

|   |                     |
|---|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO  | DYDDIAD: 11/01/2021 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD |                     |

**Rhif: 2**

**Cais Rhif: C20/0018/13/LL**

**Dyddiad  
Cofrestru: 04/02/2020**

**Math y Cais: Llawn**

**Cymuned: Bethesda**

**Ward: Bethesda**

**Bwriad: Codi 7 annedd breswyl ar gyfer yr henoed ynghyd a llecynnau parcio a man troi**

**Lleoliad: Tir ger Llain Y Pebyll, Bethesda, LL57 3NQ**

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

|  |                            |
|--|----------------------------|
| <b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>  | <b>DYDDIAD: 11/01/2021</b> |
| <b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b> |                            |

## **1. Disgrifiad:**

- 1.1 Cais llawn yw hwn ar gyfer codi 7 uned breswyl ar gyfer yr henoed ynghyd a llecynnau parcio a man troi ar gyn-safle gwaith nwy ar gyrion Bethesda. Gellir rhannu'r cais i sawl elfen yn cynnwys:-
- Darparu 5 byngalo 2 lofft ynghyd a 2 fflat 1 llofft rhent cymdeithasol fforddiadwy ar gyfer yr henoed.
  - Darparu llecynnau parcio a mynediad newydd oddi ar y gefn ffordd i wasanaethu'r byngalos ar lain rhif 3 a 4.
  - Bydd gweddill yr anheddau yn cael eu gwasanaethu oddi ar y fynedfa a'r rhodfa bresennol sy'n gwasanaethu Stad Llain y Pebyll.
  - Darparu llecynnau/gerddi amwynder preifat o fewn y safle.
  - Darparu isadeiledd gan gynnwys storffeydd biniau/ailgylchu ar gyfer pob annedd.
- 1.2 Saif y safle gyfochrog a Stad Llain y Pebyll sydd ym mherchnogaeth yr ymgeisydd (Tai Gogledd Cymru) gyda mynedfa bresennol i'r rhan uchaf y safle oddi ar y gefnffordd A5 ynghyd a mynedfa a rhodfa sengl sy'n gwasanaethu'r cwrmpownd falf nwy ar ffurf adeilad. Yn bresennol, mae'r llecyn tir yn dir segur a diffaith gan gynnwys gordyfiant ar ei ymylon gyda rhan canol y safle eisoes wedi ei glirio er mwyn ymgymryd â gwaith archwilio. Mae'r safle yn mesur oddeutu 0.18ha gyda rhan uchaf y safle ar lefel y gefnffordd gyfochrog a'r rhan isaf y safle ar lefel anheddau cefn Stad Llain y Pebyll sy'n golygu gwahaniaeth lefel tir o oddeutu 3.2m rhwng y rhan blaen a'r rhan cefn o'r safle ei hun. Yn bresennol, mae'r rhan uchaf y safle yn cael ei defnyddio ar gyfer diben parcio anffurfiol gan drigolion lleol. I'r gogledd o'r safle lleolir llystyfiant a choed aeddfed, i'r dwyrain lleolir y gefnffordd A.5 gyda llecyn chwarae ymhellach draw, i'r de lleolir anheddau Stad Llain y Pebyll ynghyd a'r cwrmpownd falf nwy ac i'r gorllewin lleolir coed a llystyfiant gyda caeau chwarae Clwb Rygbi Bethesda ymhellach draw. Mae rhan o'r safle wedi ei leoli o fewn Safle Bywyd Gwyllt Coedlan Llydan-ddeiliog Afon Ogwen ynghyd a fod wedi ei leoli nepell o ardal gadwraeth ac oddi fewn i Tirlun o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Dyffryn Ogwen (CADW).
- 1.3 Lleolir y safle y tu allan ond yn gyfochrog gyda ffin datblygu Bethesda fel y'i cynhwysir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, 2017 (CDLL). Er mwyn cefnogi'r cais cyflwynwyd y dogfennau canlynol - Datganiad Cyfiawnhau, Asesiad ar Gyfer yr Angen am Dai Arbenigol a Llety i'r Henoed yng Nghymru (Llywodraeth Cymru), Cartrefi i Bobl Gwynedd, 2019-24 (Strategaeth Tai Cyngor Gwynedd sydd hefyd yn cynnwys Strategaeth Llety ar Gyfer yr Henoed), Datganiad Tai, Cynllun Iaith Gymraeg, Adroddiad Asesu Ecolegol Rhagarweiniol ynghyd ag Adroddiad Coed.

## **2. Polisiâu Perthnasol:**

- 2.1 Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a pharagraff 2.1.2 Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dylid penderfynu ceisiadau yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai bod ystyriaeth faterol cynllunio yn nodi fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol, a'r Cynllun Datblygu Lleol.
- 2.2 Mae'r Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn rhoi dyletswydd ar y Cyngor i ymgymryd â chamau rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r 7 amcan llesiant sydd o fewn y Ddeddf. Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015. Wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau.

|   |                     |
|---|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO  | DYDDIAD: 11/01/2021 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD |                     |

2.3 **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 (CDLL) mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017:-**

ISA 1: Darpariaeth isadeiledd

PS 2: Isadeiledd a chyfraniadau gan ddatblygwyr

PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

PCYFF 2: Meini prawf datblygu

PCYFF 3: Dylunio a siapio lle

PCYFF 4: Dylunio a thirweddu

PCYFF 5: Rheoli carbon

PCYFF 6: Cadwraeth dŵr

PS 5: Datblygu cynaliadwy

PS 6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt

AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig

PS 4: Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad ac hygyrchedd

TRA 2: Safonau parcio

TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant

PS 17: Strategaeth aneddleoedd

TAI 8: Cymysgedd briodol o dai

TAI 16: Safleoedd eithrio

AT 1: Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau, Parciau a Gerddi Hanesyddol Cofrestredig

AT 4: Diogelu safleoedd archeolegol nad ydynt wedi'u dynodi a'u gosodiad.

Canllaw Dylunio Gwynedd (2003)

Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA): Cymysgedd Tai.

CCA: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy.

CCA: Tai Fforddiadwy.

|  |                            |
|--|----------------------------|
| <b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>  | <b>DYDDIAD: 11/01/2021</b> |
| <b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b> |                            |

## 2.4 **Polisiau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 10 - Rhagfyr 2018)

Nodyn Cyngor Technegol5: Cynllunio a Chadwraeth Natur (2009)

NCT 12: Dylunio

NCT 18: Trafnidiaeth

NCT 2: Cynllunio a thai fforddiadwy

NCT 20: Cynllunio a'r Gymraeg

NCT 24: Yr amgylchedd hanesyddol

NCT 5: Cynllunio a chadwraeth natur

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

- 3.1 Rhif ymholiad cyn cyflwyno cais Y19/000991 codi 7 uned breswyl i'r henoed - ymatebwyd drwy ddatgan er mwyn cydymffurfio gyda'r polisiau perthnasol dylai unrhyw ddatblygiad preswyl ar y llecyn tir hwn fod yn 100% fforddiadwy ar gyfer angen lleol. Dylid hefyd ystyried ffactorau fel mwynderau gweledol, mwynderau preswyl, bioamrywiaeth leol, asedau treftadaeth, diogelwch ffyrdd a chymysgedd tai.

## 4. **Ymgynghoriadau:**

Cyngor Cymuned/Tref:

Mae'n ymddangos i gwrdd ag anghenion nifer o oedolion ein hardal a byddwn yn gefnogol i'r datblygiad mewn egwyddor. Y peth mwyaf sy'n peri pryder yw'r awgrym fod yna fynediad ceir i'r rhan uchaf o'r safle oddi ar yr A5 a phryder bod mewn car wedi cyrraedd o gyfeiriad Bangor ac yn aros i droi i'r dde. Ar yr ochr arall sylwir fod nifer o risiau i gyrraedd yno o'r cefn sy'n golygu fod y safle yna braidd yn anaddas i oedolion heb fynediad o'r A5.

Mae sôn am dorri rhai coed ac sylweddolir fod dderwen T1 yn debygol o gael ei harbed a gobeithir y bydd yr awdurdodau yn gofalu na fydd yr hen goed yma'n cael eu niweidio.

Uned Drafnidiaeth:

Nid oes gwrthwynebiad i'r datblygiad yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau perthnasol sy'n ymwneud a chwblhau llecynnau parcio, ffordd y stad ynghyd a'r llwybrau troed cysylltiedig yn unol â gofynion yr Uned Drafnidiaeth. Argymhell bod Llywodraeth Cymru yn cael eu ymgynghori gan fod fynediad newydd yn cael ei greu oddi ar cefnffordd yr A5.

Cyfoeth Naturiol Cymru:

Os yn argymhell caniatáu'r cais bydd angen cynnwys amod sy'n datgan bydd rhaid cydymffurfio ac argymhellion yr Adroddiad Asesu Ecolegol Rhagarweiniol ynghyd a chyflwyno cyngor safonol i'r ymgeisydd ar sail rheolaeth amgylcheddol a gwastraff.

|  |                            |
|--|----------------------------|
| <b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>  | <b>DYDDIAD: 11/01/2021</b> |
| <b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b> |                            |

**Dŵr Cymru:** Yn dilyn derbyn cynllun draenio manwl nid oes gwrthwynebiad mewn egwyddor i gysylltu gyda'r gyfundrefn garthffosiaeth gyfun gyhoeddus.

Hysbysir yr ymgeisydd bod angen diogelu'r brif garthffos gyhoeddus sy'n croesi'r safle.

**Uned Gwarchod y Cyhoedd:** Oherwydd defnydd hanesyddol y safle mae'n debygol bod y tir wedi ei halogi ac i'r perwyl hyn bydd angen i'r ymgeisydd ymgymryd ag asesiad desg i asesu'r risg llygredd dichonol ar y safle ar gyfer y datblygiad.

**Llywodraeth Cymru, Adran yr Economi a'r Seilwaith:** Yn dilyn derbyn gwybodaeth ychwanegol gan yr ymgeisydd, nid oes gwrthwynebiad i'r bwriad yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau sy'n ymwneud a lleiniau gweledd, draenio ac ail-osod gwyneb y pafin sydd rhwng y safle a'r gefnffordd A5.

**Ymgynghorydd Iaith, Uned Cefnogaeth gorfforaethol:** Roedd sylwadau cychwynnol yr Uned ar y cais yn nodi na ragwelwyd effaith sylweddol ar yr iaith o ganlyniad i'r datblygiad gan na fyddai'n debygol o arwain at newid mawr yn nifer y siaradwyr os oedd yr unedau i fod yn rai fforddiadwy ac yn cael eu cynnig i gyfarch angen lleol. Roedd hynny serch nad oedd Datganiad Iaith ffurfiol wedi ei gyflwyno oedd yn rhoi dadansoddiad ac yn dangos dealltwriaeth o sefyllfa'r iaith yn yr ardal dan sylw.

Yn ddiweddarach cyflwynwyd datganiad i'r perwyl uchod a chadarnheir fod ei gynnwys yn dangos ystyriaeth deg o'r ffactorau allweddol.

Nid oes gennym sylwadau pellach ac rydym yn fodlon gyda'r effaith gadarnhaol sydd yn cael ei nodi yn y datganiad.

**Uned Coed:** Yn dilyn derbyn Adroddiad Coed gan yr ymgeisydd nid oes gan yr Uned wrthwynebiad i'r cais yn ddarostyngedig ar gynnwys amod sy'n ymwneud a chydymffurfio a'r mesuriadau diogelwch coed sydd wedi ei amlinellu oddi fewn i'r Adroddiad ynghyd a gweithio yn unol â'r canllawiau lleihau effaith i'r coed ar y safle.

**Uned Strategol Tai:** Gwybodaeth am angen -

Dengys yr isod nifer o ymgeiswyr sydd yn dymuno byw yn yr ardal:-

34 o ymgeiswyr o'r gofrestr Tai Teg am eiddo canolraddol (Tai Teg).

232 o ymgeiswyr o'r gofrestr aros tai cyffredin am eiddo cymdeithasol (Cofrestr Tai Cyffredin Cyngor Gwynedd).

Addaswydd y Cynllun -

Ar sail y wybodaeth uchod ymddengys bod y Cynllun yn cyfarch yr angen am dai'r henoed yn yr ardal.

Petai'r Gymdeithas Tai yn bartner ar gyfer y datblygiad hwn fydd angen gofyn bod yr dyluniad yr eiddo yn cydymffurfio gyda

|  |                            |
|--|----------------------------|
| <b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>  | <b>DYDDIAD: 11/01/2021</b> |
| <b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b> |                            |

Gofynion Ansawdd Datblygu Cymru (DQR).

Caiff 60% eu prisio allan o'r farchnad yn yr ardal hwn.

Mae'r cynllun hwn wedi derbyn Grant Tai Cymdeithasol gan Lywodraeth Cymru yn seiliedig ar dderbyn caniatâd cynllunio a phenodi contractwr.

**Wales and the West Utilities:** Ni chaniateir adeiladu uwchben neu amgáu unrhyw gyfarpar offer sydd ym mherchnogaeth y cwmni nwy.

**Uned Dwr ac Amgylchedd:** Ers y 7fed Ionawr 2019, mae angen systemau draenio cynaliadwy (SDC) i reoli dŵr wyneb ar gyfer pob datblygiad newydd o fwy nac 1 tŷ neu lle mae'r arwynebedd adeiladu gydag oblygiadau draenio yn 100m2 neu fwy. Rhaid i systemau draenio fod wedi eu dylunio a'u hadeiladu yn unol â safonau gofynnol ar gyfer draenio cynaliadwy a gyhoeddwyd gan Weinidogion Cymru.

Rhaid i'r systemau hyn gael eu cymeradwyo gan Gyngor Gwynedd yn ei rôl fel Corff Cymeradwyo SDC (CCS) cyn y bydd gwaith adeiladu'n dechrau.

Oherwydd maint a natur y datblygiad y bydd angen darparu cais i'r Corff Cymeradwy SDS i'w gymeradwyo cyn dechrau'r gwaith adeiladu. Mae cynllun draenio wedi ei gyflwyno sy'n dangos fod y datblygwr yn ystyried dulliau draenio cynaliadwy; fodd bynnag hyd nes y gwneir cais i'r CCS, nid oes sicrwydd y byddai'r cynllun y safle yn galluogi cydymffurfiaeth â'r gyfres lawn o safonau SDC cenedlaethol. Argymhellir ymgynghoriad cynnar gyda'r CCS.

Mae'n ymddangos fod cwrs dŵr yn rhedeg yn agos i ffin de-orllewinol safle'r datblygiad. Cynghorir y datblygwr i adnabod union gwrs a natur y ffos yma gan osgoi gosod/codi unrhyw strwythurau o fewn 3m iddi (gan gynnwys unrhyw rannau sydd mewn cylfat yn bresennol) oherwydd gallai hyn atal gwaith cynnal a chadw yn y dyfodol. Yn ogystal, byddai angen Caniatâd Cwrs Dŵr Arferol ar gyfer unrhyw waith a allai effeithio ar lif y ffos.

**CADW:** Dim gwrthwynebiad ar sail effaith y bwriad ar Safle Treftadaeth y Byd Enwebedig Ardaloedd Llechi Gogledd Cymru.

**Uned Bioamrywiaeth:** Yn dilyn derbyn Adroddiad Gwerthuso Ecolegol Rhagarweiniol gan yr ymgeisydd bydd angen cynnwys yr amodau canlynol mewn unrhyw ganiatâd cynllunio:-

- Dim llystyfiant, coed na llwyni i'w clirio yn ystod y tymor nythu (1 Mawrth i 31 Awst).
- Cyn i unrhyw waith ddechrau dylid cyflwyno cynllun i'w gymeradwyo gan yr ACLL i sicrhau na fydd ymlusgiaid yn cael eu niweidio yn ystod y gwaith adeiladu a bydd rhaid i'r

|   |                     |
|---|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO  | DYDDIAD: 11/01/2021 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD |                     |

cynllun hwn gael ei weithredu i lwyr foddhad yr ACLL.

- Cyn i unrhyw waith ddechrau dylid cyflwyno Cynllun gwelliannau a Lliniaru Bioamrywiaeth i'w gytuno gyda'r ACLL.
- Cyn i unrhyw waith ddechrau ar y safle rhaid cyflwyno Cynllun Difa Planhigion Ymledol Di-Cynhenid i'w gytuno gyda'r ACLL.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu eisoes wedi dod i ben ond ni dderbyniwyd unrhyw ymateb gan y cyhoedd i'r cais ei hun yn dilyn y cyfnod hysbysu statudol.

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

### Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'r egwyddor o godi tai ar y safle hwn wedi ei selio ym Mholisi PCYFF1, TAI16 a PS5 o'r CDLL. Dywed Polisi PCYFF1 tu allan i ffiniau datblygu bydd cynigion yn cael eu gwrthod oni bai eu bod yn unol â pholisïau penodol yn y CDLL neu bolisïau cynllunio cenedlaethol neu fod y cynnig yn dangos bod ei leoliad yng nghefn gwlad yn hanfodol. Mae Polisi TAI16 yn datgan bod rhaid i ddatblygiadau sydd union gerllaw i ffiniau datblygu, fod yn 100% o dai fforddiadwy drwy nodi: *Os gellir dangos bod angen lleol wedi'i brofi am dai fforddiadwy na ellir ei gyfarch o fewn amserlen resymol ar safle marchnad tu mewn i'r ffin ddatblygu sy'n cynnwys gofyniad am dai fforddiadwy, fel eithriad, caniateir cynigion am gynlluniau 100% tai fforddiadwy ar safleoedd sy'n union gerllaw'r ffiniau datblygu sy'n ffurfio estyniad rhesymegol i'r anheddle. Mae'n rhaid i gynigion fod ar gyfer datblygiad ar raddfa fach, sy'n gymesur â maint yr anheddle, oni bai y gellir dangos yn glir bod angen amlwg am safle mwy, a, lle mae'n briodol, rhoddir blaenoriaeth i dir addas a ddatblygwyd o'r blaen.*
- 5.2 Yr ymgeisydd yn yr achos yma yw Tai Gogledd Cymru sy'n Landlord Cymdeithasol Cofrestredig a'r bwriad yw darparu 7 uned ar gyfer yr henoed ar sail rhent cymdeithasol canolradd. Bydd y tai, wedi'u cwblhau, yn cael eu goruwchwilio gan Adran Henoed y Gymdeithas Dai ac mae eisoes 64 uned fforddiadwy ym Methesda a 27 uned cyffelyb yn Rachub yn eu meddiant. Cyflwynwyd Datganiad Cyfiawnhau gan asiant yr ymgeisydd sy'n cadarnhau nad oes safle addas oddi fewn i ffin datblygu Bethesda ar gyfer y math penodol yma o ddarpariaeth preswyl ar gyfer yr henoed gellir ei gyfarch o fewn amserlen resymol ac mae'r angen am y math yma o lety yn llawer mwy na ellir ei gyfarch gan, er enghraifft, safle tai Grŵp Cynefin gerllaw neu safle tai Plas Ffrancon i'r gogledd.
- 5.3 Fel y cyfeiriwyd ato uchod, saif y safle yng nghefn gwlad ond yn cyffwrdd a ffin datblygu gogleddol yr anheddle gyda maint arwynebedd gwyneb o 0.18 ha iddo. Gan ystyried maint y safle ynghyd a'r niferoedd o dai a fwriedir eu codi credir y gellir ystyried bod y bwriad yn ffurfio estyniad rhesymegol i anheddle Bethesda a gellir ei ystyried fel datblygiad ar raddfa fach o'i gymharu â graddfa'r ardal adeiledig cyfagos. Bydd angen hefyd bodloni'r *angen lleol* am dai fforddiadwy ar y safle arbennig hwn. Mae'r diffiniad o bwy a all fod yn gymwys i fyw mewn unrhyw dŷ fforddiadwy ar y safle hwn yn benodol iawn a byddai'n rhaid i unrhyw ddatblygiad am dai fforddiadwy ar y safle fodloni'r angen am dai fforddiadwy sydd wedi'i adnabod ar gyfer Bethesda a'r cyffiniau gwledig cyfagos yn unig.
- 5.4 Mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno datganiad Tai Fforddiadwy gyda'r cais sy'n dangos bod angen am y fath yma o ddatblygiad preswyl yn yr ardal ac mae'r dystiolaeth hyn yn seiliedig ar wybodaeth cyfredol (Ionawr, 2020) a gynhwysir yn Rhestr Dai Cymdeithasol Tim Opsiynau Tai Cyngor Gwynedd ar gyfer Bethesda (sydd hefyd yn cynnwys Gerlan a Rachub).

|   |                     |
|---|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO  | DYDDIAD: 11/01/2021 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD |                     |

- 5.5 Mae Polisi PS5 o'r CDLL yn datgan y cefnogi'r datblygiadau ble gellid dangos eu bod yn gyson ag egwyddorion datblygu cynaliadwy gan gynnwys safleoedd addas oddi fewn i ffiniau datblygu'r Ganolfan Isranbarthol, Canolfannau Gwasanaeth Trefol a Lleol, Pentrefi neu yn y mannau mwyaf priodol y tu allan iddynt yn unol â pholisïau eraill y Cynllun. Credir gellir diffinio'r safle arbennig hwn fel safle sy'n gynaliadwy ar sail ei leoliad sy'n cyffwrdd ar y ffin datblygu ac ar gyrion ardal breswyl sefydledig gyda palmentydd gwastad yn nalgylch safle'r cais, ei leoliad gyferbyn a rhwydwaith trafniadaeth gyhoeddus ynghyd a'i leoliad mewn perthynas â chyfleusterau lleol fel siopau a fydd yn hygyrch i ddarpar deiliaid yr anheddau hyn drwy ddefnyddio dulliau amgen o deithio fel cerdded, beicio a defnyddio cludiant cyhoeddus.
- 5.6 Gan ystyried yr uchod a'r ffaith y bydd 100% o'r tai yn fforddiadwy yn seiliedig ar rent cymdeithasol ystyrir fod y cais yn dderbyniol mewn egwyddor. Mae gofyn hefyd fod y bwriad yn cydymffurfio gyda pholisïau cynllunio perthnasol eraill ac fe drafodir y rhain isod.

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

- 5.7 Fel y cyfeirwyd ato uchod, cyflwynwyd Datganiad Tai (sy'n cynnwys sgediwl o gymysgedd tai) ynghyd a'r ddogfen Cartrefi i Bobl Gwynedd, 2019-24 (Strategaeth Tai Cyngor Gwynedd). Mae'r wybodaeth yma'n nodi:-
- Niferoedd, math, daliadaeth a lleoliad y ddarpariaeth tai fforddiadwy - bydd y bwriad yn darparu 7 tŷ fforddiadwy (5 byngalo 2 llofft ar gyfer 3 person ynghyd a 2 fflat 1 llofft ar gyfer 2 berson) wedi eu dylunio'n gynhwysol gan sicrhau amgylcheddau ble nad oes rhwystrau ac sy'n galluogi mynediad i bawb ac sy'n cynnig darpariaeth lawn i bobl ag anableddau.
  - Meini prawf meddiannaeth i'w defnyddio ar gyfer pennu meddianwyr y tai - bydd y tenantiaid yn cael eu dethol trwy Tim Opsiynau Tai'r Cyngor drwy ddefnyddio'r Gofrestr Tai Fforddiadwy Cyngor Gwynedd a weinyddir gan y Tim Opsiynau gyda'r cynllun, wedi ei gwblhau, yn cael ei reoli gan Adran Henoed y Gymdeithas Dai sydd eisoes yn rheoli nifer o dai cymdeithasol cyffelyb o fewn yr ardal.
  - Trefniadau ar gyfer sicrhau bod y ddarpariaeth yn fforddiadwy ar gyfer meddianwyr cyntaf a dilynol.
  - Mae cadarnhad wedi ei dderbyn gan yr ymgeisydd bod y cynllun hwn yn destun Grant Tai Cymdeithasol Llywodraeth Cymru a bydd arwystl cyfreithiol (*legal charge*) ar y safle gan Lywodraeth Cymru sy'n golygu bydd y tai yn parhau fel unedau fforddiadwy ar rent cymdeithasol yn barhaol. Fel y nodir uchod, mae Uned Strategaeth Tai y Cyngor wedi datgan bydd y cynllun hwn yn gobeithio tynnu grant i lawr yn y flwyddyn ariannol hon yn seiliedig ar dderbyn hawl cynllunio a phenodi contractwr.
  - Trefniadau ar gyfer trosglwyddo'r tai fforddiadwy – ers cyflwyno'r cais cynllunio mae Tai Gogledd Cymru, erbyn hyn, yn berchennog ar y safle hwn a'r bwriad yw i gyflogi contractwyr i adeiladu ar eu rhan. Yn dilyn cwblhau'r tai, byddent wedyn ym mherchnogaeth a rheolaeth Adran Henoed y Gymdeithas Dai.
  - Lefelau rhent - bydd lefelau rhent y tai fforddiadwy yn unol â gofynion Polisi Rhent Cymdeithasol Llywodraeth Cymru a Thai Gogledd Cymru fel Landlord Cymdeithasol Cofrestredig a fydd yn cynnwys costau gwasanaethau isafswm yn seiliedig ar gyfleusterau arbenigol a fwriedir eu cynnwys o fewn y safle ac o fewn y tai eu hunain e.e. darpariaeth ar gyfer bobl ag anableddau.
  - Amseriad adeiladu - bydd yr holl unedau yn cael eu cwblhau mewn un cam gan Tai Gogledd Cymru.



|   |                     |
|---|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO  | DYDDIAD: 11/01/2021 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD |                     |

5.8 Yn ogystal a'r wybodaeth uchod, derbynwyd y manylion canlynol i gefnogi'r cais:-

- Er bod datblygiadau ar gyfer unedau fforddiadwy ac unedau marchnad agored wedi eu caniatáu'n ddiweddar ym Methesda nid yw'r angen lleol am dai newydd yn benodol i'r henoed wedi ei gwrdd. Mae bobl hun o fewn Bethesda (nodir bod dros 20% o boblogaeth Bethesda dros 55 oed yn ôl cyfrifiad 2011) yn edrych i ail-leoli i eiddo llai ond mae'r dewis o eiddo 1 a 2 lofft yn gyfyngedig a byddai'r cynllun hwn yn rhannol diwallu'r angen yma am dai fforddiadwy rhent cymdeithasol o faint llai ynghyd a gwella'r cyd-bwysedd cymysgedd tai ym Methesda.
- Allan o'r ffigwr o 232 o ymgeiswyr sydd ar y Gofrestr Tai Cyffredin, mae 127 ohonynt yn berthnasol i'r cais hwn. O'r 127 ymgeisydd, fe all 44 ymgeisydd fod yn gymwys ar gyfer y datblygiad cyfredol gan iddynt gael eu cymhwyso gan Tai Gogledd Cymru ar sail eu hoedran (dros 55 oed) ac ar sail angen am dy cymdeithasol ym Methesda ac o'r 44 ymgeisydd mae 31 ohonynt gyda chysylltiad lleol a Dyffryn Ogwen/Bethesda. O'r 44 ymgeisydd, byddai 14 ohonynt yn cael eu trosglwyddo o eiddo eraill sydd ym mherchnogaeth partneriaeth landlordiaid cymdeithasol cofrestredig ac sydd angen eiddo llai neu sydd ddim yn gallu addasu eu heiddo presennol ar gyfer anghenion meddygol neu symudedd. Byddai hyn, yn ei dro, yn rhyddhau eiddo i gyfarfod a'r galw uchel am lety i deuluoedd.
- Bydd yr holl unedau yn cael eu dylunio i safon Gofynion Ansawdd Datblygu Cymru (*DQR*) gyda dyluniad ôl troed yn dilyn egwyddorion *Passivhaus* h.y. datblygiadau preswyl sy'n cynnig cartrefi hyblyg a chymwysiadwy hyd oes.
- O fewn Bethesda yn Ionawr, 2020 roedd 230 o bobl ar Gofrestr Aros Tai Cyffredin y Cyngor am eiddo cymdeithasol mewn angen am dai gyda 39 cais ar gyfer byngalo 1 llofft, 58 cais ar gyfer byngalo 2 lofft, 80 cais ar gyfer fflat 1 llofft a 2 ar gyfer fflat 2 lofft. Er efallai bod elfen o ddyblygu yma (e.e. rhai wedi cyflwyno cais ar gyfer byngalo 1 llofft a 2 lofft) mae'r ffigyrau hyn yn dangos bod angen clir am y fath yma o unedau preswyl ym Methesda.
- Mae'r ddogfen Asesiad Marchnad Dai Leol Gwynedd (2018 i 2023) yn canfod fod (i) lefelau rhent preifat yn anfforddiadwy i lawer o gartrefi incwm isel; (ii) mae'r galw am dai cymdeithasol yn parhau'n uchel ar draws yr ardal; (iii) nid yw'r galw am dai cymdeithasol gydag 1 ystafell wely yn cael ei fodloni gan y stoc bresennol a (iv) mae cynnydd o 96% yn nifer y bobl dros 80 oed yn y 30 mlynedd diwethaf yng Ngwynedd a bydd hyn yn arwain at fwy o alw am lety sy'n fwy addas ar gyfer y grŵp oedran hwn. Yn ychwanegol i hyn, mae'r ddogfen yn argymhell y dylai'r cymysgedd o bob datblygiad tai newydd yng Ngwynedd fod yn 40% o eiddo 1 neu 2 ystafell wely, 30% 3 gwely a 30% eiddo 4+ ystafell wely. Parthed tai cymdeithasol cadarnheir mai dim ond 14% o'r stoc tai sydd ag un ystafell wely, sy'n cyfyngu ar gyfleoedd i denantiaid symud i dai llai a mae galw uchel am lety rhentu cymdeithasol gan fod lefelau'r rhent rhwng 19 a 40% yn llai na'r sector rhentu preifat yng Ngwynedd. Un o brif ganfyddiadau'r ddogfen parthed anghenion tai yng Ngwynedd yw fod 71% ar y Gofrestr Tai Cymdeithasol wedi gofyn am eiddo un neu ddwy ystafell wely er gwaethaf prinder o 24% yn y stoc tai cymdeithasol drwy'r sir.

5.9 Mae'r cais wedi bod yn destun trafodaethau rhwng Tai Gogledd Cymru ac Uned Strategol Tai'r Cyngor gyda'r canlyniad ei fod wedi cael ei bennu i'w gynnwys ar y rhestr *cynlluniau wrth gefn* yn y Cynllun Rhaglen Trosglwyddo i dderbyn arian grant yn y flwyddyn hon yn ddarostyngedig ar dderbyn caniatâd cynllunio a phenodi contractwr. O ystyried fod y bwriad yn ymateb i angen cydnabyddedig ac yn darparu cymysgedd briodol o unedau ac hefyd o ystyried sylwadau'r Uned Strategol Tai a nodir uchod, credir bod y bwriad yn gyfle i ddatblygu cynllun o ansawdd gan ddiwallu anghenion cydnabyddedig ac, felly, yn unol â gofynion Polisi TAI6 a TAI15 o'r CDLL ynghyd a'r cyngor a gynhwysir yn y ddogfen CCA: Cymysgedd Tai a Thai Fforddiadwy.

### Mwynderau gweledol

5.10 Mae cymysgedd o ran ffurf, gwneuthuriad a dyluniad i ddatblygiadau presennol yn yr ardal a thai preswyl deulawr yw'r mwyafrif o'r rhain. Er hynny, ceir adeilad modern ar ffurf adeilad diwydiannol gerllaw ar sail gweithdy/modurdy sy'n weladwy o'r man tramwy prysur cyfagos, yr A.5. Mae'r tai sydd wedi eu lleoli oddeutu 61m i'r de o safle'r cais ar ffurf datblygu rhubanog gyda tai Rhes Gordon a Rhes Elfed wedi eu lleoli oddi fewn i Ardal Gadwraeth Bethesda. Y prif

|   |                     |
|---|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO  | DYDDIAD: 11/01/2021 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD |                     |

ddeunyddiau adeiladu sy'n gyffredin i'r ardal leol yw gwaith bric glan, llechi naturiol, gorchudd proffil dur, rendr llyfn ynghyd a gro chwipio. Er bod dyluniad cyfoes a modern i'r tai arfaethedig, bydd edrychiadau'r tai yn gweddu gyda'r deunyddiau hyn gan ddefnyddio llechi naturiol i'r toeau (gan gynnwys paneli solar yn hwynebu'r gorllewin), cymysgedd o garreg naturiol, rendr llyfn a byrddau llorweddol o goedyn i'r waliau ynghyd a ffenestri o goedyn wedi eu paentio. Bydd dulliau amgáu yn cynnwys waliau o gerrig isel gyda rheiliau dur uwchben, ffensys da byw a ffensys amrywiol math coedyn i gynnwys paneli clos a phaneli *hit and miss*.

- 5.11 Mae cynllun y datblygiad yn dilyn siâp "C" ar sail *cul-de-sac* sy'n ffurfio gorffeniad naturiol i Stad Llain y Pebyll gyda man troi a llecynnau parcio yng nghanol y safle. Bydd cynllun y safle yn un sy'n adlewyrchu cynllun yr ardal breswyl gyfagos gan ddarparu gerddi a mannau parcio preifat gyda ffordd stad a phafin yn cysylltu i ffordd presennol mabwysiedig Stad Llain y Pebyll i'r de o'r safle ei hun. Oherwydd topograffi'r safle, bydd y rhan dwyreiniol sydd gyfochrog a'r gefnffordd yn 3.2m yn uwch na chefn y safle a chysylltir rhan cefn y safle gyda'r rhan blaen gan risiau sy'n adlewyrchu'r drefn o fewn y stad gyfochrog, sef Stad Llain y Pebyll.
- 5.12 Ar y sail yma fe ystyrir y byddai'r bwriad i ddatblygu stad bychan o dai newydd yn dderbyniol ac y byddai gosodiad, graddfa, dyluniad a deunyddiau y tai yn dderbyniol o ystyried yr hyn sydd o'i amgylch sydd hefyd yn cynnwys ardal gadwraeth cyfagos gyda'r safle ei hun wedi ei leoli oddi fewn i Tirlun o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol. I'r perwyl hyn, felly, ystyrir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF3, PCYFF4 ac AT1 o'r CDLL.

### **Mwynderau cyffredinol a phreswyl**

- 5.13 Fel y cyfeirir ato uchod, lleolir anheddau preswyl i'r dwyrain ac i'r de o safle'r cais ynghyd a'u gerddi/llecynnau parcio/mwynder preifat. O ystyried gosodiad y tai arfaethedig o fewn y safle rhagdybir mai'r anheddau fydd yn cael eu heffeithio fwyaf fyddai rhif 1 ac 14 Llain y Pebyll. Lleolir talcen ty llain 1 a 2 (sy'n cynnwys 2 fflat 1 llofft) 8.4m i ffwrdd o dalcen rhif 1 Llain y Pebyll gyda rhodfa breifat yn y gwagle rhyngddynt (ar ffurf mynediad i'r cwrpound falf nwy). Bwriedir gosod dwy ffenestr ar y llawr gwaelod a dwy ffenestr ar y llawr cyntaf yn union uwchben eu gilydd er mwyn goleuo'r gegin (ffenestr un paen) ynghyd a goleuo'r ystafell fyw (ffenestr dwy baen) yn hwynebu talcen rhif 1. Fodd bynnag, gan ystyried nad oes agoriad yn nhalcen rhif 1, y bwriad o godi ffens coedyn *hit and miss* 1.5m o uchder ar hyd ffin deheuol y llain ac bod gor-edrych goddefol a chymdeithasol eisoes yn bodoli yng nghefnau'r tai yn Llain y Pebyll ni ystyrir byddai'r ffenestri hyn yn gwaethygu'n sylweddol ar y sefyllfa bresennol. Nodir hefyd na dderbyniwyd unrhyw ymateb i'r cais gan ddeiliaid tai cyfagos yn dilyn y cyfnod ymgynghori statudol. Lleolir byngalo llain rhif 7, sydd yng nghefn y safle, oddeutu 17m i ffwrdd o dalcen rhif 14 Llain y Pebyll. Er bwriedir gosod ffenestr fach i oleuo'r gegin ynghyd a drws patio ar dalcen deheuol y byngalo credir na fydd unrhyw or-edrych sylweddol i fewn i eiddo rhif 14 gan ystyried y gwagle sydd rhyngddynt, lleoliad llystyfiant ar ffurf coed, y bwriad o godi ffens coedyn *hit and miss* 1.8m o uchder ar hyd ffin deheuol y llain ynghyd a'r ffaith bydd yr agoriadau hyn ar lefel llygaid yn unig.
- 5.14 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.

### **Materion trafndiaeth a mynediad**

- 5.15 Mae'r bwriad yn cynnwys ymestyn y ffordd stad mabwysiedig bresennol i fewn i Stad Llwyn y Pebyll er mwyn gwasanaethu'r byngalos arfaethedig ar leiniau rhif 5, 6 a 7 yn unig gyda mannau parcio cysylltiedig. Bydd y byngalo a'r ty deulawr ar lleiniau 1, 2, 3 a 4 yn cael eu gwasanaethu'u uniongyrchol oddi ar y gefnffordd gyfagos, yr A5 o ystyried topograffi'r tir gan gynnwys hefyd mannau parcio cysylltiedig ac mae pryder eisoes wedi ei leisio gan y cyngor cymuned ynglŷn â'r drefn yma. Nid oes gan yr Uned Drafnidiaeth unrhyw wrthwynebiad i'r cais ar sail creu mynediad

|  |                            |
|--|----------------------------|
| <b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>  | <b>DYDDIAD: 11/01/2021</b> |
| <b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b> |                            |

o ffordd stad bresennol Llain y Pebyll nag ar sail gofynion parcio oddi fewn i'r datblygiad arfaethedig yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau priodol. Fodd bynnag, gan fod bwriad hefyd i ffurfioli a newid mynedfa bresennol i'r gefnffordd cysylltwyd â Llywodraeth Cymru (Adran yr Economi a Seilwaith) ar y cais. Yn dilyn derbyn gwybodaeth ychwanegol gan yr ymgeisydd ar sail y gallu i droi oddi fewn y safle a fyddai'n galluogi i gerbydau cael mynediad i'r gefn ffordd mewn ger ymlaen; cadarnhau bod gweledd digonol i'r ddau gyfeiriad o'r fynedfa a chyflwyno cynlluniau draenio dŵr wyneb nid oes gan Llywodraeth Cymru wrthwynebiad i'r cais yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau perthnasol sy'n ymwneud a sicrhau lleiniau gweledd digonol, dim dŵr o'r safle i'w gysylltu gyda'r system ddraenio o fewn y gefnffordd a chyflwyno manylion parthed ail-osod gwyneb newydd i'r pafin sydd rhwng y safle a'r gefnffordd A5. I'r perwyl hyn, felly, credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail cydymffurfio gyda gofynion Polisi TRA2 a TRA5 o'r CDLL ynghyd a'r cyngor a gynhwysir yn NCT18: Trafndiaeth.

### **Materion Bioamrywiaeth a choed**

- 5.16 Saif oddeutu 5% o'r safle oddi fewn i Safle Bywyd Gwyllt Coedlan Llydan-ddeiliog Afon Ogwen ac fel rhan o'r cais cyflwynwyd Adroddiad Asesu Ecolegol Rhagarweiniol ynghyd ag Adroddiad Coed. Yn dilyn sylwadau'r Uned Bioamrywiaeth ynglyn a manylder a mesurau lliniaru a gynhwysir o fewn yr Adroddiad Ecolegol cyflwynwyd gwybodaeth ychwanegol gan yr ymgeisydd ar ffurf Adroddiad Gwerthuso Ecolegol Rhagarweiniol. Mewn ymateb i gynnwys y ddogfen hon ymatebodd yr Uned Bioamrywiaeth drwy ddatgan nad oedd ganddynt bryderon yn ddarostyngedig ar gynnwys yr amodau canlynol – cydymffurfio gyda mesurau lliniaru ecolegol o fewn yr Adroddiad Gwerthuso Ecolegol Rhagarweiniol; dim llystyfiant, coed na llwyni i'w clirio yn ystod y tymor nythu (1 Mawrth i 31 Awst); cyn i unrhyw waith ddechrau dylid cyflwyno cynllun i'w gymeradwyo gan yr ACLL i sicrhau na fydd ymlusgiaid yn cael eu niweidio yn ystod y gwaith adeiladu a bydd rhaid i'r cynllun hwn gael ei weithredu i lwyr foddhad yr ACLL; cyn i unrhyw waith ddechrau dylid cyflwyno Cynllun Gwelliannau a Lliniaru Bioamrywiaeth i'w gytuno gyda'r ACLL a chyn i unrhyw waith ddechrau ar y safle rhaid cyflwyno Cynllun Difa Planhigion Ymledol Di-Cynhenid i'w gytuno gyda'r ACLL. Yn ychwanegol i'r uchod, bydd y bwriad yn golygu gosod 2 flwch ystlum ar dalcen deheuol tŷ llain 1 ac ar dalcen deheuol byngalo llain 7 ynghyd a gosod blwch nythu adar ar sied gardd lleiniau 5 i 7 fel rhan o welliannau bioamrywiaeth ar gyfer y datblygiad.
- 5.17 Fel y cyfeirwyd ato uchod mae gan y cyngor cymuned bryder ynglyn ag effaith y datblygiad ar y coed sydd wedi eu lleoli ar hyd ymylon gorllewinol y safle. Er nad yw'r coed hyn yn destun gorchymyn gwarchod coed nid oes gan yr ymgeisydd unrhyw fwriad i'w torri ac mae'r Adroddiad Coed i safon Rhif Prydeinig (BS) 5837/2012 a gyflwynwyd gyda'r cais yn datgan mai dim ond gwaith tocio bydd angen eu gwneud i'r coed hyn sy'n cynnwys onnen ac helygen os derbynnir caniatad perchennog y tir i wneud hyn. Lleolir 5% o'r safle o fewn Safle Bywyd Gwyllt Afon Ogwen a ddisgrifir fel coedlan llydanddail. Fodd bynnag, tir prysgwydd sydd ar safle'r cais gydag ychydig o goed ifanc sydd wedi hunan-hadu ac mae'r brif cynefin coed wedi ei leoli gyferbyn a'r afon ei hun. Gan ystyried y sylwadau uchod credir i'r bwriad fod yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi AMG5 o'r CDLL ynghyd a NCT5: Cynllunio a Chadwraeth Natur.

### **Materion Archeolegol**

- 5.18 Mewn ymateb i'r broses ymgynghori statudol mae Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd wedi datgan gan bydd y gwaith adeiladu yn golygu ymgymryd â gwaith peiranyddol go sylweddol ar gyn safle hanesyddol gwaith nwy fe all fod potensial yma ar gyfer darganfod archeoleg hanesyddol sy'n gysylltiedig â'r rhwydwaith rheilffyrdd lleol. Er mwyn diogelu unrhyw archeoleg hanesyddol bydd angen cynnwys amod safonol sy'n ymwneud a chyflwyno rhaglen o waith archeolegol i'w gytuno'n ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio lleol cyn i unrhyw waith peiranyddol ddechrau ar y safle. Gan ystyried yr uchod credir i'r datblygiad gydymffurfio a Pholisi AT4 o'r CDLL.

|  |                            |
|--|----------------------------|
| <b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>  | <b>DYDDIAD: 11/01/2021</b> |
| <b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b> |                            |

### **Materion ieithyddol**

- 5.19 Mae Polisi PS1 o'r CDLL yn cyfeirio at hyrwyddo a chefnogi'r iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig pan yn ystyried ceisiadau cynllunio sy'n ymwneud a datblygiadau masnachol, diwydiannol, preswyl a manwerthu ac mae'r amcanion hyn yn cael eu hadlewyrchu yn y ddogfen CCA: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy. Mae maen prawf (1c) o'r Polisi yn datgan bydd angen cyflwyno datganiad Iaith Gymraeg ar gyfer datblygiadau preswyl o 5 o unedau neu fwy ar safleoedd a ddynodwyd neu ar safleoedd ar hap annisgwyl na dyw'n mynd i'r afael o dystiolaeth o angen a galw am dai a gofnodir mewn asesiad Marchnad Tai a ffynonellau tystiolaeth leol berthnasol eraill.
- 5.20 Gan ystyried yr achos arbennig hwn cadarnheir mai'r lefel cyflenwad tai dangosol i Fethesda yw 99 uned a rhwng 2011 a 2019 cwblhawyd 33 uned ac roedd y banc tir yn cynnwys 54 uned yn Ebrill, 2019. Golyga hyn fod capasiti ddigonol o fewn y ddarpariaeth dangosol ar gyfer anheddle Bethesda ar hyn y bryd ac o'r safbwynt hyn ni fydd angen cyflwyno datganiad Iaith Gymraeg gyda'r cais hwn. Fodd bynnag, hyd yn oed pan nad oes angen datganiad ieithyddol o dan maen prawf (1c) anogir ymgeiswyr i gyflwyno cofnod o sut roddwyd ystyriaeth i'r iaith Gymraeg wrth lunio'r cais cynllunio ac mae angen i'r dull o gofnodi'r wybodaeth gael ei deilwra i natur y datblygiad arfaethedig a'r materion fydd angen mynd i'r afael â hwy. Ar sail yr uchod, a chan gydnabod bod 73% o'r boblogaeth leol yn siaradwyr Cymraeg, cyflwynwyd gwybodaeth gyda'r cais ar sail y ddogfen Cynllun Iaith Cymraeg Tai Gogledd Cymru. Mae'r ddogfen hon yn cyfeirio at amcanion y Gymdeithas Dai ar gyfer hyrwyddo a chefnogi'r iaith Gymraeg gan gynnwys (i) galluogi pawb sy'n defnyddio gwasanaeth neu sy'n cynnal trafodaethau gyda'r Gymdeithas i wneud hynny drwy gyfrwng y Gymraeg neu Saesneg yn unol â dewis personol yr unigolyn; (ii) sicrhau gwasanaethau o safon uchel drwy gyfrwng y Gymraeg; (iii) hyrwyddo'r defnydd o'r iaith Gymraeg yn y gymuned; (iv) annog eraill i hyrwyddo a defnyddio'r iaith Gymraeg; a (v) hyrwyddo a hwyluso'r defnydd o'r iaith Gymraeg yn y gweithle. Yn dilyn derbyn sylwadau cychwynol yr Uned Iaith cyflwynwyd Datganiad Iaith Gymraeg gyda'r cais ac yn seiliedig ar gynnwys y Datganiad mae'r Uned yn cytuno gyda cynnwys y ddogfen hon sy'n cadarnhau mai effaith gadarnhaol caiff y datblygiad ar y Iaith Gymraeg ym Methesda.
- 5.21 Gan ystyried y sylwadau uchod ynghyd ag ymateb yr Ymgynghorydd Iaith i'r elfen hon o'r cais, credir bod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi PS1 o'r CDLL ynghyd a'r cyngor a gynhwysir o fewn CCA: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy.

### **Materion llygredd**

- 5.22 Gan ystyried defnydd hanesyddol y safle fel cwrmpownd/gweithle nwy mae'n debygol bod y tir wedi ei halogi dros y blynyddoedd. Mae Uned Gwarchod y Cyhoedd yn argymhell i'r ymgeisydd ymgymryd ag archwiliad desg i asesu'r risg o lygredd dichonol ar y safle ar gyfer y datblygiad arfaethedig. Gellir sicrhau y gofyniad hyn drwy gynnwys amod perthnasol mewn unrhyw ganiatâd cynllunio. I'r perwyl hyn, felly, credir bod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi ISA1 o'r CDLL.

### **Materion Draenio**

- 5.23 Cyflwynwyd cynllun draenio gyda'r cais sy'n dangos bydd dwr aflan o'r datblygiad yn cael ei waredu i'r system garthffos gyhoeddus gyda'r dŵr wyneb yn arllwys i'r ffoes gyfagos yng nghornel gogledd-gorllewinol y safle i ofynion y Cyngor a bydd rhediad y dŵr wyneb yn cael ei reoli gan siambr gwanhau/rheoli llif wedi ei leoli oddi fewn y safle. Er mwyn sicrhau effeithlonrwydd y system draenio 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). Nid oes gan Dwr Cymru wrthwynebiad mewn egwyddor i gysylltu gyda'r gyfundrefn

|  |                            |
|--|----------------------------|
| <b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>  | <b>DYDDIAD: 11/01/2021</b> |
| <b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b> |                            |

garthffosiaeth gyhoeddus ac maent hefyd yn cyfeirio at yr angen i ddiogelu'r brif garthffos gyfun sy'n croesi'r safle ynghyd a chyflwyno cynllun gwaredu dŵr aflan a ni chaniateir i unrhyw ddŵr aflan ychwanegol gael ei gysylltu'n uniongyrchol neu yn anuniongyrchol i'r gyfundrefn garthffos gyhoeddus. Nid oes gan Cyfoeth Naturiol Cymru unrhyw sylwadau parthed gwaredu dŵr o'r safle gan fod y dŵr aflan yn cael ei waredu i'r brif garthffos gyhoeddus. I'r perwyl hyn, felly, credir bod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi ISA1, PS2, PCYFF6 a PS5 o'r CDLL.

## **6. Casgliadau:**

- 6.1 Gan ystyried yr asesiad uchod ystyrir y byddai'r bwriad i ddatblygu 7 o dai/byngalos 1 a 2 lofft fforddiadwy rhent cymdeithasol ar gyfer yr henoed yn ymateb yn bositif i'r anghenion tai sydd wedi'u hadnabod yn yr ardal ar gyfer yr henoed. Wrth asesu'r cais fe roddwyd ystyriaeth lawn i sylwadau'r ymgynghorwyr statudol ac ar sail yr asesiad uchod ni ystyrir fod y bwriad yn groes i bolisiau lleol na chenedlaethol ac nad oes unrhyw fater cynllunio perthnasol sy'n gorbwysu'r ystyriaethau polisi hyn. I'r perwyl yma fe ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol yn ddarostyngedig ar gynnwys yr amodau canlynol.

## **7. Argymhelliad: Caniatáu Gydag Amodau**

- 7.1 Dirprwyo'r hawl i Bennaeth Cynorthwyol Adran Amgylchedd i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r amodau isod:-

1. 5 mlynedd.
2. Yn unol â'r cynlluniau.
3. Llechi naturiol i'r toeau.
4. Llechi naturiol i'r toeau.
5. Cytuno gyda edrychiadau allanol y tai gan gynnwys y paneli solar.
6. Tynnu hawliau datblygiadau a ganiateir o'r anheddau preswyl.
7. Amodau Priffyrdd yn ymwneud a darparu llecynnau parcio, ffordd y stad a llwybrau troed cysylltiedig.
8. Cyflwyno rhaglen o waith archeolegol i'w gytuno gyda'r ACLL cyn i unrhyw waith ddechrau ar y safle.
9. Rhaid cyflwyno adroddiad manwl ar y gwaith archeolegol, yn unol ag amod 7 i'w gytuno yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol o fewn 6 mis o gwblhau'r gwaith archeolegol.
10. Amodau'r Uned Bioamrywiaeth yn ymwneud a dim llystyfiant, coed na llwyni i'w clirio yn ystod y tymor nythu (1 Mawrth i 31 Awst); cyn i unrhyw waith ddechrau dylid cyflwyno cynllun i'w gymeradwyo gan yr ACLL i sicrhau na fydd ymlusgiaid yn cael eu niweidio yn ystod y gwaith adeiladu a bydd rhaid i'r cynllun hwn gael ei weithredu i lwyr foddhad yr ACLL; cyn i unrhyw waith ddechrau dylid cyflwyno Cynllun gwelliannau a Lliniaru Bioamrywiaeth i'w gytuno gyda'r ACLL a cyn i unrhyw waith ddechrau ar y safle rhaid cyflwyno Cynllun Difa Planhigion Ymledol Di-Cynhenid i'w gytuno gyda'r ACLL.
11. Amod cydymffurfio gyda mesurau lliniaru o fewn y ddogfen Adroddiad Gwerthuso Ecolegol Rhagarweiniol.
12. Amod cydymffurfio ac argymhellion a mesurau lliniaru sydd wedi eu cynnwys yn yr Adroddiad Coed.
13. Amod Uned Gwarchod y Cyhoedd parthed ymgymryd ag archwiliad halogiad safle.
14. Amodau Llywodraeth Cymru parthed lleiniau gweledd, draenio ac ail-wynebu'r pafin ger y safle.

|   |                     |
|---|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO  | DYDDIAD: 11/01/2021 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD |                     |

## Nodiadau

1. NODYN: Cyfarwyddir yr ymgeisydd i arwyddo Cytundeb o dan Adran 38, Deddf Priffyrdd, 1980 gyda'r Cyngor os yw'n bwriadu i'r estyniad i ffordd Llain y Pebyll gael ei fabwysiadu.
2. NODYN: Tynnir sylw'r ymgeisydd i lythyr Dwr Cymru dyddiedig 11.02.20 a'r angen i sicrhau bod y datblygiad yn cydymffurfio â'r cyngor a gynhwysir ynddo.
3. NODYN: Tynnir sylw'r ymgeisydd i lythyr *Wales and West Utilities* dyddiedig 14.02.20 a'r angen i sicrhau bod y datblygiad yn cydymffurfio â'r cyngor a gynhwysir ynddo.
4. NODYN: Tynnir sylw'r ymgeisydd o'r angen i gyflwyno system ddwr cynaliadwy i'w gytuno gyda Uned Dwr ac Amgylchedd y Cyngor.