

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 06/11/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

**Rhif: 2**

**Cais Rhif: C17/0440/18/AM**

**Dyddiad 09/05/2017**

**Cofrestru:**

**Math y Cais: Amlinell**

**Cymuned: Llanddeiniolen**

**Ward: Penisarwaun**

**Bwriad: Cais amlinellol gyda rhai materion wedi'u cadw'n ôl i godi wyth tŷ fforddiadwy (un par a dau teras o dri) ynghyd ag addasu mynedfa bresennol, llecynnau parcio, ffordd i'r ystad a gerddi i'r tai unigol**

**Lleoliad: Tir ger Gorswen, Brynrefail, Caernarfon, Gwynedd, LL553NT**

**Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATÁU GYDAG AMODAU**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 06/11/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

## 1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae'r hwn yn gais amlinellol gyda rhai materion wedi'u cadw'n ôl (pob dim ond y fynedfa gerbydol) i godi wyth tŷ fforddiadwy deulawr (4 tŷ cymdeithasol a 4 tŷ canolradd) ar safle sy'n ymylu ar ffin ddatblygu Pentref Lleol Brynrefail, fel y'i diffinnir gan Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.
- 1.2 Mae'r bwriad yn golygu addasu'r fynedfa bresennol, creu ffordd stad newydd a gosod wyth tŷ ar ffurf hanner cylch, gan gynnwys un pâr o dai cyswllt a dau deras o dri thŷ. Byddai'r tai wedi'i rhannu'n ddau dŷ 2 lofft, tri thŷ 3 lofft a thri thŷ 4 lofft. Gan mai cais amlinellol yw hwn, dangosol yn unig yw'r manylion a'u dangosir ar y cynlluniau (ar wahân i'r fynedfa gerbydol).
- 1.3 Saif y safle rhwng prif ardal anheddol y pentref a'r Afon Caledfwlch. Tan yr 1980au defnyddiwyd y safle fel iard lorïau ond daeth y defnydd hwn i ben yn 1985 ac, er i'r safle am gyfnod fod wedi gordyfu gyda llwyni a thyfiant, oherwydd ei ddefnydd blaenorol fe ystyrir hwn yn safle tir llwyd. Mae'r safle erbyn hyn wedi'i glirio o'r rhan fwyaf o'r thyfiant.
- 1.4 Mae'r safle gerllaw Afon Caledfwlch ond saif y tu allan i Barth Llifogydd C (lle nad ydyw datblygiadau anheddol fel arfer yn dderbyniol). Mae'r fynedfa i'r safle oddi ar y ffordd ddi-ddosbarth sy'n rhedeg trwy'r pentref, gerllaw Pont Brynrefail.
- 1.5 Cyflwynwyd y dogfennau isod gyda'r cais :
- Datganiad Cynllunio a Chartrefu Fforddiadwy
  - Datganiad Cymunedol ac Ieithyddol
  - Canlyniadau asesiad coed
  - Llythyr oddi wrth Grŵp Cynefin yn datgan diddordeb mewn datblygu tai ar y safle
  - Asesiad Risg Llygredd Cychwynnol
- 1.6 Fe ail-ddyluniwyd y cynllun mewn ymateb i sylwadau gwreiddiol yr Uned Trafnidiaeth a bu ail-ymgyngoriad ar y cynllun diwygiedig.
- 1.7 Gohiriwyd y penderfyniad ar y cais hwn yng nghyfarfod y Pwyllgor Cynllunio ar 16 Hydref, 2017 er galluogi Pwyllgor Ymweld.

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 06/11/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARDHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

### 2.3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn. (Gorffennaf 2017)

PS1 : YR IAITH GYMRAEG A'R DIWYLLIANT CYMREIG

ISA 5 : DARPARU LLECYNNAU AGORED MEWN DATBLYGIAD TAI NEWYDD

PCYFF 2: MEINI PRAWF DATBLYGU

PCYFF 3: DYLUNIO A SIAPIO LLE

PCYFF 4: DYLUNIO A THIRWEDDU

PS18 : TAI Fforddiadwy

TAI 16: SAFLEOEDD EITHRIO

TRA 2: SAFONAU PARCIO

TRA 4: RHEOLI ARDRAWIADAU CLUDIANT

PS19 : GWARDHOD LLE BO'N BERTHNASOL GWELLA'R AMGYLCHEDD NATURIOL

AMG 2 : ARDALOEDD TIRWEDD ARBENNIG

Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA): Adeiladu Tai Newydd yng Nghefn Gwlad (2009).

CCA: Tai Fforddiadwy (2009).

CCA: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg (2009).

### 2.5 Polisiâu Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru – (Argraffiad 9, Tachwedd 2016)

Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy (2006)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)

Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Pherygl Llifogydd (2004)

Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth (2007)

### 3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

C06A/0264/18/AM: DATBLYGIAD PRESWYL 12 O DAI - Gwrthodwyd 08/06/06

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 06/11/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

#### 4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	<p>Sylwadau :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• mae'r cais y tu allan i'r ffin ddatblygu ac mae'n bwysig cadw at y ffiniau hyn</li> <li>• mae'r tir o fewn ardal sydd dan berygl llifogydd</li> <li>• pryder ynghylch presenoldeb llysiâu'r dial ar y safle</li> <li>• derbyn bod galw am dai fforddiadwy yn lleol ond cwestiynu os mai hwn yw'r safle priodol</li> </ul>
Uned Trafnidiaeth:	<p>Dim gwrthwynebiad - mae'r cynlluniau diwygiedig yn cynnwys y gwelliannau a argymhellwyd gan yr Uned ac mae'r diwygiadau ar y cyfan yn dderbyniol. Mae rhai pryderon yn parhau ynghylch y trefniant mewnol dangosol.</p>
Dŵr Cymru:	<p>Dim gwrthwynebiad Gofyn am amod er sicrhau cynllun draenio ar gyfer dŵr aflan, dŵr wyneb a dŵr tir</p> <p>Nodiadau safonol ar gyfer yr ymgeisydd</p>
Cyfoeth Naturiol Cymru:	<p>Ni ddylid caniatáu'r cais heb amodau'n ymwneud â'r canlynol :</p> <p>Amod 1: Amod cyffredinol ar gyfer datblygu ar dir sydd wedi ei effeithio gan lygru Amod 2: Adroddiad dilysu Amod 3: Monitro hirdymor Amod 4: Llygriad nas amheuwyd Amod 5: Systemau Draenio Cynaliadwy Amod 6: Pentyrru</p> <p>Nodiadau i'r ymgeisydd</p>
Iechyd yr Amgylchedd:	<p>Angen amodau tir llygredig safonol</p>
Uned Bioamrywiaeth:	<p>Dim gwrthwynebiad i'r egwyddor ond gofyn am yr wybodaeth ganlynol :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Cynllun gwaredu rhywogaethau ymledol</li> <li>• Arolwg coed</li> <li>• Cynllun tirweddu</li> <li>• Cynllun draenio cynaliadwy</li> <li>• Arolwg rhywogaethau a'u gwarchodir</li> <li>• Amod er amddiffyn adar sy'n nythu.</li> </ul> <p>Yn sgil sylwadau gwreiddiol yr Uned Bioamrywiaeth cyflwynwyd canlyniadau Arolwg Coed ar gyfer y safle</p>
Uned Strategol Tai:	<p>Mae'r cynllun yn cyfarch yr angen yn yr ardal. Byddai angen ystyried disgownt o thua 30% ar gyfer y tai pâ'r a 10% ar gyfer y tai teras.</p>

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 06/11/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Tai Teg: Heb eu derbyn

Adran Draenio Tir: Mae angen amod er diogelu'r cwrs dŵr gerllaw

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Derbyniwyd y sylwadau isod mewn ymateb i'r ymgynghoriad yn ymwneud ag ystyriaethau cynllunio materol :

- Mae'r tir wedi'i lygru gyda llysiâu'r dial ac yn anaddas i'w ddatblygu
- Mae pryder ynghylch sefydlogrwydd glan yr afon ger y safle
- Does dim angen y tai hyn ar Frynrefail gan fod bron i 40% o'r tai presennol yn dai haf
- Gor-ddatblygiad o'r safle
- Mae 8 tŷ yn ormod ar gyfer pentref o'r maint hwn
- Bod cwrs dŵr yn rhedeg dan y safle ac felly bod y safle'n anaddas i'w ddatblygu
- Mae problemau parcio difrifol eisoes yn y pentref ac nid oes parcio digonol yn rhan o'r cynllun
- Fe fyddai'r datblygiad yn cynyddu'r drafnidiaeth trwy'r pentref.
- Pryder bod y tir wedi'i lygru oherwydd ei ddefnydd blaenorol a gall llygredd gael ei ryddhau i'r afon o ganlyniad i'r gwaith
- Mae'r safle y tu allan i'r ffin ddatblygu
- Mae llifogydd yn effeithio ar y tir yn rheolaidd
- Ni all y systemau draenio a charthffosiaeth bresennol ddelio gyda'r tai newydd

Derbyniwyd yn ogystal y sylwadau isod nad ydynt yn ystyriaethau materol :

- Nid oes gan yr ymgeisydd hawl mynediad i'r ffordd sydd ar lan yr afon
- Bod y safle wedi ei glirio o lystyfiant heb ganiatâd
- Cwestiynu'r bwriad ar gyfer tir y perchennog sydd tu allan i ffin y safle.

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

### Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'n ofynnol gwneud penderfyniadau ar geisiadau cynllunio yn unol â'r cynllun datblygu a fabwysiadwyd, oni bai bod ystyriaethau perthnasol eraill yn nodi fel arall. Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLL) yw'r 'Cynllun Datblygu' mabwysiedig yn yr achos yma. Mae safle'r cais wedi ei leoli y tu allan i ffin ddatblygu Pentref Lleol Brynrefail fel y'i diffinnir gan y CDLL ond mae'n cyffwrdd yn union â'r ffin.

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 06/11/2017</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	<b>CAERNARFON</b>

- 5.2 Mae Polisi PS18: Tai Fforddiadwy yn gosod targed o leiafswm o 1572 fel darpariaeth o dai fforddiadwy dros gyfnod y CDLI gyda 268 o'r rheiny'n cael eu darparu mewn Pentrefi. Mae Polisi TAI 16 yn caniatáu, fel eithriad, datblygu cynlluniau tai sy'n 100% fforddiadwy ar safleoedd sy'n union gerllaw ffin ddatblygu ac sy'n ffurfio estyniad rhesymegol i'r anheddle. Mae angen i safleoedd o'r fath gwrdd ag angen lleol sydd wedi'i brofi am dai fforddiadwy na ellir ei gyfarch o fewn amser rhesymol tu mewn i'r ffin.
- 5.3 Yn yr achos hwn bwriedir darparu 8 tŷ fforddiadwy ar y safle (100%) ac mae Uned Strategol Tai'r Cyngor yn cadarnhau bod y nifer hwn o dai ynghyd a natur y tai hynny yn cyfarch gydag anghenion yn yr ardal. Nid oes yr un safle tai wedi ei glustnodi o fewn ffin fabwsiedig Brynrefail.
- 5.4 Mae'r datganiad Cynllunio a Chartrefi Fforddiadwy yn cadarnhau bydd dyluniad a gosodiad mewnol dangosol y tai yn cwrdd ag anghenion y llyfryn Gofynion Ansawdd Datblygu (GAD) (Design Quality Requirements - DQR). Mae cwrdd y gofynion hyn yn golygu y gellid trosglwyddo'r tai i gymdeithas dai. Yn ogystal derbyniwyd copi o lythyr gan Grŵp Cynefin yn dangos parodrwydd mewn egwyddor i ddatblygu tai ar y safle.
- 5.5 O safbwynt ffisegol, fe gredir bod hwn yn estyniad rhesymol i'r pentref gyda datblygiadau eraill yn amgylchynu'r safle ar dair ochr. Mae'r safle hefyd yn safle tir llwyd a fu, yn y gorffennol, yn iard loriau.
- 5.6 O ystyried y drafodaeth uchod, gan i hwn fod yn gynllun sydd ar dir llwyd, yn union gerllaw ffin ddatblygu a bod y datblygiad yn cyfarch galw lleol am dai fforddiadwy, fe gredir bod egwyddor y cynllun yn cwrdd gyda gofynion Polisi TAI 16 y CDLI ac fe fyddai'n cyfrannu tuag at gwrdd â'r targed a'i osodir gan Bolisi PS18.

### **Yr Iaith Gymraeg**

- 5.7 Mae Polisi PS1 yn hyrwyddo a chefnogi'r defnydd o'r iaith Gymraeg yn ardal y Cynllun ac mae'r polisi'n ei gwneud hi'n ofynnol i ddatblygwyr gyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg gydag unrhyw ddatblygiad preswyl arfaethedig a fydd un ai ar ben ei hun neu yn gronol yn darparu mwy na'r ddarpariaeth tai dangosol a osodwyd ar gyfer yr anheddle fel yw'r achos ym Mrynrefail.
- 5.8 Yn ôl Cyfrifiad 2011, mae 74.4% o boblogaeth ward Deiniolen yn siaradwyr Cymraeg o gymharu â 65.4% yng Ngwynedd. Er bod yna ostyngiad wedi bod yn y canran o siaradwyr Cymraeg dylid nodi fod y lefel dal yn uwch na 70%.
- 5.9 Dengys ffigyrau'r Cyfrifiad fod 92% o'r boblogaeth rhwng 5-24 oed a 72.6% o bobl rhwng 25-64 (sef oed gweithio) yn wardiau Bethel/Penisarwaun/Deiniolen yn gallu siarad Cymraeg sydd tipyn yn uwch na chyfartaledd y Sir. Golyga hyn ei bod yn hynod bwysig dal gafael ar y grwpiau hyn er mwyn cynnal yr iaith yn yr ardal. Mae darparu tai fforddiadwy yn un ffordd o wneud hyn.
- 5.10 Ceir amrywiaeth gyfyngedig o gyfleusterau a gwasanaethau ym Mrynrefail. Mae cyfleusterau a gwasanaethau mewn sawl anheddle cyfagos yn hygyrch hefyd. Mae cyfleusterau a gwasanaethau yn barthau pwysig i ddefnyddio'r Gymraeg. Gall adeiladu tai fforddiadwy olygu bydd teuluoedd yn symud i fyw iddynt. Sgîl effaith hynny ydi'r posibilrwydd i gynnal y cyfleusterau a gwasanaethau yma. Heb gymuned gymysg ei oedran mae risg byddai llai o ddefnydd o gyfleusterau a

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 06/11/2017</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	<b>CAERNARFON</b>

gwasanaethau. Sgil effaith hynny fyddai colli parthau lle bydd cyfleoedd cymdeithasol i ddefnyddio'r iaith Gymraeg.

- 5.11 Mae fforddiadwyedd tai yn ward Deiniolen yn debyg i'r ffigwr sirol (cymhareb fforddiadwyedd o 5.4 o gymharu a 6.1 yng Ngwynedd (2014)) sy'n golygu fod tai yn gyffredinol yn fwy fforddiadwy yma. Yn 2014 roedd 51.5% o aelwydydd wedi eu prisio allan o'r farchnad dai yn y ward o gymharu â 59.7% yng Ngwynedd gyfan (hyn wedi ei seilio ar 'incwm o dan 1/3.5 x chwarter isaf pris tai' ac na fyddai gan yr aelwydydd gynilon neu ecwiti, h.y. y sefyllfa ar ei waethaf). Pris canolrif eiddo yn y ward oedd £122,498 o gymharu â £136,375 yng Ngwynedd. Awgryma hyn, felly ei bod yn bwysig fod darpariaeth ddigonol o dai fforddiadwy ar gyfer y boblogaeth leol yn cael eu hadeiladu yn yr ardal fel nad yw fforddiadwyedd tai yn gwaethygu. O ystyried maint a lleoliad y tai a gynigir, ni ddisgwylir i'w prisiau godi allan o afael trigolion lleol. Mae'r datblygiad, felly'n debygol o roi cyfle i gadw'r boblogaeth leol yn y gymuned a all gyfrannu at gael effaith positif ar yr iaith Gymraeg. Fe gredir felly bod y datblygiad hwn yn gyson gydag amcanion y CDLI fel y'i gosodir ym Mholisi PS1.

### **Dyluniad a mwynderau gweledol**

- 5.12 Yn gyffredinol, mae polisiau PCYFF 2 a PCYFF 3 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn caniatáu cynigion ar gyfer datblygiadau newydd cyn belled na fyddent yn cael effaith niweidiol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol neu ar yr ardal yn gyffredinol. Yn ogystal gofynnir bod datblygiadau'n:

- Ychwanegu at, a gwella, cymeriad ac ymddangosiad y safle
- Parchu'r safle a'i gyffiniau o ran ei le yn y dirwedd leol.
- Defnyddio deunyddiau priodol

- 5.13 Oherwydd ei safle tir llwyd ger lleoliad anheddol presennol ni ystyrir bydd y tai hyn yn niweidiol i edrychiad y safle nac yn amharu ar fwynderau gweledol yr ardal yn gyffredinol. Fe ystyrir hefyd bod gosodiad a dyluniad dangosol y datblygiad arfaethedig yn gweddu'r lleoliad mewn modd priodol. Ni ystyrir y buasai'r tai yn achosi niwed arwyddocaol i ansawdd adeiledig y safle na'r gymdogaeth leol ac o'r herwydd ystyrir bod y datblygiad yn dderbyniol dan Bolisiau PCYFF 2 a PCYFF 3 y CDLI fel y maent yn ymwneud a'r materion hyn.

- 5.14 Mae'r safle hefyd o fewn Ardal Tirwedd Arbennig ond eto, oherwydd ei leoliad ger ardal anheddol, ni chredir bydd unrhyw niwed arwyddocaol ar raddfa tirwedd yn deillio o'r datblygiad ac felly fe gredir bod y cais yn gyson gyda Pholisi AMG 2 y CDLI.

### **Mwynderau gweledol, cyffredinol a phreswyl**

- 5.15 Oherwydd lleoliad, dyluniad a maint y tai arfaethedig, ni ystyrir y byddai effaith niweidiol arwyddocaol ar fwynderau preifat nac ar fwynderau'r gymdogaeth yn gyffredinol. Yn ogystal, oherwydd y pellter o dai eraill ynghyd a ffurfiant y tir a sgrinio naturiol presennol, ni chredir y byddai unrhyw or-edrych na chysgodi arwyddocaol o unrhyw eiddo arall yn deillio o'r datblygiad. Fe gredir felly y byddai'r datblygiad yn dderbyniol dan Bolisiau PCYFF 2 a PCYFF 3 y CDLI o safbwynt mwynderau.

### **Materion trafndiaeth a mynediad**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 06/11/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- 5.16 Nid oedd gan yr Uned Trafnidiaeth unrhyw wrthwynebiad i'r bwriad, yn wir fe addaswyd y cynllun yn sgil sylwadau gwreiddiol yr Uned Trafnidiaeth ac, er bod ganddynt rai sylwadau ynghylch trefniant mewnol y safle (sydd i'w gytuno fel rhan o'r cais materion a gwadwyd yn ôl) nid oes ganddynt wrthwynebiad i'r fynedfa o safbwynt diogelwch ac fe gredir bod y ddarpariaeth barcio'n dderbyniol o safbwynt niferoedd. O ystyried yr uchod fe gredir bod y cynnig yn unol â pholisïau TRA 2 a TRA 4 y CDLI.

### **Materion Bioamrywiaeth**

- 5.17 Fe godwyd nifer o bwntiau gan yr Uned Bioamrywiaeth ac fe drafodir y rhain yn eu tro isod :
- *Rhywogaethau ymledol* : Mae Llysiau'r Dial (Japanese Knotweed) a Jac y Neidiwr (Himalayan Balsam) yn bresennol ar y safle ac mae'n angenrheidiol cymryd camau i gael gwared a'r rhywogaethau hyn. Er sicrhau ei fod yn cael ei waredu'n llwyr, credir y byddai'n rhesymol gosod amod er sicrhau y gweithredir cynllun i waredu rhywogaethau ymledol o'r safle.
  - *Adar sy'n nythu* : Er mwyn amddiffyn rhywogaethau adar sy'n nythu ar y safle fe fyddai'n briodol gosod amod i atal clirio unrhyw dyfiant o'r safle yn ystod y tymor nythu adar.
  - *Coed* : Fe gollir sawl coeden o ffiniau'r safle yn ystod y broses adeiladu ac mae'n bwysig amddiffyn y coed eraill rhag niwed. Fe gredir y byddai'n rhesymol gosod amodau er amddiffyn gwreiddiau coed presennol yn ystod y cyfnod adeiladu ac i gyflwyno cynllun tirlunio / plannu coed er sicrhau y digolledir unrhyw golled coed sy'n digwydd.
  - *Mamaliaid gwarchodedig* : Fe nodwyd bod cynefin priodol ar y safle ar gyfer rhywogaethau mamaliaid gwarchodedig megis y llwynog, mochyn daear neu'r dyfrgi. Wedi dweud hynny, adroddodd yr Uned Bioamrywiaeth ei fod yn annhebygol bod mamaliaid o'r fath yn ei ddefnyddio ar hyn o bryd. O ystyried bod deddfwriaeth ar wahân i gynllunio ar gael ar gyfer amddiffyn rhywogaethau gwarchodedig petaent yn symud i'r safle, ni ystyrir ei fod yn angenrheidiol gosod amod cynllunio yn ymwneud ag amddiffyn y rhywogaethau hyn fel rhan o'r caniatâd hwn.
- 5.18 Fe gredir y buasai gweithredu fel yr uchod yn gyson gyda gofynion Polisi PS19 y CDLI fel y mae'n ymwneud ag amddiffyn yr amgylchedd naturiol.

### **Tir Llygredig**

- 5.19 O ystyried cyn defnydd y safle fel iard lorïau a'i agosatwydd at Afon Caledfwlch fe fydd yn hanfodol ymgymryd â gwaith pellach er sicrhau nad oes unrhyw lygredd o ddŵr daear yn deillio o aflonyddu'r tir. Yn sgil sylwadau Cyfoeth Naturiol Cymru a'r Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd yn gofyn am amodau ar gyfer sicrhau bydd gwaith ymchwil priodol yn digwydd cyn dechrau unrhyw waith ar y safle, fe dderbyniwyd adroddiad Asesiad Risg Llygredd Cychwynnol oddi wrth yr ymgeisydd. Fe anfonwyd copiâu o'r adroddiad at y cyrff priodol ar gyfer eu sylwadau ac fe ddisgwylir eu hymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn. Fe adroddir yn ôl ynghylch yr ymateb yn ystod y Pwyllgor. O osod amodau priodol yn sgil derbyn cyfarwyddid Cyfoeth Naturiol Cymru a'r Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd fe gredir bydd y datblygiad yn cwrdd gyda gofynion Polisi PS 19 a PCYFF 2 y CDLI fel y maent ymwneud ag amddiffyn yr amgylchedd rhag niwed.



PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 06/11/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

## **Materion Draenio Tir / Llifogydd**

- 5.20 Nid yw safle'r cais o fewn Parth Llifogydd C fel y'i diffinnir gan Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Pherygl Llifogydd ac, yn ddarostyngedig i amodau priodol, nid oedd gan Dŵr Cymru, Cyfoeth Naturiol Cymru nac Uned Draenio'r Cyngor unrhyw wrthwynebiad i'r bwriad i godi tai ar y safle.

## **Llecynnau agored mwynderol**

- 5.21 Mae Polisi ISA 5 o'r CDLI yn datgan y disgwylir i gynhigion ar gyfer 10 tŷ neu ragor roi ddarpariaeth addas o fannau mwynderol agored yn unol â safonau meincnod "Fields in Trust". Yn yr achos hwn nid ydyw'r datblygiad yn cwrdd â'r trothwy a roddir yn y polisi hwn ond wedi dweud hynny mae le chwarae gydag offer priodol, ynghyd â chae pêl droed cymunedol o fewn 50m i'r safle ac felly fe ystyrir bod darpariaeth ddigonol o lecynnau agored ar gyfer defnyddwyr y datblygiad eisoes yn bodoli.

## **Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus**

- 5.22 Mae'r asesiad uchod wedi rhoi ystyriaeth lawn i'r gwrthwynebiadau a dderbyniwyd mewn ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus ac fe ystyrir nad oes unrhyw wrthwynebiad cynllunio materol wedi'i gynnig sy'n gorbwyso'r polisïau cynllunio perthnasol a nodwyd yn yr asesiad. Fe gredir felly nad oes rheswm pam na ddylai'r Cyngor gefnogi'r cais hwn er mwyn cyfrannu tuag at wireddu amcanion y Cynllun Datblygu Lleol fel y mae'n ymwneud â darparu tai fforddiadwy.

## **6. Casgliadau:**

- 6.1 Wedi pwyso a mesur y datblygiad arfaethedig ac ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol, gan gynnwys polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn ogystal â'r gwrthwynebiadau a dderbyniwyd, ystyrir fod y cais i adeiladu 8 tŷ fforddiadwy ar gyfer angen lleol ar y safle hwn yn addas. Fe ystyrir bod y cynnig yn cwrdd gyda'r holl bolisïau lleol a chenedlaethol perthnasol a nodir yn yr adroddiad.

## **7. Argymhelliad:**

- 7.1 Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i ymrwymiad cyfreithiol priodol yn ymwneud gyda sicrhau fod yr 8 tŷ yn dai fforddiadwy ar gyfer angen lleol cyffredinol, derbyn cadarnhad oddi wrth Cyfoeth Naturiol Cymru a'r Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd bod yr adroddiad rheoli risg llygredd yn dderbyniol ac amodau cynllunio perthnasol yn ymwneud gyda:

1. Amser cychwyn y datblygiad a chyflwyno materion a gadwyd yn ôl
2. Deunyddiau i gyd i'w cytuno
3. Toeau llechi
4. Rhaid cyflwyno a chytuno manylion trefniant y safle
5. Amod Dŵr Cymru
6. Rhaid cyflwyno, cytuno a gweithredu Cynllun Gwaredu Rhywogaethau Ymledol
7. Rhaid cyflwyno, cytuno a gweithredu cynllun tirlunio a phlannu coed gan gynnwys manylion pa goed sydd i'w gwarchod, sut bydd y coed

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 06/11/2017</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	<b>CAERNARFON</b>

hyn yn cael eu hamddiffyn yn ystod y datblygiad a rheolaeth y nodweddion hyn yn yr hirdymor

8. Amodau rheoli risg lygredd
9. Dim gwaith clirio'r safle yn ystod y tymor nythu adar
10. Amodau priffyrdd
11. Tynnu hawliau datblygiad a ganiateir.

Nodiadau : Dŵr Cymru  
Cyfoeth Naturiol Cymru  
Priffyrdd