

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/01/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Rhif: 7

Cais Rhif: C17/1101/13/LL

**Dyddiad
Cofrestru: 15/11/2017**

Math y Cais: Llawn - Cynllunio

Cymuned: Bethesda

Ward: Ogwen

Bwriad: Cais cynllunio llawn ar gyfer codi pump byngalo ar osod cymdeithasol a deuddeg tŷ ar osod cymdeithasol, a newidiadau i'r fynedfa a ffordd fynediad bresennol

Lleoliad: Clwb Rygbi Bethesda, Dol Dafydd, Station Road, Bethesda, Bangor, Gwynedd, LL573NE

**Crynodeb o'r
Argymhelliad: CANIATAU YN DDAROSTYNGEDIG I GWBLHAU CYTUNDEB O DAN ADRAN 106 AC I AMODAU PERTHNASOL.**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/01/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais llawn yw hwn ar gyfer codi 5 byngalo a 12 tŷ deulawr sydd i'w datblygu gan Grŵp Cynefin ar safle cyn-adeilad Clwb Rygbi a Chlwb Pêl Droed Bethesda. Gellir rhannu'r cais i fyny i elfennau gwahanol gan gynnwys:-
- Codi 5 byngalo 3-llofft ar gyfer 3 person, 8 tŷ deulawr 2-lofft ar gyfer 4 person, 3 tŷ deulawr 3-llofft ar gyfer 5 person ynghyd ag 1 tŷ deulawr 4-llofft ar gyfer 6 person.
 - Gwelliannau i'r gyffordd rhwng Ffordd y Stesion a'r gefnffordd A.5 ynghyd a chreu lôn stad newydd i wasanaethu'r tai.
 - Darparu llecynnau parcio a throi ar gyfer deiliaid y tai arfaethedig.
 - Tirlunio o fewn y safle gan gynnwys llecynnau ar gyfer coed cynhenid, llwyni a chloddiau ynghyd a ffensys o wneuthuriad coedyn o amgylch y gerddi.
- 1.2 Fel rhan o'r cais cyflwynwyd y wybodaeth ganlynol:-
- Datganiad Dylunio a Mynediad sy'n asesu'r cais o fewn y cyd-destun polisïau a chanllawiau cynllunio lleol a chenedlaethol perthnasol.
 - Datganiad Trafnidiaeth.
 - Adroddiad Ecolegol.
 - Datganiad Cymunedol ac Ieithyddol.
 - Datganiad Cartrefu Fforddiadwy.
 - Adroddiad strwythurol o'r wal lechi sy'n ffurfio ffin ddeheuol y safle.
- 1.3 Bydd uchder y tai yn amrywio o fod yn rhai deulawr i fod yn ddeulawr ag hanner ac o wneuthuriad toeau llechi naturiol, siliau ffenestri o garreg lwyd, ffenestri UPV-c lliw llwyd, waliau o rendr wedi eu paentio ynghyd a gorchudd llechi naturiol i rannau is o waliau rhai o'r tai. Mae'r cymysgedd o'r deunyddiau hyn yn adlewyrchiad o wneuthuriad adeiladwaith sydd o amgylch y safle.
- 1.4 Mae'r safle wedi ei leoli ar lwyfandir o fewn ardal sy'n gymysg o ddefnyddiau ac sy'n cynnwys unedau diwydiannol (Defnydd Dosbarth B2 a B8), anheddau preswyl, cyfleusterau chwaraeon (rygbi) ynghyd a defnydd iechyd (Canolfan Meddygol yr Hen Stesion). Saif adeilad segur to gwastad ar y safle'n bresennol gyda llecynnau parcio ar y rhan ddeheuol a rhodfa yn rhedeg cyfochrog ag ymylon dwyreiniol y safle sy'n gwasanaethu busnes llogi sgaffaldau. Lleolir y safle oddi fewn i'r ffin datblygu fel y'i cynhwysir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, 2007 (CDLL) ac nid yw wedi ei ddynodi na'i warchod ar gyfer unrhyw ddefnydd penodol. Gellir disgrifio'r safle hefyd fel safle a *ddatblygwyd o'r blaen*.
- 1.5 I'r gogledd o'r safle saif busnes llogi sgaffaldau, i'r dwyrain saif y ganolfan feddygol leol, i'r de lleolir anheddau preswyl ac i'r gorllewin, ar dir sydd yn llawer is na lefel tir safle'r cais, saif uned ddiwydiannol a chaeau chwarae Clwb Rygbi Bethesda ynghyd a chyfleusterau atodol. Mae'r safle yn mesur oddeutu 0.59ha. ac yn wastad ei natur gydag wyneb caled iddo gyda llystyfiant (coed a llwyni) wedi eu lleoli yng nghornel gogledd-orllewin y safle.
- 1.6 Gwasanaethir y safle oddi ar ffordd sirol ddi-ddosbarth (Ffordd y Stesion) sydd hefyd yn hawl tramwy cyhoeddus Llwybr Rhif 1A Bethesda. Ceir cyffordd a ffordd mynediad

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/01/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

preifat oddi ar y ffordd ddi-ddosbarth sy'n gwasanaethu'r ganolfan feddygol leol, busnes llogi sgaffoldio ynghyd a'r clwb rygbi ei hun.

- 1.7 Gan fod y cais yn cael ei ddiffinio fel cais *mawr* gan Lywodraeth Cymru (datblygiadau o 10 tŷ neu fwy) mae'n ofynnol i'r ymgeisydd ymgymryd ag ymgynghoriaeth cyn cyflwyno cais yn unol â gofynion Erthygl 1 o'r Ddeddf Gynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu)(Cymru)(Diwygio), 2016. Mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau hyn ac wedi cynnwys pecyn gwybodaeth ar yr ymgynghoriad cyd-ymgeisio ynghlwm a'r cais hwn.

2. Polisiau 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 (CDLL) 2011-2026 mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017:-**

Polisi ISA1 – darpariaeth isadeiledd.

Polisi ISA5 – darparu llecynnau agored mewn datblygiadau tai newydd.

Polisi PS1 – yr iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig.

Polisi TRA2 – safonau parcio.

Polisi TRA4 – rheoli ardrawiadau cludiant.

Polisi PS5 – datblygu cynaliadwy.

Polisi PCYFF1 – ffiniau datblygu.

Polisi PCYFF2 – meini prawf datblygu.

Polisi PCYFF3 – dylunio a siapio lle.

Polisi PCYFF4 – dylunio a thirweddu.

Polisi TAI8 – cymysgedd briodol o dai.

Polisi TAI15 – trothwy tai fforddiadwy a'u dosbarthiad.

Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA): Cynllunio a'r Iaith Gymraeg.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/01/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

CCA: Ymrwymïadau Cynllunio.

CCA: Tai Fforddiadwy.

CCA: Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol.

CCA: Datblygiadau Tai a Llecynnau Agored o Werth Adloniadol.

Polisi AMG5 – cadwraeth bioamrywiaeth leol.

2.4 **Polisiau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 9, (2016).

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

NCT: Dylunio (2016).

NCT18: Trafnidiaeth (2007).

NCT20: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg (2013).

NCT22: Adeiladau Cynaliadwy (2010).

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

3.1 Nid oes unrhyw hanes cynllunio diweddar yn perthyn i'r safle arbennig hwn.

4. **Ymgynghoriadau:**

Cyngor Cymuned/Tref:	Dim ymateb.
Uned Drafnidiaeth:	Dim gwrthwynebiad yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau perthnasol.
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Amodau parthed ymgymryd ag arolwg rhywogaethau cyn dymchwel yr adeiladwaith a chydymffurfio gydag Adran 7 o'r Adroddiad Ecolegol a gyflwynwyd gyda'r cais.
Dŵr Cymru:	Amod safonol parthed gwaredu dŵr hwyneb/draenio tir o'r safle.
Uned Gwarchod y Cyhoedd:	Dim ymateb.
Uned Bioamrywiaeth:	Pe caniateir y cais bydd angen cydymffurfio gyda mesuriadau lliniaru fel y'i cynhwysir yn yr Adroddiad Ecolegol.
Llywodraeth Cymru (Adran yr Economi a'r Seilwaith):	Disgwyl gwybodaeth gan yr asiant.
Uned Draenio Tir:	Dim ymateb.
Tai Teg:	Dim ymateb.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/01/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Uned Strategol Tai: Ar sail y wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais o fewn y Datganiad Cartrefu Fforddiadwy credir bod y bwriad yn cyfarch yr angen yn yr ardal am dai cymdeithasol a bod y cynllun wedi ei gynnwys o fewn rhaglen i dderbyn Grant Tai Cymdeithasol gan Lywodraeth Cymru.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybuddion o amgylch ac ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu eisoes wedi dod i ben derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Effaith ar gleifion os bydd unrhyw gyfyngiadau parcio ar y ffordd o flaen ac wrth ochr y ganolfan iechyd.
- Nod oes lle parcio digonol ar gael ar hyn o bryd a buasai unrhyw ostyngiad yn creu anhawster i drigolion lleol ac i gleifion.

Derbyniwyd hefyd ohebiaeth yn cefnogi'r cais er bod pryder yr un pryd ynglŷn â'r broblem parcio bresennol ar gyfer ceir trigolion yr ardal.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'r egwyddor o godi tai ar y safle arbennig hwn wedi ei selio ym Mholisi PCYFF1, TAI15 a PS5 o'r CDLL. Dywed Polisi PCYFF1 mai sy'n datgan caniateir cynigion du mewn ffiniau datblygu yn unol â pholisïau a chynigion eraill y Cynllun, polisïau cynllunio cenedlaethol ac ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill. Fel cyfeirir ato uchod, lleolir y safle o fewn ffin datblygu canolfan gwasanaeth lleol Bethesda. Mae Polisi TAI15 yn datgan bod gofyn i bob datblygiad gyflawni cymysgedd priodol ar sail deiliadaeth, mathau a maint o dai fforddiadwy sy'n cael ei ategu gan Bolisi TAI8. Gan fod yr holl unedau yn rhai fforddiadwy o dan berchnogaeth landlord cofrestredig (Grŵp Cynefin) ac sy'n destun grant gan Lywodraeth Cymru ymddengys bod y bwriad yn unol â gofynion y polisïau arbennig hyn. Mae Polisi PS5 yn datgan cefnogir datblygiadau ble gellid dangos eu bod yn gyson ag egwyddorion datblygu cynaliadwy gan gynnwys ail-ddefnyddio safleoedd a leolir mewn mannau priodol. Fel y cyfeiriwyd ato uchod gellir dehongli'r safle hwn fel safle a *ddatblygwyd o'r blaen* sy'n addas ar gyfer defnydd preswyl.
- 5.2 Gan ystyried yr asesiad uchod ac yn ddarostyngedig i'r bwriad gydymffurfio gyda'r polisïau eraill y cyfeirir atynt isod ynghyd a chymryd i ystyriaeth sylwadau'r Uned Strategol Tai'r Cyngor sy'n cadarnhau bod y math yma o dai a gynigir fel rhan o'r cais yn cyfarch anghenion lleol am dai fforddiadwy, credir bod y cais yn dderbyniol mewn egwyddor.

Mwynderau gweledol

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/01/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- 5.3 Fel y cyfeiriwyd ato uchod saif y safle o fewn ffin datblygu Bethesda ac o fewn ardal adeiledig sydd o amrywiol defnydd, ffurf, dyluniad, cynllun a maint. Mae'r safle yn wastad ei natur ac wedi ei osod yn ôl o'r gefnffordd ond yn weledig iawn o'r ffordd sirol ddi-ddosbarth (Ffordd y Stesion) a'r man tramwy cyhoeddus (Llwybr Rhif 1A Bethesda). Mae'r tai wedi cael eu cynllunio ar sail 3 rhes gyda mannau amwynder preifat/gerddi wedi eu lleoli yn y gwagleoedd rhyngddynt ynghyd a llecynnau parcio preifat rhwng yr ail a'r drydedd res. Mae'r rhes gyntaf sydd yn wynebu'r de a'r anheddau cyfagos islaw yn fyngalos gydag uchder y tai yn codi i ddau lawr ac wedyn i ddau lawr ag hanner er mwyn osgoi strwythurau gormesol yn y rhan blaen o'r safle sy'n weladwy o gyfeiriad y de. Byddent ar ffurf tai teras er mwyn adlewyrchu ffurf adeiledig yr ardal breswyl gyfagos.
- 5.4 Bydd dyluniad ac edrychiadau allanol y tai yn adlewyrchu deunyddiau'r adeiladwaith o amgylch y safle gan gynnwys toeau llechi, waliau o rendr/gorchudd llechi a cherrig naturiol ynghyd a ffenestri llwyd UPV-c. Mae'r dwysedd hefyd yn adlewyrchu dwysedd anheddau sy'n ffurfio'r ardal breswyl gyfagos er, yn yr achos hwn, bydd y bwriad hefyd yn golygu cynnwys llecynnau amwynder o lawntydd a thirlunio o fewn y datblygiad. Credir, felly, i'r bwriad fod yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF3 a PCYFF4 o'r CDLL.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.5 Fel y cyfeirir ato uchod, lleolir anheddau preswyl ar gyrion deheuol y safle sydd o ddeulawr mewn uchder. Gosodir yr anheddau hyn oddeutu 1m i 2m is law lefel llawr gorffenedig y byngalos arfaethedig gyda gwagle oddeutu 22m rhwng edrychiad blaen y byngalos ac edrychiad blaen yr anheddau ar hyd Ffordd y Stesion. Er mwyn lleihau unrhyw or-edrych uniongyrchol a cholli preifatrwydd a chreu strwythurau gormesol ar draul mwynderau preswyl a chyffredinol yr anheddau cyfagos bydd teras blaen y datblygiad ar ffurf byngalos gyda llecynnau parcio yn y gwagle o flaen y byngalos eu hunain. Gan ystyried nad oes unrhyw wrthwynebiad wedi ei dderbyn gan drigolion lleol sy'n ymwneud a thanseilio mwynderau preswyl ynghyd a'r ffaith mai defnyddiau cymunedol/masnachol sydd o amgylch ffiniau gogleddol, dwyreiniol a gorllewinol y safle credir bod y bwriad, fel y'i cyflwynwyd, yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF2 o'r CDLL.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.6 Mae'r bwriad yn golygu ymgymryd â gwelliannau i'r gyffordd rhwng ffordd sirol ddi-ddosbarth (Ffordd y Stesion) a'r gefnffordd (A.5) er mwyn gwella'r gwelededd ar hyd y gefnffordd ei hun. Bydd rhaid i'r fath welliannau fod yn unol â gofynion Uned Drafndiaeth y Cyngor ynghyd a gofynion Llywodraeth Cymru. Bydd darpariaeth parcio ar gyfer darpar ddeiliaid y tai arfaethedig wedi eu lleoli o fewn ffiniau safle'r cais ac er bod gohebiaeth wedi ei dderbyn yn gwrthwynebu'r cais ar sail problemau parcio presennol rhagwelir na fydd y bwriad yn cynyddu'r sefyllfa gan y disgwylir bydd deiliaid y tai yn parcio o fewn y safle yn hytrach nag ar y strydoedd cyfagos. Defnyddir y rhan deheuol y safle ar gyfer parcio yn bresennol gan drigolion lleol ac gan gleifion sy'n ymweld â'r ganolfan feddygol gyfagos. Fodd bynnag, tir preifat yw'r tir hwn sy'n ffurfio rhan o'r cais ac sydd ym mherchnogaeth yr ymgeisydd ac, yn gyfreithiol, nad oes hawl i barcio ar y rhan yma o'r safle. Gan ystyried yr asesiad uchod credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail diogelwch ffyrdd yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau priodol. I'r perwyl hyn, felly, credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi TRA2, TRA4 ac ISA1 o'r CDLL.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/01/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Materion bioamrywiaeth

- 5.7 Cyflwynwyd Adroddiad Ecolegol gyda'r cais sy'n cyfeirio at nifer o argymhellion bydd angen sylw gan yr ymgeisydd gan gynnwys rhoi ystyriaeth lawn ar gyfer diogelu rhywogaethau gwarchoddedig yn ystod y gwaith adeiladu, angen rheoli rhywogaethau ymledol (llysiâu'r dial), cynnwys bocsys ystlumod ac adar o fewn dyluniad y tai ynghyd a chynnwys llystyfiant o rhywogaeth cynhenid fel rhan o'r cais. Yn unol â chynnwys amodau bioamrywiaeth perthnasol credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi AMG5 o'r CDLL.

Materion tai fforddiadwy

- 5.8 Cyflwyniwyd Datganiad Cartrefu Fforddiadwy gyda'r cais a daw i'r canlyniad bod:-
- Yr astudiaeth yn dangos bydd y datblygiad yn cyfrannu at gyflawni nod y Cyngor ar gyfer y CDLL drwy ddarparu 17 tŷ cymdeithasol sy'n diwallu angen lleol cymunedol a hynny heb danseilio swyddogaeth amgylcheddol, gymunedol a diwylliannol Bethesda.
 - Mae'r cynnig yn unol a chanllawiau'r CDLL a ddilynir o ran anheddau fforddiadwy o faint, lleoliad a dyluniad addas a fydd yn gynaliadwy fel tai fforddiadwy yn y dyfodol. Mae'n adfer tir sydd wedi ei ddatblygu o'r blaen ac sydd o fewn y ffin datblygu.
 - Mae'r cynllun wedi ei baratoi er mwyn dangos bydd y math o dai a'u dyluniad yn apelio at angen lleol ar gyfer tai fforddiadwy.
- 5.9 Mae'r cais wedi bod yn destun trafodaethau o flaen llaw rhwng y Cyngor, Grŵp Cynefin a Llywodraeth Cymru. Mae ystadegau yn dangos bod prinder o dai bach-canolig 2/3 llofft ym Methesda ar gyfer teuluoedd ifanc ac ar gyfer yr henoed ac mae'r cynllun a gyflwynwyd wedi ei ddylunio ar gyfer cyfarfod a'r anghenion hyn yn ogystal â chydymffurfio gyda Llyfryn Gofynion Ansawdd Datblygu Cymru. Mae'r bwriad wedi derbyn Grant Tai Cymdeithasol gan Lywodraeth Cymru a chan ystyried sylwadau'r Uned Strategol Tai a nodir uchod credir bod y bwriad yn unol gyda gofynion Polisi TAI8 a TAI15 o'r CDLL.

Materion addysgol

- 5.10 Dywed yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd ei bod yn bod pwysig ystyried effaith y datblygiad ar yr ysgolion lleol (Ysgol Penbryn ac Ysgol Abercaseg) drwy ddefnyddio'r fethodoleg sydd wedi ei gynnwys yn y CCA: Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol. O fewn y cyd-destun yma, byddai'r bwriad yn golygu bydd nifer o ddisgyblion yn yr ysgolion cynradd yn parhau i fod yn is na'u capasiti pe caniateir y cais hwn (wedi ei gadarnhau gan Swyddog Gwybodaeth Gwasanaeth Addysg) ac i'r perwyl hyn, felly, rhagwelir na fydd y bwriad yn golygu bod cyfraniad addysgol yn angenrheidiol yn yr achos hwn. Credir, felly, i'r bwriad fod yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi ISA1 o'r CDLL ynghyd a gofynion y CCA: Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol.

Materion cymunedol ac ieithyddol

- 5.11 Mae Polisi ISA5 a CCA: Datblygiadau Tai a Llecynnau Agored yn ceisio sicrhau darpariaeth o leccynnau agored o fewn datblygiadau tai newydd o 10 neu fwy uned ble nad ydyw lleccynnau agored presennol yn gallu bodloni anghenion y datblygiad tai arfaethedig. Er nad yw'r bwriad yn cynnwys unrhyw ddarpariaeth ar gyfer lleccynnau agored yn yr achos hwn nodir bod lleccyn agored/chwarae i'w warchod wedi ei leoli oddeutu 300m i'r gogledd-ddwyrain (rhwng yr A.5 a *Coetmor New Road*) ac yn ôl ymateb yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd gellir ystyried addasrwydd y lleccyn hwn i

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/01/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

ddiwallu anghenion y datblygiad. Credir, felly, i'r bwriad gydymffurfio gyda gofynion Polisi ISA5 o'r CDLL ynghyd a chynnwys y CCA perthnasol parthed llecynnau agored.

5.12 Cyflwyniwyd Datganiad Cymunedol ac Ieithyddol gyda'r cais yn unol â gofynion Polisi PS1 o'r CDLL a gofynion CCA: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg. Daw'r Datganiad i'r casgliad canlynol:-

- Gan ystyried bod nifer y boblogaeth oed 3 a throsodd yn ward Ogwen yn 2011 sy'n gallu siarad Cymraeg yn parhau yn uchel a bod natur y datblygiad gan yr ymgeisydd (Grŵp Cynefin sy'n gymdeithas tai a landlord cymdeithasol), sydd wedi gwreiddio yn y gymuned, yn golygu mai tai fforddiadwy a godir yma a fydd yn ymateb i ofynion poblogaeth Bethesda a'r dalgylch.
- Bydd y fath fwriad, felly, yn cael effaith gadarnhaol ar hyfywedd y Gymraeg ac ni fydd y bwriad yn debygol o effeithio'n arwyddocaol ar y cydbwysedd rhwng siaradwyr Cymraeg /Saesneg.
- Credir ni fydd y bwriad ychwaith yn arwain at ddirywiad absoliwt neu gyfrannol yn nifer y siaradwyr Cymraeg yn yr ardal.

5.13 Er nad oes ymateb wedi ei dderbyn gan Reolwr Gwasanaethau Iaith Gymraeg y Cyngor i gynnwys y Datganiad wrth baratoi'r adroddiad hwn rhagdybir na ddisgwylir gwrthwynebiad i'r cais ei hun ar sail ei effaith ar yr iaith Gymraeg gan ystyried bydd y tai fforddiadwy a gynigir yn ddeniadol iawn i drigolion lleol ac yn debygol o ddiwallu anghenion lleol; bydd y datblygiad yn cynnig fwy o ddewis i bobl leol o fewn y farchnad dai lleol; mae'n debyg bydd y datblygiad yn ddeniadol iawn i deuluoedd a phlant ac yn debygol o gadw'r boblogaeth leol yn y gymuned. I'r perwyl hyn, felly, credir bod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi PS1 o'r CDLL ynghyd a gofynion y CCA perthnasol.

Materion cytundeb 106

5.14 Fel y cyfeirir ato yn yr asesiad uchod bydd y bwriad yn cynnwys 100% tai fforddiadwy (17 mewn nifer) o dan reolaeth Grŵp Cynefin (sy'n landlord cymdeithasol cofrestredig). Gan nad yw'r ymgeisydd yn berchen ar safle'r cais yn bresennol bydd angen arwyddo cytundeb cyfreithiol o dan Adran 106 o'r Ddeddf Gynllunio er mwyn sicrhau bydd y safle yn cael ei drosglwyddo i Grŵp Cynefin fel cymdeithas dai perthnasol er mwyn sicrhau fforddiadwyaeth y tai yn y lle cyntaf ac am byth.

6. Casgliadau:

6.1 O ystyried yr asesiad hwn ac wedi ystyried yr holl faterion perthnasol gan gynnwys polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn ogystal â'r holl sylwadau a dderbyniwyd credir bod y bwriad yma yn dderbyniol a'i fod yn bodloni gofynion y polisïau perthnasol fel y nodir uchod.

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatáu yn ddarostyngedig i gwblhau Cytundeb o dan Adran 106 er mwyn trosglwyddo'r holl dai i reolaeth Grŵp Cynefin fel landlord cymdeithasol rhestredig ac i'r amodau isod:-

1. 5 mlynedd.
2. Yn unol â'r cynlluniau.
3. Llechi naturiol.
4. Priffyrdd.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/01/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

5. Bioamrywiaeth.
6. Dwr Cymru.
7. Tynnu hawliau datblygiadau a ganiateir.
8. Tirlunio.