

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/01/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Rhif: 3

Cais Rhif: C21/0767/14/LL

Dyddiad 04/08/2021

Cofrestru:

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Caernarfon

Ward: Cadnant

Bwriad: Adeiladu 17 o dai fforddiadwy, mynedfa, llefydd parcio, tirlunio a gwaith cysylltiol.

Lleoliad: Cyn Cae'r Glyn Allotments, Ffordd Bethel, Caernarfon, LL55 1HW

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATÁU GYDAG AMODAU

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/01/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais llawn ar gyfer adeiladu 17 o dai fforddiadwy yn cynnwys 6 tŷ deulawr 4 person, 6 tŷ deulawr 5 person, 2 dy deulawr 7 person a 3 byngalo 3 person. Mae'r bwriad hefyd yn cynnwys adeilad mynedfa a ffordd mynediad, llefydd parcio, tirlunio a phantiau draenio tir (swales) yng nghornel de dwyreiniol y safle ar gyfer dal dŵr wyneb. Lleolir y safle ymysg tai o fewn tref Caernarfon. Byddai terfyn gogledd dwyreiniol, de ddwyreiniol a de orllewinol yn wynebu eiddo preswyl a'r terfyn gogledd gorllewinol yn wynebu ffordd sirol. Lleolir y safle cyferbyn ac ysgol uwchradd Syr Hugh Owen.
- 1.2 Defnyddiwyd y safle beth amser yn ôl fel rhan diroedd, ac mae'n gae glas heb ei datblygu ar hyn o bryd. Noder bod y safle ar lethr graddol yn rhedeg am i lawr oddi wrth y ffordd sirol tuag at dai preswyl i'r de ddwyrain. Gwasanaethir y safle gan fynedfa amaethyddol bresennol o'r ffordd sirol dosbarth 2 cyfochrog. Mae'r safle yn gorwedd o fewn ffin datblygu tref Caernarfon ond nid yw wedi ei ddynodi ar gyfer unrhyw ddefnydd arbennig o fewn Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.
- 1.3 Cefnogir y cais gan y dogfennau a'r asesiadau a ganlyn:
- Datganiad Dylunio a Mynediad.
 - Datganiad Cynllunio.
 - Asesiad o'r effaith ar Iaith Gymraeg.
 - Datganiad o anghenion Tai Fforddiadwy.
 - Datganiad cymysgedd tai.
 - Strategaeth Draenio (yn cynnwys cyfeiriad byr at gadwraeth dwr)
 - Asesiad Trafnidiaeth.
 - Arolwg Coed.
 - Manyleb Gwrychoedd.
 - Asesiad Ecolegol Cychwynnol.
 - Adroddiad Ymgynghori Cyn Gwneud Cais
- 1.4 Nid yw'r datblygiad arfaethedig yn unol â'r disgrifiad a'r meini prawf a nodir yn Atodlen 1 Rheoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Asesiad Effaith Amgylcheddol) (Cymru) 2017. O ystyried mai prosiect datblygiad trefol yw'r bwriad, fe syrthia i golofn 1, rhan 10(b) o Atodlen 2. Nid yw ardal y safle yn fwy na 5 hectar ac nid yw nifer yr aneddiadau yn fwy na 150, sy'n golygu nad yw'r cynnig yn fwy na throthwy colofn 2. Felly, nid oes angen sgrinio'r cynnig yn sgil ei faint a'i natur ac o ganlyniad mae'n annhebygol y bydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith arwyddocaol ar yr amgylchedd ac felly nid oes angen cyflwyno asesiad effaith amgylcheddol gyda'r cais cynllunio.
- 1.5 Cyflwynir y cais i'r pwyllgor cynllunio oherwydd byddai'r bwriad yn golygu codi mwy na 5 o dai.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/01/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

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

PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'i diwylliant

PS 2: Isadeiledd a chyfraniadau gan ddatblygwyr

ISA 1: Darpariaeth Isadeiledd

ISA 4 Diogelu llecynnau agored presennol

ISA 5: Darpariaeth manau agored mewn datblygiadau tai newydd

PS 4: Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd

TRA 2: Safonau parcio

TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant

PS5: Datblygiad cynaliadwy

PS6: Lliniaru ac addasu i effeithiau newid hinsawdd

PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

PCYFF 3: Dylunio a siapio lle

PCYFF 4: Dylunio a thirweddu

PCYFF 6: Cadwraeth dŵr

PS 17: Strategaeth Aneiddiadau

TAI 1: Tai yn y Ganolfan Isranbarthol a'r Canolfannau Gwasanaeth Trefol

TAI 8: Cymysgedd briodol o dai

PS 18: Tai fforddiadwy

TAI 15: Trothwy Tai Fforddiadwy a'u dosbarthiad

PS 19: Gwarchod ac/neu wella'r amgylchedd naturiol

AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA):

CCA: Tai fforddiadwy

CCA: Cymysgedd o Dai

CCA: Cynnal a Chreu Cymunedau Ffyniannus a Chynaliadwy

CCA: Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol

CCA: Ymrwymadau Cynllunio.

2.4 Polisiâu Cenedlaethol:

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dyluniad

Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/01/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy
Nodyn Cyngor Technegol 20: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg
Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

- 3.1 Cais rhif C09A/0279/14/AM - Cais amlinellol ar gyfer adeiladu 23 o dai, llefydd parcio a mynedfa - Tynnwyd y cais yn o ar 12 Dachwedd 2009.
- 3.2 Cais rhif C09A/0564/14/AM - Cais amlinellol ar gyfer adeiladu 23 o dai, llefydd parcio a mynedfa - Bu i'r cais gael ei archifo oherwydd diffyg ymateb gan yr ymgeisydd ac nid yw wedi ei benderfynu.
- 3.3 Cais rhif 8365 Datblygiad preswyl ar gae rhif 380, 381 a 384. Gwrthod ar 07.02.1962. Rheswm: cadw rhandiroedd.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:

Hoffwn eich hysbysu fod Cyngor Tref Caernarfon wedi trafod y cais uchod neithiwr, ac wedi penderfynu fel a ganlyn:

“Penderfynwyd (unfrydol) gohirio gwneud penderfyniad am y tro, gan ofyn am:

(1) Sylwadau gan Adran Briffyrdd Cyngor Gwynedd ar y cais, yn cynnwys o ran arolwg traffig a sut fyddai gostwng y cyflymder i 20 milltir yr awr yn effeithio ar ddiogelwch.

(2) Gofyn am gyfarfod gyda swyddogion yr Adran Briffyrdd ar y safle.

(3) Gofyn am y rhesymau pam y cafodd y cais ei wrthod yn flaenorol.”

Sylwadau pellach:

Gohirio gwneud penderfyniad am y tro, a datgan y sylwadau canlynol:

1. Mae'r ddogfen yn nodi;

"Mae'r sylwadau yn seiliedig ar wybodaeth sydd wedi ei gyflwyno gan yr ymgeisydd."

Byddai disgwyl asesiad gan Gyngor Gwynedd. Pam nad oes asesiad wedi ei wneud?

2. Mae'r ddogfen yn nodi;

"Mae'r asesiad Trafnidiaeth wedi ei gyflawni gan yr ymgeisydd ym mis Mehefin eleni."

Nodwyd mai nid gan yr ymgeisydd a nid ym mis Mehefin, yn ystod pandemic, yw'r cyfnod gorau, gyda 3/7 dosbarth ar arholiadau allanol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/01/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Dylid fod wedi cyflawni'r asesiad yn ystod y tymor hwn - mewn tywydd sych ac ar ddiwrnod glawog.

3. Mae'r ddogfen yn nodi;

"Mae'r asesiad yn dangos bod yr ysgolion ar agor yn ystod cyfnod ac yn nodi bod lefel y traffig yn gymedrol."

Roedd y pwyllgor yn disgwyl data a dadansoddiad ohono.

(a) Faint o gerbydau'n dod o gyfeiriad y dref;

(b) faint o gerbydau o Fethel;

(c) faint o gerbydau wedi parcio ar ochr y ffordd - parcio am gyfnod, parcio i godi plant ayb.

Yn sicr, nid yw'r traffig yn gymhedrol o 8.40 a.m. - 9.00 a.m. a 3.30 p.m. - 3.40 p.m.. Mae'n brysur iawn yno gyda nifer o athrawon mewn hi-viz yn cyfeirio'r plant. Dyna pam gofynnwyd am ymweliad safle. Mae'r ysgol yn gwrthwynebu ar sail traffig ychwanegol ac nid yw'r ymateb hwn yn lleddfu eu pryderon.

4. Gofyn paham nad oes sylwadau wedi eu derbyn gan Adran Briffyrdd Cyngor Gwynedd.

5. Gofyn am gyfarfod gyda swyddogion yr Adran Briffyrdd ar y safle.

6. Gofyn am y rhesymau pam y cafodd y cais ei wrthod yn flaenorol

Uned Drafnidiaeth:

Hoffwn gyflwyno'r ymateb canlynol i'r cais l i gyflwyno 17 o dai yn Gae Glyn, Caernarfon. Mae'r sylwadau yn seiliedig ar wybodaeth sydd wedi ei gyflwyno gan yr ymgeisydd.

Mae TAN 18 yn darparu canllawiau ar drafnidiaeth ac mae'n nodi mai prif amcan Llywodraeth Cymru ar gyfer datblygiadau newydd yw sicrhau eu bod wedi'u lleoli lle mae, neu lle fydd, mynediad da drwy drafnidiaeth gyhoeddus, cerdded a seiclo gan felly leihau'r angen i deithio a gan feithrin cynhwysiant cymdeithasol.

Mae'r cynllun arfaethedig wedi ei leoli ger Ysgol Syr Hugh Owen yng Nghaernarfon, a hefyd yn cynnig cysylltiadau drwy gerdded i'r ysgol gynradd leol, Ysgol Y Gelli, a'r Ganolfan Hamdden.

Mae'r asesiad Trafnidiaeth wedi ei gyflawni gan yr ymgeisydd ym mis Mehefin eleni. Mae'r asesiad yn dangos bod yr ysgolion ar agor yn ystod cyfnod ac yn nodi bod lefel y traffig yn gymedrol. Mae hefyd yn nodi bod y lefel y traffig yn llawer uwch yn ystod cyfnodau agor a chau'r Ysgol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/01/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Bydd y gyffordd i'r safle arfaethedig, yn cael ei leoli dros y ffordd i'r Ysgol Syr Hugh Owen. Mae'r wybodaeth sydd wedi cyflwyno gan yr ymgeisydd yn dangos bydd y mynediad yn cael ei hadeiladu i ddarparu gweledd addas i gerbydau. I gyflawni hyn, mae'r cynlluniau yn dangos gweledd digonol i'r naill gyfeiriad neu'r llall o bwynt 2.4m o gyffordd y safle.

Fel rhan o'r cynllun, mi fydd oddeutu 6 man parcio yn cael diddymu o'r culfan y tu allan i Ysgol. I ddigolledi'r nifer o lecynnau parcio yn y culfan bydd, 6 lle parcio ychwanegol yn cael eu cyflwyno o fewn y stad. Mae asesiad parcio hefyd yn dangos nad yw lecynnau presennol yn llawn yn ystod y cyfnod agor a chau'r Ysgol. Mae'r ddarpariaeth parcio ar gyfer pob eiddo hefyd yn unol â'r canllawiau perthnasol.

Ar y safle, rhaid hefyd adnabod bod yna ddau fan croesi, bob ochr i'r fynedfa arfaethedig, felly nid ydym yn rhagweld y byddai lawer o blant ysgol yn croesi o flaen y fynedfa arfaethedig.

Y pryder mwyaf sydd wedi ei nodi'r asesiad trafnidiaeth yw'r cyflymder sydd wedi ei chofnodi ar y ffordd bresennol, tu allan i'r ysgol. Mae mwyafrif o gerbydau yn trafaelio ar gyflymder sydd o fewn y cyfyngiad cyfreithiol, sef 30mph, ond mae'r ffordd o flaen ysgol gydag arwyddion i gynghori cerbydau i drafaelio ar gyflymder o 20mph.

Nid wyf yn creu bod yna unrhyw sail i wrthod y cais canlynol o ganlyniad i'r sefyllfa traffig presennol o flaen yr ysgol gan nid yw'r datblygiad am gael effaith ar sefyllfa. Er hyn mae'n galonogol i glywed bod yr ymgeisydd wedi cynnig cymorth ariannol i'r Gwasanaeth Trafnidiaeth i fedru edrych i mewn i faterion diogelwch y ffyrdd ar y ffordd.

Cyfoeth Naturiol Cymru:

Diolch am ymgynghori gyda Cyfoeth Naturiol Cymru ynglŷn â'r cais uchod.

Rydym wedi adolygu'r cais cynllunio gyflwynwyd i ni, ac o'r wybodaeth a ddarparwyd nid ydym o'r farn bod y datblygiad arfaethedig yn effeithio ar fater a restrwyd ar ein Pynciau Ymgynghori, Gwasanaeth Cynghori ar Gynlluniau Datblygu: Pynciau Ymgynghori (Medi 2018): . Felly, nid oes gennym unrhyw sylwadau i'w gwneud ar y datblygiad arfaethedig.

Nodwn fod yr adroddiad ystlumod a gyflwynwyd i gefnogi'r cais uchod (AES Ltd. 30/09/2020) wedi nodi nad oedd ystlumod yn defnyddio safle'r cais. Felly, nid oes gennym unrhyw sylwadau i'w gwneud ar y cais fel y'i cyflwynwyd.

Sylwer nad yw ein penderfyniad i beidio â rhoi sylwadau yn golygu na allai bod yna bosibilrwydd i'r datblygiad arfaethedig effeithio ar

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/01/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

fuddiannau eraill, gan gynnwys buddiannau amgylcheddol o bwysigrwydd lleol.

Dylai'r ymgeisydd gael ei hysbysu mai hwy, yn ogystal â chaniatâd cynllunio, sydd yn gyfrifol am sicrhâi bod ganddynt yr holl drwyddedau/caniatadau sy'n berthnasol i'w datblygiad.

Dŵr Cymru:

Sylwadau ynglŷn â lleoliad y garthffos gyhoeddus yn agos at lain 12, yr angen i ymgymryd ag archwiliad er sefydlu union leoliad y garthffos ynghyd a chysylltu i'r garthffos. Sylwadau arferol parthed systemau draeniau cynaliadwy

Uned Iaith:

Dim sylwadau penodol. Mae'n ymddangos eu bod wedi gwneud dadansoddiad teg o'r sefyllfa, a'r effaith posib os yw'r cynnig yn ateb galw lleol am unedau fforddiadwy. Mae camau lliniaru da iawn yn cael eu cynnig hefyd, a rhain yn cael eu croesawu.

Uned Draenio

Mae'r datblygwr wedi cymryd camau priodol i ddod o hyd i ffosydd/cyrsiau dwr o fewn y safle a'r unig un sydd ydi ffos sy'n cario dŵr o gyfeiriad y briffordd i'r gogledd orllewin, mae mesurau wedi eu cynnwys yn y dyluniad i ganiatáu'r ffos yma gael ei chludo a rhoi llwybr presennol drwy'r safle arfaethedig. Nid yw ein Huned ni yn ymwybodol o unrhyw sistem na chyrsiau dwr eraill heb fynd i wneud ymchwiliad ein hunan.

Mae mesurau cynaliadwy wedi eu cynnwys yn y cynllun draenio i ddelio ag unrhyw ddŵr wyneb sy'n disgyn ar y safle arfaethedig, bydd manylion y cynllun draenio yn cael eu craffu ym mhellach wrth i'r cais SAB gael ei phenderfynu.

Sylwadau pellach.

Dwi'n teimlo fod ymateb yr asiant yn synhwyrol a bydd y dyluniad draenio yn cael ei graffu yn fanwl gan y SAB er mwyn atal twr rhag cronni fel yma yn y dyfodol. Wedi deud hyn os oes ryw fath o nodwedd ddraenio yn bresennol sydd ddim wedi cael ei adnabod yn yr archwiliad gwreiddiol yna byddai o fudd i'r dylunwyr gael golwg arno mor fuan â phosib fel bod modd neud unrhyw newidiadau i'r cynllun, dwi'n hapus neud trefniadau ar gyfer dilyn hyn fyny gyda'r dylunwyr a dod nôl at y Cynghorydd gyda diweddariad.

Gan mai dim ond edrych ar egwyddorion y cynllun draenio yr ydym ni fel rhan o'r broses gynllunio bellach dwi ddim yn meddwl fod angen i'r mater yma ddal y penderfyniad fyny.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/01/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Uned Bioamrywiaeth

Mae'r ymgeisydd wedi darparu adroddiad Extended Phase 1 Habitat Surey gan Applied Ecological Services. Gallaf gadarnhau fod yr adroddiad a'r arolwg wedi'i wneud i safon dda. Rwyf yn cytuno gyda'r mesurau lliniaru a'r mesurau i wella bioamrywiaeth a nodwyd yn yr adroddiad (adran 7 o'r adroddiad). Bydd angen i holl bwyntiau o 7.8 - 7.15 yn yr adroddiad cael eu cynnwys fel amodau cynllunio. Mae'r ymgeisydd hefyd wedi darparu Strategaeth Gwrych. Gallaf gadarnhau fy mod i'n hapus gyda'r cynllun. Sylwadau pellach i gyd-fynd a phwynt 7.8 yr adroddiad Extended Phase 1 mi fydd angen i'r ymgeisydd darparu soft landscaping plan. I gyd-fynd a phwynt 7.9 yr adroddiad Extended Phase 1 mi fydd angen i'r ymgeisydd darparu lighting plan syml.

Uned Coed

Mae'r adroddiadau coed wedi ei gwneud i safon dda, ac mae angen amodi bod y dull gwaith -fel yr amlinellir isod o dan y tree protection plan.

Materion Addysg

Cyfraniad Addysgol

Ar sail y fethodoleg yn y CCA Ymrwymadau Cynllunio ar gyfer y nifer o blant y gellir ei ddisgwyl o'r bwriad ceir y ffigyrau canlynol:

Ysgol Gynradd = 6.8 o blant.

Ysgol Uwchradd (bl 7-11) = 4.93 o blant

Ysgol Uwchradd (bl 12 a 13) = 0.34 o blant

Fe gafodd y cais ei gyflwyno yn **Awst 2021** felly yn unol efo'r CCA dylid defnyddio ffigyrau blwyddyn addysgol 2020/21 ar gyfer capasiti a nifer o ddisgyblion yn yr ysgolion perthnasol.

Mae'r safle yn disgyn o fewn dalgylch ysgolion Maesincla, Santes Helen a Syr Hugh Owen

Isod mae ffigyrau capasiti y 3 ysgol yma:

Maesincla 318

Santes Helen 75

Syr Hugh 1164

Y niferoedd o ddisgyblion yn 2020/21 oed fel a ganlyn:

Maesincla 240

Santes Helen 55

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/01/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Syr Hugh 912

Mae hyn yn golygu fod yna ddigon o gapasiti yn yr ysgolion ar gyfer y bwriad yma a ni fuasai yna angen cyfraniad addysgol i gefnogi'r bwriad.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle yn y wasg a gwybyddwyd trigolion cyfagos a derbyniwyd gohebiaeth a deiseb yn gwrthwynebu y cais ar sail y canlynol:

Peryglon ffyrdd
 Diogelwch plant
 Lefel traffic i'r ysgol cyfochrog
 Datblygiad yn siwtio tai unllawr yn well
 Colli preifatrwydd
 Pryderon llifogydd.
 Lluniau yn dangos cornel de ddwyreiniol y safle dan ddwr
 Colli golau.
 Mynediad preifat i'r tir.
 Diffug ystyriaeth i derfynau.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'r egwyddor o godi tai ar y safle hwn wedi ei selio ym Mholisi PCYFF 1, TAI 1, TAI 15 a PS 5 o'r CDLL. Dywed Polisi PCYFF1 caniateir cynigion tu mewn i ffiniau datblygu yn unol â pholisiau a chynigion eraill y Cynllun, polisiau cynllunio cenedlaethol ac ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill. Fel y cyfeirir ato uchod, lleolir y safle o fewn ffin datblygu Tref Caernarfon ac o'r safbwynt yma, felly, gellir ystyried y cais o dan Bolisi TAI 1 o'r CDLL. Mae maint y safle oddeutu 0.55ha felly mae 17 uned yn golygu dwysedd o 30.9 tŷ i'r hectar sydd yn cydymffurfio efo Polisi PCYFF 2 yn y Cynllun.
- 5.2 Mae Polisi TAI 1 yn datgan yn y canolfannau gwasanaeth trefol bydd tai i gwrdd â strategaeth y Cynllun yn cael eu sicrhau drwy'r dynodiadau tai ynghyd â safleoedd ar hap addas o fewn y ffin ddatblygu, yn seiliedig ar y ddarpariaeth ddangosol a ddangosir o fewn polisi TAI 1. Nid yw'r safle wedi cael ei ddynodi ar gyfer unrhyw ddefnydd penodol o fewn y CDLL ac felly gellir ystyried y safle fel un sydd ar hap. Yn ystod oes y cynllun, mae disgwyl ddarpariaeth o 221 (gan gynnwys lwfans llithriad o 10%) o dai o safleoedd ar hap yng Nghaernarfon. Mae'r ffigyrau diweddaraf yn dangos bod 55 uned ar hap wedi ei gwblhau rhwng 2011 a 2021 ac mae 43 uned yn y banc tir. Felly, mae disgwyl 123 o unedau ychwanegol ar safleoedd ar hap yng Nghaernarfon. Yn seiliedig ar y wybodaeth mae angen am ragor o dai yng Nghaernarfon ac o ganlyniad ystyrir fod y bwriad o ran egwyddor a chydymffurfiaeth a pholisi TAI 1 yn dderbyniol.

Tai Fforddiadwy / Cymysgedd o Dai.

- 5.3 Parthed cymysgedd tai, mae'r bwriad yn cynnig 6 tŷ 4 person, 5 tŷ 6 person, 3 tŷ 3 person a 2 dy 7 person a datgan yr ymgeisydd bod y cymysgedd hyn yn seiliedig ar ffigyrau galw angen lleol yn yr ardal. Mae'n ymddangos bod croestoriad da i'r bwriad a derbyniwyd sylwadau Uned Strategol

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/01/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Tai y Cyngor yn datgan bod y bwriad yn cyfarfod a'r galw uchel bresennol sydd yn bodoli yn y sir.

- 5.4 Mae Polisi TAI 15 yn ceisio darpariaeth briodol o dai fforddiadwy. Mae ganddo ffigwr trothwy o 2 neu fwy o unedau mewn trefi fel Caernarfon. Gan fod y datblygiad arfaethedig yn cynnig 100% o'r tai i fod yn 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.

Materion Ieithyddol.

- 5.5 Derbyniwyd sylwadau gan Uned Iaith y Cyngor ar yr Asesiad o'r Effaith ar yr Iaith Gymraeg a gyflwynwyd gyda'r cais. 'Roedd yr Uned yn datgan dim sylwadau penodol ac mae'n ymddangos bod yr ymgeisydd wedi gwneud dadansoddiad teg o'r sefyllfa, a'r effaith posib os yw'r cynnig yn ateb galw lleol am unedau fforddiadwy. Mae camau lliniaru da iawn yn cael eu cynnig hefyd, a rhain yn cael eu croesawu. Noder y byddai'r datblygiad yn cynyddu amlygrwydd yr iaith Gymraeg drwy roddi enw Cymraeg i'r datblygiad. Ystyrir byddai'r bwriad yn bodloni amcanion Polisi PS1 CDLI.

Cynaliadwyedd

- 5.6 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 hwn fel safle sy'n gynaliadwy ar sail ei leoliad oddi fewn i'r ffin Datblygu, ger ardal breswyl sefydledig, dros y ffordd i ysgol uwchradd, 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 hinswleiddio i lefel uchel.

Llecynnau agored

- 5.7 Yn ôl Polisi ISA 5, 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 (FiT)*. 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 lleol fel rhan o'r bwriad ac i'r perwyl hyn, felly, bydd angen gwneud cyfraniad ariannol ar gyfer cyfarfod a'r diffyg darpariaeth yma. Derbyniwyd cadarnhad gan yr ymgeisydd yn datgan y byddai yn fodlon gwneud cyfraniad o £3346.16 a gellir sicrhau hynny trwy gytundeb cyfreithiol 106. Ni ystyrir felly bod y bwriad yn groes i ofynion Polisi ISA 5 o'r CDLL ynghyd a'r CCA: Llecynnau Agored mewn Datblygiadau Tai Newydd.

Materion Addysgol

- 5.8 Derbyniwyd sylwadau gan Uned Polisi yn datgan fod yna ddigon o gapasiti yn yr ysgolion ar gyfer y bwriad yma a ni fyddai angen cyfraniad addysgol i gefnogi'r bwriad. Mae'r bwriad yn cyfarfod meini prawf CCA Datblygiad Tai a Darpariaeth Addysgol a polisi ISA 1.

Mwynderau gweledol

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/01/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- 5.9 Mae Polisi PCYFF3 yn datgan caniateir cynigion os ydynt yn cydymffurfio a nifer o feini prawf sy'n cynnwys bod y cynnig yn ychwanegu neu yn gwella cymeriad y safle, yr adeilad neu'r ardal o ran y gosodiad, yr ymddangosiad, y raddfa, yr uchder, y mas a'r driniaeth i'r drychiadau; ei fod yn parchu cyd-destun y safle a'i le yn y dirwedd leol; ei fod yn defnyddio deunyddiau sy'n briodol i'r hyn sydd o'u hamgylch ac yn ymgorffori tirlunio meddal; ei fod yn gwella rhwydwaith cludiant a chyfathrebu diogel ac integredig; eu bod yn cyfyngu rhediad dwr a pherygl risg llifogydd ac atal llygredd; ei fod yn cyflawni dyluniad cynhwysol ac sy'n galluogi mynediad i bawb a'i fod yn helpu creu amgylcheddau iach a bywiog gan ystyried iechyd a lles defnyddwyr y dyfodol.
- 5.10 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. Lleolir adeilad Ysgol Syr Hugh Owen dros y ffordd sirol. Y brif 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 bric i'r waliau. Byddai ffiniau amgáu o wneuthuriad ffensys coedyn, rheiliau dur. Byddai angen gosod amod ar unrhyw ganiatad i orfodi codi'r terfynau.
- 5.11 Mae'r cynllun datblygu yn dilyn siâp "L" yn fras 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 nhu blaen y tai ynghyd a gerddi preifat yn nhu cefn y tai eu hunain. Lleolir y tai arfaethedig ar lefel is na'r ffordd sirol gyfochrog a nodir bod y cynlluniau yn dangos y byddai uchder y tai yn debyg i uchder tai ac adeiladau o fewn yr ardal. 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. Fe ystyrir felly fod dyluniad ac edrychiad datblygiad yn dderbyniol ac yn unol â pholisi PCYFF 2, PCYFF 3 a PCYFF 4.
- 5.12 Er nad oes pryderon ynglŷn â dyluniad y tai bwriededig ar y safle, byddai'r bwriad yn golygu datblygu cae gwyrdd a thorri 12 coeden ar hyd terfyn y safle gyda'r briffordd. Ni dderbyniwyd cynllun tirlunio fel rhan o'r cais, ond cafwyd ar ddeall gan yr ymgeisydd na fyddai gwrthwynebiad i osod amod priodol ar unrhyw ganiatâd i gyflwyno cynllun tirlunio i'r Cyngor o fewn mis o ddechrau gwaith ar y safle. Yn yr amgylchiadau hynny, teimlir na fyddai'r bwriad yn groes i bolisi PCYFF 3.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.13 Mae'r bwriad yn golygu codi 17 o dai ar gae gwyrdd ble saif tai preifat presennol o amgylch terfynau deheuol, dwyreiniol a gogledd dwyreiniol a ffordd sirol yn rhedeg ar hyd y terfyn gogledd gorllewinol. Derbyniwyd sylwadau yn gwrthwynebu i'r bwriad ar sail colled o preifatrwydd.
- 5.14 Lleolir lleiniau 1 i 9 (tai deulawr) ar hyd terfyn gogledd gorllewinol a fydd yn wynebu'r ffordd sirol yn bennaf a gyda wal dalcen llain 9 yn wynebu wal dalcen eiddo rhif 6, Ystâd Llwyn Ceirios cyfochrog. Ni ystyrir y byddai effaith sylweddol ar fwynderau trigolion y ty hwnnw.
- 5.15 Lleolir lleiniau rhif 10 i 12 (tai unllawr) ar hyd y terfyn gogledd dwyreiniol; byddai drychiad cefn y tai hynny o fewn tua 5 metr i derfyn y safle ac yn wynebu wal dalcen a gardd gefn eiddo rhif 5, Ystâd Llwyn Ceirios cyfochrog. Mae pryder ynglŷn ag agosrwydd y ty bwriededig at y terfyn oherwydd effaith ar gymydog. Fodd bynnag, oherwydd byddai'r eiddo yn unllawr ni ystyrir byddai'r tai yn goredrych y cymydog. Hefyd, derbyniwyd trawstoriad i ddangos lefelau a chynllun pellach yn dangos effaith y byngalo ar lwybr golau haul y cymydog, mae'r cynllun yn dangos na

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/01/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- fyddai yn cael effaith sylweddol ar olau i dy'r cymydog. Byddai wal dalcen ty rhif 12 o fewn tua 6m i'r terfyn dwyreiniol ond gan fod 20 medr rhwng y ty bwriededig ar dai i'r dwyrain, ni ystyrir y byddai effaith sylweddol ar y tai hynny.
- 5.16 Lleolir lleiniau 13 i 16 yng nghanol y safle yn fras ble byddai drychiad cefn a thalcen rhif ty 13 (ty deulawr) dros 20 medr o dai cymdogion agosaf. Ni ystyrir felly y byddai yn effeithio yn sylweddol ar drigolion cyfagos.
- 5.17 Parthed ty rhif 17 (ty deulawr gydag estyniad unllawr); wal dalcen unllawr a deulawr fyddai yn wynebu cefnau tai cymdogion gyda ffenestri yn y rhan unllawr yn unig a lleolir rhan ddeulawr y ty tua 14 medr yn ei fan agosaf i'r terfyn deheuol. Mae pryder ynglŷn â lleoliad y llain bwriededig rhwng tai cymdogion a lleiniau 13 i 16, ac y byddai ei osodiad o fewn yr ystâd yn ymddangos yn lletchwith. Fodd bynnag, byddai gosodiad y stad ond yn weledol o du mewn y stad yn unig, ac yn annhebygol o amharu ar fwynderau ardal ehangach.
- 5.18 Mae peth pryder ynglŷn â lleoliad rhai o'r tai bwriededig ar eiddo cymdogion, fodd bynnag, teimlir gellir lleihau'r pryderon hynny drwy osod amodau ar unrhyw ganiatâd yn tynnu hawliau caniatool parthed estyniadau ac ychwanegiadau i do y tai bwriededig a gorfodi codi ffens/terfyn 1.8 medr / 2m mewn uchder o amgylch y safle. Fe ystyrir felly fod y bwriad yn dderbyniol ac yn unol â pholisi PCYFF 2 sydd yn gwarchod mwynderau.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.19 Mae'r bwriad yn golygu adeiladu 17 o dai yn cynnwys ffordd ystâd a llefydd parcio ar gyfer pob llain. Bwriedir hefyd dileu cilfan parcio presennol ar y ffordd sirol er gwella llinellau gweleddd mynedfa yr ystâd bwriededig a gosod y llefydd parcio hynny oddi mewn i fynedfa'r ystâd. Lleolir y safle o fewn ffin datblygu'r dref, ardal breswyl a dros y ffordd sirol i ysgol uwchradd. Noder hefyd y byddai'r safle yn cael ei gwasanaethu gan ffordd sirol dosbarth 2.
- 5.20 Cyflwynwyd asesiad trafndiaeth gyda'r cais er mwyn asesu materion ffyrdd sy'n berthnasol i'r datblygiad. Yn dilyn y cyhoeddusrwydd statudol, bu i'r Gwasanaeth Cynllunio dderbyn gohebiaeth gan drigolion lleol a Chyngor Tref Caernarfon yn mynegi pryderon sylweddol ynglŷn ag effaith y bwriad ar ddiogelwch ffyrdd yn yr ardal leol.
- 5.21 Derbyniwyd sylwadau Uned Trafndiaeth y Cyngor ar y bwriad oedd yn datgan bod y safle wedi lleoli mewn lleoliad sy'n hygyrch i gyfleusterau cymdeithaso fel ysgolion a chanolfan hamdden. Noder hefyd bod y fynedfa bwriededig yn dderbyniol ac na fyddai yn amharu ar lefydd parcio lleol o ganlyniad ail leoli cilfan bresennol o fewn terfynau mynedfa i'r stad bwriededig.
- 5.21 Mae'n ymddangos mai'r pryder mwyaf sydd wedi ei nodi yn yr asesiad trafndiaeth yw'r cyflymder sydd wedi ei chofnodi ar y ffordd bresennol, tu allan i'r ysgol. Mae mwyafrif o gerbydau yn trafaelio ar gyflymder sydd o fewn y cyfyngiad cyfreithiol, sef 30mph, ond mae'r ffordd o flaen ysgol gydag arwyddion i gynghori cerbydau i drafaelio ar gyflymder o 20mph.
- 5.22 Datgan yr Uned Drafnidiaeth nad oes sail i wrthod y cais o ganlyniad i'r sefyllfa traffig presennol o flaen yr ysgol gan nid yw'r datblygiad eu hun yn debygol o gael effaith sylweddol ar sefyllfa bresennol ac mae'r fynedfa wedi cael ei ddylunio i'r safonau angenrheidiol gyda gweleddd digonol. Er hynny, mi fydd y bwriad yn cynyddu'r nifer o gerbydau sy'n defnyddio'r rhan yma o'r briffordd. Mae'r Uned Trafndiaeth wedi cadarnhau fod modd gwella'r sefyllfa trwy osod mesurau i arafu traffic. Yn dilyn trafodaethau, mae'r ymgeisydd wedi cynnig cyfraniad ariannol i'r Gwasanaeth Trafndiaeth i allu rhoi mesurau mewn lle / gwella'r briffordd er mwyn gwella

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/01/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

diogelwch y briffordd. Wedi ystyried yr holl wybodaeth i law, ystyrir fod y cyfraniad yn ddigon rhesymol ac angenrheidiol er mwyn sicrhau bydd unrhyw effeithiau trafndiaeth sy'n deillio o'r bwriad yn dderbyniol. Ystyrir fod y cynnig yn unol â pholisi ISA 1 sydd yn galluogi'r Awdurdod sicrhau gwelliannu i isadeiledd i'w neud y bwriad yn dderbyniol.

- 5.23 Yn sgil sylwadau'r uned Trafnidiaeth derbyniwyd sylwadau pellach gan y Cyngor Tref yn cwestiynu pam nad oes asesiad wedi cael ei wneud gan Gyngor Gwynedd a hefyd yn cwestiynu cynnwys yr asesiad trafndiaeth. Wrth asesu cais cynllunio, mae'r baich yn disgyn ar yr ymgeisydd i gyflwyno gwybodaeth i alluogi'r Awdurdod Cynllunio Lleol i asesu cais cynllunio. Yn achos y cais yma, mae'r cais wedi cael ei gefnogi gan asesiad trafndiaeth lawn. Mae'r CDLI ond yn gofyn i geisiadau am 100 o dai neu fwy cael asesiad trafndiaeth. Mae'r ymgeisydd felly wedi mynd tu hwnt i'r anghenion polisi i asesu effaith y bwriad.
- 5.24 Mae'r Uned Trafnidiaeth yn gyfarwydd iawn efo'r amgylchiadau trafndiaeth o gwmpas y safle ac maent wedi cymryd gwybodaeth yr ymgeisydd i ystyriaeth wrth asesu'r cais ac o ganlyniad nid oes ganddynt wrthwynebiad i'r bwriad. Nid yw'n arferol i'r Cyngor cynnal asesiadau technegol manwl wrth asesu cais cynllunio. Yn yr achos yma, ystyrir fod digon o wybodaeth a thystiolaeth i law i alluogi asesiad manwl o'r cais ac felly nid oes cyfiawnhad i ofyn am ragor o wybodaeth nac asesiad pellach. Pe byddai'r cais yn cael ei ganiatáu, mae'r Uned Trafnidiaeth wedi cadarnhau bydd gan y Cyngor Tref cyfle am drafodaeth bellach i drafod a chytuno ar y gwelliannau i'r ffordd.
- 5.25 Gydag amodau a nodiadau perthnasol er mwyn sicrhau bydd y gwaith yn cael ei gwblhau i safonau statudol a chyfraniad ariannol trwy gytundeb 106 i sicrhau gwelliannau fyrdd, ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi ISA 1, TRA 2 a TRA 4 o'r CDLL.

Materion Coed a Bioamrywiaeth

- 5.26 Derbyniwyd Arolwg Cynefinoedd Cyfnod 1 Estynedig fel rhan o'r cais. Mewn ymateb, derbyniwyd sylwadau gan yr Uned Bioamrywiaeth yn cadarnhau bod yr adroddiad a'r arolwg wedi'i wneud i safon dda. Mae'r Uned yn cytuno gyda'r mesurau lliniaru a'r mesurau i wella bioamrywiaeth a nodwyd yn yr adroddiad (adran 7 o'r adroddiad) byddai angen i'r holl bwyntiau o 7.8 - 7.15 yn yr adroddiad cael eu cynnwys fel amodau cynllunio. Mae'r ymgeisydd hefyd wedi darparu Strategaeth Gwrych sydd hefyd yn dderbyniol ond bydd angen cyflwyno cynllun tirweddu meddal a chynllun goleuo er mwyn lliniaru effaith y datblygiad a sicrhau gwelliannau bioamrywiaeth.
- 5.27 Hefyd, derbyniwyd sylwadau gan yr Uned Goed oedd yn cadarnhau bod yr asesiad coed a dderbyniwyd gyda'r cais wedi ei baratoi i safon dda a dylid gosod amod ar unrhyw ganiatad yn gorfodi gweithredu y cais yn unol â'r cynllun diogelu coed. Ystyrir felly bod y bwriad yn unol â Pholisi AMG 5 CDLI.

Materion draenio tir

- 5.28 Yn dilyn y cyfnod ymgynghori statudol, derbyniwyd gohebiaeth a lluniau gan drigolion lleol yn mynegi pryderon ynglŷn â llifogydd ger y safle. Nad yw safle yn gorwedd o fewn Parth Llifogydd C1 na C2, fel y'u categoreiddio gan y Mapiau Cyngor Datblygu a geir yn NCT 15, lle byddai dynodiad o'r fath yn dangos risg o lifogydd. Er hynny, mae cofnodion y Cyngor yn dangos risg llifogydd dwr wyneb 1 mewn 30 yn rhan isaf y safle. Mae NCT 15 yn nodi ym mhob parth arall lle mae llifogydd wedi eu nodi fel ystyriaeth berthnasol bydd Adran 7 yn berthnasol, h.y. asesu canlyniadau llifogydd.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/01/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- 5.29 Fel rhan o'r cais, derbyniwyd adroddiad gyda strategaeth draenio a chynlluniau manwl o'r gosodiad draenio ar gyfer y safle. Mae'r bwriad yn cynnwys adeiladu pyllau mwydo a phantiau ar y safle ar gyfer derbyn dŵr wyneb oddi ar y tai bwriededig ac wynebâu caled a'i waredu mewn modd cynaliadwy. Adeiladir 4 pwll mwydo ar gyfer y datblygiad, gyda'r un mwyaf a fyddai yn mesur 68 medr ciwb yn cael ei osod yn rhan isaf (cornel deheuol) y safle. Sylweddolir bod y sustem draenio wedi ei ddylunio er sicrhau y byddai'r bwriad yn delio gyda digwyddiad dwr glaw hyd at ddigwyddiad eithafol ac mewn ffordd gynaliadwy.
- 5.30 Derbyniwyd sylwadau gan yr Uned Draenio (yn ei rôl rel Awdurdod Llifogydd Lleol) yn cadarnhau bod y datblygwr wedi cyflwyno gwybodaeth digonol i ddangos bod y sustem draenio arfaethedig yn dderbyniol ac yn addas i'r safle. Mae'r gwybodaeth hefyd yn ddangos bod camau proiodol wedi cymryd i ddod o hyd i ffosydd/cyrsiau dwr o fewn y safle a'r unig un sydd yno ydi ffos sy'n cario dwr o gyfeiriad y briffordd i'r gogledd orllewin. Mae mesurau wedi eu cynnwys yn y dyluniad i ganiatau'r ffos yma gael ei chludo ar ei llwybr presennol drwy'r safle arfaethedig.
- 5.31 Noder hefyd bod mesurau cynaliadwy wedi eu cynnwys yn y cynllun draenio i ddelio ag unrhyw ddŵr wyneb sy'n disgyn ar y safle arfaethedig, bydd manylion y cynllun draenio yn cael eu craffu ym mhellach wrth i'r cais SAB gael ei benderfynu ac egwyddorion y cynllun draenio yn unig sy'n cael ei drafod fel rhan o'r cais cynllunio.
- 5.32 Sylweddolir bod manylion draenio wedi eu cyflwyno fel rhan o'r cais a'i ystyried gan Uned Draenio'r Cyngor. Datgan yr ymgeisydd hefyd "Mae pob strategaeth draenio sy'n cael ei gyflwyno yng Nghymru yn cael ei baratoi yn union yr run modd a hwn, yn unol â NCT 15. Ystyrir felly o'r wybodaeth a chyngor a dderbyniwyd yn dangos bod y strategaeth draenio yn dderbyniol ar gyfle'r datblygiad arfaethedig yma ac yn unol â pholisi PS 6, PCYFF 6 a NCT 15.

6. Casgliadau:

- 6.1 Gan ystyried yr asesiad uchod, ystyrir y byddai'r bwriad i ddatblygu 17 o dai fforddiadwy yn ymateb yn bositif i anghenion tai amrywiol sydd wedi'u hadnabod yn yr ardal trwy ddarparu cymysgedd o dai. Nid oes gwrthwynebiad dros ddyluniad y tai a ni ystyrir byddai'r bwriad yn cael effaith sylweddol ar fwynderau preswyl tai cyfagos.
- 6.2 Mae Uned Trafnidiaeth y Cyngor wedi cyflwyno sylwadau yn datgan na fyddai y bwriad yn amharu ar ddiogelwch ffyrdd er cydnabyddi'r sylwadau a dderbyniwyd yn gwrthwynebu i'r cais ar sail diolgelwch ffyrdd. Gydag amodau a chyfraniad ariannol er sicrhau gwelliannau i'r ffordd trwy cytundeb 106, ystyrir fod y bwriad yn unol a'r polisisau trafndiaeth.
- 6.3 Bu i'r Cyngor dderbyn gohebiaeth gan drigolion lleol yn datgan bod rhan isaf o'r safle yn gorlifo yn ystod cyfnod o law trwm ac yn pryderu y byddai'r datblygiad yn gwaethygu'r sefyllfa yn hytrach na datrys y broblem gorlifo ar y safle. Er hynny, derbyniwyd gwybodaeth gyda'r cais i ddangos gellir dylunio system draenio gynaliadwy effeithiol ar gyfer y safle a fyddai'n gwella'r sefyllfa bresennol.
- 7. Argymhelliad:** Dirprwyo'r hawl i ganiatau yn ddarostyngedig i dderyn Cytundeb 106 er mwyn sicrhau cyfraniad ariannol i wella'r ffyrdd a ddarparu llecynnau agored.

Amodau:

1. 5 mlynedd.
2. Yn unol â'r cynlluniau a dogfennau a gyflwynwyd gyda'r cais.
3. Llechi naturiol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/01/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

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 sŵn, dirgryniad a llwch.
12. Sicrhau cydymffurfiaeth a Rhif Prydeinig BS 5837:2012.
14. Samplau o'r deunyddiau a'r lliwiau ar gyfer y tai a'r tirlunio caled a meddal.
15. Sicrhau cyfraniadau ariannol ar gyfer gwelliannau ffyrdd a llecynnau agored.
16. Codi ffens ar hyd y terfynau.