

| | |
|---|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO | DYDDIAD: 26/02/2018 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD | DOLGELLAU |

Rhif: 2

Cais Rhif: C17/1118/11/LL

**Dyddiad
Cofrestru:** 20/11/2017

Math y Cais: Llawn - Cynllunio

Cymuned: Bangor

Ward: Glyder

Bwriad: Dymchwel yr adeilad presennol a codi adeilad deulawr newydd er mwyn darparu 8 fflat a darparu llecynau parcio

Lleoliad: 4-5, Trem Elidir, Bangor, Gwynedd, LL57 2UF

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

| | |
|--|----------------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO | DYDDIAD: 26/02/2018 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD | DOLGELLAU |

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais llawn sydd yma ar gyfer dymchwel siop a dau fflat presennol a chodi adeilad deulawr newydd yn ei le, ar gyfer darparu 8 fflat a chreu darpariaeth parcio. Llain cornel ydyw gyda'r datblygiad i'w osod ar ffurf siâp 'L', mewn dau bloc o 4 uned. Byddai'r adeilad wedi ei orffen gyda tho llechi a waliau allanol yn gymysgedd o rendr, bricsen a byrddau pren. Byddai'r datblygiad yn cynnwys:
- 4 fflat – 1 ystafell wely (2 berson)
 - 4 fflat – 2 ystafell wely (3 person)
- 1.2 Bwriedir darparu 16 o lecynnau parcio fel rhan o'r datblygiad, gyda 2 ohonynt ar gyfer yr anabl, yn ogystal â darparu storfa biniau/ailgylchu. Fel rhan o'r cais cyflwynwyd:
- Datganiad o eglurhad am y bwriad
 - Datganiad Mynediad
 - Arolwg Cynefin estynedig rhan 1 ac Arolwg Ystlumod
 - Datganiad Tai Fforddiadwy
 - Datganiad Cymunedol ac Ieithyddol
 - Datganiad Dull Ystlumod
 - Arolwg Coed
- 1.3 Mae'r safle wedi ei leoli tu mewn i ffin ddatblygu Canolfan Isranbarthol Bangor. Nid yw'r safle wedi ei glustnodi na'i warchod ar gyfer unrhyw ddefnydd yn y Cynllun Datblygu Lleol. Gwasanaethir y safle gan ffordd ddi-ddosbarth a rhed ffordd ystâd Trem Elidir i flaen y safle a ffordd ystâd Lon y Glyder i'r ochr. I'r gogledd ddwyrain o'r safle mae adeilad Coleg Menai, i'r de ddwyrain ceir rhes o efeilldai preswyl deulawr a bloc o fflatiau tri llawr yn union i'r cefn. Ceir parc chwarae i'r gogledd orllewin gyferbyn â Lôn y Glyder.
- 1.4 Cyflwynir y cais i Bwyllgor gan ei fod yn gais am 5 neu fwy o dai.

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 chymau 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 (31 Gorffennaf 2017)**
- Polisi Strategol (PS 1): Yr Iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig
 PS 2: Isadeiledd a chyfraniadau gan ddatblygwyr
 ISA 1: Darpariaeth Isadeiledd
 TRA 2: Safonau parcio

| | |
|--|----------------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO | DYDDIAD: 26/02/2018 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD | DOLGELLAU |

TRA 4: Rheoli Ardrawiadau Cludiant
 PS 5: Datblygu Cynaliadwy
 PCYFF 1:Ffiniau datblygu
 PCYFF 2: Meini prawf datblygu
 PCYFF 3: Dylunio a siapiau lle
 MAN 3: Manwerthu tu allan i ganol trefi diffiniedig oddi mewn i ffiniau datblygu
 PS 16: Darpariaeth Tai
 PS 17: Strategaeth aneddleoedd
 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 a lle bo'n berthnasol gwella'r amgylchedd naturiol
 AMG 5: Cadwraeth bioamrywiaeth leol

Canllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy (Tachwedd 2009)
 Canllaw Cynllunio Atodol: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg (Tachwedd 2009)
 Canllaw Cynllunio Atodol: Cynllunio ar gyfer adeiladu'n gynaliadwy (Ebrill 2010)

2.4 **Polisiâu Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 9, Tachwedd 2016)
 Nodyn Cyngor Technegol 2 : Cynllunio a Thai Fforddiadwy
 Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur
 Nodyn Cyngor Technegol 12 : Dylunio
 Nodyn Cyngor Technegol 18 : Trafnidiaeth

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

- 3.1 Ymholiad cyn cais C16/1328/11/YM: Codi 8 o fflatiau. Safle o fewn ffin datblygu yn dderbyniol mewn egwyddor. Rhoddwyd sylwadau ynglŷn â dyluniad, mwynderau, parcio ar y cynnig.

4. **Ymgynghoriadau:**

Cyngor Tref: Dim gwrthwynebiad, fodd bynnag yn gofyn bod amod meddiannaeth gan berson lleol a darpariaeth i ofod cymunedol yn y cyffiniau.

Uned Drafnidiaeth: Cadarnhaf nad oes gennyf wrthwynebiad i'r bwriad. Nodir presenoldeb llwybrau cyswllt (link paths), sef llwybrau a statws priffyrdd ar hyd cwrtil blaen y safle ac argymhellaf gau'r rhain trwy'r Ddeddf Gwlad a Thref. Argymhellaf gynnwys amodau perthnasol os caniateir y cais.

Uned Strategol Tai: **Gwybodaeth am angen:**
 Mae gwybodaeth mae'r cais cynllunio yn ei roi drwy'r datganiad tai fforddiadwy yn gyson hefo gwybodaeth o'r angen yn yr ardal.

Addasrwydd y Cynllun:

Ar sail y wybodaeth uchod ymddengys bod y Cynllun yn :-
Cyfarch yr angen yn yr ardal

| | |
|---|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO | DYDDIAD: 26/02/2018 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD | DOLGELLAU |

Mae Cymdeithas Tai yn bartner ar gyfer y datblygiad hwn a bydd y datblygiad yn cwrdd â Gofynion Ansawdd Datblygiad (*Development Quality Requirements - DQR*). Mae wedi ei gynnwys o fewn rhaglen i dderbyn Grant Tai Cymdeithasol gan Lywodraeth Cymru.

Uned Gwasanaeth Iaith Gymraeg: Heb eu derbyn.

Uned Bioamrywiaeth: Ystlumod:
Mae'r Datganiad Dull Ystlumod yn argymhell i leihau risg i ystlumod y dylid dymchwel yn ystod misoedd y gaeaf 1 Medi -1 Mai. Nid yw'n cadarnhau pryd fyddant yn gwneud y gwaith felly nid oes modd ei orfodi.
Coed:
Mae'r adroddiad coed wedi ei ysgrifennu gan ecolegydd ac nid gan arbenigwr coed. Awgrymir bod adroddiad coed yn cael ei gyflwyno i safonau BS 5837:2012 mewn perthynas â dyluniad, dymchwel ac adeiladu.

Dŵr Cymru: Mae carthffos gyfunol ddisgyrchiant yn croesi'r safle. Os yw'r bwriad yn croesi'r llwybr yna byddai angen ei gwyrhoeddi. Mae'r datblygwr yn bwriadu cael gwared â dŵr gwastraff trwy'r system garthffos gyhoeddus a dŵr wyneb i'r suddfan ddŵr. Mae Dŵr Cymru yn ystyried y trefniadau draenio yn foddhaol mewn egwyddor ond yn cynnig amod. Mae cyflenwad dŵr ar gael i wasanaethu'r datblygiad arfaethedig.

Gwasanaeth Tân ac Achub: Nid oes gan yr Awdurdod Tân unrhyw sylwadau i'w roi ynglŷn â mynedfa i gerbydau Tân a chyflenwad dŵr.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cynnod hysbysebu i ben ar 3 Ionawr 2018. Derbyniwyd sylwad yn cefnogi'r cais ond yn nodi:

- Angen i'r datblygiad fod o dan bolisi gosod lleol.
- Bydda'n braf cael gofod cymunedol fel rhan o'r ddarpariaeth.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'r bwriad ar gyfer dymchwel siop/dau fflat sydd wedi bod yn wag ers chwe mlynedd ac adeiladu 8 o anheddau yn eu lle. Sylweddolir y byddai peth golled o golli siop groser bach o fewn ffin datblygu, fodd bynnag o ystyried bod gwasanaeth tebyg arall o fewn cerdded, ei bod wedi bod yn wag am gyfnod hir a na fyddai'r defnydd anheddol newydd yn cael effaith ar ddefnydd cyfagos, ystyrir fod y bwriad yn cwrdd â

| | |
|--|----------------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO | DYDDIAD: 26/02/2018 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD | DOLGELLAU |

meini prawf polisi MAN 3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn yn yr achos yma.

- 5.2 Mae'r safle wedi ei leoli oddi fewn i ffin ddatblygu Canolfan Is Ranbarthol Bangor ac yn ddatblygiad cynaliadwy ar dir a ddatblygwyd o'r blaen, felly mae'r egwyddor o ddatblygu'r safle yn cwrdd â gofynion polisi CYFF 1 a PS 5 o'r CDLL. Mae polisi TAI 1 CDLL yn ogystal yn gefnogol i ddarparu tai o fewn ffin ddatblygu canolfannau isranbarthol Bangor, yn cynnwys tai ar safleoedd wedi eu dynodi a safleoedd ar hap addas fel yn achos y cais presennol. Derbyniwyd cadarnhad gan yr uned polisi nad yw'r ffigyrau darpariaeth ar hap wedi eu cyrraedd, felly byddai'r 8 uned arfaethedig yn cyfrannu yn bositif tuag at y ddarpariaeth hynny ym Mangor. Ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o ran Polisi PS 17 a TAI 1 CDLL.
- 5.3 Gan fod y bwriad yn ddatblygiad tai o 2 neu fwy o unedau, mae Polisi TAI 15 o'r CDLL ('Trothwy Tai Fforddiadwy a'u Dosbarthiad') yn nodi fod disgwyl i o leiaf 10% o'r unedau fod yn fforddiadwy. Cymdeithas Dai Cartrefi Cymunedol Gwynedd yw'r ymgeisydd yma, ac mae'r holl unedau (100%) yn cael eu cynnig fel anheddau fforddiadwy ar gyfer eu rhentu'n gymdeithasol. Yn ogystal mae fforddiadwyedd y tai hyn yn cael ei reoli a'i adlewyrchu ym maint a dyluniad y tai eu hunain ac felly yn unol gyda'r canllawiau a gynhwysir yng Nghyllunio Atodol: Tai Fforddiadwy (Tachwedd, 2009).
- 5.4 Yng nghyswllt yr angen ar gyfer datblygiad tai o'r math hwn mae'r cais yn cynnwys Datganiad Tai Fforddiadwy, sydd yn egluro eu rhesymeg dros ddarparu 4 fflat -1 llofft (2 berson) a 4 fflat - 2 llofft (3 person). Dengys y datganiad ffigyrau ynglŷn â phroffil stoc presennol cymdeithasau tai a CCG yn Ward Glyder, Bangor, sy'n dangos nad oes unrhyw fflatiau un llofft ar gael a dim ond 9 fflat 2 llofft. Mae rhestr aros gan Dîm Opsiynau Tai Gwynedd yn nodi bod 66 o geisiadau am Fflat 1 llofft a 63 am Fflat 2 llofft yn ward Glyder yn seiliedig ar ffigyrau Awst 2017. Mae tystiolaeth amlwg felly bod angen am fflatiau o'r fath ar gyfer unigolion a theuluoedd ar rent cymdeithasol yn y ward. Maent yn manylu bod cyflwyno'r Dreth Llofft yn golygu bod mwy o angen am unedau 1 a 2 llofft i ail leoli tenantiaid sydd yn tan feddiannu tai 3 llofft gan ryddhau tai mwy o faint i deuluoedd ar rent cymdeithasol yn y ddinas. Ystyrir y byddai'r datblygiad yn cyfrannu at wella darpariaeth o'r math a maint yma o dai yn y ddinas ac yn cwrdd â gofynion polisi TAI 8, ble mae'n annog cymysgedd briodol o dai. Mae ymateb Uned Strategol y Cyngor yn nodi fod y wybodaeth o safbwynt yr angen yn gyson gyda'r angen yn yr ardal, ac y byddai'r datblygiad yn cyfarch yr angen hwnnw.
- 5.5 Derbyniwyd sylw gan y Cyngor Tref a gan drydydd parti yn gofyn fod y fflatiau ar gyfer meddiannaeth gan berson lleol, fodd bynnag nid yw'n ofynnol gosod cyfyngiadau meddiannaeth lleol ar dai newydd yng Nghanolfan Is Ranbarthol Bangor. Tynnwyd sylw'r ymgeiswyr i'r sylwadau ac maent yn ystyried cyflwyno Cynllun Gosod Lleol yma. Ymddengys o sylwadau'r Uned Strategol Tai fod y bwriad wedi ei gynnwys o fewn rhaglen fyddai yn derbyn cymhorthdal gan Lywodraeth Cymru. Credir felly fod y bwriad yn cydymffurfio gyda pholisi TAI 15 o'r CDLL heb yr angen i'w rheoli drwy Gytundeb Adran 106 o'r Ddeddf Cynllunio 1990 ond yn hytrach drwy amod safonol fel yr argymhellir yn NCT2 a Chylchlythyr Llywodraeth Cymru 016/2014: Defnyddio Amodau Cynllunio i Reoli Datblygu. Mae'r modd hyn o ddelio gyda datblygiadau tai cymdeithasol hefyd yn gyson gyda'r ffordd mae'r Awdurdod hwn wedi delio gyda cheisiadau cyffelyb yn y gorffennol.

| | |
|---|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO | DYDDIAD: 26/02/2018 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD | DOLGELLAU |

Mwynderau gweledol

- 5.6 Mae Polisi PCYFF3 o'r CDLL yn ymwneud â dyluniad adeiladau ac mae'n cynnwys meini prawf cyffredinol ynglŷn â chymeriad, ffurf a dyluniad. Llain cornel ydyw hwn gyda rhes o efeilldai i'r ochr a bloc fflatiau trillawr i'r cefn. Adeilad deulawr ar ffurf gosodiad siâp 'L' fyddai'r datblygiad arfaethedig, gyda'r adain gefn fymryn yn uwch o ran lefel to oherwydd cynnydd bychan yn lefel y tir. Byddai'r drychiad blaen sy'n wynebu Ffordd Trem Elidir yn cyfateb i linell datblygu'r efeilldai cyfochrog ac yn gymharol debyg o ran graddfa. O ran ymddangosiad byddai talcen ganolog ar y blaen yn cynnig ychydig o ddiddordeb i'r fasad a phyrth cysgodol naill ochr. Nid yw'n ddyluniad arloesol ond ystyrir yn addas i'w leoliad. Byddai'r rhan blaen yn cynnwys y 4 fflat 1 llofft. Byddai'r adain gefn, sy'n wynebu Lôn y Glyder yn dilyn yr un patrwm manylion a'r wyneb blaen ond yn hirach ac yn cynnwys y 4 fflat 2 lofft. Ystyrir fod gosodiad a graddfa'r adeilad yn dderbyniol ar y llain cornel amlwg hwn ac yn debyg i batrwm adeiladau presennol y cyffiniau. O ran ei ymddangosiad, credir y byddai ei ddyluniad yn gweddu a pharchu ei gyd-destun safle heb achosi niwed gweledol i'r stryd wedd. Byddai'n ddatblygiad fyddai'n gwneud defnydd effeithlon o lain sydd wedi sefyll yn segur er peth amser.
- 5.7 O agwedd gorffeniadau, byddai'r adeilad wedi cael eu gorffen gyda chymysgedd o frics coch, rendr gwyn a byrddau pren ar y pyrth gyda tho llechi a ffenestri a drysau Upvc llwyd. Byddai storfa finiau/ailgylchu yng nghornel de ddwyreiniol y safle a fydd yn gwasanaethu trigolion y fflatiau. Gan fod cymysgedd o orffeniadau yn y cyffiniau, gyda nifer o'r tai a fflat brics coch gwreiddiol wedi eu chwipio neu rendro mewn amrywiaeth o liwiau, ystyrir y byddai'r cymysgedd o orffeniadau allanol a gynhigir yn addas i'w gyd-destun ac yn gweddu cymeriad yr ardal gyfagos. Yn ogystal, mae'r amrywiol driniaeth terfynau a gynhigir ar gyfer y datblygiad yn gweddu ac yn rhesymol ar gyfer datblygiad o'r math hwn. Er mwyn sicrhau fod gwaith plannu a thirlunio yn cael ei ymgymryd ag ef ystyrir ei bod yn rhesymol gofyn am fanylion plannu er cymeradwyaeth ysgrifenedig er mwyn sicrhau fod y datblygiad gorffenedig yn dderbyniol ac yn gweddu i'r ardal. Ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o agwedd dyluniad ac edrychiad ac yn cydymffurfio â gofynion polisi PCYFF 3 CDLL.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.8 Datgan Polisi PCYFF 2 o'r CDLL y dylai datblygiadau wneud y defnydd gorau o dir, gan awgrymu dwysedd o leiaf 30 o unedau byw i'r hectar. Mae'r safle yn mesur 0.1 hectar o ran maint ac felly mae'r dwysedd o 8 fflat yn dderbyniol. Ystyrir fod datblygu'r nifer yma o unedau preswyl ynghyd â chynnwys y seilwaith a thirlunio angenrheidiol ar gyfer datblygiad o'r fath yn dderbyniol.
- 5.9 O ran mwynderau preswyl, rhaid cydnabod fod peth gor-edrych dros erddi tai Trem Elidir yn sgil y datblygiad a hynny o ystafelloedd cefn y llawr cyntaf. Fodd bynnag, mae'r tai hyn yn profi gor-edrych presennol dros eu gerddi oherwydd natur gosodiad yr ystâd a'r fflatiau. Er bod coed aeddfed yn cynnig ychydig o sgrin yng nghefnau'r gerddi a chefn y datblygiad, byddai'n anodd osgoi rhyw elfen o or-edrych mewn sefyllfa drefol o'r fath. Ar y cyfan, ni ystyrir y byddai'r gor-edrych o'r datblygiad yn gwaethygu na chael effaith andwyol sylweddol wahanol ar fwynderau'r meddianwyr lleol i'r hyn a brofir yn bresennol. Ystyrir felly fod y bwriad yn dderbyniol o agwedd polisi PCYFF 2 CDLL.

| | |
|---|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO | DYDDIAD: 26/02/2018 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD | DOLGELLAU |

Materion trafnidiaeth a mynediad

- 5.10 Llain cornel yw'r safle sy'n ffinio gyda chyffordd a dwy ffordd ystâd ddi-ddosbarth. Mae'n safle hygyrch i drafnidiaeth gyhoeddus, cerddwyr a cherbydau. Yn bresennol mae darpariaeth parcio'r adeilad wedi ei leoli yng nghwrttil blaen yr eiddo. Byddai'r bwriad yn golygu cadw dau lecyn parcio anabl yn y blaen a chreu darpariaeth newydd ar Lôn y Glyder. Gan fod cryn wahaniaeth rhwng lefel Lôn y Glyder a lefel llawr y safle, gyda llecyn gwyrdd serth yn eu gwahanu, byddai'n ofynnol ymgymryd â gwaith peirianyddol i godi wal gynnal a llenwi mewn i greu'r ddarpariaeth parcio gyda llwybr troed o led digonol gyfochrog ar yr un lefel. Byddai'r datblygiad hefyd yn gwneud i ffwrdd a'r byr-llwybr cyswllt croeslinol diangen presennol sy'n croesi cornel y safle. Bydd mynediad gerbydol yn cael ei gadw islaw'r llecyn parcio yn paralel i Lôn Glyder i gadw mynediad gerbydol a thri llecyn parcio i'r fflatiau tri llawr cyfochrog sydd hefyd ym mherchnogaeth Cartrefi Cymunedol Gwynedd. Deallir bod trafodaethau wedi bod rhwng y datblygwyr a'r Uned Priffyrdd cyn cyflwyno cais a bod y cynlluniau yn unol â'r hyn a drafodwyd. Derbyniwyd sylwadau gan y Swyddog Priffyrdd i'r cais oedd yn datgan dim gwrthwynebiad i'r bwriad. Mae'n nodi fod y llwybr cyswllt (link path) gyda statws priffyrdd arno a byddai'n rhaid mynd trwy'r broses ffurfiol trwy Ddeddf Gwlad a Thref i'w gau yn swyddogol a byddai'n ofynnol gosod amod o'r fath pe caniateir y cais. Mae'r swyddog hefyd yn awgrymu amodau safonol ynglŷn â dŵr wyneb a derbyn caniatâd i wneud gwaith ar briffordd. Ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o agwedd polisiau TRA 2 a TRA 4 CDLL.

Materion bioamrywiaeth

- 5.11 Gan fod y bwriad yn golygu dymchwel yr adeilad presennol cyflwynwyd adroddiad ystlumod fel rhan o'r cais a Datganiad Dull ystlumod. Mae'r datganiad yn nodi nad oes dim tystiolaeth fod ystlumod yn clwydo yn yr adeilad ac mai lefelau isel yn unig o weithgaredd ystlumod sydd yn yr ardal breswyl gerllaw. Mae'r Swyddog Bioamrywiaeth fodd bynnag yn bryderus am y mater, felly ystyrir yn rhesymol i osod amod na cheir ymgymryd ag unrhyw waith dymchwel yn ystod y tymor clwydo rhwng 1 Medi-1 Mai os na ellir profi a chytuno a'r Awdurdod Cynllunio Lleol o flaen llaw na fydd ystlumod yn cael eu niweidio nac aflonyddu.
- 5.12 Ceir dwy goeden aeddfed uchel o fewn safle'r datblygiad, sef un yng nghornel ddeheuol yr ardd ac un ger cwt y bloc fflatiau tri llawr cyfochrog. Er bod adroddiad coed wedi ei gyflwyno ar y cais, nid yw'n ymddangos fod hwn wedi ei wneud gan arbenigwr coed. Ymddengys o'r cynllun safle diweddaraf bod y coed dan sylw yn cael eu cadw a'u gwreiddiau yn cael eu gwarchod, ond nid yw'r Swyddog Bioamrywiaeth yn ystyried bod digon o fanylion yn yr adroddiad ynglŷn â hyn. Gan fod y rhain yn goed aeddfed dymunol ystyrir ei bod yn rhesymol gosod amod i gadw'r coed a 'datganiad dull' i'w gyflwyno cyn dechrau'r gwaith i ddangos sut y bwriedir gwarchod y coed yn ystod y gwaith dymchwel ac adeiladu. Gyda'r amodau a nodir uchod ystyrir fod modd lliniaru'r effaith ar fioamrywiaeth, felly yn bodloni gofynion polisi PS 19 ac AMG 5 CDLL.

Darpariaeth Addysgol

- 5.13 Mae polisi PS 2 a ISA 1 o'r CDLL yn gofyn bod darpariaeth isadeiledd digonol yn bodoli i ddygymod a datblygiadau, megis cyfleusterau addysgol digonol i allu ymdopi gydag unrhyw gynnydd yn nifer y disgyblion a ddaw yn sgil datblygiadau preswyl newydd. Mae'r Canllaw Cynllunio Atodol (CCA) 'Datblygiadau Tai a Chyfleusterau Addysgol' hefyd yn berthnasol i'r agwedd yma o'r cais. Mae Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd yn nodi wrth ddefnyddio'r fformiwla a'r wybodaeth a nodir yng Nghanllaw Cynllunio Atodol 'Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol', y byddai'r nifer y

| | |
|---|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO | DYDDIAD: 26/02/2018 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD | DOLGELLAU |

disgyblion yn ysgolion y dalgylch yn parhau yn is na'r capasiti ar gael o fewn yr ysgolion ac na fyddai angen cyfraniad ariannol felly. Mae'r cais felly yn cwrdd ag anghenion polisi PS 2 a ISA 1 a'r CCA.

Materion ieithyddol a chymunedol

- 5.14 Derbyniwyd Datganiad Cymunedol ac Ieithyddol fel rhan o'r cais, er nad oedd yn hanfodol o dan ofynion polisi PS1 yn yr achos yma. Ni fyddai'r datblygiad preswyl yn darparu mwy na'r ddarpariaeth tai dangosol a osodwyd i'r anheddle ym Mholisi TAI 1. Mae tystiolaeth o angen lleol wedi eu cynnwys ar y cais gerbron sydd yn ofynnol am ddatblygiad preswyl o 5 unedau tai neu fwy ar safleoedd ar hap tu mewn i ffin datblygu.

6. Casgliadau:

- 6.1 Wedi pwyso a mesur y bwriad yn erbyn gofynion y polisïau cenedlaethol a lleol, yn ogystal â'r ymatebion a dderbyniwyd ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol i'w ganiatáu gyda'r amodau cynllunio a restrir isod.

7. Argymhelliad:

Caniatau – amodau

- 1 Cychwyn o fewn 5 mlynedd.
- 1 Unol gyda'r cynlluniau.
- 2 Amod safonol cyfyngu'r datblygiad i dai fforddiadwy yn unig.
- 3 Cytuno llechi to.
- 4 Cytuno gorffeniad waliau allanol.
- 5 Cyflwyno cynllun tirlunio er cymeradwyaeth o fewn deufis i gychwyn datblygu.
- 6 Amserlen gweithredu cynllun tirlunio.
- 7 Llefydd parcio a mynedfeydd i'w cwblhau yn unol gyda chynlluniau ac i fod yn weithredol cyn i'r tai gael eu meddiannu am y tro cyntaf.
- 8 Atal dŵr wyneb i'r briffordd
- 9 Gwyo llwybr cyswllt dan Adran 257 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 cyn dechrau'r gwaith
- 10 Amod Dŵr Cymru
- 11 Ni cheir dymchwel yn ystod tymor clwydo ystlumod (1 Medi-1 Mai)
- 12 Cyflwyno datganiad dull ar gyfer diogelu a gwarchod y coed a'i gwreiddiau yn ystod y cyfnod dymchwel ac adeiladu a'i weithredu yn unol â'r hyn a gytunir

Nodiadau Ffyrdd

Nodiadau Dŵr Cymru