datganiad Seilwaith Gwyrdd a'r cynnig datblygu hefyd ddefnyddio'r Asesiad Seilwaith Gwyrdd ar gyfer yr ardal, ac mae'r polisi hefyd yn sôn fod gwerth i'r Safon Adeiladu â Natur.

4.31 Mae Adran 6.3 yn amlinellu'r polisi ynghylch tirweddau, gan nodi bod yr holl dirweddau yn cael eu gwerthfawrogi ac y dylid gwarchod a gwella eu nodweddion arbennig gan dalu "sylw dyledus i'r manteision cymdeithasol, economaidd, amgylcheddol a diwylliannol maent yn eu darparu, a'u rôl o ran creu lleoedd sy'n cael eu gwerthfawrogi".

4.32 Mae Adran 6.4 yn amlinellu'r ymagwedd at sicrhau bod y system gynllunio yn chwarae ei rhan mewn gwrthdroi'r dirywiad mewn bioamrywiaeth a gwella cydnerthedd ecosystemau drwy warchod rhag colled a drwy sicrhau gwelliannau (6.4.1-6.4.41). Syniad allweddol yn hyn yw cyflawni budd net i fioamrywiaeth (BnG) a chydnerthedd ecosystemau, ac mae'r camau gofynnol yn golygu bod rhaid i fioamrywiaeth a chydnerthedd ecosystemau gael sylw yn ystod camau cynnar y cynllun datblygu ac wrth baratoi'r cynnig datblygu.

4.33 Mae para. 6.4.5 yn rhoi mwy o fanylion am y pwynt hwn ac yn datgan "Mantais net i fioamrywiaeth yw'r cysyniad y dylai datblygiad adael bioamrywiaeth a chydnerthedd ecosystem mewn cyflwr sylweddol well nag yr oedd cynt, trwy sicrhau manteision tymor hir, mesuradwy a dangosadwy, yn bennaf ar y safle neu wrth ei ymyl". Mae dull fesul cam ar gyfer cyflawni hyn i'w weld wedyn yn ffigwr 1X a'r paragraffau sy'n cyd-fynd â'r ffigwr, sy'n rhoi arweiniad manwl ar sut y gellir cyflawni dull addas. Mae mesurau oddi-ar-y-safle wedi'u cynnwys yn y dull fesul cam hwn fel dewis olaf, ond mae'n rhaid i hyn fod ar raddfa digon mawr i ddigolledu'n llawn am unrhyw golled, a dim ond os yw'n amlwg nad yw atebion eraill neu safleoedd eraill ar gyfer datblygu yn addas.

4.34 Mae para. 6.4.11-6.4.16 yn rhoi mwy o fanylder am y dull o gynnal a gwella bioamrywiaeth, gan nodi trefn fesul cam lle mae gofyn yn gyntaf i ddatblygwyr osgoi colledion lle bo'n bosib, eu lleihau pan nad oes modd osgoi, wedyn lliniaru, ac fel y dewis olaf, eu digolledu. Dylid sicrhau gwelliannau ar y safle yn gyntaf neu'n union gerllaw iddo, sy'n ychwanegol i'r lefel sydd ei angen i liniaru neu ddigolledu yn sgil effeithiau negyddol.

4.35 Mae para. 6.4.12 yn nodi bod rhaid darparu tystiolaeth o'r gwaith hwn yn y DSG. Os na ddarperir tystiolaeth o gamau i gyflawni gwelliant, mae'n rhaid rhoi cryn bwysau i absenoldeb y dystiolaeth hon, ac oni bai bod ystyriaethau perthnasol o bwys fel arall, dylai cynnig o'r fath gael ei wrthod.

4.36 Mae 6.4.16 yn baragraff newydd sy'n egluro'r disgwyliadau y dylai pob cais gynnwys arolygon, gwaith ymchwil a chwiliadau data cyn gwneud cais er mwyn sefydlu cyflwr sylfaenol y safle, a'i gyfraniad i "o ran ei amrywiaeth, ei hyd a'i led, ei gysylltedd, ei gyflwr a'r gwasanaethau ecosystem a ddarperir ganddo, at rwydweithiau ecolegol cydnerth". Mae gwaith o'r fath yn gwbl angenrheidiol ar gyfer ymateb yn gymesur i unrhyw effaith o bwys. Mae'n werth sylwi fod y paragraff hefyd yn nodi, yn achos cynlluniau gan ddeiliaid tai, y dylai ACLlau amlinellu eu disgwyliadau o ran y wybodaeth sydd ei hangen fel rhan o geisiadau gan ddeiliaid tai, ac y dylai mesurau gwella fod yn gymesur â graddfa'r datblygiad.

4.37 Mae'r paragraff hwn hefyd yn nodi na ddylai unrhyw waith clirio na fu gofyn amdano ddigwydd, ac os bu gwaith clirio o'r fath, dylid cymryd bod gwerth bioamrywiaeth y safle fel yr oedd cyn y gwaith clirio, ac yn absenoldeb tystiolaeth i'r gwrthwyneb, rhagdybir bod y safle mewn cyflwr da.

4.38 Yn olaf, mae'r paragraff yn cadarnhau bod rhaid i bob cynllun gyflawni budd net i fioamrywiaeth a chydnerthedd ecosystemau, gan gynnwys lle mae gwerth y safle'n cael ei gynnal.

4.39 Mae paragraffau 6.4.10-20 yn rhoi arweiniad ar y gwahanol lefelau o ddynodiad cadwraeth natur, sy'n amrywio o ddynodiadau rhyngwladol i lawr i ddynodiadau anstatudol ar lefel leol. Yr egwyddor allweddol yw bod rhaid asesu gwerth cymharol y dynodiad, a bod rhaid i effaith y cynnig gael ei ystyried yn llawn er mwyn sicrhau bod effeithiau andwyol yn cael eu hosgoi (oni bai mewn achosion penodol bod y cynllun yn ddigon pwysig ac nad oes dewis amgen ymarferol, gyda mwy o bwysau yn erbyn datblygu o ran dynodiadau sydd yn yr haenau uchaf).

4.40 Mae rôl safleoedd anstatudol hefyd yn cael ei chydnabod ym mharagraffau 6.4.31-6.4.33 gan fod safleoedd o'r fath yn ffurfio rhan o'r rhwydweithiau

cynefinoedd ac yn cyfrannu'n allweddol at werth bioamrywiaeth. Bydd yr Asesiad Seilwaith Gwyrdd yn ystyriaeth allweddol wrth asesu cynlluniau a allai effeithio ar safleoedd o'r fath. Bydd modd bwrw ymlaen â datblygiadau ar safleoedd o'r fath, cyn belled â'i bod yn glir y dylid osgoi effeithiau andwyol, neu lle na ellir osgoi niwed o'r fath, y aiff ei leihau i'r eithaf drwy fesurau lliniaru a gwrthbwyso i sicrhau nad oes unrhyw leihad yng ngwerth cyffredinol yr ardal, a bod budd net i fioamrywiaeth yn cael ei gyflawni.

4.41 Mae paragraffau 6.4.34-6.4.36 yn rhoi arweiniad ar sut y dylid ymdrin â materion sy'n ymwneud â rhywogaethau gwarchodedig a'u cynefin.

4.42 Mae para. 6.4.37 yn nodi bod coed, gwrychoedd, grwpiau a goed, a choetiroedd o bwysigrwydd mawr i fioamrywiaeth, ac maent hefyd yn darparu buddion eraill i dirwedd, diwylliant, treftadaeth, naws am le, ansawdd aer, hamdden a chymedroli'r hinsawdd lleol, ynghyd â mynd i'r afael â newid hinsawdd. Caiff ACLlau eu hannog i hyrwyddo plannu coed a gwrychoedd newydd (rhai unigol, grŵp a choetir) fel rhan o ddatblygiad. Nodir fod rhywogaethau brodorol Cymru yn arbennig o fuddiol.

4.43 Caiff ACLlau eu cyfarwyddo (ym mhara. 6.4.39) i warchod coed, gwrychoedd, grwpiau o goed ac ardaloedd o goetir lle "mae iddynt werth ecolegol, lle maent yn cyfrannu at gymeriad neu amwynder ardal leol arbennig, neu lle maent yn cyflawni swyddogaeth fuddiol i'r seilwaith gwyrdd".

4.44 Mae para. 6.4.40 yn nodi "lle ceir coed, coetir a gwrychoedd, dylai ceisiadau cynllunio nodi mesurau i'w cadw, eu diogelu a'u hintegreiddio.", ac mae hyn yn allweddol lle gallant wneud cyfraniad sylweddol i'r ardal. Mae hyn yn cynnwys cynllunio ar gyfer darparu gwasanaethau a chyfleustodau i safleoedd. Os caiff coed eu colli, mae cymhareb plannu newydd yn cael ei hegluro nes ymlaen yn PCC.

4.45 Mae para. 6.4.41 hefyd yn nodi bod coed gwledig o werth hefyd, a disgwylir i ymgeiswyr gyflawni mecanweithiau positif er mwyn cadw coed gwledig.

4.46 Mae para. 6.4.42 yn nodi, pan fo angen tynnu coed, mae'n rhaid i hyn gyflawni buddion cyhoeddus sylweddol, wedi'u diffinio'n glir, ac mae'n rhaid defnyddio'r dull fesul cam a welir ym mhara. 6.42 yn gyntaf. Pan nad oes modd osgoi colli coed/coeden, bydd rhaid i ddatblygwyr ddigolledu drwy blannu rhai yn eu lle, o werth cymesur i'r hyn a gollwyd ac ar gymhareb addas (ond fel isafswm, 3 coeden o fath a maint tebyg am bob un a gollwyd). Pan gollir coetir neu gysgodfan o goed, mae'n rhaid i unrhyw goed a blannir yn eu lle hefyd fod yn addas, gan blannu o leiaf "1600 o goed llydanddail yr hectar a 2500 o goed conwydd yr hectar".

4.47 Mae para. 6.4.44 yn egluro'r disgwyliad i goed a gwrychoedd gael eu plannu drwy ddilyn polisïau a strategaethau addas a phenodol i'r ardal leol, drwy osod amodau fel rhan o ganiatadau, ac/neu drwy wneud Gorchmynion Diogelu Coed. Dylai hyn hefyd ffurfio rhan o'r Asesiad Seilwaith Gwyrdd a'r cynlluniau.

4.48 Yn dilyn cyflwyniad safonau SDCau gorfodol cenedlaethol a'r broses SAB, nodir gofynion SDCau ym mharagraffau 6.6.17-6.6.19 fel mater allweddol mewn unrhyw ddatblygiad newydd, ac yn enwedig i'r rhai sy'n uwch na'r trothwy perthnasol.

4.49 Mae paragraffau 6.6.20-6.6.21 yn trafod y gofyniad i ddefnyddio carthffosau mewn ardaloedd y maent yn eu gwasanaethu, ac os nad ydynt yn bresennol, mae angen manylu'n ddigonol ar systemau amgen.

<u>Nodiadau Cyngor Technegol (NCTau)</u>

Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 2 - Cynllunio a Thai Fforddiadwy - 2006

4.50 Mae'r ddogfen ganllaw hon yn berthnasol gan ei bod yn ehangu ar y dull tai fforddiadwy a nodir ym mhennod 9 PCC, ac yn cynnwys rhagor o fanylion ar y dull o ran sicrhau a darparu tai fforddiadwy, gan gynnwys asesu hyfywedd cynlluniau. Mae hefyd elfen o 'angen', ac a yw'r ddarpariaeth fforddiadwy sydd wedi'i chymeradwyo eisoes yn ddigonol.

NCT 5 - Cadwraeth Natur a Chynllunio - 2009

4.51 Unwaith eto, mae'r NCT yn berthnasol oerwyd y potensial i'r safle fod yn gartref i rywogaethau a/neu gynefinoedd gwarchodedig neu rai â blaenoriaeth.

NCT 12 - Dylunio - 2016

4.52 Mae NCT12 yn berthnasol gan fod y cynnig yn cynnwys codi adeiladau newydd ar y safle, ac felly mae ei ganllawiau ar ddylunio da yn berthnasol i'r cynllun.

NCT 15 - Datblygiad a'r Risg o Lifogydd - 2004

4.53 Mae'r NCT hwn yn eithaf perthnasol gan ei fod yn cynnwys canllawiau ar faterion sy'n ymwneud â draenio.

NCT 16 - Chwaraeon, Hamdden a Mannau Agored (2009)

4.54 Mae'r NCT hwn yn berthnasol oherwydd ei ganllawiau ar ddarparu mannau agored mewn datblygiadau newydd.

NCT 18 - Trafnidiaeth - 2007

4.55 Mae NCT 18 yn uniongyrchol berthnasol i'r cais gan ei fod yn nodi'r cyfeiriad ar gyfer strategaethau trafnidiaeth y dylai awdurdodau cynllunio eu mabwysiadu ar lefel bolisi. Yn benodol, mae'r adrannau ar yr uchafswm safonau parcio a'r angen i ystyried hygyrchedd safleoedd, sydd wedi'i nodi ym mharagraffau 4.6-4.7, yn berthnasol.

NCT 20 - Cynllunio a'r Gymraeg - 2017

4.56 Mae'r NCT hwn yn berthnasol i'r cynnig gan ei fod yn uwch na'r trothwy ym mholisi perthnasol y CDLl, sy'n nodi fod angen Datganiad Cymunedol ac Ieithyddol (neu Ddatganiad yr Iaith Gymraeg yn ôl y CDLl).

POLISÏAU CYNLLUNIO LLEOL

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd (CDLlC) - (2017)

4.57 Y ***CDLlC*** yw'r brif ystyriaeth berthnasol allweddol ar gyfer y cynnig, ac mae'n nodi amrywiaeth o bolisïau sy'n berthnasol i'r cynnig, megis:-

4.58 ***Polisi PS1: Y Gymraeg a Diwylliant*** – Nodi trothwyon, ac os byddant yn mynd y tu hwnt i'r trothwyon hyn, byddant yn sbarduno'r gofyniad am Ddatganiad y Gymraeg, neu yn achos datblygiadau mwy sylweddol, Asesiad o'r Effaith ar y Gymraeg.

4.59 ***Polisi PS2 ac ISA 1 - Seilwaith a Chyfraniadau Datblygwyr a Darpariaeth Seilwaith*** – Nodi gofynion fod angen i ddatblygiadau ddarparu neu gael eu gwasanaethu gan seilwaith digonol. Os nad yw seilwaith o'r fath yn bodoli, neu os oes gan y seilwaith gapasiti annigonol, mae'n rhaid darparu hyn un ai yn rhan o'r datblygiad neu drwy gyfraniadau ariannol tuag at seilwaith newydd yn yr ardal leol.

4.60 ***ISA 2 Cyfleusterau Cymunedol*** – Mae'r polisi hwn yn nodi'r gofynion ar gyfer datblygu cyfleusterau cymunedol newydd (sydd wedi'u diffinio yn y paragraffau ategol i'r polisi fel *"cyfleusterau a ddefnyddir gan gymunedau lleol ar gyfer iechyd, hamdden, dibenion cymdeithasol ac addysgol a chan gynnwys ysgolion, llyfrgelloedd, canolfannau hamdden, darpariaeth gofal iechyd, theatrau, neuaddau pentref, mynwentydd, mannau addoli, tafarndai, ac unrhyw gyfleuster arall sy'n cyflawni rôl ac sy'n gwasanaethu'r gymuned")*, yn ogystal â pholisi ar wrthod colli cyfleusterau o'r fath oni bai bod meini prawf allweddol yn cael eu bodloni.

4.61 ***Polisi ISA 5 - Darparu Mannau Agored mewn Datblygiadau Tai Newydd*** – Mae'r polisi hwn yn berthnasol gan fod y cynllun yn uwch na'r trothwy o 10 neu fwy o unedau lle mae angen darparu man agored, neu mewn amgylchiadau eithriadol, darparu gofod oddi ar y safle neu gyfrannu tuag at gyfleusterau newydd neu well yn yr ardal leol.

4.62 ***Polisi PS4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygu a Hygyrchedd*** **-** Mae'r polisi hwn yn nodi'r egwyddorion lefel uchel ar gyfer materion yn ymwneud â thrafnidiaeth a hygyrchedd yn ardal y cynllun, ac yn crynhoi materion perthnasol allweddol sy'n gysylltiedig â'r ystyriaeth berthnasol eang hon.

4.63 ***Polisi TRA 1: Datblygiadau'r rhwydwaith trafnidiaeth*** **-** Mae'r polisi hwn yn eithaf perthnasol i'r cynllun gan ei fod yn nodi gofyniad i gynlluniau dros drothwy penodol, neu mewn ardaloedd sensitif sy'n cynyddu hyd siwrneiau yn sylweddol i ddarparu Asesiad Trafnidiaeth. Ni fydd yn berthnasol i'r cynnig hwn gan ei fod yn llawer is na'r trothwyon a nodir yn y polisi.

4.64 ***Polisi TRA 2: Safonau Parcio*** – Diffinio safonau parcio'r Call ar gyfer pob dull trafnidiaeth (drwy gyfeirio at CCA perthnasol).

4.65 ***Polisi TRA 4: Rheoli Effeithiau Trafnidiaeth*** – Mae'r polisi hwn yn diffinio'r hierarchaeth trafnidiaeth a mynediad sydd angen ei ddefnyddio i asesu cynigion, ac yn golygu bod angen i ddatblygu ystyried yr hierarchaeth hon. Mae hefyd yn sicrhau nad yw cynllun yn achosi niwed annerbyniol.

4.66 ***Polisi PS 5: Datblygu Cynaliadwy*** – Mae'r polisi hwn yn cadarnhau y bydd y datblygiad yn cael ei gefnogi os oes modd dangos ei fod yn unol ag egwyddorion datblygu cynaliadwy.

4.67 ***Polisi PS 6: Lleddfu Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt*** – Mae'r polisi hwn yn ategu PS 5 ac yn golygu bod angen i ddatblygiadau gynnwys agweddau penodol a fydd o gymorth o ran lleddfu effeithiau newid hinsawdd.

4.68 ***Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu* -** Mae'r polisi hwn yn diffinio'r polisi cynlluniau o ran y dull datblygu y tu mewn i ffiniau datblygu neu'r tu allan iddynt, gan nodi:- ar gyfer datblygiadau o fewn ffiniau datblygu, byddant yn cael eu caniatáu yn amodol ar gydymffurfio â pholisïau penodol sy'n berthnasol i natur y datblygiad arfaethedig; neu, ar gyfer datblygiadau y tu allan i'r ffiniau datblygu, byddant ond yn cael eu caniatáu os ydynt yn cydymffurfio â pholisi penodol yn y CDLlC neu bolisi cenedlaethol, neu os profir bod lleoliad cefn gwlad yn hanfodol.

4.69 ***Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu*** – Mae'r polisi hwn yn nodi'r meini prawf allweddol sy'n berthnasol i gynigion datblygu ledled ardal y cynllun, gan fanylu ar bethau y dylai datblygiad eu darparu. Mae hefyd yn nodi y bydd datblygiad yn cael ei wrthod os canfyddir effeithiau annerbyniol.

4.70 ***Polisi PCYFF 3: Dylunio a Chreu Lleoedd*** – Dyma'r polisi dylunio cyffredinol ar gyfer y cynllun, ac mae'n nodi'r holl faterion allweddol sy'n berthnasol i ddylunio a datblygu o safon dda.

4.71 ***Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu* -** Dyma'r prif bolisi dylunio a thirweddu ar gyfer y cynllun. Mae'n nodi'r prif faterion allweddol ynghylch y dirwedd sy'n berthnasol i ddylunio a datblygu o safon dda.

4.72 ***Polisi PCYFF 6: Cadwraeth Dŵr*** – Mae'r polisi hwn yn diffinio gofynion ar gyfer defnydd effeithlon ac arferion gorau o ran rheoli defnydd dŵr a draenio ar safle'r cynnig. Unwaith eto, mae'n nodi gofyniad bod angen i gynlluniau datblygu mawr ddarparu Datganiad Cadwraeth Dŵr.

4.73 ***Polisi TAI 1: Tai mewn Canolfan Is-ranbarthol a Chanolfannau Gwasanaeth Trefol*** – Mae'r polisi hwn yn nodi'r strategaeth dai ar gyfer lleoliad arfaethedig y safle, gan nodi y bydd y datblygiad tai yn cael ei ddarparu drwy gyfuniad o safleoedd dynodedig a safleoedd ar hap, a nodi darpariaeth uchafswm dangosol o safleoedd ar hap o fewn yr anheddiad.

4.74 ***TAI 8: Cymysgedd Tai Priodol*** – Nod y polisi hwn yw dylanwadu ar y cymysgedd o unedau tai a ddarperir ar safleoedd er mwyn *"gwella'r cytbwysedd o dai a bodloni anghenion y gymuned gyfan"*. Mae hyn yn cynnwys tai fforddiadwy ac anghenion arbennig, ac mae hefyd yn gysylltiedig â pholisïau dwysedd a dylunio tai.

4.75 ***Polisi TAI 15: Trothwy a Dosraniad Tai Fforddiadwy* -** Mae'r polisi hwn yn nodi'r trothwyon ar gyfer datblygu preswyl. Os bydd datblygiadau y tu hwnt i'r trothwyon hyn, bydd amodau tai fforddiadwy'n cael eu gweithredu ar ganrannau disgwyliedig o'r anheddau ar y safle.

4.76 ***Polisi Strategol PS 19: Cadwraeth, a lle bo'n briodol, Gwella'r Amgylchedd Naturiol*** – Mae'n nodi'r polisi lefel uchel o ran cadwraeth, a lle bo'n bosibl, gwella'r amgylchedd naturiol, yr arfordir ac ardal cefn gwlad y cynllun, ac i beidio â chymeradwyo datblygiadau sydd ag effeithiau andwyol sylweddol, oni bai bod manteision datblygiad yn amlwg yn fwy na'r niweidiau. Mae'r polisi hefyd yn nodi'r pwyntiau allweddol y mae'n rhaid eu hystyried wrth asesu ceisiadau, gan gynnwys effeithiau ar gynefinoedd a rhywogaethau, daeareg, a thirweddau, safleoedd dynodedig, bioamrywiaeth, seilwaith gwyrdd a glas, coed, llwyni a choetiroedd.

4.77 ***AMG 3: Amddiffyn a Gwella Nodweddion a Rhinweddau sy'n Unigryw i Gymeriad y Dirwedd Leol*** **-** Rhennir canllawiau yn y polisi hwn sy'n nodi fod angen ystyried rhinweddau a nodweddion sy'n unigryw i dirweddau lleol, a hefyd os oes cynigion a fyddai'n cael effaith andwyol sylweddol ar gymeriad y dirwedd (yn unol â LCA), bod hyn wedi cael ei ystyried wrth ddylunio'r datblygiad a dewis y safle.

4.78 ***Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Lleol*** **-** Mae'r polisi hwn yn sicrhau bod bioamrywiaeth yn cael ei adnabod a'i amddiffyn ymhob cynnig, a bod mesurau lleddfu a/neu wella yn cael eu cynnwys yn rhan o ddatblygiad newydd.

Canllawiau Cynllunio Atodol

4.79 Hefyd, mae'r ACLl wedi mabwysiadu nifer o ddogfennau canllaw sy'n ehangu ar y polisi yn y CDLl, ac sy'n cynnwys rhagor o fanylion a chanllawiau ar ddull yr ACLl o ran y brif ystyriaeth y maent yn eu trin. Fodd bynnag, ar hyn o bryd mae rhai o'r dogfennau hyn yn berthnasol i'r cynllun datblygu blaenorol, ac felly nid oes modd dibynnu cymaint arnynt. Mae'r CCAau canlynol yn berthnasol i'r cynnig hwn:-

- Tai Fforddiadwy (2019);
- Cymysgedd Tai (2018);
- Mannau Agored mewn Datblygiadau Preswyl (2019);
- Ymrwymiadau Cynllunio (2019);
- Cynnal a Chreu Cymunedau Unigryw a Chynaliadwy (2019);
- Safonau Parcio (2008);
- Newid defnydd cyfleusterau a gwasanaethau cymunedol, safleoedd cyflogaeth ac unedau manwerthu (2021);
- Dylunio yn yr Amgylchedd Adeiledig Trefol a Gwledig (Gwynedd yn unig).

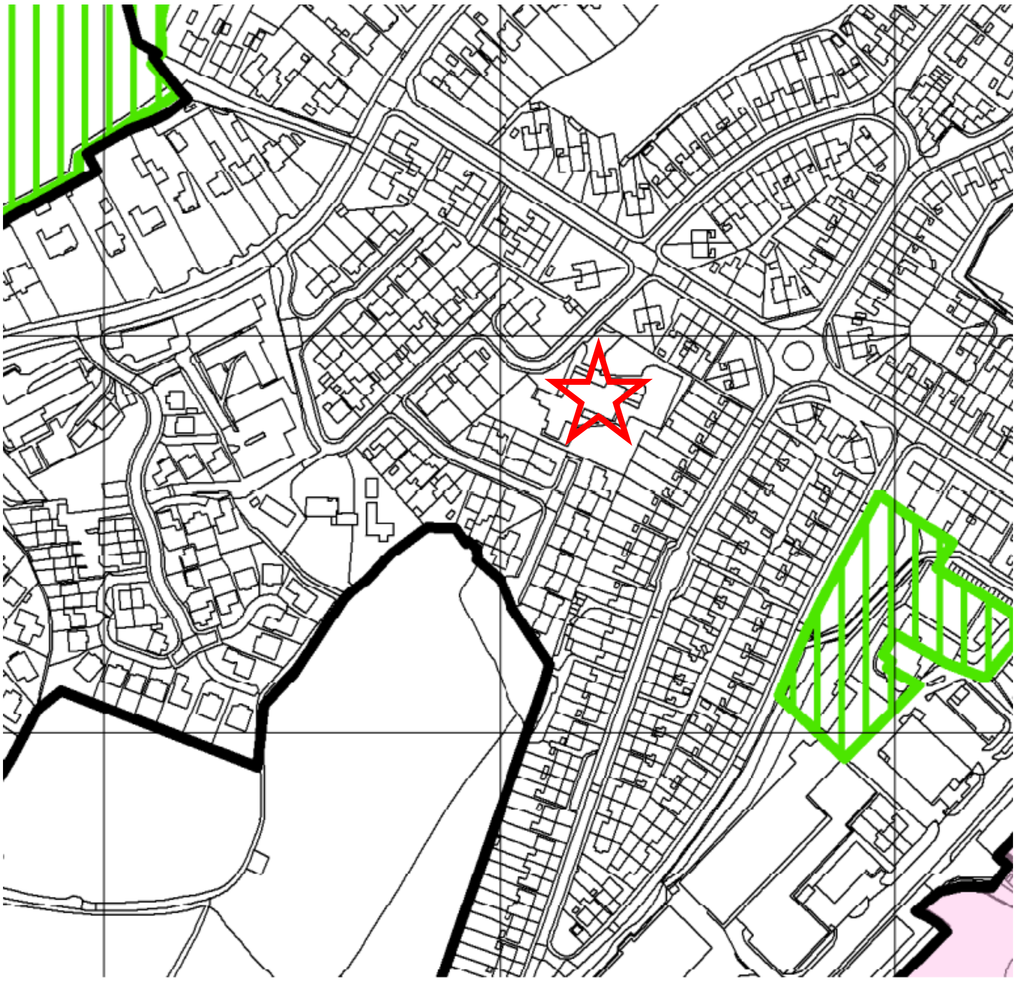
5.0 YSTYRIAETHAU CYNLLUNIO

5.1 Bydd y rhan hon yn archwilio'r prif ystyriaethau perthnasol o ran y cynllun, ac yn asesu'r datblygiad yn eu herbyn er mwyn dangos fod y cynllun yn dderbyniol.

Egwyddor

5.2 Byddai'r cynnig yn defnyddio safle sy'n cynnwys tir sydd eisoes wedi'i ddatblygu (gan gynnwys ardaloedd llain galed a gweddillion adeilad sydd wedi'i ddymchwel - ac ardaloedd glaswelltir, coed a llystyfiant arall) sydd wedi'i leoli'n llwyr o fewn ffin datblygu'r ganolfan isranbarthol, Bangor, er mwyn sicrhau datblygiad addas ar gyfer y safle a'r ardal leol (o ran natur a graddfa'r datblygiad a gynhigir). Yn ogystal, mae modd cyrraedd y safle drwy ddefnyddio dulliau teithio gwahanol i geir, ac mae mewn lleoliad da o ran gallu i gael mynediad i ystod eang o wasanaethau, cyfleusterau a chyflogwyr yn y dref a'r rhanbarth ehangach. Yn hyn o beth, mae'n glir y byddai'n gwneud defnydd addas o'r safle.

Llun 1 – Detholiad o Fap Mewnosod CDLlC ar gyfer Bangor. Mae'r safle wedi'i amlygu gan seren goch



5.3 Mae hyn yn benodol berthnasol gan fod darparu lefelau rhesymol o ddatblygiad ar hap yn ffurfio elfen bwysig o'r strategaeth darparu tai ar gyfer yr ardal, gan fod safleoedd o'r fath yn cyfrannu'n helaeth at gyfanswm y cyflenwad tir disgwyliedig. Rhywbeth sy'n bwysig ei nodi yw bod y safle hefyd wedi'i leoli o fewn y categori anheddiad uchaf ar gyfer y cynllun - y ganolfan is-ranbarthol. Bydd materion megis cyflenwad a chymysgedd tai yn cael eu trafod yn nes ymlaen yn y datganiad.

5.4 Yn hyn o beth, ystyrir fod y cynllun yn cydymffurfio â'r polisi a nodir ym ***mhenodau 3 a 4 PCC, a pholisïau PS/5, PCYFF1, PCYFF2, PCYFF 3, PCYFF 4, a TAI1 o'r CDLlC*** gan fod y cynnig ar gyfer math addas o ddatblygiad sy'n adlewyrchu strategaeth yr anheddiad, a'r dull strategol o ran y cyflenwad tir tai a nodir yn y CDLlC.

5.5 Nodwyd na fu i unrhyw bryderon gael eu codi o ran egwyddor y bwriad wrth ystyried y cynllun blaenorol. cynllun gael eu codi. Pe bai unrhyw faterion i'w codi, byddent wedi'u amlygu yn yr achos blaenorol, ac gan nad oes newid mae'n ddisgwyliedig y bydd y bwriad yn parhau i fod y dderbyniol.

Cymysgedd Tai a Lefel y Datblygiad

5.6 Mae Polisi TAI 8 yn ystyried Cymysgedd Tai, ac yn creu gofyniad ar gyfer cyfiawnhad o'r cymysgedd a geisir yn y rhan fwyaf o achosion. Yn yr achos hwn, mae'r cynnig yn ceisio caniatâd ar gyfer tai fforddiadwy canolraddol yn unig, sy'n cael eu datblygu gan Gyngor Gwynedd drwy'r gangen Tŷ Gwynedd er mwyn cau'r bwlch a nodir yn y fath hon o ddarpariaeth yn ardal y cynllun. Mae'r Awdurdod wedi mabwysiadu'r dull hwn gan ei fod wedi adnabod bwlch yn y ddarpariaeth o dai fforddiadwy, gyda'r eiddo sydd ar gael ar hyn o bryd yn cynnwys unedau rhentu cymdeithasol yn bennaf (a ddarperir gan gymdeithasau tai) neu nifer lai o dai fforddiadwy ar ddisgownt/canolraddol a ddarperir gan ddatblygwyr. Mae hyn wedi golygu bod bwlch i'r rhai sydd angen trefn perchnogaeth a rennir, ac mae'r Ymgeisydd mewn sefyllfa dda i gau'r bwlch hwnnw. Os caiff y cynllun ei gymeradwyo, bydd y tai ar gael ar sail perchnogaeth a rennir, gyda'r meddianwyr cymwys yn gallu prynu mwyafrif gwerth yr annedd (gan osod y morgais ar ddisgownt sylweddol o werth y farchnad agored, a chan felly sicrhau ei fod yn fforddiadwy). Byddai'r Awdurdod yn berchen ar weddill y gwerth. Yn sgil hyn, byddai modd sicrhau eu fforddiadwyedd hirdymor i'r meddiannwyr, a'r ecwiti i'r Awdurdod a fyddai'n gwarantu bod modd darparu adnodd i'r gymuned am ddegawdau i ddod.

5.7 Fel y nodwyd uchod, byddai'r cymysgedd fel ag y ma ear hyn o bryd yn bodloni angen am dai fforddiadwy sydd wedi'i nodi yn yr anheddiad, gyda chymysgedd o fathau o anheddiadau a meintiau'n cael eu darparu er mwyn bod yn addas ar gyfer yr angen hwnnw.

5.8 Cynigir y cymysgedd canlynol:-

Tabl 1 – Cymysgedd Tai Arfaethedig

Math o uned	*Nifer*	*%*	*Math o annedd*	*Nifer ystafelloedd gwely (cyfanswm)*	*Daliadaeth*
Tŷ 2 ystafell wely i 4 o bobl (4P2B)	4	40%	Tŷ pâr â dau lawr	8	Ecwiti a rennir canolraddol fforddiadwy
Tŷ 3 ystafell wely i 5 o bobl (5P3B)	6	60%	Teras o 3	18	Ecwiti a rennir canolraddol fforddiadwy
Cyfanswm yr anheddau	***10***		***Nifer y mannau gwelyau***	***28***	

5.9 Mae'r Asesiad o'r Cymysgedd Tai a gyflwynwyd yn cynnwys asesiad manwl o'r cymysgedd arfaethedig, y cyflenwad presennol, galw tebygol (gan gynnwys manylion am yr angen a gofnodwyd mewn ffynonellau data perthnasol). Yna, mae'n asesu'r cymysgedd arfaethedig yn erbyn y wybodaeth honno a'r disgwyliadau ar lefel Sirol o'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol. Dylid darllen yr adroddiad hwnnw'n llawn er mwyn cael dealltwriaeth briodol o'r mater.

5.10 Fodd bynnag, credir y byddai'r datblygiad arfaethedig yn bodloni angen a adnabuwyd yn lleol am dai fforddiadwy i'w prynu, ac mae'r mathau o unedau a gynhigir yn mynd i'r afael ag agweddau allweddol ar yr angen hwnnw. Mae'r cynllun hefyd yn addas i'w leoliad o ran math a natur y tai a gynhigir. Yn hanfodol, mae'r cynllun yn ymateb i anghenion tai fforddiadwy cofrestredig, a byddai'n darparu math o ddaliadaeth sydd wir ei angen yn y ddinas a'r sir. Felly, bydd yn cyfrannu'n werthfawr at ateb y galw am dai fforddiadwy yn y gymuned.

5.11 Oherwydd hyn, credir fod y cynnig yn ymateb yn dda i anghenion y safle ac anghenion lleol, ac yn wir, mae wedi cael ei ddylunio'n llwyr gan gadw'r anghenion hynny mewn cof. Byddai'n cynnig cyfle gwerthfawr i ddarparu datblygiad ar sail tai fforddiadwy daliadaeth gymysg ar safle hynod hygyrch mewn anheddiad allweddol, ac felly'n bodloni'r angen am dai fforddiadwy yn yr ardal.

5.12 Yn hyn o beth, mae'r datblygiad yn cydymffurfio â'r dull a nodir yn ***PCC, a pholisi TAI8 yn y CDLlC, yn ogystal â'r CCA presennol ar gymysgedd tai*** gan y bydd yn amlwg yn bodloni anghenion lleol.

5.13 Gan droi ein sylw at ***y lefel twf a nodwyd ar gyfer yr anheddiad***, mae polisi TAI1 yn trafod lefel o dwf penodol ar gyfer Bangor, gan gynnwys safleoedd dynodedig a lefel ddangosol o dwf ar hap. Rydym ar ddeall oherwydd yr ohebiaeth a dderbyniwyd gan yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd bod cyflenwad yn yr anheddiad yn uwch na'r lefel a nodwyd yn y cynllun.

5.14 Felly, os bydd yn cael ei ganiatáu, bydd y cynnig yn cynyddu ymhellach y lefel twf dangosol ym Mangor.

5.15 Fodd bynnag, credir fod modd cyfiawnhau'r cynnydd pellach hyn oherwydd y ffactorau canlynol:-

1. Mae'r Adroddiad Cymysgedd Tai yn cynnwys manylion o ddata anghenion tai sydd ar gael (h.y. y gofrestr tai cymdeithasol a Tai Teg) sy'n dangos galw sylweddol am dai rhent cymdeithasol, tai rhent fforddiadwy canolraddol, tai fforddiadwy ecwiti a rennir, a thai fforddiadwy canolraddol i'w prynu. Mae'r galw a adnabuwyd ymhell y tu hwnt i'r cyflenwad sydd ar gael o safleoedd dynodedig a safleoedd sydd â chaniatâd, ac felly byddai'r cynnig hwn yn cyfrannu at ateb y galw hynny oherwydd y dull tai fforddiadwy canolraddol ecwiti a rennir a fwriedir. Ar ben ei hun, mae'r angen yma yn cynrychioli sail bwysig i ddarparu rhagor o dai yn yr anheddiad hwn, ac mae defnyddio'r safle sydd eisoes wedi'i ddatblygu'n cynrychioli'r opsiwn dewisol ar gyfer ateb y galw hwnnw yn hytrach na defnyddio safleoedd tir glas neu safleoedd ag eithriadau.

5.16 Oherwydd hyn, credir fod sail gadarn a rhesymol dros gymeradwyo'r cynllun hwn a chynyddu ymhellach y lefel twf dangosol o nodwyd yn y cynllun. Yn wir, mae'n ymddangos fel bod sail i ryddhau tir arall yn yr anheddiad ac o'i gwmpas i ateb y galw am dai fforddiadwy, ond mae hyn y tu allan i gwmpas y cyflwyniad a'r ddogfen hon.

5.17 ***Dwysedd y cynllun*** yw 27.5 annedd fesul hectar (10 annedd ar safle 0.4ha) sydd ychydig yn is na'r isafswm dwysedd targed o 30 annedd fesul hectar, fel y'i nodwyd yn y cynllun (PCYFF2). Fodd bynnag, credir fod y cynllun arfaethedig yn dderbyniol, gan ei fod yn gwneud y defnydd gorau o'r safle wrth ystyried cyfyngiadau'r safle (megis coed) a gofynion polisi (megis mannau agored a nodweddion SDCau), a pharchu amwynderau meddianwyr eiddo cyfagos a chymeriad yr ardal. Felly, mae'r cynnig yn cydymffurfio â ***pholisïau PCYFF2 a TAI8 o'r CDLlC***.

5.18 Ni godwyd unrhyw bryderon yng nghyd destun y gymysgedd, math o dai na dwysedd y bwriad yn y cais blaenorol. Pe bai pryderon wedi bod, yna byddent wedi'u codi yn yr achos blaenorol ac, gan nad oes unrhyw wir newid, fe ragwelir y bydd y bwriad yn parhau i fod yn dderbyniol yn y cyd-destun yma.

Tai Fforddiadwy

5.19 Fel y'i nodwyd yn yr adran ddilynol, lefel ofynnol y tai fforddiadwy yn y CDLlC yw 20% (2 annedd) gyda chytbwysedd y cynllun (8) fel arfer yn cael ei ddarparu fel tai marchnad agored. Fodd bynnag, yn yr achos hwn nod y cynllun cyfan yw darparu tai fforddiadwy fel anheddiadau fforddiadwy canolraddol i'w prynu.

5.20 Nodwyd yn yr adroddiad cymysgedd tai fod angen clir am dai fforddiadwy yn yr anheddiad, ac yn enwedig tai fforddiadwy canolraddol i'w prynu. Nodwyd hefyd fod yr angen ymhell y tu hwnt i nifer y tai sydd wedi'u cynnig ar gyfer y safle. Mae hefyd yn amlwg iawn fod lefel yr angen ar gyfer tai fforddiadwy bron yn bendant yn uwch na'r cyflenwad a fydd ar gael yn sgil safleoedd eraill sydd wedi'u cymeradwyo. Felly, mae galw ac angen amlwg ar gyfer yr

anheddiadau a gynhigir, ac mae'n hollol resymol i dybio y byddant yn cael eu meddiannu gan y rheiny ar y gofrestr angen tai.

5.21 Bydd cymysgedd a daliadaeth arfaethedig y cynllun yn amodol ar gyfyngiad tai fforddiadwy, a bydd hyn yn cael ei drafod gyda'r ACLl yn ystod y cais.

5.22 Felly, mae'r datblygiad yn cydymffurfio â'r dull a nodir ***yn adran 4.2 PCC, ac yn enwedig paragraffau 4.2.26-33, TAN2 a pholisi TAI15 yn y CDLlC a'r CCA presennol ar dai fforddiadwy*** gan y bydd yn bodloni ac yn llawer uwch na'r targed gofynnol ar gyfer canrannau tai fforddiadwy ar safleoedd ym Mangor.

Dylunio a Chyd-destun

5.23 Wrth asesu'r dyluniad, nod y broses gychwynnol yw ceisio cyd-destun y safle a'i amgylchiadau. Lleolir y safle mewn ardal breswyl yn y dref, er bod defnyddiau masnachol cyfagos sy'n bennaf wedi'u lleoli ar Ffordd Caernarfon.

5.24 Darperir manylion llawn o'r dull dylunio a ddefnyddiwyd ar gyfer y cynllun yn y ***Datganiad Dylunio a Mynediad*** a gafodd ei gynnwys yn rhan o'r cyflwyniad. Felly, ni fyddwn yn ei ailadrodd yn llawn yma.

5.25 Fodd bynnag, mae'n glir o'r ddogfen fod y cynllun yn cynrychioli dull ystyriol o ran y safle a'i gyd-destun. Mae'r cynnig yn mabwysiadu graddfa, ffurf a dull dylunio cyffredinol traddodiadol, ond mae'n gyfoes o ran yr athroniaeth a'r deunyddiau dylunio. Mae hyn yn arwain at ddyluniad llwyddiannus ar gyfer yr eiddo arfaethedig a fydd yn addas ar gyfer y safle a'r cyd-destun, ac a fydd o safon uchel.

5.26 Mae'r dull hwn hefyd yn berthnasol i ddyluniad y stryd, gyda 'ffordd ystâd safonol' yn creu'r llwybr mynediad craidd o fewn y safle, a mannau parcio yn fwriadol wedi'u lleoli'n bennaf yn ochrau'r anheddiadau i leihau dylanwad ceir ar y strydlun a chadw'r mannau gwyrdd yn nhu blaenau'r eiddo. Bydd y drefn hon yn arwain at strydlun o safon uwch na'r hyn y gellid ei gyflawni gyda dull 'datblygwr safonol' sydd fel arfer yn cynnwys mannau parcio paralel mawr ar ochr y stryd. Felly, mae'r cynnig yn cynrychioli arfer gorau o ran ansawdd dylunio a chynaliadwyedd, gan ei fod yn adlewyrchu rôl y stryd yn rhan o'r datblygiad preswyl, gyda cherddwyr a beicwyr yn cael blaenoriaeth dros geir.

5.27 Tra mae'r gosodiad yn wahanol i'r hyn a ganiatawyd yn flaenorol, gan gynnig un ffordd fynediad syth gyda thai bob ochr, yn hytrach na na siâp T gwrthdroëdig gyda tai wedi 'u gosod o'i gwmpas, mae'r gosodiad yma yn cael ei ystyried yn dderbyniol ac yn cyd-fynd gyda'r tai presennol sydd o amgylch y safle gan hefyd adlewyrchu patrwm strydoedd cyfagos.

5.28 Mae gofod agored ar gyfer hamdden hefyd wedi'i gynnwys yn y cynnig, a choed presennol wedi cael eu cadw lle bo'n bosibl a'u hategu gyda thirweddu newydd, gan sicrhau ei fod yn cynnig amgylchedd braf i feddianwyr a hefyd yn lle diogel a phleserus.

5.29 Mae ***dyluniad tirweddu meddal*** hefyd wedi'i gynnwys yn rhan o'r cyflwyniad hwn, ac mae'r cynllun arfaethedig wedi cael ei ddylunio i sicrhau bod y safle'n cael ei dirweddu i safon uchel, ac felly'n llwyddo i weddu i'w leoliad.

Hefyd, mae'r cynnig yn cynnwys manteision ecoleg, ac mae wedi cael ei ymgorffori yn nyluniad y cyfleusterau draenio dŵr wyneb.

5.30 Ar y cyfan, yr hyn sy'n cael ei gynnig yw cynllun o safon uchel o ddylunio sy'n adlewyrchu patrwm y datblygiad cyfagos, ac a fyddai'n darparu gofod sydd wedi'i ddylunio'n dda, sy'n braf ac yn bleserus i'r meddiannwyr. Yn hyn o beth, mae'r cynnig yn cydymffurfio gyda'r canllawiau dylunio a nodwyd ym ***Mhennod 3, adran 4.2 PCC, TAN12, a pholisïau PCYFF2, PCYFF3, a PCYFF4, PS19, ac AMG3 o'r CDLlC a CCA – Dylunio yn yr Amgylchedd Trefol a Gwledig***. Unwaith eto, roedd yr ACLl yn fodlon ar ddyluniad y cynnig ar y cyfan, ac mae'r mân addasiadau a awgrymwyd o ran y cysyniad dylunio wedi'u hymgorffori lle bo'n bosibl.

5.31 Gan fod manylion o orffeniadau arfaethedig a thirweddu wedi cael eu cynnwys yn y cynlluniau a gyflwynwyd, credir na ddylai fod unrhyw ofynion pellach o ran cymeradwyaeth ag amodau o'r agweddau hynny, ac yn hytrach y dylai'r manylion a gyflwynwyd gael amodau i'w dilyn. Amodau enghreifftiol rhifau 84 a 69 Cylchlythyr Llywodraeth Cymru 016/2014 – Defnyddio Amodau Cynllunio ar gyfer Rheoli Datblygiadau (WGC 016/2014).

Amwynderau a phreifatrwydd preswylwyr

5.32 Byddai'r dyluniad a gyflwynwyd yn parchu'r amwynderau y mae meddianwyr eiddo cyfagos yn eu cael gan fod y cynnig wedi'i leoli pellter addas oddi wrthyn nhw, a byddai o uchder a ffurf briodol i sicrhau na fyddai'n cael effaith ormesol ar yr anheddau cyfagos. Yn benodol, mae ystyriaeth wedi'i roi i sicrhau lefel ddigonol o bellter rhwng wyneb ochr flaen rhif 39-29 Ffordd Coed Mawr, a chefn 1-7 Lon y Bedw, yn ogystal a edrychiad ochr 9 Lon y Bedw, sydd wedi'u lleoli agosaf at yr eiddo arfaethedig.

5.33 Byddai gweithgaredd ar y safle'n cael ei gyfyngu'n deg ac ar lefel isel oherwydd natur y defnydd, ac ni fyddai' niweidiol i'r cymdogion oherwydd y pellter a natur drefol bresennol yr ardal. Yn ogystal, byddai defnydd blaenorol y safle wedi creu lefel uwch o weithgarwch ac felly bydd y cynnig yn cael llai o effaith na hyn. Yn debyg i hyn, byddai symudiad cerbydau'n ymwneud â'r safle yn cael effaith gyfyngedig a llwyr dderbyniol ar gymdogion oherwydd y nifer weddol fechan o symudiadau fyddai ynghlwm, defnydd blaenorol y safle, lefelau presennol symudiadau cerbydau yn yr ardal, a'r raddfa dderbyniol o wahanu rhwng y mynediad a'r eiddo cyfagos.

5.34 Darperir lefel addas o ofod amwynderau ar gyfer pob un o'r anheddau arfaethedig, gyda digon o le o'u cwmpas i fodloni anghenion y meddianwyr. Hefyd, byddai lefel addas o bellter rhwng yr anheddau arfaethedig i sicrhau bod y meddianwyr yn cael digon o breifatrwydd ac amwynderau o safon uchel, ac unwaith eto mae hyn wedi cael ei ddylunio er mwyn cydymffurfio â'r canllawiau ACLl perthnasol.

5.35 Felly, bydd y cynnig yn cydymffurfio ag ***adrannau 3 a 4 PCC, ac egwyddorion a pholisïau PCYFF2, PCYFF 3, a PCYFF 4 y CDLlC*** gan fod y cynnig wedi'i leoli a'i ddylunio er mwyn parchu ac amddiffyn amwynderau a phreifatrwydd meddianwyr yr eiddo cyfagos, a chynnig safon dda i'w feddianwyr ei hun.

5.36 Unwaith eto, nodir ni godwyd unrhyw bryderon ar y pwynt yma yn y cynllun blaenorol ac o ganlyniad, disgwylir y bydd y sefyllfa yr un peth gyda'r cynllun yma.

Ecoleg

5.37 Cwblhawyd arolwg Ecolegol gan Cambrian Ecology, gyda'r adroddiad wedi'i gynnwys yn rhan o'r cyflwyniad. Cafodd yr arolwg ei gyflawni cyn i adeilad yr ysgol gael ei ddymchwel, ond mae hefyd yn cynnwys casgliadau a chyngor ar gyfer y datblygiad i ddod. Mae'r adroddiad wedi cael ei gyflwyno gyda'r cais a dylid ei ddarllen yn llawn, ond yn fras mae'n nodi:-

- ***Chwilio drwy'r cofnodion*** – Does dim cynefinoedd gwarchodedig na dynodedig o fewn y safle neu'n agos iddo. Hefyd, does dim cofnodion o rywogaethau gwarchodedig neu nodedig ar y safle;
- ***Ystlumod*** – Mae'r safle ei hun yn cynnwys ychydig o gynefinoedd a fyddai o bosibl yn addas i ystlumod ar ffurf adeiladau a choed. Fodd bynnag, mae arolygon wedi datgelu nad ydynt yn cael eu defnyddio, a prin yw'r potensial y maen nhw'n eu cynnig ar ôl ymchwiliad manwl ac arolwg amlygrwydd. Felly, mae gan y safle werth cyfyngedig oherwydd ei natur a'i leoliad. Felly, argymhellir mesurau lleddfu ar ffurf atal y gwaith os bydd ystlumod yn cael eu canfod wrth ddymchwel (ni ddaethpwyd o hyd iddynt). Gan droi at wella, awgrymir mesurau i'w cynnwys yn rhan o'r datblygiad gan gynnwys:- cynnig 10 o diwbiau ystlumod yn rhan o'r anheddau; ac argymhellion ar gyfer plannu er mwyn cynnig cysylltedd a chasglu porthiant. Lle bo'n bosibl, mae'r rhain wedi cael eu cynnwys yn y cynlluniau, gyda'r gweddill yn addas i'w gweithredu ar ffurf amodau os rhoddir caniatad;
- ***Adar*** – Mae gan y safle ychydig o botensial i fod yn gartref i adar sy'n nythu, ac mae'n cynnig ychydig o werth casglu porthiant. Felly, mae'r adroddiad yn argymell y dylid dylunio'r cynllun plannu fel ei fod yn cynnig rhywogaethau cynhenid sy'n werthfawr i'r adar, gyda'r rhain yn cael eu cynnwys yn y cynlluniau perthnasol. yn ogystal, mae mesurau ar gyfer gwelliant wedi'u gosod allan yn y y GIS, yn cynnwys bocsus ar gyfer adar y tô, a brics ar gyfer gwenoliaid duon, sydd i gyd wedi'u dangos ar y cynlluniau arfaethedig. Nodir hefyd rheolaethau amseru ar gyfer gwaredu llystyfiant/coed;
- ***Rhywogaethau gwarchodedig a rhywogaethau nad ydynt yn rhai gwarchodedig eraill* -** Ni chanfuwyd fod unrhyw rywogaeth warchodedig neu rywogaethau â blaenoriaeth yn bresennol ac mae'r adroddiad GIS yn awgrymu cynnwys 20 o frics ar gyfer gwenyn o fewn y datblygiad, sydd yn hawdd i'w cynnwys.
- ***Cynefin*** – Mae'r safle'n cynnwys cymysgedd o gynefinoedd gan gynnwys glaswelltir amwynderau yn bennaf, plannu addurnol, ychydig o goed (o fewn a gyferbyn â'r safle), a'r adeilad presennol a'i leiniau caled oedd yn dominyddu'r safle. Nid yw'r arddull cynefinoedd yn brin neu'n unigryw, ac yn hyn o beth nododd yr adroddiad bod modd darparu mesurau lleddfu a gwella addas drwy gynllun tirweddu manwl, gyda'i argymhellion wedi'i ymgorffori yn y dyluniad a gyflwynwyd;
- ***Rhywogaethau Estron Ymwthiol*** – Canfuwyd Montbretia a Rockspray cotoneaster ar y safle, sydd ill dau yn INNS, er nad oes llawer iawn ohonynt. Nododd yr adroddiad ddau opsiwn ar gyfer gwaredu'r INNS, sy'n hollol addas i'w rheoli drwy amodau pe roddir caniatad. Gall hyn

gynnwys amodau ar gyflwyno a chymeradwyo rhaglen waredu cyn dechrau ar y gwaith.

- ***Isadeiledd Gwyrdd*** – mae'r GIS sydd wedi ei gyflwyno yn cadarnhau nad yw'r safle yn darparu cynefin na choridorau pwysig, ac bydd y rhai sy'n bodoli yn cael eu cadw i osgoi unrhyw effaith. Tra bydd colled o beth cynefin maw hwn o werth is ac bydd lliniaru yn cael ei gynnig drwy gynllun tirweddu ac ail-blannu fel rhan o'r cynllun. Cadarnheir hefyd bydd digolledu a gwelliannau yn cael eu cynnig drwy focsys adar a mesurau tebyg eraill. Gwelir felly y bydd y cynllun yn darparu gwydnwch bioamrywiaeth ac ecosystem a gwelliannau net.

5.38 Ar y cyfan, bydd y mesurau a nodwyd yn yr adroddiad yn amddiffyn statws cadwraeth ffafriol y rhywogaethau sy'n bresennol ar y safle, ac yn mynd i'r afael â'r gofynion o ran gwella a lleddfu ecolegol. Mae'r rhain yn addas i'w cymeradwyo yn rhan o unrhyw ganiatâd, a dylid eu sicrhau drwy amod/au wedi'u geirio'n addas pe roddir caniatad. Felly, mae'r cynnig yn cydymffurfio gyda'r canllawiau ym ***mharagraffau 6.4.1-36 PCC a TAN 5, a chyda gofynion polisïau PCYFF2, PCYFF 3, ac AMG 5 o'r CDLlC***.

5.39 Eto, noder na amlygwyd unrhyw bryderon o safbwynt ecoleg a bioamrywiaeth fel rhan o'r cais blaenorol. Pe bai materion wedi'u codi yna byddent wedi'u hamlygu yn rhan o'r cais hwnnw. Gan nad oes unrhyw fater wedi newid yn sylweddol disgwylir y bydd y bwriad yn parhau i fod yn dderbyniol o'r agwedd hon.

Coed

5.40 O ran coed, gan fod y safle o fewn pellter dylanwadol o 9 o goed unigol a 5 o grwpiau, comisiynwyd arolwg garddwriaethol manwl gan Rob Taylor Arboriculture, gyda'r adroddiadau a'r cynlluniau terfynol wedi'u cynnwys yn rhan o'r cais. Dylid darllen yr adroddiad yn llawn, ond yn fras, nododd:-

1. Rhaid gwaredu coed T1, T3, T4, a T5 a grwpiau G2, G3, a G5 er mwyn galluogi datblygiad, ond nid yw'r rhain yn werthfawr iawn ac felly ni ddylent fod yn rhwystr o ran datblygu;

2. Bydd coed T2, T6, T7, T8, a T9 a grwpiau G1 a G4 yn cael eu cadw a'u diogelu yn rhan o'r datblygiad. Yn benodol, mae T2 yn goeden hynod werthfawr sydd wedi cael ei hymgorffori'n ofalus o fewn y cynllun, sy'n golygu bod angen diwygio'r cysyniad cychwynnol;

3. Mae'r adroddiad a'r cynlluniau cysylltiedig yn nodi mesurau manwl i ddiogelu'r coed a fydd yn cael eu cadw yn ystod ac ar ôl datblygu. Mae'r cynllun yn fanwl ac yn addas i'w gymeradwyo yn rhan o'r cais, a'i gweithredu drwy amodau yn rhan o unrhyw ganiatâd;

4. Darperir mesurau lleddfu sy'n fwy na digonol ar ffurf plannu newydd yn rhan o'r cynnig er mwyn gwneud yn iawn am orfod gwaredu coed o'r safle.

5.41 Yn hyn o beth, mae'r cynnig yn cydymffurfio â chanllawiau ym ***mharagraffau 6.4.37-44 PCC a TAN10, a chyda gofynion polisïau PCYFF4, PS19, ac AMG/3 o'r CDLlC*** gan fod ystyriaeth wedi'i rhoi i'r coed o fewn ac o amgylch y safle a chamau addas wedi'u cynnig i sicrhau y byddant yn cael eu cadw a'u

hamddiffyn os ydynt o safon a gwerth digonol. Lle bo angen gwaredu, mae'r rhain wedi'u cyfiawnhau a bydd angen cymeradwyo prosesau plannu pellach. Mae manylion digonol wedi'u cynnwys fel bod dim angen rhagor o gymeradwyaeth, a dylid creu gofyniad i ddilyn i fyny ar yr adroddiad a'i ofynion dan fersiwn wedi'i haddasu o amodau 118 neu 119 o WGC 016/2014.

5.42 Mae'r effaith ar goed yn nhermau gwared ar neu gadw coed ar y safle yr un a'r sefyllfa gyda'r cais blaenorol ac felly dylai'r bwriad fod yr un mor dderbyniol gan nad oes newid o'r sefyllfa gyda'r achos blaenorol.

Draenio

5.43 Mae YGC wedi paratoi cynllun draenio yn cynnwys manylion am drefniadau draenio dŵr wyneb, ac mae wedi'i gynnwys yn rhan o'r cais. Mae'n nodi dull draenio'r cynllun ac yn trafod:-

1. ***Draenio Dŵr Wyneb*** – Nodir dull draenio arfaethedig sy'n mynd i'r afael â gofynion SDCau. Daethpwyd i'r casgliad nad yw ffosydd cerrig yn hyfyw yn yr achos hwn oherwydd amodau'r safle. Yn hyn o beth, awgrymir y bydd y dŵr wyneb ar y safle'n cael ei reoli drwy bantau, gerddi glaw, ffosydd coed a phwll gwanhau (a'r seilwaith a'r gwaith peipiau'n arwain iddynt) ac yna'n cael ei waredu ar raddfa a reolir (gan alluogi ar gyfer newid hinsawdd a digwyddiad storm trothwy) i ddraen dŵr wyneb DCWW ar ffin ddwyreiniol y safle. Bydd defnyddio nodweddion SDCau eraill yn helpu i leihau'r llif dŵr. Mae'r dull hwn yn adlewyrchu'r hierarchaeth SDCau a byddai'n sicrhau bod y safle wedi'i ddraenio mewn ffordd addas. Rhagwelid y bydd cyngor SAB cyn-ymgeisio'n cael ei geisio ar y cyd ag y cais, gan ganiatau ar gyfer unrhyw addasiadau gofynnol yn rhan o'r cais. Yna, byddai cais am gydsyniad SAB yn dilyn unrhyw gymeradwyaeth gynllunio.

5.44 O ran ***draenio dŵr aflan***, deallir y bydd cysylltiad yn cael ei bennu â'r draen dŵr aflan o fewn y safle sy'n cysylltu â charthffos DCWW cyhoeddus.

5.45 Felly, bydd y cynnig yn cydymffurfio ag ***adrannau 6.6.17-6.6.21 PCC a pholisïau DP/3, NTE/8 a NTE/9 o'r CDLlC***.

Mynediad a Hygyrchedd

5.46 O ran ***mynediad i gerbydau***, bydd y cynllun yn cael ei wasanaethu gan fynediad gwell i Bron-y-De. Mae'r mynediad arfaethedig yn darparu safon dda o weledd i'r briffordd, gyda goledd clir ar gael yn y ddau gyfeiriad. Mae'r rhain yn ddigonol o ystyried y cyflymder a'r nifer o geir disgwyliedig ar y briffordd, a hefyd defnydd hanesyddol y safle fel ysgol.

5.47 Bydd y fynedfa arfaethedig hefyd yn cynnig ***mynediad i gerddwyr*** addas o'r safle i'r llwybr cerdded presennol sydd gyferbyn â'r safle, gan gynnwys croesfan dros y mynediad er mwyn sicrhau bod modd mynd drosto'n glir ac yn ddiogel. Bydd y drefn hon yn cynnig safon dda o fynediad i'r rhwydwaith llwybrau cerdded ehangach o fewn yr anheddiad.

5.48 Gan droi at barcio, mae'r ddarpariaeth arfaethedig yn addas o ystyried maint yr anheddau a hygyrchedd y safle.

5.49 Yn wir, ystyrier hefyd ei bod hi'n bwysig ystyried CCA y Cyngor ar barcio.

5.50 Mae'r cynnig yn cynnwys y nifer ganlynol o fannau parcio:-

Tabl 4 - Mannau parcio arfaethedig

Math o le parcio	Nifer arfaethedig
Parcio ar y llain	22 (2 fesul eiddo heblaw plot 5 a 6 fydd gyda 3 llecyn)
Mannau parcio i ymwelwyr	2
Beics a beiciau modur	*Gofod mewn storfeydd allanol ar gyfer pob annedd er mwyn storio o leiaf un beic, a mwy o bosibl. Dim angen mannau parcio i feics modur.*
Cyfanswm	**24**

5.51 Gan fod y cais yn berthnasol i'r datblygiad preswyl yn unig, mae'r cynllun wedi cael ei asesu yn erbyn y parth preswyl 2-6 yn y safon CCA gan mai dyma oedd fwyaf addas ar gyfer y lleoliad hwn (sy'n debygol o fod ym mharth 3 neu 4). Yn seiliedig ar faint yr anheddau a nodwyd yn y cynlluniau arfaethedig (6 o dai 3 ystafell wely, 4 o dai 2 ystafell wely), gofynnir am y lefel ganlynol o barcio ***fel uchafswm***:-

Tabl 5 - Parcio sy'n cael ei geisio gan CCA LDP02

Math o le parcio	Lefel a geisir
Preswylwyr	26 (1 fesul ystafell wely)
Ymwelwyr	2 (1 fesul 5 uned)
Beics a beiciau modur	*Dim angen 'mannau parcio' i feics, dim angen mannau parcio i feiciau modur*
Cyfanswm	**28**

5.52 Fodd bynnag, credir fod y sgoriau cynaliadwyedd a nodir yn Atodiad 6 yn berthnasol, gan gyflawni'r sgoriau canlynol:-

Tabl 6 - Pwyntiau cynaliadwyedd

Math o le parcio	Lefel a geisir
Cyfleusterau lleol (canolfan gymunedol, 205m, ysgol 350m) 2 bwynt	2
Trafnidiaeth gyhoeddus - arhosfan o fewn 300m	3
Amlder trafnidiaeth gyhoeddus (o fewn 800m)	2
Cyfanswm	**7**

5.53 Sy'n arwain at y gofyniad parcio canlynol:-

Tabl 7 - Cyfleusterau parcio a geisir gan CCA SPG LDP02 ar sail y pwyntiau uchod

Math o le parcio	Lefel a geisir
Preswylwyr (gostyngiad o 1 lle fesul uned, yn amodol ar isafswm o 1 lle fesul uned)	16
Ymwelwyr (gostyngiad o 1 lle)	1
Beics a beiciau modur	*Dim angen*
Cyfanswm	**17**

5.54 Mae'r tabl canlynol yn cymharu'r niferoedd arfaethedig gyda'r safon a geisir gan LDP02:-

Tabl 8 - Cymhariaeth rhwng y mannau parcio arfaethedig a'r lefel a geisir gan LDP02

Math o le parcio	Nifer arfaethedig	Lefel a geisir	Gwahaniaeth
Preswylwyr	22	16	**+6**
Ymwelwyr	2	1	**+1**
Beics a beiciau modur	*1 lle beics fesul annedd, mwy yn debygol*	*0*	*n/a*
Cyfanswm	**24**	**17**	**+7**

5.55 Mae'r tabl uchod yn dangos yn glir fod y cynnig yn fwy na'r ddarpariaeth ofynnol dan ofynion y CCA, gyda'r 4 eiddo 3 ystafell wely yn bodloni'r gofynion a'r 2 eiddo 3 llofft arall a'r 4 eiddo 2 ystafell wely yn cynnig un yn fwy na'r trothwy (cam pwysig), gydag un man parcio ychwanegol i ymwelwyr ar gael hefyd (ystyrir bod hyn hefyd yn arwyddocaol). O ystyried hygyrchedd y safle, credir na ddylai fod unrhyw rwystr o ran cymeradwyo'r cais ar sail y lefel parcio arfaethedig.

5.56 Yn ogystal, rhaid nodi bod disgwyl i berchnogaeth ceir fod yn is yn y cynllun hwn gan ei fod yn cynnig tai hollol fforddiadwy. Hefyd, byddai darparu rhagor o leoedd parcio yn groes i Bolisi Cenedlaethol a Lleol sy'n ceisio annog dulliau teithio amgen mewn lleoliadau fel hyn (paragraffau 4.1.49-54 o PCC a TRA/2 o'r CDLlC). Mae modd cyrraedd cyfleusterau bob dydd a llawer o gyflogwyr o fewn pellter beicio derbyniol (neu drwy gerdded). Mae hyn, ac argaeledd trafnidiaeth gyhoeddus, yn golygu y dylai'r defnydd o geir fod yn is beth bynnag, a dylid cymryd pob cam i annog hyn drwy ddarpariaeth parcio is ar y safle.

5.57 Yn hyn o beth, credir y bydd y cynnig yn cael effaith fechan a hynod dderbyniol ar weithrediad a diogelwch y briffordd, sydd â chapasiti digonol ar gyfer y datblygiad, a bod trefniadau mynediad a pharcio addas ar gael i gerbydau. Mae hefyd yn amlwg bod modd darparu mynediad priodol i gerddwyr ar y safle, a'i fod yn hollol hygyrch drwy ddulliau teithio ar wahân i geir.

5.58 Felly, bydd y cynnig yn cydymffurfio â gofynion ***adran 4.1 PCC a TAN18 a pholisïau PS4, TRA1, TRA2, TRA4, PS5, a PCYFF4 o'r CDLlC a CCA - Safonau Parcio)***, gan fod trefniadau mynediad a pharcio addas wedi'u cynnig.

5.59 Noder fod yr Awdurdod yn fodlon gyda gosodiad y fynedfa a'r ddarpariaeth barcio ar gyfer y cynllun blaenorol. Gan nad oes newid sylweddol disgwylir y bydd y bwriad yn parhau i fod yn dderbyniol o'r agwedd yma.

5.60 Bydd dim llawer o ***effaith adeiladu*** yn deillio o'r cynnig, a bydd yn gyfyngedig o ran hyd. Mae mwy o ofod digonol ar y safle i sicrhau bod unrhyw weithgarwch adeiladu yn llwyr o fewn y safle. Felly, ni ddylai fod angen rhagor o fanylion yn hyn o beth. Fodd bynnag, os yw'r ACLl yn anghytuno gyda hyn, ac os oes modd cyfiawnhau safbwynt o'r fath, gellid darparu Datganiad Dull Adeiladu yn rhan o'r cais, neu wneud amod yn ofynnol cyn dechrau ar y gwaith er mwyn datrys yr effeithiau adeiladu a rheoli traffig. Yn yr achos yma, byddai amod rhif 35 yn WGC 016/2014 yn dderbyniol.

5.61 Yn yr un modd, byddai ***oriau adeiladu*** yn briodol yn yr achos yma, ac awgrymir y dylid defnyddio amod enghreifftiol 65 o'r un cylchlythyr, ac y byddai 08:00-18:00 o Ddydd Llun i Ddydd Gwener, a 09:00-17:00 ar Ddydd Sadwrn yn oriau priodol ar gyfer y safle.

5.62 O ran mynediad i bobl ag ***anableddau neu namau symudedd***, mae'r cynllun wedi cael ei ddylunio i ddarparu llwybrau mynediad clir ac addas ar y safle ar gyfer symudedd pob darpar ddefnyddiwr. Gan droi ein sylw at yr anheddau eu hunain, mae'r cynlluniau llawr yn nodi y byddai'r adeiladau'n rhesymol hygyrch yn amodol ar fân addasiadau i alluogi defnydd gan ddefnyddwyr penodol, megis gosod lifft i gadeiriau neu lifft llawn. Byddai modd gosod y naill neu'r llall yn y dyluniadau arfaethedig. Felly, awgrymir ei bod hi'n amlwg y byddai'r eiddo arfaethedig oll yn hygyrch ac yn addasadwy yn unol â'r dull a nodir ym ***mharagraffau 3.5-3.6 & 3.7-3.8 PCC a TAN12, ac ym mholisïau TRA4, PS5, PCYFF3, PCYFF4 yn y CDLlC***.

Cynaliadwyedd

5.63 O ran ***mynediad gan ddulliau teithio gwahanol i geir***, lleolir y cynnig o fewn pellter cerdded a beicio o ystod eang o siopau, gwasanaethau, cyfleusterau a safleoedd cyflogaeth ym Mangor. Mae nifer dda o wasanaethau bws rheolaidd iawn hefyd ar gael o fewn pellter cerdded rhwydd o'r safle, gan olygu bod mynediad rhwydd at ystod eang o anheddiadau lleol allweddol, gyda gorsaf reilffordd fawr hefyd o fewn taith cerdded neu feicio byr. Mae hyn yn galluogi mynediad i'r rhanbarth a'r genedl yn ehangach.

5.64 Felly, credir fod y cynnig wedi'i osod mewn lleoliad hygyrch tu hwnt, a bod ganddo'r potensial i annog ei feddianwyr i ddefnyddio dulliau teithio gwahanol i geir.

5.65 Felly, mae'r cynnig yn cydymffurfio ag amcanion a nodir ym ***mharagraffau 3.6, 3.12-3.13, a rhan 4.1o PCC, a pholisïau PS/4, TRA1, TRA4, PS5, PCYFF3 yn y CDLlC***.

5.66 Gan droi at y cwestiwn o ***ddefnydd ynni a chynaliadwyedd adeiledig***, bydd yr anheddau arfaethedig yn cael eu dylunio i leihau eu defnydd ynni drwy

lefelau uchel o inswleiddio, a manylebau technoleg a gosodiadau ynni-effeithlon, yn ogystal â pheiriannau a gosodiadau a fyddai'n lleihau'r defnydd o ddŵr. Yn hyn o beth, bydd effeithiau amgylcheddol y cynnig yn llai a'r costau rhedeg i'r meddianwyr. Bydd hyn yn mynd i'r afael â gofynion ***paragraffau 3.7-3.8 ac adran 5.8 o PCC, TAN12, a pholisïau PS5, PS6, PCYFF3, a PCYFF5 yn y CDLlC***.

5.67 Mae ***Strategaeth Cadwraeth Dŵr*** wedi cael ei gynnwys yn rhan o'r cynllun sy'n nodi y gellid ymgorffori mesurau addas yn unrhyw ddyluniad manwl i'r dyfodol i leihau'r defnydd o ddŵr. Yn hyn o beth, mae'r cynnig yn cydymffurfio â gofynion ***adran 6.6 o PCC a pholisi PCYFF6 (yn ogystal â PS5, a PS6 o'r CDLlC***.

5.68 Eto, noder fod y bwriad blaenorol yn dderbyniol o'r agwedd yma a gan nadoes gwir newid, disgwylir y bydd y bwriad yn parhau i fod yn dderbyniol o'r agwedd yma.

Y Gymraeg

5.69 Darparwyd Datganiad Cymunedol ac Ieithyddol er mwyn asesu effaith bosibl y datblygiad ar y Gymraeg yn y gymuned. Dylid darllen y datganiad ar wahan er mwyn caniatau asesiad llawn o'r cynnig, ond yn fras mae'n dod i'r casgliad na fydd y cynnig yn cael effaith fawr, a'i fod yn annhebygol o arwain at niwed oherwydd ei raddfa ddigonol o ran y boblogaeth leol o breswylwyr, a thargedu amlwg y datblygiad at anghenion lleol am dai fforddiadwy.

5.70 Yn wir, awgrymir fod y prosiect yn debygol o fod yn fanteisiol, gan y byddai'n darparu anheddau sy'n addas i'w defnyddio gan ystod helaeth o breswylwyr lleol, gyda'r ddaliadaeth darged yn bodloni angen sydd heb ei datrys ar hyn o bryd, ac yn galluogi pobl leol i gael cartrefi hirdymor yn eu cymuned. Bydd hyn yn sicrhau bod y datblygiad yn darparu ased hirdymor i'r gymuned o ran bodloni anghenion tai fforddiadwy. Byddai hyn yn cynorthwyo i fynd i'r afael â'r broblem fforddiadwyedd tai yn y gymuned hon, ac felly bydd yn elfen bwysig o ran cadw siaradwyr Cymraeg yn y gymuned, yn enwedig rhai ifanc sydd wrth gwrs yn hanfodol i ddyfodol y Gymraeg, a'r rhai sydd fwyaf tebygol o fod angen cymorth i gael tai.

5.71 Cynhigir cyfres o fesurau lleddfu yn y ddogfen honno, a byddai'r rheiny'n ymateb yn ddigonol ac yn gyfrannol er mwyn lleddfu'r risgiau/effeithiau cyfyngedig a nodwyd, ac yn sicrhau bod y cynllun ond yn arwain at effeithiau positif ar gyfer y Gymraeg a'i defnydd yn y gymuned hon. Gellid rheoli'r mesurau hynny drwy osod amod ar unrhyw ganiatad, sy'n nodi bod angen dilyn y mesurau yn y DCI.

5.72 Yn unol â gofynion polisi PS1 o'r CDLlC, mae'r Ymgeisydd hefyd yn fodlon cytuno ar amod sy'n nodi bod angen defnyddio arwyddion dwyieithog, a chadw a defnyddio enwau Cymraeg yn y datblygiad.

5.73 Felly, mae'r cynnig yn cydymffurfio â ***pharagraffau 3.25-29 PCC a TAN20, a gofynion polisi PS1 (a PS5) o'r CDLlC a CCA - Cynnal a Chadw a Chreu Cymunedau Unigryw a Chynaliadwy*** gan ei bod hi'n glir bod effeithiau posibl y datblygiad wedi cael eu hasesu, ac ni fydd y cynllun yn arwain at niwed sylweddol i gymeriad a chydbwysedd ieithyddol y gymuned leol. Hefyd,

byddai mesurau lleddfu'n cynorthwyo o ran mynd i'r afael ag unrhyw effeithiau eraill, gan sicrhau effaith bositif.

Mannau agored

5.74 Gan fod y cynnig ar gyfer mwy na 9 annedd, mae polisi ISA 5 yn gofyn am ddarparu mannau agored yn rhan o'r datblygiad *"os na all mannau agored presennol fodloni anghenion y datblygiad tai arfaethedig"*. Cafodd y mater yma ei drafod yn yr achos blaenorol ac yn dilyn trafodaethau gyda'r ACLl, cadarnhaodd yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd (yn 2021) bod gorgyflenwad o fannau chwaraeon awyr agored (gorgyflenwad 6.17ha o chwaraeon awyr agored cyffredinol, a gorgyflenwad o 9.35ha o gaeau chwarae) a gorgyflenwad o fannau chwarae i blant (5.26ha), ond mae diffyg o ran mannau chwarae i blant ag offer chwarae (-0.34ha).

5.75 Wrth gwrs, mae datblygiad pellach wedi mynd rhagddo ers hynny, ond ni fyddai'n ddigon i ddatrys gorgyflenwad mor fawr.

5.76 Felly, gan ei bod hi'n glir bod gorgyflenwad sylweddol o fannau chwaraeon awyr agored a mannau chwarae ag offer ym Mangor, dim ond mannau chwarae i blant ag offer chwarae sydd angen eu darparu ar y safle.

5.77 Mae'r tablau canlynol yn nodi cyfrifiadau o'r mannau agored gofynnol ar y safle yn rhan o'r datblygiad:-

Tabl 9 – Mannau chwarae i blant ag offer sydd eu hangen

A. Nifer yr ystafelloedd gwely	B. Rhagfynegiad o Feddiannaeth	C. Angen fesul Uned (m^2)		CH. Nifer yr Unedau	Cyfanswm Angen (m^2) (C x CH)	
		B X	2.5			
1	1.31	3.28		0	0	
2	1.72	4.3		4	17.2	
3	2.35	5.88		6	35.28	
4	2.82	7.05		0	0	
5 neu fwy	3.18	7.95		0	0	
Cyfanswm	**-**	**-**		**10**	**52.48**	m2
				Llai o orgyflenwad	0	
				Cyfanswm net	**52.48**	m2

5.78 Mae'r gofod gofynnol wedi cael ei integreiddio yn y cynllun, gyda rhagor o ofod ar gael a fydd yn cynorthwyo o ran datrys y tangyflenwad presennol.

5.79 O ganlyniad, bydd y cynnig yn cydymffurfio â gofynion ***adran 4.5 PCC a pholisi ISA 5 o'r CDLlC a CCA Mannau Agored mewn Datblygiadau Preswyl Newydd***.

5.80 Unwaith eto, derbyniwyd yr agwedd hon ar y cais blaenorol ac mae'r ddarpariaeth yr un peth, felly hyderir fod y sefyllfa yn parhau i fod yn dderbyniol.

Cyfraniadau cynllunio

5.81 Ar hyn o bryd, mae'n ymddangos fel na fyddai angen i'r cynllun wneud unrhyw gyfraniad. Yr unig gategori tebygol fyddai addysg, a deallwn na fydd angen hyn gan fod digon o le mewn ysgolion lleol ar gyfer y datblygiad.

5.82 Felly, mae'r cynnig wedi ymateb i ofynion ***polisïau PS2 ac ISA 1 o'r CDLlC yn ogystal â'r CCA ar Ymrwymiadau Cynllunio*** gan nad oes angen unrhyw gyfraniadau yn yr achos hwn.

'Colli' cyfleusterau cymunedol

5.83 Er bod yr ysgol oedd ar y safle'n gyfleuster cymunedol, nid oedd ei hangen mwyach gan fod y ddarpariaeth gynradd wedi cael ei had-drefnu ym Mangor, gan sefydlu Ysgol y Garnedd a moderneiddio a gwella Ysgol y Faenol er mwyn disodli'r ddarpariaeth ar y safle hwn a safleoedd eraill yn y dref. O ganlyniad, mae hi'n amlwg bod cyfleuster amgen wedi'i ddarparu, a bod y ddarpariaeth bresennol y tu hwnt i'r gofynion yn unol â maen prawf i. a ii. o ran 2 o bolisi ISA 2.

5.84 Yn ogystal, mae'r Awdurdod eisoes wedi caniatau i'r ysgol bresennol gael ei dymchwel drwy'r llwybr hysbysu ymlaen llaw, a chaniatâd ar gyfer ail-ddatblygu'r safle ar gyfer tai, gan dderbyn fod dymchweliad yr adeilad yn briodol a chan olygu bod yr agwedd hon y tu hwnt i gwmpas y cais.

5.85 Felly, mae'r cynnig yn cydymffurfio'n llwyr â gofynion ***paragraffau 4.1.1-2 PCC yn ogystal â pholisi ISA2 o'r CDLlC a'r CCA cysylltiedig*** a bod y 'colled' cyfleuster cymunedol o ran yr ysgol yn dderbyniol. Yn wir, cafodd hyn ei gadarnhau gan yr ACLl yn rhan o'r ymateb i'r PPE.

CASGLIAD

5.86 Ar y cyfan, byddai'r cynnig yn datblygu safle a ddatblygwyd eisoes, sy'n wag ar hyn o bryd, yn ardal adeiledig Bangor. Byddai'n darparu ar gyfer datblygiad tai fforddiadwy addas a deniadol, yn briodol i'w leoliad a'r ardal leol ehangach o ran ei raddfa, ffurf a dyluniad. Byddai'r cynnig yn darparu datblygiad tai cymysg a fydd yn bodloni anghenion lleol am dai fforddiadwy, ac felly'n gwneud cyfraniad gwerthfawr at fodloni lefelau a nodir o anghenion tai yn yr ardal leol. Byddai hefyd yn manteisio i'r eithaf ar y safle o ran ei ddwysedd, gan gydbwyso'r angen i gyflawni dwyseddau uwch mewn lleoliadau hygyrch yn erbyn cyfyngiadau'r safle, gofynion mannau agored, a'r angen i barchu'r ardal leol. Yn olaf, byddai'r datblygiad yn cael effaith dderbyniol ar amwynderau preswyl a chyffredinol, gweithrediad a diogelwch y briffordd, bioamrywiaeth a'r holl fuddion eraill a gydnabyddir.

6.0 CASGLIADAU

6.1 Gellid dod i'r casgliadau canlynol o'r adrannau uchod:-

- ☑ Byddai'r cynnig yn dod â defnydd yn ôl i safle a ddatblygwyd eisoes yn ardal adeiledig Bangor, gan gynnig datblygiad addas i'r safle a'r ardal leol;
- ☑ Byddai'r cymysgedd arfaethedig yn bodloni anghenion tai lleol a adnabuwyd, ac mae wedi'i dargedu ar gyfer angen mawr sydd heb ei fodloni am dai fforddiadwy canolraddol. Yn yr un modd, mae lefel y datblygiad yn briodol o ystyried yr angen am anheddau fforddiadwy ym Mangor. Yn hyn o beth, mae cynnydd yn lefel twf dangosol Bangor wedi'i gyfiawnhau. Mae dwysedd y cynllun hefyd yn dderbyniol;
- ☑ Dengys y cynlluniau a gyflwynwyd y byddai'n arwain at ddatblygiad deniadol a fyddai'n ymateb yn dda i'w gyd-destun a chymeriad y datblygiad yn yr ardal leol;
- ☑ Byddai'r cynllun yn sicrhau nad yw amwynderau a phreifatrwydd preswylwyr cyfagos yn cael eu heffeithio'n sylweddol, ac y byddai'n darparu safon dda o'r ddau beth i'w feddianwyr ei hun;
- ☑ Mae'r adroddiad ecolegol a gyflwynwyd gyda'r cais yn nodi fod datblygu'r safle yn dderbyniol, yn amodol ar gyfres addas o fesurau lleddfu a gwella. Byddai modd cyflawni'r mesurau hynny, a gellid eu sicrhau drwy osod amodau ar unrhyw ganiatad;
- ☑ Yn debyg i hyn, dim ond ychydig o goed gwerth is fyddai'n cael eu gwaredu ar gyfer y cynnig, gydag ychydig iawn o effeithiau ar y coed gwerth uwch fyddai'n cael eu cadw yn unol â'r Asesiad Coedyddiaeth. Mae'r effeithiau hynny yn dderbyniol yn amodol ar fesurau amddiffyn addas a thechnegau adeiladu sensitif yn cael eu rhoi ar waith. Mae modd cyflawni'r mesurau arfaethedig a gellid eu sicrhau drwy osod amodau ar unrhyw ganiatad;
- ☑ Mae modd draenio'r safle i raddau boddhaol gyda threfniadau draenio dŵr aflan ac wyneb wedi'u cynnig yn rhan o'r cynllun;
- ☑ Bydd mynediad addas yn cael ei ddarparu, ac mae gan y briffordd sy'n gwasanaethu'r safle gapasiti digonol ar gyfer y cynnig. Mae mynediad i gerddwyr hefyd wedi'i drafod, gyda threfniadau da wedi'u cynnig. Yn yr un modd, mae gofod troi a pharcio oddi ar y ffordd wedi cael ei gynnig, gyda'r lefel parcio dangosol yn bodloni gofynion polisi ac yn adlewyrchu hygyrchedd y safle. Mae'r safle yn hynod hygyrch gan ddefnyddio dulliau teithio gwahanol i geir, ac felly mae mewn sefyllfa dda i annog meddianwyr i deithio felly;
- ☑ Mae'r cynnig hefyd yn hynod gynaliadwy o safbwynt amgylchedd adeiledig, gyda dull dylunio ac adeiladu cynaliadwy ar gyfer yr eiddo arfaethedig wrth wraidd y dyluniad;

- ☑ Mae'r Datganiad Cymunedol ac Ieithyddol a gyflwynwyd gyda'r cais yn nodi na fyddai'r cynllun yn arwain at effeithiau andwyol ar gymeriad ieithyddol a chymdeithasol yr ardal leol, ac y byddai'n debygol o fod yn fanteisiol drwy ddarparu tai fforddiadwy sydd wir eu hangen. Gellid mynd i'r afael ag effeithiau eraill drwy'r mesurau lleddfu arfaethedig, sy'n rhesymol, yn gyfrannol ac yn bosibl;

- ☑ Mae lefel addas o fannau agored wedi cael ei hintegreiddio i'r cynllun, a fydd yn bodloni anghenion yn deillio o'r datblygiad, ac yn gwneud cyfraniad addas at fodloni'r diffyg darpariaeth yn yr ardal;

- ☑ Yn yr achos hwn, credir nad oes angen cyfrannu at leoedd ysgol.

- ☑ Rhaid hefyd nodi fod y safle wedi derbyn caniatâd diweddar ar gyfer ei ail-ddatblygu ar gyfer yr un nifer o unedau preswyl ac mai'r unig newidiadau yw rhai diymhongar i osodiad y safle. Roedd y cais blaenorol yn dderbyniol, ac nid yw polisïau cynllunio perthnasol wedi newid, ac gan nad oes newid materol wedi bod mewn amgylchiadau ers y caniatâd diweddar disgwylir fod y bwriad yn parhau i fod yn dderbyniol i'w ganiatáu.

6.2 I gloi, byddai'r cynnig yn dod â defnydd yn ôl i ardal wag sydd eisoes wedi'i ddatblygu yng nghanol Bangor, er mwyn creu capasiti ar gyfer datblygiad tai fforddiadwy canolraddol. Er y byddai'r cynnig yn cyfrannu at gynnydd yn lefel twf dangosol Bangor yn y CDLlC, bydd y cynnydd yn fach, ac yn bwysicach na dim, bydd yn bodloni angen amlwg am dai fforddiadwy. Felly, mae'r cynnydd yn gyfiawn.

6.3 Mae'r cynlluniau a gyflwynwyd yn dangos fod y cynllun wedi cael ei ddylunio i safon uchel, ac y byddai'n ychwanegiad addas a deniadol i'r ardal leol. Byddai'n adlewyrchu patrwm a ffurf gyffredinol datblygiadau eraill yn yr ardal, ac yn gweddu i eiddo cyfagos. Mae dwysedd y cynllun yn taro cydbwysedd rhwng gwneud y defnydd gorau o'r safle hynod hygyrch ac ystyried ei gyfyngiadau a'r angen am fannau agored, a sicrhau na fyddai'r cynnydd yn niweidio'n sylweddol preifatrwydd ac amwynderau preswylwyr cyfagos.

6.4 Mae'r safle yn hynod hygyrch i ddulliau teithio gwahanol i geir, ac mae mynediad addas wedi'i gynnig gyda chyfleusterau parcio a throi oddi ar y ffordd a fyddai'n bodloni anghenion y cynnig. Mae safon dda o fynediad i gerddwyr hefyd wedi'i gynnig.

6.5 Yn ogystal, mae dogfennau technegol wedi cael eu cyflwyno o ran ecoleg a bioamrywiaeth, coed, effeithiau cymunedol ac ieithyddol a draenio, a dylid darllen pob un o'r rhain yn llawn. Mae'r holl ddogfennau'n nodi bod y cynnig yn llwyr dderbyniol yn hyn o beth.

6.6 Mae'r caniatâd blaenorol yn rhoi sefyllfa o 'fallback' i'r Ymgeisydd a gan fod y penderfyniad hwnnw yn un diweddar ystyrir fod y cais yma yr un mor dderbyniol gan nad oes newid mewn amgylchiadau na pholisi wedi bod ers i'r penderyniad gael ei wneud.

6.7 O ganlyniad, mae'r cynnig wedi'i gefnogi'n llwyr gan bob polisi cenedlaethol a lleol perthnasol. Felly, ni ddylai fod unrhyw rwystr i gymeradwyo'r cais hwn, a gofynnir yn barchus i'r cais gael ei ganiatau.

Jamie Bradshaw - BA (Anrh), MSc, MRTPI – **Ebrill 2024**

Owen Devenport Ltd.
Cynllunwyr Tref Siartredig