

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 07/12/2020</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

**Rhif: 4**

**Cais Rhif: C19/0950/21/LL**

**Dyddiad  
Cofrestru: 26-02-20**

**Math y Cais: Llawn**

**Cymuned: Bethesda**

**Ward: Bethesda**

**Bwriad: Codi 30 ty yn cynnwys 15 ty affordadwy, mynedfa newydd, parcio ynghyd a sailwaith cysylltiedig**

**Lleoliad: Tir Gyferbyn Maes Bleddyn, Bethesda, LL57 3EG**

**Crynodeb o'r  
Argymhelliad: CANIATAU YN DDAROSTYNGEDIG I GWBLHAU CYTUNDEB  
O DAN ADRAN 106 AR GYFER CYFRANIAD ARIANNOL  
ADDYSGOL**

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 07/12/2020</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

## 1. Disgrifiad:

1.1 Cais llawn yw hwn ar gyfer darparu 30 o unedau preswyl fyddai i gyd yn dai fforddiadwy, mynedfa newydd, llecynnau parcio ynghyd a seilwaith cysylltiedig ar lecyn o dir amaethyddol sydd wedi ei leoli ar gyrion pentref Rachub. Gellir rhannu'r cais i sawl elfen wahanol sy'n cynnwys:-

- Darparu unedau fforddiadwy ar ffurf: 8 tŷ 2 lofft (4 person) a 7 tŷ 3 llofft (5 person), 6 tŷ 2 lofft (4 person), 4 byngalo 2 lofft (3 person), 4 tŷ 3 llofft (5 person) ac 1 tŷ 4 llofft (7 person).
- Darparu isadeiledd i gynnwys ffordd stad a llwybrau troed cysylltiedig, storfeydd biniau/ailgylchu ar gyfer pob tŷ, gorsaf bwmpio, ffensys/rheiliau a waliau cerrig ac ardaloedd gwanhad/cadw dŵr o fewn y safle.
- Darparu llecynnau parcio ar gyfer pob tŷ, creu mynedfa newydd o'r ffordd sirol dosbarth III cyfagos (Ffordd Llwyn Bleddyn) ynghyd a darparu llwybr troed newydd i gyfeiriad y pentref.
- Darparu llecynnau amwynder o fewn y safle.

1.2 Saif y safle gyferbyn a Stad Maes Bleddyn ar gyrion gorllewinol pentref Rachub ac yn bresennol mae'n llecyn o dir pori agored 1.2ha mewn maint gyda nant yn rhedeg tua'r gogledd ar gyrion gorllewinol y safle. Lleolir llystyfiant yn y rhan yma o'r safle gan gynnwys coed a llwyni a cheir cloddiau a waliau cerrig traddodiadol ar ymylon y safle. Rhed y tir i lawr o'r ffordd sirol tua'r gogledd a'r dwyrain gyda gwahaniaeth lefel tir yn amrywio o 4m i 7m rhwng ffin ddeheuol a ffin ogleddol y safle. I'r gogledd o'r safle lleolir tir amaethyddol agored, i'r dwyrain lleolir anheddau preswyl Stad Llwyn Bedw a ffrwd fechan, i'r de lleolir y ffordd sirol gyda Stad Maes Bleddyn ymhellach draw ac i'r gorllewin lleolir tir amaethyddol agored.

1.3 Lleolir y safle oddi fewn i ffin datblygu Rachub fel y'i cynhwysir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, 2017 (CDLL) ac yn ychwanegol i hyn mae wedi ei ddyrannu fel safle tai T66 o fewn y CDLL. Er mwyn cefnogi'r cais cyflwynwyd y dogfennau canlynol - Datganiad Cynllunio Cefnogol, Datganiad Cymysgedd Tai, Datganiad Iaith Gymraeg, Datganiad Trafnidiaeth, Datganiad Tai Fforddiadwy, Strategaeth Draenio, Adroddiad Arolwg Gweithgareddau Ystlumod ac Arolwg Rhywogaethau Estynedig Cam 1.

1.4 Cadarnhawyd bod yr ymgeisydd wedi ymgymryd ag ymgynghoriad cyn cyflwyno cais yn unol â gofynion Erthygl 1 o'r Ddeddf Gynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu)(Cymru) (Diwygio), 2016 gan fod y bwriad yn ddatblygiad a ddiffinnir fel un *mawr*. Mae Adroddiad Ymgynghori Cyn Ymgeisio (PAC) wedi ei gynnwys gyda'r cais i adlewyrchu'r ymgynghoriad yma. Er bod y datblygiad yn ddatblygiad sy'n cael ei ddisgrifio fel datblygiad *mawr* nid oes angen Asesiad Effaith Amgylcheddol mewn perthynas â'r datblygiad yma gan nad yw'r datblygiad yn golygu codi mwy na 150 o dai ar safle sydd mwy na 5ha mewn maint - Atodlen 2, Rheoliad 2(1) o'r Rheoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Asesu Effeithiau Amgylcheddol) (Cymru) 2017.

## 2. Polisiâu Perthnasol:

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 07/12/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

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 (CDLL) mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017:-**

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

Polisi PS2 – isadeiledd a chyfraniadau gan ddatblygwyr.

Polisi ISA1 – darpariaeth isadeiledd.

Polisi ISA5 – darparu llecynnau agored mewn datblygiadau tai newydd.

Polisi TRA2 – safonau parcio.

Polisi TRA4 - rheoli ardrawiadau trafndiaeth.

Polisi PS4 – trafndiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd.

Polisi PS5 – datblygiad cynaliadwy.

Polisi PCYFF1 – ffiniau datblygu.

Polisi PCYFF2 - meini prawf datblygu.

Polisi PCYFF3 – dylunio a siapio lle.

Polisi PCYFF4 – dylunio a thirweddu.

Polisi PCYFF5 – rheoli carbon.

Polisi PCYFF6 – cadwraeth dwr.

Polisi PS17 – strategaeth aneddeoedd.

Polisi TAI3 – tai mewn pentref gwasanaeth.

Polisi TAI8 – cymysgedd briodol o dai.

Polisi TAI15 – trothwy tai fforddiadwy a'u dosbarthiad.

Polisi AMG5 – cadwraeth bioamrywiaeth leol.

Polisi PS20 – diogelu a lle bo'n berthnasol wella asedau treftadaeth.

Canllawiau Cynllunio Gwynedd (2003).

Canllaw Cynllunio Atodol (CCA): Cymysgedd Tai.

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 07/12/2020</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

CCA: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy.

CCA: Rhwymedigaethau Cynllunio.

CCA: Tai Fforddiadwy.

CCA: Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol.

#### 2.4 **Polisiâu Cenedlaethol:**

Llythyr gan Y Gweinidog Tai a Llywodraeth Leol, 2019 parthed canolbwyntio ar gyflenwi tai cymdeithasol yng Nghymru.

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 10 (2018).

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

NCT5: Cynllunio a Chadwraeth Natur (2009).

NCT12 Dylunio (2016).

NCT15: Datblygu a Pherygl Llifogydd (2004).

NCT24: Yr Amgylchedd Hanesyddol (2017).

### 3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

3.1 Ymholiad cyn cyflwyno cais rhif Y18/002340 datblygiad preswyl o 30 tŷ cymdeithasol. Yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi ymateb drwy ddatgan y canlynol:-

- Egwyddor - yn dderbyniol gan fod y safle wedi ei leoli o fewn y ffin datblygu a'i fod wedi cael ei ddynodi ar gyfer tai yn y CDLL.
- Cymysg tai – angen cyflwyno Datganiad Cymysg Tai i gefnogi'r fath gais fel ei fod yn cydymffurfio gyda'r CCA perthnasol.
- Ysgolion - angen sicrhau bod capasiti digonol o fewn yr ysgolion lleol.
- Llecynnau amwynder – angen sicrhau bod llecynnau amwynder ar gael naill ai o fewn y datblygiad ei hun neu yn nalgylch y datblygiad.
- Mwynderau preswyl – angen sicrhau na fydd mwynderau preswyl trigolion lleol yn cael eu tanseilio.
- Mwynderau gweledol – angen sicrhau na fydd mwynderau gweledol yn cael eu tanseilio gan gynnwys asedau treftadaeth.

### 4. **Ymgynghoriadau:**

Cyngor Cymuned/Tref: Cefnogi mewn egwyddor ond ychydig o bryderon ynglŷn..

Uned Drafnidiaeth: Dim gwrthwynebiad i'r bwriad yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau priodol. Er bod yr Uned yn gofyn am fesurau tawelu traffig tu hwnt i ffin y safle, mae hwn yn fater ni all y gyfundrefn gynllunio ei reoli.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 07/12/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Cyfoeth Naturiol Cymru: Pryderon sylweddol ac ni ddylid caniatáu'r cais oni bai cynhwysir amodau sy'n ymwneud a chario allan 3 arolwg ystumod; cytuno gyda manylion goleuo; ymgymryd ag arolwg dyfrgwn ac angen cael parth rhagod o 10m rhwng y nant ac ôl troed y datblygiad.

Dŵr Cymru: Bydd angen diogelu brif bibell ddŵr sy'n croesi'r safle; dim gwrthwynebiad i ryddhau dŵr aflan i'r gyfundrefn gyhoeddus a dim yn rhagweld problemau gyda capasiti'r gwaith trin dŵr lleol i gymryd fwy o arllwysiad dŵr aflan o'r safle.

Uned Gwarchod y Cyhoedd: Dim ymateb.

CADW: Dim gwrthwynebiad i'r datblygiad arfaethedig.

Er bod nifer helaeth o asedau treftadaeth wedi eu lleoli yn nalgylch y safle ar ffurf henebion ni chredir byddai'r bwriad o'i ganiatáu yn amharu'n andwyol ar eu gosodiad.

Ymgynghorydd Iaith, Uned Cefnogaeth Gorfforaethol: Mae'r datblygiad yn ateb galw o fewn yr ardal leol a'r unedau yn cael eu targedu at deuluoedd a phobl oed gweithio, sef y grwpiau oedran lle mae'r Gymraeg ar ei chryfaf o fewn yr ardal.

Dylai'r datblygwr ystyried sut y mae'n casglu gwybodaeth am y teuluoedd fydd yn symud i'r datblygiad fel modd o brofi'r effaith yma, ac i adeiladu eu sylfaen tystiolaeth ar gyfer ceisiadau yn y dyfodol.

Effaith cadarnhaol byddai'r bwriad yn ei gael ar y Gymraeg yn yr ardal.

Uned Strategaeth Tai: Mae Cymdeithas Tai yn bartner ar gyfer y datblygiad hwn a bydd yr eiddo yn cwrdd â gofynion *DQR*.

Mae wedi ei gynnwys fel cynllun wrth gefn o fewn rhaglen datblygu tai fforddiadwy i dderbyn Grant Tai Cymdeithasol gan Lywodraeth Cymru.

Mae ffigyrau Tim Opsiynau Tai y Cyngor ar gyfer Rachub yn unig yn dangos bod 8% angen byngalo 2 lofft; 9% angen fflat 1 lofft; 11% angen fflat 2 lofft; 19% angen tŷ 2 lofft a 14% angen tŷ 3 lofft.

Swyddog Gwybodaeth, Addysg: Ysgol Gynradd Llanllechid dros ei gapasiti.

Digon o gapasiti yn Ysgol Dyffryn Ogwen.

Uned Dwr ac Amgylchedd: Mae ein mapiau yn dangos fod cwrs dŵr yn rhedeg ar hyd safle'r datblygiad ond nid yw'n ymddangos y byddai'r cynllun yn ymharu ar lif yr afon mewn unrhyw ffordd. Serch hynny cynghorir y datblygwr i

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 07/12/2020</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

osgoi gosod / codi unrhyw strwythurau o fewn 3m i gwrs yr afon oherwydd gallai hyn rwystro gwaith cynnal a chadw yn y dyfodol. Yn ogystal, byddai angen Caniatâd Cwrs Dŵr Arferol ar gyfer unrhyw waith a allai effeithio ar lif yr afon.

Oherwydd maint a natur y datblygiad, bydd angen cyflwyno cais i'r SAB i'w gymeradwyo cyn i'r gwaith adeiladu gychwyn. Mae strategaeth ddraenio cynaliadwy a chynllun cysylltiedig wedi eu cyflwyno gyda'r cais cynllunio, ond hyd nes y gwneir cais i'r SAB mae rhywfaint o ansicrwydd o hyd a fyddai cynllun arfaethedig y safle yn galluogi'r datblygiad i gydymffurfio'n llawn â'r gyfres o safonau SuDS cenedlaethol.

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 07/12/2020</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

Uned Bioamrywiaeth:

Bydd angen y wybodaeth canlynol cyn dechrau ar unrhyw waith ar y safle:-Cynllun Atal Llygredd.

- Cynllun gwaredu rhywogaethau sydd wedi dianc
- Cynllun Mesurau Arbed Rhesymol ar gyfer Ymlusgiaid.
- Cynllun Gwella Bioamrywiaeth i gynnwys safleoedd gaeafgwsg ymlusgiaid, bocsys gwenoliaid ac adar to, gwelliannau i'r cloddiau a ffiniau rhwng tai sy'n caniatáu symudiadau draenogod.
- Cydymffurfio gyda gofynion Adroddiad Arolwg Gweithgareddau Ystlumod ac Arolwg Rhywogaethau Estynedig Cam 1.
- Dim clirio coed na llystyfiant rhwng 1 Mawrth a 31 Awst.

Heddlu Gogledd Cymru:

Dim ymateb.

Gwasanaeth Cynllunio  
Archeolegol Gwynedd:

Gan fod y safle wedi ei leoli o fewn ardal hanesyddol bydd angen cynnwys amod mewn unrhyw ganiatâd cynllunio parthed cyflwyno manylion rhaglen o waith archeolegol i'w gytuno gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol cyn i unrhyw waith ddechrau ar y safle.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 07/12/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Ymgynghoriad Cyhoeddus:

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

- Asesiasdd annigonol ar gyfer effaith y datblygiad ar fioamrywiaeth lleol - bwriad yn groes i ofynion Polisi AMG5 a Pholisi PS9 o'r CDLL.
- Datblygiad ddim yn cyfarfod gydag egwyddorion cynladwyedd ar sail ei leoliad a'r ddibyniaeth ar ddefnyddio car.
- Byddai codi gymaint â dai ar y safle yn cynyddu traffig gan amharu'n andwyol ar ddiogelwch ffyrdd ar draul defnyddwyr presennol y ffyrdd.
- Problemau parcio cerbydau'r adeiladwyr a all greu anawsterau ar hyd y rhwydwaith ffyrdd lleol yn ystod y gwaith adeiladu.
- Byddai datblygu'r safle hwn ar gyfer 30 ty yn creu datblygiad anghydnaws yng nghefn gwlad ar gyrion pentref bychan traddodiadol ac o fewn ardal cais i UNESCO ar gyfer creu statws safle Treftadaeth y Byd Ardal Chwareli Gogledd Cymru.
- Cynnydd mewn llygredd sŵn, llygredd aer a llygredd golau yn y nos mewn ardal sydd wedi ei leoli nepell o'r Parc Cenedlaethol.
- Gor-edrych i anheddau cyfagos.
- Colli tir amaethyddol a chynefin bywyd gwyllt.
- Problemau carthffosiaeth a llifogydd ar Ffordd Maes Bleddyn.
- 

Yn ogystal â'r gwrthwynebiadau uchod derbyniwyd y sylwadau canlynol:

- Mae'r ysgol gynradd eisoes yn orlawn ac fe ddylid gofyn am gyfraniad i ehangu'r capasiti.
- Byddai caniatáu'r cais yn golygu cynnydd sylweddol mewn trafndiaeth ar hyd y ffyrdd lleol a bydd angen gofyn am gyfraniad tuag at wella diogelwch y ffyrdd.
- Dylai safon amgylcheddol y tai fod mor uchel ag y bo'r modd a dylid sicrhau bod y datblygiad yn amharu cyn lleied â phosibl ar fwynderau trigolion cyfagos ar ran sŵn, llygredd, gweledd, golau ac yn y blaen.
- Dylid gwasgaru'r tai fforddiadwy o gwmpas y safle.
- Dylid ystyried effaith y datblygiad ar Ganolfan Feddygol Bethesda.
- Gofyn am gyfraniad ar gyfer creu llwybr troed rhwng Maes Bleddyn a Mynwent Coetmor.
- Sicrhau mai coed cynhenid bydd yn cael eu plannu.
- Dylid ystyried effaith debygol ar dystiolaeth archeolegol y safle.
- Dylai enw'r stad barchu enw hanesyddol lleol y caeau – *Caeau Rhosydd*. Gellir enwi'r stad *Cae Rhosydd*.
- Dylid gofyn am welliannau diogelwch i'r ffordd gyfagos.



PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 07/12/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

## 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, PCYFF2, TAI3, TAI15 a PS5 o'r CDLL. Dywed Polisi PCYFF1 caniateir cynigion tu mewn i ffiniau datblygu yn unol â pholisïau a chynigion eraill y Cynllun, polisïau cynllunio cenedlaethol ac ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill. Fel y cyfeirir ato uchod, lleolir y safle o fewn ffin datblygu Pentref Gwasanaeth Rachub yn ogystal â'i fod wedi ei ddyrannu fel safle tai yn y CDLL. Mae maen prawf 3 o Bolisi PCYFF2 yn datgan dylai cynigion wneud y defnydd gorau o dir gan gynnwys dwysedd o 30 uned byw o leiaf yr hectar o ran datblygiad preswyl. Yn yr achos hwn, gan ystyried nad yw'n bosibl i ddatblygu'r holl safle, cadarnheir bod dwysedd o 30 uned ar gyfer y llecyn tir hwn yn dderbyniol.
- 5.2 Mae Polisi TAI3 yn datgan yn y pentrefi gwasanaeth bydd tai i gwrdd â strategaeth y Cynllun yn cael eu sicrhau drwy'r dynodiadau tai ac ar safleoedd ar hap addas o fewn y ffin datblygu. Y lefel cyflenwad dangosol i Rachub dros gyfnod y Cynllun yw 40 uned (sy'n cynnwys 'lwfans llithriad' o 10%, h.y. mae'r dull o gyfrifo'r ffigwr wedi ystyried amgylchiadau posib a allai godi na ragwelwyd ac a allai ddylanwadu ar y ddarpariaeth o dai, e.e. materion perchnogaeth tir, cyfyngiadau seilwaith, ac ati). Yn ystod y cyfnod rhwng 2011 a 2019, cwblhawyd 8 uned yn Rachub (pob un o'r rhain ar safleoedd ar hap). Roedd y banc tir h.y. safleoedd gyda chaniatâd cynllunio sy'n bodoli'n barod, ym mis Ebrill 2019, yn 4 uned ac roedd yn debygol y byddai pob un yn cael eu datblygu (pob un o'r rhain ar safleoedd ar hap). Fodd bynnag, mae modd cefnogi'r bwriad ar y safle yma gan ei fod eisoes wedi cael ei ddyrannu o dan ddynodiad T66 fel safle ar gyfer tai.
- 5.3 Mae'r bwriad yn golygu darparu 30 uned breswyl ac yn unol â gofynion polisi TAI15 dylai o leiaf 10% o'r unedau fod yn rhai fforddiadwy. Yn yr achos hwn, bydd yr holl unedau arfaethedig yn rhai fforddiadwy ac wedi eu dylunio i Ofynion Ansawdd Datblygu Cymru (*DQR*). Bydd yr unedau yn cael eu rhentu yn unol â pholisi *rhentu lleol* a chanllawiau Tîm Opsiynau Tai'r Cyngor a Thai Teg. Er mwyn cydymffurfio a gofynion Safon Ansawdd Datblygu Cymru bydd maint arwynebedd llawr y tai ychydig yn fwy (yn amrywio o 1m<sup>2</sup> hyd at 4m<sup>2</sup> mewn arwynebedd llawr yn fwy) na'r maint cyfeirir ato o fewn y CCA perthnasol ar gyfer tai fforddiadwy. Cadarnhawyd yr ymgeisydd (Adra) yn ddiweddar eu bod wedi bod yn llwyddianus i dderbyn cyllideb grant Rhaglen Tai Arloesol (Cymru) *IHP4* gan Lywodraeth Cymru ar gyfer adeiladu'r holl unedau preswyl fel unedau fforddiadwy.
- 5.4 Mae Polisi PS5 yn datgan cefnogir datblygiadau ble gellid dangos ei bod yn gyson ag egwyddorion datblygu cynaliadwy gan gynnwys safleoedd addas oddi fewn i ffiniau datblygu. Credir gellir diffinio'r safle arbennig hwn fel safle sy'n gynaliadwy ar sail ei leoliad oddi fewn i'r ffin datblygu a chyferbyn ac ardal breswyl sefydledig, ei leoliad ger rhwydwaith ffyrdd lleol a thrafnidiaeth gyhoeddus ynghyd a'i leoliad mewn perthynas â chyfleusterau lleol fel siopau a sefydliadau addysgol. Nodir hefyd byddai'r elfen o ddatblygu cynaliadwy a hygyrchedd y safle hwn yn un o'r brif ystyriaethau wrth ddewis safleoedd ar gyfer codi tai o fewn y CDLL gan yr Arolygwr Cynllunio.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 07/12/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

5.5 Gan ystyried yr uchod a'r ffaith bod yr holl dai am fod yn rhai fforddiadwy (yn hytrach na'r 10% sydd angen ei ddarparu) ystyrir fod y cais yn dderbyniol mewn egwyddor. Mae gofyn hefyd fod y bwriad yn cydymffurfio gyda pholisïau eraill perthnasol ac fe drafodir y rhain isod.

#### **Materion tai fforddiadwy a chymysgedd tai**

5.6 Cyflwynwyd Datganiad Tai Fforddiadwy gan yr ymgeisydd (Adra) ynghyd a Datganiad Cymysgedd Tai. Mae'r wybodaeth yma'n nodi:-

- Niferoedd, math, daliadaeth a lleoliad y ddarpariaeth fforddiadwy - bydd y bwriad yn darparu 30 uned fforddiadwy (gan gynnwys 4 byngalo) yn amrywio o 2 llofft i 4 llofft.
- Bydd lefelau rhent yr unedau fforddiadwy yn unol â gofynion Polisi Rhent Llywodraeth Cymru ac Adra fel Landlord Cymdeithasol Cofrestredig ac yn cael eu dyrannu i bobl sydd ar Restr Tai Tim Opsiynau'r Cyngor neu/ac wedi eu cofrestru gyda Tai Teg yn unol â pholisïau *rhentu lleol*.
- Amseriad adeiladu'r tai fforddiadwy – bydd y datblygiad yn cael ei gwblhau mewn un cam gan Adra.
- Trefniadau ar gyfer trosglwyddo'r tai fforddiadwy - yn amodol ar dderbyn caniatâd cynllunio bydd Adra yn prynu'r safle ac yn cyflogi contractwyr i adeiladau ar eu rhan. Yn dilyn cwblhau'r unedau byddent wedyn ym mherchnogaeth a rheolaeth Adra.
- Trefniadau ar gyfer sicrhau bod y ddarpariaeth yn fforddiadwy ar gyfer meddianwyr cyntaf a dilynol - fel y cyfeiriwyd ato uchod, mae'r cynllun wedi derbyn cyllideb grant gan Lywodraeth Cymru sy'n caniatáu Adra i ddatblygu'r safle ar gyfer 100% tai fforddiadwy. Bydd arwystl cyfreithiol (*legal charge*) ar y safle gan Lywodraeth Cymru sy'n golygu byd dyr unedau fforddiadwy yn parhau fel unedau fforddiadwy ar rent cymdeithasol/canolradd yn barhaol.
- Meini prawf meddiannaeth i'w defnyddio ar gyfer pennu meddianwyr tai - Adra yw landlord tai cymdeithasol mwyaf Gogledd Cymru sy'n wedi eu cofrestru ac yn cael eu rheoli gan Lywodraeth Cymru. Maent yn gosod unedau ar rent cymdeithasol ar draws Gogledd Cymru drwy ddefnyddio cofrestrau tai fforddiadwy gan gynnwys Cofrestr tai Fforddiadwy cyngor Gwynedd a weinyddir gan Dîm Opsiynau tai'r Cyngor. Bydd y tenantiaid yn cael eu dethol trwy Dîm Opsiynau Tai'r Cyngor ynghyd a rhai sydd wedi eu cofrestru gan Tai Teg a byddent yn cael eu gosod yn unol â Pholisïau Gosod Tai Cyffredin y Cyngor.

5.7. Yn ogystal, derbynwyd y manylion canlynol i gefnogi'r cais:-

- O fewn ward Rachub yn bresennol mae 103 o bobl ar Restr Tim Opsiynau Tai'r Cyngor mewn angen am unedau 1 i 5 llofft gan gynnwys 8% angen byngalo 2 llofft; 9% angen fflat 1 llofft; 11% angen fflat 2 llofft; 19% angen ty 2 llofft a 14% angen ty 3 llofft.
- Mae'r ffigyrau uchod ar y Rhestr Tim Opsiynau yn cynyddu'n sylweddol pe bai wardiau cyfagos yn cael eu hystyried sy'n cynnwys Llanllechid, Ogwen, Tregarth, Gerlan a Bethesda ble mae 258 angen ty 1 llofft, 355 angen ty 2 llofft, 180 angen ty 3 llofft, 56 angen ty 4 llofft a 3 angen ty 5 llofft.
- Mae Adra yn rheoli 53 unedau rhentu cymdeithasol yn Rachub a byddai darparu unedau 2 a 3 llofft yn creu cyfle i deuluoedd sydd yn bresennol mewn unedau anaddas i gael cartref gyda gardd breifat o fewn safle hygyrch a chynaliadwy. Mae treth ar loffydd wedi cael effaith negyddol ar nifer o denantiaid oherwydd tan-feddiannu o'u heiddo ac angen ailgartrefu mewn unedau llai ac oherwydd hyn yn atal teuluoedd cael mynediad i dai mwy.
- Mae'r datblygiad hefyd yn cynnwys 15 ty rhent canolradd ar gyfer bobl sydd ddim ar y rhestr am dai cymdeithasol, sydd ddim yn ddiybennol ar fudd-daliadau ac sy'n cael cyflog rhwng £16,000 a £45,000 y flwyddyn. Bydd lefelau rhent canolradd oddeutu 80% o lefelau rhent cyfredol ar gyfer tai cyffelyb o fewn yr ardal. Byddai darpar ddeiliaid yn cael eu harchwilio gan Tai Teg ar gyfer tai rhent canolradd.
- Bydd yr holl dai o fewn y datblygiad wedi eu dylunio i Ofynion Ansawdd Datblygu Cymru (*DQR*) a Safon Ansawdd Tai Cymru (*Wales Housing Quality Standard*) gan greu

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 07/12/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

hyblygrwydd i ddarparu fwy o unedau fforddiadwy i gyfarfod a'r angen lleol cydnabyddedig o fewn y Cynllun pe bai'r sefyllfa grantiau yn caniatáu hyn.

- Mae'r ddogfen CCA: Cymysgedd Tai yn datgan - Bydd darparu fflatiau/tai dwy a thair llofft (byddent yn adeiladau newydd, newid defnydd adeiladau dibreswyl neu ddod a thai gwag yn ôl i ddefnydd) yn cynyddu'r dewis i deuluoedd llai, cyplau ifanc, a phobl ifanc sy'n dymuno rhannu neu aelwydydd pobl hyn sy'n dymuno symud i dy llai na beth sydd ganddynt yn barod. Byddai'r math yma o aelwydydd yn cael hi'n anodd fforddio tai pedair a phum llofft neu byddai tai o'r maint yma rhy fawr i'w gofynion.
- Gan fod y bwriad yn golygu darparu 30 uned sy'n cydymffurfio i Ofynion Ansawdd Datblygu Cymru a Safon Ansawdd Tai Cymru byddent yn cynnig daliadaeth gymysg (teuluoedd ifanc, unigolion a'r henoed) gyda'r gallu i greu/cynnal cymuned gynaliadwy.

5.8 Mae'r cais wedi bod yn destun trafodaethau o flaen llaw rhwng Adra ac Uned Strategol Tai'r Cyngor gyda'r canlyniad ei fod wedi cael ei bennu i'w gynnwys ar restr cynlluniau wrth gefn yn y Cynllun Rhaglen Trosglwyddo i dderbyn arian grant a fyddai'n cael ei ariannu drwy Grant Tai Cymdeithasol Llywodraeth Cymru. O ystyried bod y bwriad yn ymateb i angen cydnabyddedig ac yn darparu cymysgedd briodol o unedau, ac hefyd o ystyried sylwadau'r Uned Strategol tai ynghyd a'r ffaith bod y safle wedi ei ddynodi ar gyfer tai yn y CDLL, credir bod y bwriad yn gyfle i ddatblygu cynllun o ansawdd gan ddiwallu anghenion cydnabyddedig ac, felly, ei fod yn unol â gofynion Polisi TAI8 a TAI15 o'r CDLL ynghyd a'r cyngor a gynhwysir yn y ddogfen CCA: Cymysgedd Tai a Thai Fforddiadwy.

### Mwynderau gweledol

5.9 Mae cymysgedd o ran ffurf, gwneuthuriad a dyluniad i ddatblygiadau presennol yn nalgylch safle'r cais. Yn amlwg, tai preswyl deulawr yw'r rhan helaeth o dai a welir yn nalgylch safle'r cais gan gynnwys tai o ddyluniad cyfoes (Llwyn Bedw) a thai hynach oes Fictorianaid ar ffurf rhesdai (Rachub) a thai stadau canol 20fed ganrif (Maes Bleddyn). Y brif ddeunyddiau adeiladu sy'n gyffredin i'r ardal leol yw gwaith bric glan, llechi naturiol, byrddau coedyn naturiol/deunydd cyfansawdd llorweddol, rendr llyfn ynghyd a gro chwipio. Bydd edrychiadau'r tai arfaethedig yn gweddu gyda'r deunyddiau hwn gan ddefnyddio llechi naturiol i'r toeau, rendr llyfn wedi ei baentio ynghyd a gorchudd cerrig naturiol i'r waliau, gyda ffenestri a nwyddau glaw o ddeunydd UPV-c. Bydd ffiniau amgáu o wneuthuriad ffensys coedyn, ffensys rhwyll/*mesh*, waliau o garreg naturiol a rheiliau addurnol deunydd dur. Bwriedir hefyd gosod paneli solar ar doeau'r tai.

5.10 Mae'r cynllun datblygu yn dilyn siâp bachyn ar ffurf *cul-de-sac* gyda darpariaeth parcio o flaen y tai eu hunain ynghyd ac ardaloedd amwynder agored ar ymylon dwyreiniol a deheuol y safle sydd hefyd yn cynnwys tirweddau. Rhed ffrwd fechan mewn pant ar ymylon dwyreiniol y safle ac fe fydd y rhan yma o'r safle yn cael ei warchod a'i ddynodi fel corridor bywyd gwyllt. Lleolir y tai arfaethedig is law'r ffordd sirol gyfochrog gan ystyried topograffi'r tir a'i rediad i lawr tua'r gogledd. Bydd cynllun a naws y datblygiad yn debyg i'r stadau cyfagos gan gynnwys cymysgedd o lawntiau preifat, tir amwynder agored ac wynebau caled ar gyfer cerddwyr a cherbydau. Bydd uchder a maint/graddfa'r tai a'r byngalos yn adlewyrchu'r hyn a geir yn nalgylch safle'r cais ac er bod y safle wedi ei leoli ar ymylon gorllewinol y pentref credir na fyddai'n creu nodwedd ymwithiol nac yn cyflwyno datblygiad patrwm tameidiog sy'n groes i batrwm datblygu cyffredinol Rachub. Bwriedir lleoli cwrmpownd gorsaf bwmpio dŵr gyferbyn a thalcen dwyreiniol ty llain 18 ac er nad oes manylion o adeiladwaith/strwythurau sydd i'w codi o fewn y cwrmpownd gellir amodi hyn pe caniateir y cais. Ar y sail yma fe ystyrir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF3 a PCYFF4 o'r CDLL.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 07/12/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

## Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.11 Fel y cyfeirir ato uchod, lleolir anheddau preswyl i'r dwyrain (Llwyn Bedw) ac i'r de (Maes Bleddyn) o safle'r cais ynghyd a'u gerddi/llecynnau amwynder preifat a chyhoeddus. Derbyniwyd gwrthwynebiad gan un o ddeiliaid Stad Llwyn Bedw o ganlyniad i'r broses ymgynghori statudol o safbwynt mwynderau yn ymwneud a gor-edrych, colli preifatrwydd ac aflonyddwch sŵn:-

- Gor-edrych a cholli preifatrwydd – fel rhan o'r datblygiad bydd tai deulawr wedi eu lleoli ym mhen pellaf ac ar gyrion dwyreiniol y datblygiad gyda tai teras llain 19 i 23 yn dai deulawr sy'n wynebu Stad Llwyn Bedw ynghyd a thalcen ty llain 18 sydd hefyd yn wynebu Llwyn Bedw. Bydd tai lleiniau rhif 19 i 23 gyda ffenestri a drysau yn wynebu Llwyn Bedw ar y llawr gwaelod ac ar y llawr cyntaf. Mae gwagle oddeutu 47m rhwng edrychiad blaen ty llain 23 (y ty agosaf i Llwyn Bedw o fewn y teras hwn) ac edrychiad cefn rhif 7 Llwyn Bedw (sef, y ty agosaf i'r tai arfaethedig) gyda edrychiad ochr rhif 8 Llwyn Bedw wedi ei leoli oddeutu 57m i'r dwyrain o dy llain 23. Yn bresennol, o fewn y gwagle hwn lleolir nant ynghyd a llwybr cyhoeddus rhif 35 Llanllechid sy'n rhedeg union gyfochrog a chefnau tai Llwyn Bedw ynghyd a llystyfiant sefydledig gan gynnwys coed a llwyni. Gan ystyried y sefyllfa bresennol mewn perthynas a'r datblygiad arfaethedig, credir na fydd mwynderau cyffredinol na phreswyl deiliaid tai Llwyn Bedw yn cael eu effeithio'n sylweddol pe bai'r cais hwn yn cael ei ganiatau gan ystyried: (i) mae'r datblygiad yn cynnwys creu llecyn agored/corridor bywyd gwyllt ynghyd a phlannu clawdd/gwyros gyda ffens diogelwch 2.1m o uchder o flaen y tai arfaethedig; (ii) mae gosodiad y tai newydd mewn perthynas a gosodiad tai Llwyn Bedw yn golygu byddai unrhyw olygfeydd uniongyrchol o'r ffenestri tua'r gogledd-dwyrain yn hytrach nag yn uniongyrchol i'r dwyrain ble lleolir cefnau preifat tai Llwyn Bedw; (iii) mae gerddi cefn tai Llwyn Bedw eisoes yn agored i or-edrych gan ddefnyddwyr y llwybr troed cyhoeddus sy'n rhedeg union gyfochrog a chefnau'r tai eu hunain a (iii) bydd y 4 ffenestr yn nhalcen ty llain 18 yn rhai cul a chan ystyried gosodiad y ty hwn mewn perthynas a gosodiad tai Llwyn Bedw bydd unrhyw olygfeydd uniongyrchol i'r gogledd o Stad Llwyn Bedw. Ceir gwagle hefyd o 50m rhwng talcen dwyreiniol llain 18 ac edrychiad cefn rhif 7 Llwyn Bedw. Cyflwynwyd y cynllun i Gomisiwn Dylunio Cymru ac o ganlyniad i bryderon ynglyn a gor-edrych a cholli preifatrwydd rhwng rhai o'r tai deulawr a thai un llawr/byngalos, fe ddiwygiwyd y cynlluniau er mwyn goresgyn y pryder hwn. Ni chredir byddai'r bwriad o'i ganiatau yn amharu'n sylweddol ar fwynderau preswyl na chyffredinol deiliaid Stad Maes Bleddyn sydd wedi ei leoli i'r de o safle'r cais gan ystyried y gwagle sydd rhyngdynt (sy'n cynnwys ffordd brysur a llecyn gwyrdd a man caled), bod y tai/byngalos arfaethedig wedi eu lleoli ychydig is law y ffordd sirol a chan ystyried gosodiad y tai hyn mewn perthynas a thai Maes Bleddyn.
- Aflonyddwch sŵn - mae pryder y bydd caniatáu 30 o dai newydd ar y safle hwn yn mynd i greu aflonyddwch sŵn ar draul mwynderau preswyl a chyffredinol deiliaid Llwyn Bedw gyda phwyslais ar y gwagle sydd wedi ei leoli ar ymylon dwyreiniol y safle ar gyfer hamdden a ble fydd pobl a phlant yn ymgynnull. Nodir nad yw'r cynllun yn bwriadu datblygu y rhan yma o'r safle ac ni fydd ar gael i ddeiliad y tai newydd ar sail darpariaeth mwynder gyda chlawdd/gwyros yn cael ei blannu ar hyd y ffin ddwyreiniol ynghyd a ffens diogelwch 2.1m o uchder er mwyn diogelu'r rhan yma o'r safle ar gyfer coridor bywyd gwyllt. Cydnabyddir byddai rhyw faint o gynnydd mewn sŵn ac aflonyddwch yn deillio o'r datblygiad hwn ond credir na fyddai'n wahanol i unrhyw aflonyddwch sŵn sy'n deillio o fewn ardaloedd preswyl yn gyffredinol e.e. Stad Maes Bleddyn sydd wedi ei leoli i'r de o safle'r cais. Byddai'r fath sŵn yn deillio o weithgareddau domestig a thrafnidiaeth gysylltiedig, sef, aflonyddwch arferol sydd eisoes yn gysylltiedig ag ardaloedd preswyl.

5.12 Gan ystyried yr asesiad uchod ystyrir bod y bwriad yn dderbyniol ac na fydd yn cael effaith annerbyniol sylweddol ar fwynderau preswyl na chyffredinol deiliaid cyfagos. Credir, felly, bod y bwriad yn unol gyda gofynion Polisi PCYFF2 a PCYFF3 o'r CDLL.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 07/12/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

### Materion trafndiaeth a mynediad

5.13 Bydd y bwriad yn golygu creu mynedfa newydd ar gyfer cerbydau ac ar gyfer cerddwyr oddi ar y ffordd sirol dosbarth III cyfagos gyda darpariaeth parcio ar gyfer pob ty o fewn y datblygiad. Cyflwynwyd Datganiad Trafndiaeth i gefnogi'r cais ond, er hyn, derbyniwyd nifer o wrthwynebiadau i'r cais fel y'i cyflwynwyd ar sail cynnydd mewn traffig gan amharu'n andwyol ar ddiogelwch ffyrdd ar draul defnyddwyr presennol y ffyrdd ynghyd a phroblemau parcio cerbydau'r adeiladwyr a all greu anawsterau ar hyd y rhwydwaith ffyrdd lleol yn ystod y gwaith adeiladu. Derbyniwyd hefyd awgrymiadau ar wella diogelwch y ffordd gyferbyn a safle'r cais ar gyfer cerbydau, beiciau a cherddwyr/plant ysgol. Daw'r Datganiad i'r casgliadau canlynol:-

- Rhagwelir byddai lefel dyddiol a phob awr a fyddai'n deillio o'r datblygiad yn annhebygol o gael effaith faterol ar weithred effeithiol y rhwydwaith ffyrdd lleol.
- Mae lleoliad y safle yn ei wneud yn hygyrch i wahanol ddulliau o deithio ac o fewn pellter cerdded cyfforddus i ganol y pentref ac i drafnidiaeth gyhoeddus ac i amrywiaeth o gyfleusterau dyddiol. Lleolir Lôn Las Ogwen nepell o'r safle gan ddarparu dull cynaliadwy o deithio.
- Mae dyluniad priffyrdd y datblygiad wedi ystyried iechyd a diogelwch y darpar ddeiliaid ynghyd a deiliaid presennol yr ardal leol. Ceir gwelededd addas ar gyfer y fynedfa i'r safle gyda llwybr troed newydd yn cael ei greu ar hyd ymylon blaen y safle gyda'r ffordd sirol gyfochrog. Bwriedir ail-leoli arwyddion safle bws ac arwydd ysgol o fewn y llwybr troed newydd gan wneud defnydd diogel o drafnidiaeth gyhoeddus.
- Darparir digonedd o lecynnau parcio o fewn y safle er mwyn osgoi cerbydau yn parcio ar hyd gerbydlon y ffordd sirol.

5.14 Yn ogystal â'r ddarpariaeth uchod, mae'r ymgeisydd wedi cytuno i ymgymryd â gwaith ychwanegol sydd yn a darparu tawelyddion traffig ar hyd y ffordd sirol gydag arwyddion cysylltiedig a byddai'r elfen hon o'r datblygiad yn cael ei reoli'n uniongyrchol a'i oruchwylio gan yr Uned Drafnidiaeth. Mewn ymateb i'r ymgynghoriaeth statudol ac yn unol â'r sylwadau uchod, mae'r Uned Drafnidiaeth yn cadarnhau nad oes gwrthwynebiad i'r datblygiad er gwaethaf yw gwrthwynebiadau sydd wedi eu derbyn gan y cyhoedd ar sail diogelwch ffyrdd yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau perthnasol mewn unrhyw ganiatâd cynllunio. Ar y sail yma ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi TRA2 a TRA4 o'r CDLL.

### Materion llifogydd a draenio

5.15 Yn dilyn y cyfnod hysbysebu statudol derbyniwyd gwrthwynebiadau ar sail problemau carthffosiaeth a llifogydd ar Ffordd Maes Bleddyn. I gefnogi'r cais, cyflwynwyd Datganiad Strategaeth Draenio sy'n egluro'r system o waredu dŵr hwyneb a dŵr aflan o'r safle. Mae'r Strategaeth Draenio yn datgan:-

- Bydd dwr hwyneb o'r safle yn arllwys i'r cwrs dwr sydd wedi ei leoli ar ymylon dwyreiniol y safle.
- Er mwyn diwallu gofynion NCT15: Datblygu a Pherygl Llifogydd bydd y datblygiad yn cynnwys mesurau gwanhau/*attenuation* er mwyn sicrhau na fydd cynnydd mewn rhediad dwr hwyneb i'r tir cyfagos. Bydd y mesurau hyn wedi eu lleoli o fewn y safle gan ddefnyddio'r ardal agored i'r dwyrain o'r safle ynghyd ac oddi fewn i gwrtil preswyl y tai arfaethedig.
- Bydd dwr aflan yn cael ei arllwys i'r gyfundrefn garthffos gyhoeddus ac nid oes gan Dwr Cymru unrhyw wrthwynebiad i'r drefn hon.

5.16 Yn ogystal â'r mesurau uchod, bydd angen dylunio'r system gwaredu dŵr wyneb er mwyn cydymffurfio a gofynion System Draenio Gynaliadwy (*SuDS*). Er mwyn sicrhau effeithlonrwydd

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 07/12/2020</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

y system ddraenio newydd bydd mesurau cynnal a chadw yn cael eu cynnwys oddi fewn i gynllun systemau dwr cynaliadwy (*SuDS*) a fydd yn cael ei gymeradwyo gan Uned Dwr ac Amgylchedd y Cyngor yn ei rôl fel Corff Cymeradwyo Systemau Draenio Cynaliadwy (SDC). Ail-ymgynghorwyd gyda CNC a'r Uned Dwr ac Amgylchedd ar y mater llifogydd ond er bod yr ymgynghorwyr hyn yn ymwybodol bod trafferthion llifogydd hanesyddol yn Rachub noder mai y rhan arall o'r pentref roedd y trafferthion hyn. Ystyrir, felly, fod y bwriad yn cwrdd gyda gofynion Polisi ISA1, PS2, PCYFF6 a PS5 o'r CDLL ynghyd a NCT15.

### **Materion ieithyddol**

- 5.17 Cyflwynwyd Datganiad Iaith Gymraeg gyda'r cais ac mae maen prawf 1c o Bolisi PS1 o'r CDLL ynghyd a'r cyngor a gynhwysir yn y ddogfen CCA: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy yn datgan bydd rhaid i unrhyw ddatblygiad o 5 uned neu fwy ar safleoedd a ddynodwyd tu mewn i ffiniau datblygu mynd i'r afael thystiolaeth o angen a galw am dai a gofnodir mewn Asesiad Marchnad Tai a ffynonellau tystiolaeth leol berthnasol eraill. Mae'r wybodaeth a gyflwynwyd gan yr ymgeisydd i'r perwyl hyn yn cynnwys datganiad Iaith Gymraeg sy'n dod i'r canlyniad bydda ddisgwyl i'r datblygiad arfaethedig gyfrannu'n fanteisiol tuag at yr elfennau gweledol o'r Gymraeg yn yr ardal leol a byddai'r cynllun yn cael ei ddatblygu gan roi ystyriaeth lawn i Gynllun Iaith Gymraeg Adra sydd wedi ei gymeradwyo gan Gomisiynydd y Gymraeg. Mae'r datganiad hefyd yn cyfeirio at fesurau lliniaru a gwella.
- 5.18 Derbyniwyd sylwadau'r Uned Iaith Gymraeg ar y datblygiad ac maent o'r farn bod y math o unedau sy'n cael eu cynnig yma yn mynd i apelio yn bennaf i deuluoedd ac, felly, yn debygol o ychwanegu at y boblogaeth sydd eisoes yn eithaf cadarn o safbwynt y Gymraeg yn yr ardal a ble cafwyd cynnydd yn y nifer y siaradwyr Cymraeg rhwng cyfrifiad 2001 a 2011. Ceir effaith gadarnhaol ar y Gymraeg yn yr ardal. Nodir hefyd dylai'r datblygwr ystyried sut y mae'n casglu gwybodaeth am y teuluoedd fydd yn symud i'r datblygiad fel modd o brofi'r effaith yma, ac i adeiladu eu sylfaen tystiolaeth ar gyfer ceisiadau yn y dyfodol. Gellir hysbysu'r ymgeisydd o'r elfen hon o sylwadau'r Uned Iaith pe caniateir y cais hwn. Ar sail yr uchod, fe ystyrir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PS1 ynghyd a'r CCA: cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy.

### **Materion addysgol**

- 5.19 Y polisi perthnasol o fewn cyd-destun cyfraniadau addysgol ar gyfer datblygiadau preswyl yw Polisi ISA1 o'r CDLL. Mae'r CCA a fabwysiadwyd i gefnogi'r Cynllun Datblygu blaenorol yn parhau i fod yn ystyriaeth berthnasol wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio hyd nes eu bod yn cael eu disodli gan rai newydd. Yn hyn o beth, mae'n berthnasol i ystyried cynnwys y CCA: Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol wrth drafod y cais hwn. Mae'r wybodaeth/fformiwla o fewn y CCA yn awgrymu byddai 12 disgybl oedran ysgol gynradd ac eilradd yn deillio o'r datblygiad arfaethedig. Noda'r CCA dylid ystyried y sefyllfa yn yr ysgol sydd yn gwasanaethu'r dalgyloch ble lleolir y datblygiad. Mewn ymateb i'r ymgynghoriad statudol dywed Swyddog Gwybodaeth yr Adran Addysg bod Ysgol Gynradd Llanllechid eisoes dros capasiti ond bod digon o gapasiti ar gael yn Ysgol Dyffryn Ogwen. Mae cyfiawnhad yma, felly, i ofyn am gyfraniad er mwyn diwallu'r diffyg capasiti yn yr ysgol gynradd drwy gyfrannu swm penodol o £ 121,152.00 (12 x £10,096.00) ac i'r perwyl hyn mae'r ymgeisydd wedi derbyn cadarnhad gan swyddogion cynllunio bod angen cyfraniad addysgol a gellir sicrhau hyn drwy arwyddo cytundeb cyfreithiol o dan Adran 106 er mwyn cydymffurfio gyda gofynion Polisi ISA1 ynghyd a'r CCA: Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 07/12/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

### Materion llecynnau agored

- 5.20 Yn ôl Polisi ISA5 o'r CDLL disgwylir i gynigion ar gyfer 10 ty neu fwy mewn ardaloedd ble na all llecynnau agored presennol fodloni anghenion y datblygiad tai arfaethedig gynnig darpariaeth addas o fannau agored yn unol â safonau meincod *Fields in Trust*. Mae'r wybodaeth gyfredol a dderbyniwyd gan yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd yn dangos fod darpariaeth ddigonol i'w gael yn y gymuned leol ar sail chwaraeon awyr agored, lleiniau chwaraeon ynghyd a llecynnau chwarae plant ac nid oes, felly, angen i ofyn am ddarpariaeth newydd. Yn ychwanegol i hyn, mae darpariaeth o'r fath wedi ei gynnwys o fewn safle'r cais drwy ddarparu llecynnau agored ar gyfer deiliaid y tai arfaethedig. Credir, felly, bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi ISA5 o'r CDLL ynghyd a'r CCA: Llecynnau Agored mewn Datblygiadau Tai Newydd.

### Materion bioamrywiaeth

- 5.21 Cyflwynwyd Adroddiad Ecolegol Rhagarweiniol (Arolwg Rhywogaethau Estynedig Cam 1) sy'n argymhell dylid ymgymryd â 3 arolwg ystlumod ym Mehefin, Gorffennaf ac Awst. Mae'r arolygon erbyn heddiw wedi cael eu cario allan a chyflwynwyd Adroddiad Arolwg Gweithgareddau Ystlumod i'r perwyl hyn. Nodir o fewn yr Adroddiad bod gweithgareddau ystlumod yn isel ar draws y safle ac na fyddai'r datblygiad yn cael effaith sylweddol ar batrwm cymudo ystlumod. Argymhellir, fodd bynnag, cynnwys cynllun goleuo sensitif o fewn y datblygiad, dim ymgymryd â gwaith clirio llystyfiant yn ystod y tymor nythu, cydymffurfio a gofynion Safonau Prydeinig BS 5837:2012 parthed osgoi difrod i goed cyfagos ynghyd a gwella cynefin clwydo ystlumod drwy osod clwyd fannau o fewn y tai eu hunain ymysg mesurau lliniaru eraill a gynhwysir o fewn y ddogfen Adroddiad Ecolegol Rhagarweiniol a gellir sicrhau hyn drwy gynnwys amodau perthnasol mewn unrhyw ganiatâd cynllunio.
- 5.22 Yn ogystal â'r mesurau lliniaru uchod mae'r Uned Bioamrywiaeth wedi datgan bydd angen cynnwys yr amodau canlynol mewn unrhyw ganiatâd cynllunio:-
- Cynllun Atal Llygredd.
  - Cynllun gwaredu rhywogaethau sydd wedi dianc
  - Cynllun Mesurau Arbed Rhesymol ar gyfer Ymlusgiaid.
  - Cynllun Gwella Bioamrywiaeth i gynnwys safleoedd gaeafgwsg ymlusgiaid, bocsys gwenoliaid ac adar to, gwelliannau i'r cloddiau a ffiniau rhwng tai sy'n caniatáu symudiadau draenogod.
  - Cynllun Mesurau Arbed Rhesymol ar gyfer Ymlusgiaid.
  - Cydymffurfio gyda gofynion Adroddiad Arolwg Gweithgareddau Ystlumod ac Arolwg Rhywogaethau Estynedig Cam 1.
  - Dim clirio coed na llystyfiant rhwng 1 Mawrth a 31 Awst.

Credir, felly, bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi AMG5 a PS5 o'r CDLL ynghyd a'r cyngor a gynhwysir yn NCT5: Cynllunio a Chadwraeth Natur.

## 6. Casgliadau

- 6.1 Gan ystyried yr asesiad uchod ystyrir y byddai'r bwriad i ddatblygu 30 o dai fforddiadwy yn ymateb yn bositif i'r anghenion tai amrywiol sydd wedi'u hadnabod yn yr ardal. Wrth asesu'r cais fe roddwyd ystyriaeth lawn i'r sylwadau a dderbyniwyd mewn ymateb i'r cyfnod ymgynghori ac i'r ymateb a dderbyniwyd gan ymgynghorwyr statudol. Ar sail yr asesiad uchod ni ystyrir fod y bwriad yn groes i bolisiau lleol na chenedlaethol ac nad oes unrhyw fater cynllunio perthnasol

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 07/12/2020</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

sy'n gorbwyso'r ystyriaethau polisi hyn. I'r perwyl yma ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol yn ddarostyngedig ar gynnwys yr amodau isod.

## **7. Argymhelliad:**

- 7.1 Dirprwyo'r hawl i Bennaeth Cynorthwyol Adran yr Amgylchedd i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r ymgeisydd gwblhau cytundeb o dan Adran 106 er mwyn sicrhau cyfraniad ariannol ar gyfer darpariaeth addysgol ac i'r amodau isod:-
1. 5 mlynedd.
  2. Yn unol â'r dogfennau/cynlluniau a gyflwynwyd gyda'r cais.
  3. Llechi naturiol.
  4. Samplau o'r deunyddiau a'r lliwiau ar gyfer y tai ynghyd a manylion y paneli solar i'w cytuno gyda'r ACLL.
  5. Amodau Priffyrdd.
  6. Tirlunio meddal a chaled.
  7. Cyflwyno manylion o unrhyw strwythur/adeilad sydd i'w godi o fewn y cwrmpownd gorsaf bwmpio dŵr.
  8. Datblygiad i'w gario allan yn unol â mesurau lliniaru a gyfeiriwyd atynt o fewn yr Adroddiad Ecolegol Rhagarweiniol a'r ddogfen Arolwg Rhywogaethau Estynedig Cam 1.
  9. Amodau mesurau lliniaru bioamrywiaeth.
  10. Cyfyngu ar oriau gweithio i 08:00 - 18:00 yn yr wythnos, 08:00 - 12.00 ar ddydd Sadwrn a dim o gwbl ar y Sul a Gwyliau Banc.
  11. Cyfyngiadau lefelau sŵn yn ystod y cyfnod adeiladu.
  12. Cytuno manylion parthed enwau Cymraeg ar gyfer y datblygiad ynghyd ac arwyddion sy'n hysbysu ac yn hyrwyddo'r datblygiad o fewn ac oddi allan y safle.
  13. Sicrhau cynllun/trefniadau ar gyfer darparu'r unedau fforddiadwy.
  14. Tynnu hawliau datblygu cyffredinol o'r unedau fforddiadwy.
  15. Cyflwyno Datganiad Dull Adeiladu gan gynnwys darpariaeth parcio cerbydau'r adeiladwyr.
  16. Cyflwyno Cynllun Rheoli Amgylcheddol i gynnwys sŵn, dirgryniad a llwch.
  17. Cyflwyno manylion goleuadau allanol i'w gytuno gyda'r ACLL cyn iddynt gael eu gosod.
  18. Sicrhau cydymffurfiaeth a SP 5837: 2012 parthed diogelu coed.
  19. Amod mesurau lliniaru archeolegol.



<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 07/12/2020</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

Nodyn: Hysbysu'r ymgeisydd o'r angen i gyflwyno cynllun strategaeth ddraenio cynaliadwy i'w gymeradwyo gan Uned Dwr ac Amgylchedd y Cyngor.

Nodyn: Hysbysu'r ymgeisydd o ymateb Dwr Cymru sy'n cyfeirio at garthffos gyhoeddus yn croesi'r safle.