

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Rhif: 4

Cais Rhif: C21/0617/16/LL

Dyddiad 28/06/2021

Cofrestru:

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Llandygai

Ward: Tregarth & Mynydd Llandygai

Bwriad: Codi 12 tŷ fforddiadwy, mynedfa newydd ynghyd a gwaith cysylltiedig.

Lleoliad: Tir Ger Cae Gors, Tregarth, Bangor, LL57 4NE

**Crynodeb o'r
Argymheliad: CANIATAU YN DDAROSTYNGEDIG I GWBLHAU CYTUNDEB O
DAN ADRAN 106 AR GYFER CYFRANIAD ARIANNOL
LLECYNNAU AGORED.**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

1. Disgrifiad:

1.1 Cais llawn yw hwn ar gyfer codi 12 tŷ fforddiadwy deulawr ar safle sydd wedi ei leoli ar gyrion gogledd-dwyreiniol pentref Tregarth. Gellir rhannu'r cais i sawl elfen wahanol sy'n cynnwys: -

- Darparu 12 tŷ fforddiadwy ar ffurf: (i) 4 tŷ x 2 ystafell wely 4 person (rhent cymdeithasol); (ii) 4 tŷ x 3 ystafell wely 5 person (rhent cymdeithasol); 1 tŷ x 2 ystafell wely 4 person (rhent canolradd) a 3 tŷ x 3 ystafell wely 5 person (rhent canolradd).
- Cau'r fynedfa bresennol oddi ar y ffordd sirol dosbarth III (Tal Cae) a chreu mynedfa newydd ymhellach i'r dwyrain.
- Creu llwybr troed yn nhu blaen y safle a fydd yn cysylltu â'r llwybr troed presennol i'r gorllewin.
- Lledu'r ffordd gyfochrog i 5.5m i gyfarfod a gofynion mabwysiedig y Cyngor.
- Gwyo'r cwrs dwr sy'n rhedeg drwy'r safle i ymylon gorllewinol y safle.
- Creu coridorau ecolegol.
- Llecynnau parcio o fewn cwrtill y tai arfaethedig.
- Codi ffensys o amrywiol dyluniad, uchder a deunydd.
- Codi siediau domestig o fewn y gerddi cefn ynghyd a llecynnau storio biniau.

1.2 Saif y safle islaw ac i'r dwyrain o stad sefydledig o dai a adnabyddir fel Bro Syr Ifor ac i'r gogledd-dwyreiniol o bentref Tregarth. Yn bresennol, mae'n llecyn o dir pori gyda choed a llwyni o'i amgylch ac yn 0.5ha mewn maint. Rhed y tir i lawr o'r dwyrain i'r gorllewin gyda'r fynedfa ddwbl bresennol wedi ei leoli yng nghornel gogledd-gorllewinol y cae. I'r gogledd o'r safle lleolir y ffordd sirol dosbarth III gyda thir amaethyddol ymhellach draw, i'r dwyrain lleolir coedlan a'r cyn-rheilffordd (Lon Las Ogwen) gydag anheddau preswyl ymhellach draw, i'r de lleolir coedlan go sylweddol (Safle Bywyd Gwyllt Tregarth) ac i'r gorllewin lleolir anheddau preswyl. Lleolir y safle o fewn parth rhagod 500m i heneb (Caer Pen Dinas), oddi fewn i Dirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Dyffryn Ogwen ac o fewn 2km o Safle Treftadaeth y Byd Ardal y Llechi Gogledd-orllewin Cymru.

1.3 Saif y safle oddi fewn i ffin datblygu Tregarth fel y'i cynhwysir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, 2017 (CDLL) ar wahân i sribyn o dir cul y tu cefn i leiniau rhif 4 i 12. Er mwyn cefnogi'r cais cyflwynwyd y dogfennau canlynol - Datganiad Cefnogol Cynllunio; Datganiad Tai Fforddiadwy; Datganiad Dylunio a Mynediad; Adroddiad Ymgynghori Cydymgeisio; Datganiad Cymysgedd Tai; Arfarniad Archeolegol; Datganiad Iaith Gymraeg; Asesiad Ecolegol Rhagarweiniol; Datganiad Cadwraeth Dwr; Datganiad Coedyddiaeth; Asesiad Effaith Treftadaeth a Strategaeth Draenio Gynaliadwy.

1.4 Cadarnhawyd bod yr ymgeisydd (sydd yn gweithio law yn llaw gydag Adra i ddarparu tai fforddiadwy yn yr ardal) 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'r datblygiad yn golygu codi mwy na 150 o dai ar safle sydd mwy na 5ha mewn maint -

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Atodlen 2, Rheoliad 2(i) o'r Rheoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Asesu Effeithiau Amgylcheddol) (Cymru), 2017.

2. Polisiâu Perthnasol:

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

2.2 Mae'r Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn rhoi dyletswydd ar y Cyngor i ymgymryd â 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 mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017:-

Polisi PS 1- yr iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig.

Polisi PS 2 – isadeiledd a chyfraniadau gan ddatblygwyr.

Polisi ISA 1 – darpariaeth isadeiledd.

Polisi ISA 5 – darparu llecynnau agored mewn datblygiadau tai newydd.

Polisi TRA 2 – safonau parcio.

Polisi TRA 4 - rheoli ardrawiadau cludiant.

Polisi PS 4 - trafndiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd.

Polisi PS 5 - datblygu cynaliadwy.

Polisi PS 6 – lliniaru effeithiau newid hinsawdd ac addasu iddynt.

Polisi PCYFF 1 – ffiniau datblygu.

Polisi PCYFF 2 – meini prawf datblygu.

Polisi PCYFF 3 – dylunio a siapio lle.

Polisi PCYFF 4 – dylunio a thirweddu.

Polisi PCYFF 5 – rheoli carbon.

Polisi PCYFF 6 – cadwraeth dwr.

Polisi PS 17 – strategaeth aneddeledd.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Polisi TAI 8 – cymysgedd briodol o dai.

Polisi TAI 15 – trothwy tai fforddiadwy a’u dosbarthiad.

Polisi AMG 5 – cadwraeth bioamrywiaeth leol.

Polisi PS 20 – diogelu a lle bo’n berthnasol wella asedau treftadaeth.

Polisi AT 1 – ardaloedd cadwraeth, safleoedd treftadaeth y byd a thirweddau, parciau a gerddi hanesyddol cofrestredig.

Canllawiau Dylunio Gwynedd (2003).

Canllaw Cynllunio Atodol (CCA): Cymysgedd Tai.

CCA: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy.

CCA: Tai Fforddiadwy.

CCA: Llecynnau Agored mewn Datblygiadau Tai Newydd.

2.4 **Polisiau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 11 (2021).

Cymru’r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040.

Gofynion Ansawdd Datblygu Cymru, Atodiad A a B (2021).

Nodyn Cyngor Technegol (NCT)2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy (2017).

NCT5: Cynllunio a Chadwraeth Natur (2009).

NCT12: Dylunio (2016).

NCT18: Trafnidiaeth (2007).

NCT20: Cynllunio a’r Iaith Gymraeg (2017).

NCT24: Yr Amgylchedd Hanesyddol (2017).

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

3.1 Nid oes hanes cynllunio yn perthyn i’r safle arbennig hwn.

4. **Ymgynghoriadau:**

Cyngor Cymuned/Tref:

Sylwadau parthed y canlynol:-

- Risg llifogydd o ddŵr hwyneb.
- Gweledd a lled is-safonol i’r briffordd i fewn i Dregarth /A.5 gan ei bod yn gornel beryglus iawn.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- Dim llwybr troed yn cysylltu â'r llwybrau troed presennol islaw ac uwchben Cae Gors/Ffordd Tan Rhiw.

Uned Drafnidiaeth:

Dim gwrthwynebiad a nodir bod y bwriad yn cynnig gwelliannau i'r ffordd gyfagos megis y bwriad i'w ledu ar hyd ymyl y safle ac i ddarparu cysylltiad ar droed megis troedffordd sy'n ymuno a'r rhwydwaith yn y pentref. Cynnig amodau perthnasol ynghyd a nodiadau i'r ymgeisydd.

Cyfoeth Naturiol Cymru:

Dim gwrthwynebiad i'r cais ond yn gwneud y sylwadau canlynol:-

Rhywogaethau a Warchodir Nodwn fod yr adroddiad Asesiad Ecolegol Rhagarweiniol a gyflwynwyd i gefnogi'r cais uchod (Etive Ecology Ltd, May 2021) wedi nodi nid yw ystlumod nag dyfrgwn yn bresennol ar safle'r cais. O'r wybodaeth a gyflwynwyd, rydym yn ystyried bod y datblygiad arfaethedig yn cynrychioli risg is i ystlumod a dyfrgwn, fel y diffinnir yn ein dogfen arweiniol 'Ymagwedd Cyfoeth Naturiol Cymru at Ystlumod a Chynllunio' (2015). Yn ogystal â hyn, rydym yn cynghori na fydd y datblygiad arfaethedig yn debygol o niweidio neu aflonyddu ar yr ystlumod neu ddyfrgwn neu eu safleoedd bridio a'u mannau gorffwys ar y safle hwn, cyn belled â bod yr argymelliadau a ddisgrifir yn adran 4.3 yr adroddiad cael eu gweithredu.

Risg Llifogydd Mae'r safle o fewn Parth A i'r Mapiâu Cyngor Datblygu (DAM) sydd wedi'u cynnwys yn Nodyn Cyngor Technegol 15 Datblygu a Pherygl o Lifogydd (Gorffennaf 2004). Mae TAN15 yn cynghori nad yw'r prawf cyfiawnhau yn berthnasol ar gyfer datblygiad sydd wedi'i leoli ym Mharth A a bod gofynion dŵr wyneb yn berthnasol. Y meini prawf derbynoldeb yw na fydd cynnydd mewn llifogydd mewn mannau eraill yn digwydd o ganlyniad i'r datblygiad. O ystyried lleoliad y datblygiad ym Mharth A, rydym yn cynghori y dylid asesu gofynion dŵr wyneb. Nodwn mai mater i Adran Draenio Tir yr Awdurdod yw rhoi sylwadau ar addasrwydd y cynigion hyn. Rydym hefyd yn argymhell y dylid trafod unrhyw wriad/cwlfert cwrs dŵr gydag Adran Draenio Tir eich Awdurdod

Cyngor i'r Datblygwr: Rheoli'r Amgylchedd: Rhaid i'r ymgeiswyr leihau aflwiad i'r cwrs dŵr o'r gwaith adeiladu. Dylid trin dŵr siltiog, naill ai trwy ddefnyddio lagwnau gwaddodi neu danciau, neu drwy ei ollwng dros ardal laswelltog. Ar gyfer gwaith mewn sianeli afon, argymhellir defnyddio argaeau coffr, i gadw dŵr rhag mynd i mewn i'r ardal waith.

Rhaid cadw croesfannau afonydd yn rhydd rhag dyddodion llaid neu lwch.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Rhaid cadw storfeydd olew a chemegau i ffwrdd o'r cwrs dŵr, ar sylfaen anathraidd, o fewn bwnd ac wedi'u gwneud yn ddiogel. Rhaid cadw defnyddiau amsugno neu becyn gollyngiadau addas ar y safle i'w defnyddio mewn argyfwng. Dylid hysbysu Cyfoeth Naturiol Cymru ar unwaith am ddigwyddiad o'r fath.

Rhaid rheoli'r gwaith o ddefnyddio a golchi peiriannau cymysgu sment a chaeadu concrid a sment gwlyb yn ofalus er mwyn lleihau'r risg o unrhyw ddefnydd yn mynd i mewn i'r cwrs dŵr. Argymhellir yr ymgeisydd i ddilyn y canllawiau o fewn Canllawiau i Atal Llygredd 5 "Gweithiau a gwaith cynnal a chadw mewn dŵr neu'n agos iddo".

Dŵr Cymru:

Angen cyflwyno cynllun draenio dŵr aflan ar gyfer y datblygiad.

Uned Gwarchod y Cyhoedd,
Rheolaeth Llygredd:

Gall gwaith adeiladu achosi problem sŵn a llwch i breswylwyr cyfagos. Nodir fod y safle yn agos iawn i dai. Er mwyn diogelu trigolion yr ardal, dyle'r gwaith adeiladu digwydd rhwng yr oriau 08:00-18:00 Dydd Llun - Dydd Gwener, 08:00-13:00 Dydd Sadwrn a dim o gwbl ar Ddydd Sul a Gŵyl Banc.

Dyle dulliau ymarferol gorau cael eu defnyddio i leihau sŵn a dirgryniad gan y gwaith ac ystyried yr argymhellion y ddogfen 'BS5228: *Control of Noise and Vibration on Construction and Open Sites*', a all gynnwys lliniaru fel codi rhwystrau acwstig o amgylch y safle ger anheddau preswyl.

Dyle cynllun manwl i reoli llwch, sŵn a dirgryniad fel canlyniad o'r gwaith adeiladu cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol

Cynghorir fod rhwystr sŵn yn cael ei osod gyferbyn a'r tai cyfagos i leihau sŵn.

Uned Dwr ac Amgylchedd:

Mae ein mapiau yn dangos fod cwrs dŵr yn rhedeg drwy'r safle, ac mae'r datblygwr yn bwriadu dargyfeirio'r cwrs dŵr fel rhan o'r cynllun. Cynghorir y datblygwr i osgoi gosod / codi unrhyw strwythurau o fewn 3m i gwrs yr afon oherwydd gallai hyn rwystro gwaith cynnal a chadw yn y dyfodol. Yn ogystal, byddai angen Caniatâd Cwrs Dŵr Arferol ar gyfer unrhyw waith a allai effeithio ar lif yr afon, boed hyn yn barhaol neu dros dro.

Ers y 7fed Ionawr 2019, mae angen systemau draenio cynaliadwy (SDC) i reoli dŵr wyneb ar gyfer pob datblygiad newydd o fwy nac 1 tŷ neu lle mae'r arwynebedd adeiladu gydag oblygiadau draenio yn 100m² neu fwy. Rhaid i systemau draenio fod wedi eu dylunio a'u

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

hadeiladu yn unol â safonau gofynnol ar gyfer draenio cynaliadwy a gyhoeddwyd gan Weinidogion Cymru.

Rhaid i'r systemau hyn gael eu cymeradwyo gan Gyngor Gwynedd yn ei rôl fel Corff Cymeradwyo SDC (CCS) cyn y bydd gwaith adeiladu'n dechrau.

Oherwydd maint a natur y datblygiad bydd angen darparu cais i'r Corff Cymeradwy SDS i'w gymeradwyo cyn dechrau'r gwaith adeiladu. Mae'r manylion a ddarparwyd yn dangos fod y datblygwyr yn bwriadu defnyddio mesurau cynaliadwy i ddraenio'r safle, fodd bynnag hyd nes y gwneir cais i'r CCS, nid oes sicrwydd y byddai cynllun y safle yn galluogi cydymffurfiaeth â'r gyfres lawn o safonau SDC cenedlaethol. Cynigir felly fod trafodaeth yn cael ei gynnal gyda'r SAB cyn i gais gael ei gyflwyno.

Mae'r Uned hefyd wedi datgan eu bod yn hyderus fod ardal digonol wedi ei ganiatáu ar gyfer y cwrs dwr newydd a bod y tai wedi eu lleoli yn ddigonol uwchlaw lefel y ffos. Nid oes gan yr Uned gofnod o lifogydd yn agos i'r safle ac os nad oes eiddo preswyl wedi cael eu heffeithio gan lifogydd, yna, byddai'n annhebygol bod yr Uned wedi ymchwilio i fewn i'r mater.

Uned Bioamrywiaeth:

Dim gwrthwynebiad yn ddarostyngedig bod y mesurau lliniaru a gynhwysir o fewn y ddogfen asesiad Rhagarweiniol Ecolegol yn cael eu cydymffurfio a hwy. Angen amod parthed: (i) darparu Cynllun Atal Llygredd; (ii) bod y safle yn athraidd i ddraenogod a (iii) cyflwyno cynllun gwelliannau bioamrywiaeth.

Swyddog Gwybodaeth, Adran Addysg:

Digon o gapasiti ar gael yn Ysgol Gynradd Tregarth ag Ysgol Uwchradd Dyffryn Ogwen ar gyfer y niferoedd o blant a all deillio o'r datblygiad hwn.

Uned Coed:

Dim ymateb wedi ei dderbyn pan yn paratoi'r adroddiad hwn.

CADW:

Dim ymateb wedi ei dderbyn pan yn paratoi'r adroddiad hwn.

Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd:

Yn dilyn derbyn y ddogfen Arfarniad Archeolegol nid oes gan y Gwasanaeth unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad gan fod y tir yn dir diheintiedig ar sail archeoleg.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Ymgynghoriad Cyhoeddus:

Rhodddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu eisoes wedi dod i ben a derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Rhwydwaith ffyrdd cul a throellog ar draul diogelwch ffyrdd - mynedfa newydd mewn lleoliad anaddas.
- Cynnydd mewn traffig.
- Angen sicrhau bydd yr holl dai yn rhai fforddiadwy ar gyfer angen lleol.
- Perygl risg llifogydd ar y safle hwn (hwyneb dwr/nant bach) ac i eiddo cyfagos gan fydd rhaid i'r dŵr hwyneb arllwys i'r nant sy'n rhedeg drwy'r safle.
- Dim ymrwymiad i gadw'r iaith Gymraeg/hanes lleol yn enwedig yr angen i gadw'r enw lleol ar gyfer y datblygiad.

Mewn ymateb i'r pryderon uchod, mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno'r wybodaeth ganlynol:-

- Mae hwn yn gais ar gyfer 12 tŷ fforddiadwy oddi fewn i ffin datblygu Tregarth ac sy'n ymateb i'r galw am y fath dai o fewn y gymuned leol ac nid yw'n gynllun masnachol. Bydd y datblygiad ym mherchnogaeth Adra yn bresennol ac am byth.
- Llifogydd - mae risg llifogydd ar ffurf dwr hwyneb/cwrs dwr sy'n rhedeg drwy'r safle. Bydd ail-aliniad y cwrs dwr a chodi'r lefel tir /lleiniau yn fodd o reoli'r risg hwn a bydd y llecyn tir rhwng llain 3 a 4 yn darparu storfa ar gyfer unrhyw orlif o'r nant yn y dyfodol ynghyd a strwythurau gwanhau eraill o fewn y safle. Un o'r ffactorau cyfrannol ar gyfer llifogydd yn y rhan isaf o'r safle yw'r dŵr o'r ffordd gyfagos a bydd mesurau yn cael eu gosod mewn lle drwy osod cerbiau a chreu llwyfandir ar draws y gyffordd er mwyn cadw'r dŵr i ffwrdd o'r stad gydag unrhyw orlif yn cael ei gyfeirio at system draenio newydd o fewn y ffordd fel rhan o'r datblygiad. Bydd unrhyw ddŵr hwyneb ychwanegol o fewn y safle yn cael ei reoli gan system draenio newydd ar gyfer y safle ei hun. Bydd rhaid i unrhyw arllwysiad dwr i'r nant cael ei ddylunio a'i reoli yn unol â gofynion Uned Dwr ac Amgylchedd y Cyngor (gweler sylwadau'r Uned uchod).

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- Cyflwr tir - nid oes bwriad i wella'r system ymdreiddiad/*infiltration* o'r tir presennol a bydd unrhyw arllwysiad dwr i'r nant a fydd wedi cael ei ail-alinio ar raddfa gyfyngedig a bydd rheolaeth a gwaith cynnal a chadw o'r system ddraenio o fewn y safle yn disgyn ar Adra'r ymgeisydd. Cynhaliwyd ymgynghoriaeth gyda'r Uned Dwr ac Amgylchedd cyn cyflwyno'r cais ar gyfer darparu system ddraenio gynaliadwy ar gyfer y datblygiad. Nodir hefyd nad oes gan Cyfoeth Naturiol Cymru wrthwynebiad i'r cais.
- Mynedfa/priffyrdd - Nid yw'r Uned Drafnidiaeth wedi gofyn am welliannau i'r gyffordd rhwng Tregarth a'r A.5 ac, felly, nid yw'n rhan o'r prosiect yma. Parthed gwelliannau i'r gweledd a'r lled, rhagdybir mai cyfeiriad sydd yma i "*Halfway Bridge*" ar yr A.5 ac mae'n annhebygol bydd cynnydd mewn trafnidiaeth adeiladu yn mynd i roi fwy o bwysau ar y bont hon. Nodir bod y bwriad yn golygu gwelliannau i'r bont a'r ffordd gyferbyn a'r safle er mwyn sicrhau byddent i safonau mabwysiedig y Cyngor gan gynnwys creu llwybr troed newydd. Ni fydd gwaith yn dechrau ar y safle hyd nes bod y gwelliannau hyn wedi eu cwblhau'n gyntaf a gellir amodi hyn pe caniateir y cais.
- Llwybrau troed - bwriedir darparu linc llwybr i gysylltu â'r llwybr presennol ar y gyffordd gyda Tal Cae ac o'r pwynt yma ymlaen i Ffordd Tanrhiw a'r B.4409 i'r ysgol. Yn anffodus, mae'r tir sydd i'r de o'r safle ym mherchnogaeth trydydd parti gydag eiddo wedi eu lleoli i fyny i gerbydlon y ffordd sydd ddim yn caniatáu gwelliannau i ledu'r ffordd neu i greu llwybr troed newydd.

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 PCYFF 1, TAI 4, TAI 15 a PS 5 o'r CDLL. Dywed Polisi PCYFF1 caniateir cynigion tu mewn i 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 rhan helaeth o'r safle (ar wahân i strbyn o dir cul yng nghefn llain rhif 4 i 12) o fewn ffin datblygu Pentref Lleol Tregarth ac o'r safbwynt yma, felly, gellir ystyried y cais o dan Bolisi TAI 4 o'r CDLL.
- 5.2 Mae Polisi TAI 4 yn datgan yn y pentrefi lleol cefnogi'r tai newydd i gwrdd â strategaeth y CDLL drwy ddyraniadau tai a safleoedd addas heb eu dyrannu o fewn y ffin datblygu ar sail y ddarpariaeth ddangosol o fewn y Polisi ei hun. Y lefel cyflenwad dangosol o dai i Dregarth dros gyfnod y Cynllun yw 13 uned (sydd yn cynnwys 'lwfans llithro' o 10%,). Yn y cyfnod 2011 i 2020, mae cyfanswm o 5 uned wedi eu cwblhau yn Nhregarth ac roedd y banc tir ar hap h.y. safleoedd gyda chaniatâd cynllunio presennol ar safleoedd nad sydd wedi eu dynodi ar gyfer tai,

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

yn Ebrill 2020 yn 1 uned (gan ddiystyru'r unedau a nodir yn y CDLL fel rhai sydd yn annhebygol o'u cwblhau). Golyga hyn bydd y bwriad yn golygu bydd Tregarth yn mynd y tu hwnt ei lefel twf dangosol.

- 5.3 Fodd bynnag, o safbwynt dangosydd D25, sef nifer y tai newydd a ganiateir fesul categori yn y Goeden Aneddleoedd, a amlinellir ym Mholisi PS 17, fel canran o'r holl ddatblygiadau a ddatblygwyd bob blwyddyn, fe nodir fod y wybodaeth yn yr Adroddiad Monitro Blyneddol, 2019 yn cyd-fynd yn effeithiol â'r targed a'r hyn a nodir o ran y lefel sbardun ar gyfer y dangosydd. Felly, ar hyn o bryd, gellid cefnogi cymeradwyo'r safle hwn yn erbyn darpariaeth gyffredinol (yn seiliedig ar y gyfradd gwblhau hyd yma) o fewn y categori Pentrefi, Clystyrau & Chefn Gwlad agored.
- 5.4 Mae Polisi TAI 15 yn ceisio darpariaeth briodol o dai fforddiadwy. Mae ganddo ffigwr trothwy o 2 neu fwy o unedau mewn pentrefi lleol fel Tregarth. Gan fod y datblygiad arfaethedig yn cynnig cynnydd o 12 fforddiadwy, mae hyn yn golygu fod y bwriad yn cyd-fynd â'r gofynion canran o unedau fforddiadwy o fewn y Polisi hwn. Yn yr achos yma, bydd yr holl unedau arfaethedig yn rhai fforddiadwy ac wedi eu dylunio i Safon Ansawdd Tai Cymru a bydd y ddeiliadaeth yn rhanedig rhent cymdeithasol a rhanedig rhent canolradd. Er mwyn darparu'r tai fforddiadwy yma yn llwyddiannus ac er mwyn sicrhau bod lefelau rhent yn unol â gofynion tai fforddiadwy, bydd y datblygiad yn ddibynnol ar dderbyn grant tai cymdeithasol gan Gyngor Gwynedd a Llywodraeth Cymru. Er mwyn fod yn gymwys ar gyfer y tai rhent canolradd bydd rhaid i ddarpar ddeiliaid cofrestru gyda Chofrestr Tai Cyffredin Gwynedd tra bydd angen i ymgeiswyr am dai rhent canolradd gofrestru gyda Tai Teg.
- 5.5 Mae Polisi PS 5 yn datgan cefnogir datblygiadau ble gellid dangos ei bod yn gyson ag egwyddorion datblygu cynaliadwy gan gynnwys safleoedd addas oddi fewn i ffiniau datblygu. Credir gellir diffinio'r safle arbennig hwn fel safle sy'n gynaliadwy ar sail ei leoliad oddi fewn i'r ffin datblygu a chyferbyn ac ardal breswyl sefydledig, ei leoliad ger rhwydwaith ffyrdd lleol a thrafnidiaeth gyhoeddus yn ogystal â bod y tai yn cael eu hadeiladau yn unol â safonau Cartrefi Gydol Oes ac wedi eu hinsiwleiddio i lefel uchel iawn. Nodir hefyd byddai'r elfen o ddatblygu cynaliadwy a hygyrchedd y safle hwn yn un o'r brif ystyriaethau wrth ddewis safleoedd ar gyfer codi tai o fewn y CDLL gan yr Arolygwr Cynllunio.
- 5.6 Gan ystyried yr uchod a'r ffaith bod yr holl dai am fod yn rhai fforddiadwy (yn hytrach na'r 20% sydd angen ei 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

- 5.7 Cyflwynwyd Datganiad Tai Fforddiadwy gan Adra ar ran yr ymgeisydd ynghyd a Datganiad Cymysgedd Tai yn unol â gofynion Polisi TAI8 a TAI15 o'r CDLL ynghyd a'r CCA: Cymysgedd Tai a Tai Fforddiadwy. Mae'r wybodaeth yma'n nodi:-
- Bydd y bwriad yn darparu 12 uned fforddiadwy (ar ffurf tai deulawr) yn cynnwys tai 2 lofft (4 person) a thai 3 lofft (5 person).
 - Bydd lefelau rhent yr unedau fforddiadwy yn unol â gofynion Polisi Rhent Llywodraeth Cymru ac Adra fel Landlord Cymdeithasol Cofrestredig ac yn cael eu dyrannu i bobl sydd ar Restr Tai Cyffredin Gwynedd drwy wneud cais i'r Tîm Opsiynau Tai a rhai sydd wedi eu cofrestru gyda Tai Teg yn unol â pholisï *rhentu lleol*.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- Mae Rhestr Aros am dai cymdeithasol yn Nhregarth (Hydref, 2020) yn cynnwys 68 ymgeisydd am dy 2 llofft a 49 ymgeisydd am dy 3 llofft a byddai caniatáu'r cais hwn yn cynnig cyfleoedd i deuluoedd amrywiol sydd mewn cartrefi anaddas yn bresennol (e.e. rhai yn dioddef o dreth ystafell wely oherwydd tan-feddiannaeth) i dderbyn cartref newydd gyda gardd breifat mewn lleoliad cynaliadwy a deniadol.
- Bydd 4 o'r unedau yn unedau ar gyfer rhent canolradd sy'n cynnig dewis arall i bobl sy'n cael trafferthion ar y farchnad agored ond nad ydynt yn cael eu hystyried fel blaenoriaeth ar gyfer tai cymdeithasol. Mae lefelau rhent canolradd yn cael eu gosod yn ddibynnol ar lefelau rhent y farchnad agored – fel arfer, bydd y rhent yn cael ei osod ar 80% o rent y farchnad ar gyfer cartrefi tebyg yn yr ardal hon.
- Trefniadau ar gyfer trosglwyddo'r tai fforddiadwy - yn amodol ar dderbyn caniatâd cynllunio bydd Adra yn prynu'r safle ac yn cyflogi contractwyr lleol (yr ymgeisydd) i adeiladau ar eu rhan. Yn dilyn cwblhau'r unedau, byddent wedyn ym mherchnogaeth a rheolaeth Adra fel landlord cymdeithasol cofrestredig.
- Ymddengys bod tystiolaeth gadarn ar gael (gan ddilyn canllawiau'r CCA perthnasol) parthed yr angen am dai fforddiadwy ac mai'r angen mwyaf yn ardal Tregarth yw am unedau 2 a 3 llofft rhent cymdeithasol a rhent canolradd a bydd y datblygiad arfaethedig, o'i ganiatáu, yn cynnig hyblygrwydd ar sail gymysg tenantiaeth i nifer o unigolion/teuluoedd lleol o fewn Tregarth ac o fewn y dalgylch lleol. Gellir sicrhau fod y tai yn fforddiadwy'n bresennol ac am byth drwy gynnwys amod cynllunio arferol o fewn unrhyw ganiatâd cynllunio sy'n ymwneud a chytuno manylion fel pennu meddianwyr cymwys ar gyfer y tai fforddiadwy ynghyd a manylion amserlen trosglwyddo'r tai fforddiadwy.

Mwynderau gweledol

- 5.8 Mae cymysgedd o ran ffurf, gwneuthuriad a dyluniad i ddatblygiadau presennol yn nalgylch safle'r cais. Tai preswyl deulawr yw'r rhan helaeth o dai a welir yn nalgylch safle'r cais gan gynnwys tai o ddyluniad safonol canol yr 20fed ganrif (e.e. Bro Syr Ifor), tai o ddyluniad modern a thai hynach sydd wedi bod yn destun addasiadau a gwelliannau yn y gorffennol. Y brîf ddeunyddiau adeiladu sy'n gyffredin i'r ardal leol yw gwaith bric glan, carreg naturiol, llechi naturiol, rendr llyfn ynghyd a gro chwipio. Bydd edrychiadau'r tai arfaethedig yn gweddu gyda'r deunyddiau yma gan ddefnyddio llechi naturiol i'r toeau, rendr llyfn wedi ei baentio ynghyd a gorchudd llechi naturiol i'r waliau, drysau o ddeunydd UPV-c lliwiau amrywiol gyda ffenestri a nwyddau glaw o ddeunydd UPV-c lliw llwyd gyda'r siediau gardd o ddeunydd metel ac o ddyluniad safonol. Bydd ffiniau amgáu o wneuthuriad ffensys coedyn, rheiliau dur ac ail-godi rhai o'r waliau cerrig naturiol presennol yn nhw blaen y safle.
- 5.9 Mae'r cynllun datblygu yn dilyn siâp "L" ar ffurf *cul-de-sac* gyda darpariaeth parcio o flaen y tai eu hunain ynghyd ac ardaloedd amwynder agored ar ymylon gogleddol y safle sydd hefyd yn cynnwys tirweddu. Bydd gerddi agored yn nhw blaen y tai ynghyd a gerddi preifat yn nhw cefn y tai eu hunain. Lleolir y tai arfaethedig yn rhannol yr un lefel a'r ffordd gyfochrog a rhannol islaw'r ffordd gan ystyried topograffi'r tir a'i rediad i lawr o'r dwyrain i'r gorllewin. Bydd cynllun a naws y datblygiad yn debyg i'r stadau cyfagos gan gynnwys cymysgedd o lawntiau preifat, tir amwynder agored ac wynebau caled ar gyfer cerddwyr a cherbydau. Bydd uchder a maint/graddfa'r tai yn adlewyrchu'r hyn a geir yn nalgylch safle'r cais ac er bod y safle wedi ei leoli ar ymylon dwyreiniol y pentref credir na fyddai'n creu nodwedd ymwithiol nac yn cyflwyno datblygiad patrwm tameidiog sy'n groes i batrwm datblygu cyffredinol Tregarth gan ystyried bod

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

y safle ei hun mewn ychydig o bant rhwng dau lwyfandir (Lon Las Ogwen i'r dwyrain a Bro Syr Ifor i'r gorllewin) a choedlan go sylweddol fel cefnlen iddo (Safle Bywyd Gwyllt Tregarth).

- 5.10 Fel y cyfeiriwyd ato uchod, lleolir y safle o fewn parth rhagod 500m i heneb (Caer Pen Dinas), oddi fewn i Dirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Dyffryn Ogwen ac o fewn 2km o Safle Treftadaeth y Byd Ardal y Llechi Gogledd-orllewin Cymru ac o'r safbwynt yma cyflwynwyd y ddogfen Asesiad Effaith Treftadaeth gyda'r cais sy'n dod i'r canlyniad na fyddai'r datblygiad yn cael effaith sylweddol ar rhai o asedau treftadaeth leol (heneb Rheilffordd Chwarel Penrhyn a Safle Treftadaeth y Byd Ardal y Llechi) oherwydd diffyg cyd-weledd/*intervisibility* rhyngddynt Efallai byddai golygfeydd ysbeidiol o'r datblygiad o heneb Rheilffordd Chwarel Penrhyn ond nid yw'r tir hwn yn agored i'r cyhoedd ynghyd a'r ffaith bod coedlan drwchus ar arglawdd y rhan yma o'r rheilffordd. Mae dau lecyn bach i'r de-ddwyrain ble byddai'n bosib cael golygfeydd ysbeidiol o'r datblygiad o Lon Las Ogwen (yn enwedig yn y gaeaf) ond ni fyddai'r golygfeydd hyn yn brif olygfeydd gan ystyried rhediad y llwybr cyhoeddus ei hun. Yn ddarostynedig ar dderbyn ymateb ffafriol gan CADW, credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail ei effaith cyfyngedig ar asedau treftadaeth yn nalgylch safle'r cais.
- 5.11 Cyflwynwyd hefyd, yn dilyn derbyn sylwadau cychwynol Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd sy'n datgan fe all fod potensial yma i darfu ar archeoleg leol, y ddogfen Arfarniad Archeolegol ac yn dilyn ail-ymgynghoriad gyda'r Gwasanaeth cadarnheir nad oes gwrthwynebiad i'r cais fel y'i cyflwynwyd.
- 5.12 Ar y sail cynnwys yr ystyriaethau uchod, ystyrir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF 3, PCYFF 4, PS 20 ac AT 1 o'r CDLL.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.13 Fel y cyfeirir ato uchod, lleolir anheddau preswyl i'r gorllewin (Bro Syr Ifor) ac i'r gogledd-orllewin o safle'r cais ynghyd a'u gerddi/llecynnau amwynder preifat a chyhoeddus. Fodd bynnag, gan ystyried dyluniad, gosodiad a lleoliad y tai arfaethedig mewn perthynas â'r anheddau hyn ynghyd a llystyfiant ar ymylon gorllewinol y safle, ni chredir byddai'r bwriad yn cael adrawiad sylweddol ar ddeiliaid yr anheddau hyn ar sail gor-edrych, colli preifatrwydd ac aflonyddwch sŵn. Cydnabyddir bydd elfen o aflonyddwch sŵn yn ystod y gwaith adeiladau ond fe all hyn gael ei leihau drwy ymgymryd â mesurau lliniaru ynghyd a'r ffaith mai am gyfnod dros dro fydd y cyfnod adeiladu yn unig. I'r perwyl hyn, felly, credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF 2 o'r CDLL.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.14 Mae'r asesiad uchod yn cyfeirio at bryderon trigolion lleol parthed addasrwydd y rhwydwaith ffyrdd lleol i ymdopi a thrafnidiaeth ychwanegol. Bydd y bwriad yn cynnwys cau'r fynedfa amaethyddol bresennol a chreu mynedfa newydd i gyfeiriad y dwyrain ac ymhellach i ffwrdd o'r gyffordd/gornel presennol yn y ffordd sirol dosbarth III. Cynigir gwelliannau i'r rhan yma o'r ffordd drwy ei ledw a thrwy ddarparu llwybr troed sydd i'w gysylltu â'r llwybr troed presennol i'r gorllewin o'r safle i ofynion statudol mabwysiedig y Cyngor. Mae'r bwriad yn golygu creu llecynnau parcio a throi oddi fewn i'r safle a fyddai'n osgoi cerbydau parcio ar gerbydlon y ffordd bresennol ar draul diogelwch ffyrdd. Mewn ymateb i'r broses ymgynghori statudol mae'r Uned Drafndiaeth wedi cadarnhau nad oes gwrthwynebiad i'r bwriad gan nodi bod y bwriad yn cynnig gwelliannau i'r ffordd gyfagos a hefyd bod bwriad i ddarparu parcio ar raddfa o 2 lecyn parcio fesul pob eiddo; ffordd stad fechan sy'n cynnwys mynedfa o ddyluniad safonol ynghyd a

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

man troi i ganiatáu cerbydau i droi a gadael y safle mewn ger ymlaen. Mae'r Uned, felly, yn argymhell cynnwys amodau/nodiadau perthnasol pe caniateir y cais hwn er mwyn sicrhau bydd y gwaith yn cael ei gwblhau i safonau statudol. Credir, felly, i'r bwriad fod yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi TRA 2 a TRA 4 o'r CDLL.

Materion bioamrywiaeth

- 5.15 Fel y cyfeiriwyd ato uchod, mae'r safle wedi ei leoli oddi fewn i Safle Bywyd Gwyllt Tregarth ac oherwydd hyn cyflwynwyd y ddogfen Asesiad Ecolegol Rhagarweiniol gyda'r cais sydd wedi cael ei gwblhau i safon dda yn ôl ymateb yr Uned Bioamrywiaeth. Er byddai'r bwriad yn colli 2,000m² o laswelltir wedi ei wella a 350m² o gynefin coedwig wlyb bydd y bwriad yn creu 350m² o laswelltir rhywogaethau cyfoethog newydd drwy greu coridorau bywyd gwyllt ynghyd a rheolaeth tymor hir o'r holl gynefinoedd sy'n cael eu cadw ar sail eu gwerth bioamrywiaeth.
- 5.16 Fodd bynnag, bydd angen cynnwys amodau gydag unrhyw ganiatâd cynllunio sy'n ymwneud a:- (i) cydymffurfio gyda'r mesurau lliniaru a gynhwysir o fewn y ddogfen Asesiad Rhagarweiniol Ecolegol; (ii) darparu Cynllun Atal Llygredd; (iii) sicrhau bod y safle yn athraidd i ddraenogod a (iv) cyflwyno cynllun gwelliannau bioamrywiaeth. Fel rhan o'r cais cyflwynwyd Datganiad Coedyddiaeth ac er nad oes ymateb wedi ei dderbyn gan yr Uned Coed, daw'r Datganiad i'r canlyniad byddai'r bwriad yn golygu torri coed o werth canolig i isel ac er mwyn digolledu'r coed yma gellir plannu coed newydd o fewn y safle drwy gynnwys amod cynllunio i'r perwyl hyn mewn unrhyw ganiatâd. Bydd angen diogelu'r coed sydd yn aros drwy ddilyn canllawiau Rhif Prydeinig (*BS no.*) BS5837 ac *NJUG Volume 4 (Guidelines for the Planning, Installation and Maintenance of utility Apparatus in Proximity to Trees)*. I'r perwyl hyn, felly, credir bod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi AMG 5 o'r CDLL.

Materion llifogydd a draenio

- 5.17 Fel y cyfeiriwyd ato uchod, mae pryderon wedi eu cyflwyno gan drigolion lleol parthed y ffaith bod y cwrs dwr sy'n rhedeg drwy ran isaf y safle wedi ei leoli, yn bresennol, o fewn Parth A ym Mapiau Cyngor Datblygu (DAM) sydd wedi'u cynnwys yn Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Pherygl o Lifogydd (Gorffennaf 2004). Mae NCT 15 yn cynghori nad yw'r prawf cyfiawnhau yn berthnasol ar gyfer datblygiad sydd wedi'i leoli ym Mharth A ac mai gofynion dŵr wyneb sy'n berthnasol yma a'r meini prawf derbynioldeb yw na fydd cynnydd mewn llifogydd mewn mannau eraill yn digwydd o ganlyniad i'r datblygiad.
- 5.18 Mae'r bwriad yn golygu ail-alinio'r cwrs dwr presennol (sy'n un o nifer helaeth o isafonydd i'r Afon Ogwen) tuag at ymylon gorllewinol y safle gyda'r bwriad o arllwys dŵr hwyneb o'r safle/adeiladwaith newydd i'r cwrs dwr ei hun. Bydd strwythurau gwanhau yn cael eu darparu o fewn y safle a fyddai'n sicrhau mai arllwysiad cyfyngedig yn unig fydd yn cysylltu i mewn i'r cwrs dwr ar ffurf cyflymdra dwr ffo *Greenfield*. Bydd rhaid i unrhyw arllwysiad i'r cwrs dwr gael ei gytuno gyda'r Uned Dwr ac Amgylchedd fel Corff Cymeradwyo Systemau Draenio Cynaliadwy (CCS) ynghyd a bod angen Caniatâd Cwrs Dŵr Arferol ar gyfer unrhyw waith a allai effeithio ar lif yr afon, boed hyn yn barhaol neu dros dro. Rhaid i systemau draenio fod wedi eu dylunio a'u hadeiladu yn unol â safonau gofynnol ar gyfer draenio cynaliadwy a gyhoeddwyd gan Weinidogion Cymru. Mae asiant yr ymgeisydd yn cadarnhau bod trafodaethau o flaen llaw wedi cymryd lle gyda'r Uned Dwr ac Amgylchedd y Cyngor parthed yr elfen yma o'r cais gan gynnwys trafod strategaeth draenio ar gyfer y datblygiad. Y consensws oedd bod cefnogaeth ar gyfer uwchraddio'r cwrs dwr presennol (ble nad oes goruwchwiliaeth nag unrhyw waith cynnal a chadw wedi ei wneud arno yn y gorffennol) drwy ei ail-alinio ynghyd ac ymgymryd â mesurau

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

lliniaru priodol parthed rhyddhau dŵr hwyneb o'r datblygiad i'r cwrs dwr newydd ac mae hyn wedi ei gadarnhau gan yr Uned drwy ddatgan eu bod yn hyderus fod ardal digonol wedi ei ganiatau ar gyfer y cwrs dwr newydd a bod y tai wedi eu lleoli yn ddigonol uwchlaw lefel y ffos. Nid oes gan yr Uned gofnod o lifogydd yn agos i'r safle ac os nad oes eiddo preswyl wedi cael eu heffeithio gan lifogydd, yna, byddai'n anhebygol bod yr Uned wedi ymchwilio i fewn i'r mater.

- 5.19 Gellir atodi nodyn (fel sy'n arferol mewn sefyllfaoedd cyffelyb) mewn unrhyw ganiatad cynllunio sy'n cyfeirio'r ymgeisydd i'r angen o dderbyn y caniatadau a thrwyddedau perthnasol gan Uned Dwr ac Amgylchedd y Cyngor cyn i unrhyw waith ddechrau ar y safle. I'r perwyl hyn, felly, ystyrir bod yr elfen yma o'r bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi ISA 2, PS 1 a PS 6 o'r CDLL ynghyd a'r cyngor a gynhwysir yn NCT 15: Cynllunio a Pherygl Llifogydd.

Materion Addysgol

- 5.20 Y polisi perthnasol o fewn cyd-destun cyfraniadau addysgol ar gyfer datblygiadau preswyl yw Polisi ISA 1 o'r CDLL ynghyd a rhoi ystyriaeth i gynnwys y CCA: Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol wrth drafod y cais hwn. Mae'r wybodaeth/fformiwla o fewn y CCA yn cadarnhau na fyddai angen cyfraniad addysgol yng nghyswllt y cais hwn gan fod capasiti ar gael yn yr ysgol gynradd ac yn yr ysgol uwchradd parthed y niferoedd o blant a fyddai'n deillio o'r datblygiad hwn. Gan ystyried yr asesiad uchod credir, felly, bod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion Polisi ISA 1 o'r CDLL.

Materion ieithyddol

- 5.21 Mae Polisi PS 1 o'r CDLL yn nodi'r achlysuron hynny pan fo angen cyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg gyda cheisiadau cynllunio ac yn unol â maen prawf 2 o'r Polisi gan fod y safle hwn ar safle ar hap annisgwyl ar gyfer datblygiad tai ar raddfa fawr, bydd angen cyflwyno Asesiad Ieithyddol gyda'r cais. I'r perwyl hyn, cyflwynwyd y fath asesiad sy'n dod i'r canlyniad byddai'r datblygiad, o'i ganiatáu, yn cyfarfod ag angen cydnabyddedig am dai fforddiadwy yn Nhregarth; byddai'r bwriad yn gymorth i bobl leol cyfarfod a'u hanghenion tai gan gynnig sefydlogrwydd i'r gymuned leol a hybu pobl leol i aros yn y gymuned; gan ystyried bod yr iaith Gymraeg yn gryf o fewn y gymuned/ardal rhagwelir byddai'r rhan helaeth o ddarpar ddeiliaid yn siaradwyr Cymraeg; byddai'r bwriad yn debygol o gael effaith positif ar yr iaith Gymraeg gan sefydlogi'r boblogaeth leol.
- 5.22 Bydd y cynllun hefyd yn cyfrannu'n bositif i'r elfennau gweledol o'r iaith o fewn yr ardal leol drwy ymrwymiad i ddatblygu'r cynllun ei hun ynghlwm a Chynllun Iaith Gymraeg Adra. Yn ddarostyngedig ar dderbyn sylwadau ffafriol gan yr Uned Iaith, credir gellir caniatáu'r cais ar sail ei gydymffurfiaeth a gofynion Polisi PS1 ynghyd a'r CCA: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy.

Materion llecynnau agored

- 5.23 Yn ôl Polisi ISA 5 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*. Mae'r wybodaeth gyfredol a dderbyniwyd gan yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd yn dangos bod diffyg llecynnau chwarae gyda chyfarpar offer i blant yn Nhregarth ac i'r perwyl hyn, felly, bydd angen cyfraniad ariannol o £2,380.43 ar gyfer cyfarfod a'r diffyg darpariaeth yma. Gellir sicrhau'r cyfraniad hwn drwy'r ymgeisydd arwyddo Cytundeb o dan Adran 106. Credir, felly, bod y bwriad yn dderbyniol ar sail

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

gofynion Polisi ISA 5 o'r CDLL ynghyd a'r CCA: Llecynnau Agored mewn Datblygiadau Tai Newydd.

6. Casgliadau:

6.1 Gan ystyried yr asesiad uchod, ystyrir y byddai'r bwriad i ddatblygu 12 o 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 bolisiau lleol na chenedlaethol ac nad oes unrhyw fater cynllunio perthnasol sy'n gorbwyso'r ystyriaethau polisi hyn. I'r perwyl yma ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol yn ddarostyngedig ar gynnwys yr amodau isod.

7. Argymhelliad:

7.1 Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r ymgeisydd gwblhau Cytundeb Cyfreithiol o dan Adran 106 er mwyn sicrhau cyfraniad ariannol ar gyfer darpariaeth llecynnau agored ac i'r amodau isod:-

Caniatáu - amodau:-

1. 5 mlynedd.
2. Yn unol â'r cynlluniau a dogfennau a gyflwynwyd gyda'r cais.
3. Llechi naturiol.
4. Amodau priffyrdd.
5. Cynllun plannu coed.
6. Amodau mesurau lliniaru bioamrywiaeth i gynnwys cydymffurfio gyda gofynion yr asesiad Ecolegol Rhagarweiniol; darparu Cynllun Atal Llygredd; sicrhau bod y safle yn athraidd i ddraenogod a chyflwyno cynllun gwelliannau bioamrywiaeth
7. Cyfyngu oriau gweithio rhwng 08:00-18:00 Dydd Llun - Dydd Gwener, 08:00-13:00 Dydd Sadwrn a dim o gwbl ar Ddydd Sul a Gŵyl Banc.
8. Cytuno manylion parthed enw Cymraeg ar gyfer y datblygiad ynghyd ag arwyddion sy'n hysbysu ac yn hyrwyddo'r datblygiad o fewn ac oddi allan y safle.
9. Tynnu hawliau datblygu o'r tai fforddiadwy.
10. Sicrhau cynllun/trefniadau ar gyfer darparu'r tai fforddiadwy.
11. Cyflwyno Cynllun Rheoli Amgylcheddol i gynnwys swm, dirgryniad a llwch.
12. Sicrhau cydymffurfiaeth a Rhif Prydeinig BS 5837:2012.
13. Amod cyflwyno cynllun draenio dŵr aflan o'r datblygiad.
14. Samplau o'r deunyddiau a'r lliwiau ar gyfer y tai a'r tirlunio caled a meddal.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Nodyn: hysbysu'r ymgeisydd o'r angen i gyflwyno cynllun strategaeth draenio gynaliadwy i'w gymeradwyo gan Uned Dwr ac Amgylchedd y Cyngor.