Rhif 4

Cais Rhif:	**C20/1093/24/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**12/01/2021**
Math y Cais:	**Llawn**
Cymuned:	**Llanwnda**
Ward:	**Llanwnda**
Bwriad:	**Cais ar gyfer codi 16 annedd gyda mynedfa gysylltiol, parcio a thirweddu**
Lleoliad:	**Tir Ger / Land By Talardd, Dinas, Caernarfon, LL54 7YN**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**Dirprwyo'r hawl i Bennaeth Cynorthwyol Adran yr Amgylchedd i ganiatáu'r cais**

1. Disgrifiad:

1.1 Cais llawn yw hwn ar gyfer darparu 16 o unedau preswyl fforddiadwy gyda mynedfa gysylltiol, parcio a thirweddu. Mae'r bwriad wedi ei gyflwyno gan Beech Development a byddai'r safle (wedi ei adeiladu) ym mherchnogaeth/rheolaeth Landlord Cymdeithasol Cofrestredig Adra. Gellir rhannu'r cais i sawl elfen wahanol sy'n cynnwys:-

- Darparu 16 uned fforddiadwy sy'n cynnwys 2 byngalo 2 ystafell wely 3 person (rhent cymdeithasol) 4 tŷ 2 ystafell wely 3 person (rhent cymdeithasol), 6 tŷ 2 ystafell wely 4 person (4 ohonynt ar gyfer rhent cymdeithasol a 2 ar gyfer rhent canolradd) a 4 tŷ 3 ystafell wely 5 person (2 ar gyfer rhent cymdeithasol a 2 ar gyfer rhent canolradd).
- Byddai plotiau 1,2,10 ac 11 yn fflatiau, a phlotiau 6 a 7 yn dai pâr unllawr gyda gweddill y datblygiad yn dai deulawr pâr neu deras.
- Mae bwriad darparu mynedfa i gerddwyr o'r datblygiad i'r briffordd A487.
- Mae bwriad cael mynedfa gerbydol i'r safle o'r safle datblygiad tai union ddrws nesaf sydd eisoes wedi ei ganiatáu o dan gyfeirnod C14/0386/24/LL ar apêl.
- Mae bwriad darparu llecyn chwarae ffurfiol gyda chyfarpar yng nghanol y safle.

1.2 Saif y safle bron gyferbyn a modurdy a siop cyfarpar gweithgareddau awyr agored, ac mae tai preswyl wedi eu lleoli gyferbyn ac wrth ei ochr. Mae rheilffordd Eryri yn pasio heibio un ochr y safle ac mae'r A487 yn rhedeg heibio ei flaen. Mae'r safle wedi ei ddefnyddio fel compownd ar gyfer y datblygiad tai union ddrws nesaf, a chyn hynny fel maes parcio anffurfiol wedi dymchwel y bwyty oedd wedi ei leoli yno. Ar hyn o bryd mae'r safle yn wag ers cwblhau'r datblygiad tai union ddrws nesaf.

1.3 Lleolir y safle yn rhannol oddi fewn i ffin datblygu Dinas 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 Cymysgedd Tai Tachwedd 2024
- Datganiad Tai Fforddiadwy Tachwedd 2024
- Datganiad Seilwaith Gwyrdd 11.11.2024
- Datganiad Cynllunio, Dylunio a Mynediad
- Datganiad PAC
- Datganiad Trafnidiaeth
- Datganiad Dull Adeiladu
- Datganiad Ieithyddol Ionawr 2025
- Gwybodaeth Draenio
- Asesiad Ecolegol
- Cynllun Atal Llygredd 15.11.2024
- Datganiad Dull Rheoli Traffig Ionawr 2025
- Adroddiad Coed
- Arolwg Anghenion Tai
- Cynllun goleuo 14.08.2020

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.

1.5 Mae cynlluniau diwygiedig wedi eu cyflwyno fel rhan o'r cais er mwyn ymateb i, a lleddfu pryderon Uned Cefnffyrdd Llywodraeth Cymru, ond nodir nad yw'r A487 yn Gefnffordd erbyn hyn oherwydd bod Ffordd Osgoi Caernarfon wedi ei gwblhau. Nodir hefyd fod ffurflen gais diwygiedig wedi ei gyflwyno sy'n cadarnhau y byddai'r holl unedau yn cael eu cynnig fel tai fforddiadwy, ynghyd a dogfennau diwygiedig yn ymwneud a hynny (Datganiad Tai Fforddiadwy a Chymysgedd Tai).

1.6 Mae ADRA wedi cadarnhau deiliadaeth yr holl unedau fel cymysgedd o rent cymdeithasol a chanolradd, ynghyd a chadarnhau fod bwriad gosod paneli PV solar ar doeau'r tai ynghyd a phympiau gwres ffynhonnell aer.

1.7 Mae dogfennau a chynlluniau diwygiedig wedi ei gyflwyno er mwyn diweddaru'r cais o ganlyniad i'r cyfnod amser ers cyflwyno'r cais

2. Polisïau Perthnasol:

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

2.2 Mae'r Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn rhoi dyletswydd ar y Cyngor i ymgymryd â chamau rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r 7 amcan llesiant sydd o fewn y Ddeddf. Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015. Wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau.

2.3 **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 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 trafnidiaeth.
Polisi PS4 – trafnidiaeth 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 aneddleoedd.
Polisi TAI 4 – tai mewn pentrefi lleol, gwledig ac arfordirol
Polisi TAI8 – cymysgedd briodol o dai.
Polisi TAI15 – trothwy tai fforddiadwy a'u dosbarthiad.
Polisi TAI16 – safleoedd eithrio
Polisi AMG5 – cadwraeth bioamrywiaeth leol

Canllawiau Cynllunio Gwynedd (2003).
Canllaw Cynllunio Atodol (CCA): Cymysgedd Tai.
CCA: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy.
CCA: Rhwymedigaethau Cynllunio.
CCA: Tai Fforddiadwy.
CCA: Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol.

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

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

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 12 - Chwefror 2024)

Rheoliad 63 o Reoliadau Cadwraeth Cynefinoedd a Rhywogaethau 2017 (fel y'i diwygiwyd)

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

NCT5: Cynllunio a Chadwraeth Natur (2009).

NCT12 Dylunio (2016).

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 C16/0122/24/HD - Dymchwel estyniad to gwastad yng nghefn yr eiddo – CANIATÁU - 31.03.2016

3.2 C16/0463/24/HD - Dymchwel y cyn-fwyty a rhoi gwyneb caled iddo er mwyn gwneud y safle'n ddiogel – CANIATÁU - 26.07.2016

3.3 C16/1093/24/AM – Codi dau dy deulawr – CANIATÁU - 14.10.2016

3.4 Ceisiadau ar y safle gerllaw ble mae bwriad i greu mynedfa drwyddo i safle'r cais hwn:

3.5 C14/0386/24/LL - Adnewyddu caniatâd rhif C08A/0568/24/LL a C09A/0532/24/LL ar gyfer codi 24 tŷ yn cynnwys 12 tŷ fforddiadwy, newidiadau i'r fynedfa bresennol a chreu lonydd stad (cynllun diwygiedig i'r hyn a gyflwynwyd yn wreiddiol) - GWRTHOD - 13.02.2019 - CANIATÁU DRWY APÊL

3.6 C20/0088/24/AC - Cais i newid amod 2 o gais C14/0386/24/LL a ganiatawyd drwy apêl (APP/Q6810/A/19/3221957) er mwyn newid y cynllun safle ac edrychiadau a chynllun llawr er mwyn darparu math tŷ 5 diwygiedig mewn perthynas â phlot 11 - CANIATÁU - 27.05.2020

3.7 C20/0665/24/RA - Cais ar gyfer rhyddhau'r amodau canlynol o ganiatadau cynllunio APP/Q6810/A/19/3221957 ac C20/0088/24/AC: rhif 8 - dwr wyneb, rhif 9 - draenio dŵr budr, rhif 10 - tirweddu, rhif 13 - tai fforddiadwy, rhif 15 - delio gyda planhigion di-ymledol, rhif 16 - osgoi llygredd, rhif 18 - datganiad rheoli adeiladu, rhif 19 - materion dwyieithog - CANIATÁU - 07.01.2021

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Sylwadau 15.12.2024

Bu trafodaeth mewn cyfarfod eithriadol o Gyngor Cymuned Llanwnda ar 11eg Rhagfyr am y datblygiad uchod i godi tai fel rhan o Wedd 2 datblygiad tir ger Talardd, Dinas. Codwyd pryder y byddai'r tai yn cael eu gosod gan Adra o dan Bolisi Gosod Tai Cyffredin Gwynedd sydd ddim yn rhoi ystyriaeth i warchod y Gymraeg. Mae'r polisi yma yn caniatáu adleoli llu o bobl sydd ddim yn siarad Cymraeg i fyw yn y cymunedau mwyaf Cymraeg, heb drefn yn ei lle i'w cymhathu nac i gefnogi'r cymunedau Cymraeg ymdopi.

Deallwn fod gwybodaeth ddiweddar a gyflwynwyd gan Gomisiynydd y Gymraeg yn nodi fod yr asesiad effaith a wnaethpwyd ar y Polisi Gosod Tai Cyffredin Gwynedd yn 2019, wedi methu cydymffurfio a safonau'r Gymraeg a bod Cyngor Gwynedd wedi cael rhybudd gan y comisiynydd y dylid gwneud asesiad effaith cynhwysfawr arno wrth ei asesu a'i ddiwygio.

Penderfyniad aelodau Cyngor Cymuned Llanwnda oedd i wrthwynebu'r datblygiad oherwydd y byddai'r tai yn cael eu gosod o dan Bolisi Gosod Tai Cyffredin Gwynedd sydd yn gweithredu'n groes i nod strategol Cyngor Cymuned Llanwnda o 'warchod a chynyddu'r defnydd o'r Gymraeg'. Wrth wneud hyn fe wnaeth y Cynghorwyr, ymrwymo fel unigolion ac fel Cyngor i gryfhau'r Gymraeg ac i gefnogi ei gilydd a holl ymdrechion Llywodraeth Cymru at gyrraedd y targed o filiwn o siaradwyr erbyn 2050.

Yn benodol, credwn fod y cais yn mynd yn groes i bolisi PS1 - yr iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymraeg.

Mae'r polisi yma'n dweud y dylid gwrthod cynigion sy'n achos niwed o sylwedd i gymeriad a chydbwysedd iaith cymuned nad ellir ei osgoi neu ei liniaru yn foddhaol trwy ddefnyddio mecanwaith cynllunio priodol.

Mae dros 80% o'r boblogaeth leol yn siarad Cymraeg, ac felly'r ardal yn un arwyddocaol o ran y defnydd o'r iaith Gymraeg.

Prinhau mae cymunedau sydd â'r nifer uchel yma o siaradwyr Cymraeg, ac felly mae'n holl bwysig eu gwarchod.
Nodwn fod yr ymgeisydd wedi paratoi datganiad iaith, a thabl 6.2 ar dudalen 30 o'r datganiad iaith yn delio yn benodol efo effaith posibl y datblygiad ar yr iaith Gymraeg. Fodd bynnag, haniaethol a damcaniaethol yw'r farn a'r dystiolaeth yn y datganiad hwnnw.

Gan nad yw Polisi Gosod Tai Cyffredin Gwynedd yn ystyried defnydd ieithyddol o gwbl, mae angen tystiolaeth glir a digamsyniol na fydd y datblygiad yn amharu ar yr iaith Gymraeg. Yn absenoldeb hyn, rhaid gwrthwynebu'r cais.

Pryder arall a fynegwyd am y cais dan sylw oedd nad yw'n ymddangos bydd mynedfa ar wahân o'r A4871 yn Dinas i'r stad arfaethedig yma gan awgrymu byddai'r holl draffig i mewn ac allan i'r Stad yn mynd trwy un fynedfa, sef yr un ar y tro am Ros Isaf. Awgrymwyd mai gwell o lawer fyddai defnyddio mynedfa arall i'r stad arfaethedig, a chadw'r ddwy stad heb eu cysylltu gyda ffordd ar gyfer ceir – dim ond cerddwyr yn unig – er mwyn annog ymdeimlad o breifatrwydd, tawelwch a chymdogaeth.

Uned Drafnidiaeth: Sylwadau 13.01.2025

Diolch am ddanfon hwn draw. Dwi'n fodlon gyda'r datganiad traffig newydd felly nid oes gennyf unrhyw wrthwynebiad. Gofynnaf fod yr amodau isod yn cael eu cynnwys mewn unrhyw ganiatâd.

Rhaid cynllunio ac adeiladu'r gwaith lôn yn gwbl unol a'r cynlluniau a gyflwynwyd.
The highway works shall be laid out and constructed strictly in accordance with the submitted plans.

Rhaid cwblhau'r lle parcio ceir yn gwbl unol fel y dangoswyd cyn preswylio yn yr uned(au) preswylio.
The car parking accommodation shall be completed in full accordance with the details as submitted before the dwelling(s) is/are occupied.

Rhaid i'r ymgeisydd gymryd pob gofal i atal dŵr wyneb o gwrtil y safle arllwys i'r briffordd.
The Applicant shall take all appropriate measures to prevent surface water from within the curtilage of the sites to discharge onto the county highway .

Rhaid cwblhau'r ffordd a'r palmentydd i'r cwrs sylfaen a hefyd y goleuadau'n gweithio cyn i unrhyw un o'r tai mae'r ffordd honno yn ei gwasanaethu cael eu meddiannu.
The estate road and footways shall be surfaced to basecourse standard before any dwellings which it serves are occupied.

Rhaid gosod cyrbiau wrth ochrau'r ffordd/ffyrdd stad gan gwblhau wynebau'r gerbydlon a'r droedffordd a'u goleuo cyn bod preswylwyr yn yr annedd olaf ar y stad neu o fewn 2 flynedd i ddyddiad cychwyn y gwaith ar y safle neu unrhyw gytundeb arall y cytunir arno mewn ysgrifen gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol, pa un bynnag fo gyntaf.
The estate road/s shall be kerbed and the carriageway and footways finally surfaced and lighted before the last dwelling on the estate is occupied or within 2 years of the commencement of the work on the site or such any other period as may be agreed in writing with the Local Planning Authority, whichever is the sooner.

Sylwadau 18.12.2024

Cyfeiriaf at y datblygiad uchod a dymunaf ddatgan, er nad oes gennyf wrthwynebiad i egwyddor y datblygiad, gofynnaf i’r Datganiad Dull Rheoli Traffig gael ei ddiwygio i warchod y ffordd bresennol a adeiladwyd fel rhan o Ddarn 1.

Nodir bod y fynedfa arfaethedig yn ystod adeiladu'r ffordd a'r carthffosydd i fod trwy'r cyn fynedfa i'r dafarn. Unwaith y bydd y ffordd a'r carthffosydd yn eu lle, bwriedir defnyddio ffordd Darn 1 Gwêl y Llan i adeiladu'r tai. Mabwysiadwyd Gwêl y Foel yn ddiweddar, felly ni fyddwn yn gefnogol i draffig adeiladu defnyddio'r rhan hon o'r ffordd.

Er mwyn amddiffyn yn erbyn y canlyniad hwn, gofynnaf i'r dilyniant o waith gael ei adolygu i ganiatáu mynediad trwy hen fynedfa'r dafarn ar gyfer y rhan fwyaf o'r gwaith adeiladu. Dim ond pan nad yw'n ymarferol bellach i ddefnyddio hen fynedfa'r dafarn y dylai mynediad drwy Gwêl y Llan ddechrau. Gofynnaf i'r Datganiad Dull Rheoli Traffig gael ei adolygu a'i ailgyflwyno i'w gymeradwyo cyn rhoi unrhyw ganiatâd.

Cyfoeth Naturiol Cymru:

Sylwadau 09.04.2024

Safleoedd Gwarchodedig

Nodwn fod safle'r cais o fewn dalgylch Ardal Cadwraeth Arbennig Afon Gwyrfai a Llyn Cwellyn (ACA). Fel y gwyddoch, ar 21 Ionawr 2021, gwnaethom gyhoeddi pecyn tystiolaeth yn amlinellu lefelau ffosfforws ar gyfer pob ACA afon ledled Cymru. Yn unol â'n Cyngor Cynllunio (Awst 2023), o dan y Rheoliadau Cynefinoedd, rhaid i Awdurdodau Cynllunio ystyried effaith ffosfforws datblygiadau arfaethedig ar ansawdd dŵr o fewn dalgylchoedd afonydd ACA. Felly, rydym yn eich cynghori i ystyried a fyddai'r cynigion, fel y'u cyflwynwyd, yn cynyddu faint o ddŵr aflan sy'n cael eu rhyddhau o'r safle yn nhermau cynllunio.
Nodwn o'r wybodaeth a gyflwynwyd fod gan y datblygiad y potensial i gynyddu faint o ffosfforws sy'n cael ei ryddhau o'r safle. Nodwn fod gwybodaeth eisoes wedi'i chyflwyno gan yr

ymgeisydd mewn cysylltiad â'r brif garthffos. Fodd bynnag, rydym yn eich cynghori i ofyn am wybodaeth wedi'i diweddaru gan ymgymerwr carthffosiaeth (Dŵr Cymru Welsh Water) fel y nodwyd yn yr adran o'r enw 'Beth mae hyn yn ei olygu i gynigion datblygu sy'n cynnwys cysylltiad â gweithfeydd trin dŵr gwastraff cyhoeddus' o'r cyngor.
Yn benodol, dylai'r ymgymerwr carthffosiaeth gadarnhau os mae gan y rhwydwaith carthffosydd a'r gwaith trin cysylltiedig y gallu hydrolig ar gyfer cysylltiadau newydd heb arwain at gynnydd yn effaith amgylcheddol gorlifoedd stormydd.

Gallwn gadarnhau bod y drwydded amgylcheddol ar gyfer gwaith trin dŵr gwastraff Llanfaglan wedi'i hadolygu yn erbyn amcanion cadwraeth ddiwygiedig ar gyfer ansawdd dŵr.

Bydd angen i'ch Awdurdod ystyried yr uchod wrth benderfynu a yw'r datblygiad yn debygol o gael effaith sylweddol ar y ACA. Os byddwch yn penderfynu bod angen Asesiad Priodol, yna bydd angen i'r ymgeisydd gyflwyno pa bynnag dystiolaeth y maent yn credu sy'n briodol (gan ofyn am gyngor gan ymgynghorwyr fel y bo'n angenrheidiol) i ddangos dim effaith andwyol ar uniondeb y safle.

Yn y pen draw, mae addasrwydd trefniadau draenio budr ar gyfer y datblygiad arfaethedig yn fater i'ch Awdurdod ei benderfynu.

Rhywogaethau a Warchodir
Rydym wedi adolygu'r Asesiad o Effeithiau ar Ystlumod (Etive Ecology Ltd, 12/11/2020), a gyflwynwyd i gefnogi'r cais uchod yr ydym yn fodlon ag ef. Dylid cadw at y mesurau lliniaru a argymhellir yn y ddogfen hon yn llawn. Rydym yn argymell eich bod yn cynnwys y dogfennau canlynol o fewn yr amod sy'n nodi cynlluniau a dogfennau cymeradwy ar yr hysbysiad penderfynu:
Dogfen - Etive Ecology Ltd, Assessment of Impacts on Bats, 12/11/2020

Dŵr Cymru:

Sylwadau 16.12.2024

Cyfeiriwn at eich ymgynghoriad cynllunio ynghylch y safle uchod, ac fe allwn ddarparu'r sylwadau a ganlyn mewn perthynas â'r datblygiad arfaethedig.

GWARCHOD ASEDAU
Hysbyswn fod safle y datblygiad arfaethedig yn cael ei groesi gan garthffosydd cyhoeddus gyda'r lleoliad bras wedi'i nodi ar y Cofnod Statudol Carthffos Cyhoeddus atodol. Yn unol â Deddf Diwydiant Dŵr 1991, mae Dŵr Cymru angen mynediad at ei offer bob amser i ymgymryd â gwaith cynnal a chadw a gwaith atgyweirio.
Fodd bynnag, o ystyried y cynllun safle arfaethedig a

gyflwynwyd fel rhan o'r cais cynllunio hwn, mae'n ymddangos y bydd y tai annedd arfaethedig wedi'u lleoli y tu allan i barthau gwarchod y carthffosydd cyhoeddus sy'n mesur 3 metr naill ochr i'r llinell ganol. Fodd bynnag, gan fod ein cynlluniau sydd gennym ar gofnod yn ganllaw cyffredinol yn unig ac ni ddylid dibynnu ar hynny ar gyfer gwaith cloddio nac unrhyw waith arall, rydym yn cynghori am yr angen i leoli'r carthffosydd yn gywir ar y safle. Pe byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael ei leoli o fewn parthau gwarchod carthffosydd cyhoeddus yna byddai angen i'r ymgeisydd wneud cais i wyro'r carthffosydd cyhoeddus dan Adran 185 Deddf Diwydiant Dŵr 1991.

Lleolir safle'r datblygiad arfaethedig yn nalgylch y system carthffosydd cyhoeddus sydd yn draenio i Waith Trin Dŵr Gwastraff Llanfaglan (WwTW) sydd yn y pendraw yn rhyddhau i Ardal Gadwraeth Arbennig Afon (ACA). Rydym yn cynghori bod gan WwTW ganiatâd cyfyngiad ffosfforws sydd ar hyn o bryd yn cydymffurfio gyda chwartel 95% i berfformiad y llif sy'n trosglwyddo ymlaen (FPF), ar adeg yr ymgynghoriad hwn.
Yn unol â hynny, rydym yn cynghori bod capasiti hydrolig addas ar hyn o bryd yn system carthffos gyhoeddus a WwTW i lawr y afon i gymryd llif dŵr aflan o'r datblygiad sy’n destun y cais hwn.

Serch yr uchod, gofynnwn, os ydych yn bwriadu rhoi Caniatâd Cynllunio ar gyfer y datblygiad uchod, byddem yn gwneud cais bod yr Amodau a'r Nodiadau Ymgynghorol a ganlyn wedi'u cynnwys yn y caniatâd i sicrhau nad oes effaith andwyol i drigolion presennol na'r amgylchedd nac i asedau Dŵr Cymru Welsh Water.

Amod
Ni fydd unrhyw adeiladau ar safle'r cais yn cael eu defnyddio er defnydd buddiol hyd nes y cwblheir y strategaeth i gael gwared ar ddŵr wyneb fydd yn digolledu yn ddigonol am y llif aflan o safle'r datblygiad arfaethedig, yn unol â'r 'Gwaith Lliniaru Draeniad Priffyrdd oddi ar y Safle'.
(Lluniad Rhif 3753-CAU-XX-XX-DR-C-1601_P05) gyda chadarnhad ysgrifenedig fod hyn wedi ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: Er atal y system garthffosiaeth gyhoeddus rhag gorlwytho’n hydrolig, er mwyn amddiffyn iechyd a diogelwch trigolion ac i sicrhau nad oes unrhyw lygredd i na niwed i’r amgylchedd.

Nodiadau Cynghori
O 7 Ionawr 2019, mae'r datblygiad arfaethedig hwn yn amodol i Atodlen 3, Deddf Rheoli Llifogydd a Dŵr 2010. Felly, mae'r datblygiad angen cymeradwyaeth ar gyfer nodweddion Systemau Draenio Cynaliadwy (SuDS), yn unol â'r 'Safonau statudol ar gyfer systemau draenio cynaliadwy - dylunio, adeiladu, gweithredu a chynnal systemau draenio

dŵr wyneb'.
Felly, argymhellir bod y datblygwr yn ymgysylltu â Chyngor Gwynedd, fel y Corff Cymeradwyo SuDS (SAB), mewn perthynas â'u cynigion ar gyfer nodweddion SuDS. Noder: Mae Dŵr Cymru Welsh Water yn ymgynghorai statudol ar gyfer y broses cais SAB a bydd yn darparu sylwadau i unrhyw gynigion SuDS drwy ymateb i ymgynghoriad SAB.

Efallai y bydd angen i'r ymgeisydd wneud cais i Ddŵr Cymru / Welsh Water ar gyfer unrhyw gyswllt i'r garthffos gyhoeddus dan A106 Deddf Diwydiant Dŵr 1991. Os bydd y cysylltiad i'r rhwydwaith garthffos gyhoeddus naill ai drwy ddraen ochrol (h.y. draen sy'n ymestyn y tu hwnt i ffin yr eiddo cysylltiol) neu drwy garthffos newydd (h.y. yn gwasanaethu mwy nag un eiddo), mae bellach yn ofyniad mandadol i ymrwymo yn y lle cyntaf i Gytundeb Mabwysiadu Adran 104 (Deddf Diwydiant Dŵr 1991). Hefyd, mae'n rhaid i ddyluniad y carthffosydd a'r draeniau ochrol gydymffurfio â Safonau Gweinidogion Cymru ar gyfer Carthffosydd Aflan a Draeniau Ochrol, a chydymffurfio â'r cyhoeddiad "Sewers for Adoption" - 7fed argraffiad. Gellir cael rhagor o wybodaeth ar dudalennau'r Gwasanaethau Datblygu www.dwrcymru.com.
Hysbysir yr ymgeisydd hefyd y gallai bod rhai carthffosydd cyhoeddus a draeniau ochrol heb gael eu cofnodi ar ein mapiau carthffosydd cyhoeddus gan eu bod yn wreiddiol mewn perchnogaeth gyhoeddus drwy natur Rheoliadau y Diwydiant Dŵr (Cynlluniau i Fabwysiadu Carthffosydd Preifat) 2011.

Gall presenoldeb asedau o'r fath effeithio ar y bwriad. Er mwyn ein cynorthwyo i ddelio gyda'r bwriad gofynnwn i'r ymgeisydd gysylltu â Dŵr Cymru i sefydlu lleoliad a statws y cyfarpar. Dan Ddeddf y Diwydiant Dŵr 1991 mae gan Ddŵr Cymru hawliau i gael mynediad i'w offer bob amser.

Hawliau Tramwy:	Sylwadau 02.12.2024 Sylwadau- Cyfeiriaf at y cais uchod. Nid yw hi’n ymddangos fod unrhyw Hawliau Tramwy sydd wedi eu cofnodi fydd yn cael eu heffeithio gan y bwriad yma.
Gwarchod y Cyhoedd:	Sylwadau 24.12.2024 Gall gwaith adeiladu achosi problem sŵn a llwch i breswylwyr cyfagos. Nodaf fod y safle yn agos iawn i dai. Er mwyn diogelu trigolion yr ardal, dyle'r gwaith adeiladu digwydd rhwng yr oriau 08:00-18:00 Dydd Llun - Dydd Gwener, 08:00-13:00 Dydd Sadwrn, a dim o gwbl ar Ddydd Sul a Gŵyl Banc. Dylai’r dulliau ymarferol gorau cael ei defnyddio i leihau sŵn a dirgryniad gan y gwaith ac ystyried yr argymhellion y 'BS5228: Control of Noise and Vibration on Construction and Open Sites', a all gynnwys lliniaru fel codi rhwystrau

acwstig o amgylch y safle ger eiddo preswyl.

Dyle cynllun manwl i reoli llwch, sŵn a dirgryniad fel canlyniad o’r gwaith adeiladu cael ei gyflwyno i’r Awdurdod Cynllunio Lleol. Cynghorwyd fod rhwystr sŵn yn cael ei osod gyferbyn â thai cyfagos i leihau sŵn.

Mae’r safle yn agos ar dai preswyl ac felly dyle ffens acwstig cael ei osod o amgylch y safle i sicrhau fod sŵn ddim yn cael effaith negyddol ar drigolion yr ardal yn ystod cyfnod adeiladu.

Rhaid i'r datblygiad gadw at y canllawiau ar ynysiad sain ac awyriad sydd yn Nogfen Gymeradwy E ac F, Rheoliadau Adeiladu.

Gall gwaith adeiladu achosi problemau sŵn a llwch i drigolion cyfagos. Nodwyd bod y datblygiad yn agos iawn at eiddo. I warchod trigolion yr ardal, dylai'r gwaith adeiladu ddigwydd rhwng 8:00 hyd at 18:00 o ddydd Llun i ddydd Gwener, 08:00 hyd at 13:00 dydd Sadwrn, a dim o gwbl ar ddydd Sul a Gwyliau'r Banc.

Dylid defnyddio'r dulliau ymarferol gorau i leihau sŵn a dirgryniadau o'r gwaith ac ystyried argymhellion BS 5228: Rheoli Sŵn a Dirgryniad ar Safleoedd Adeiladu ac Agored, a all gynnwys mesurau lleddfu fel codi rhwystrau acwstig o amgylch y safle ger eiddo preswyl. Dylid cyflwyno cynllun adeiladu manwl i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i reoli llwch, sŵn a dirgryniad o ganlyniad i'r gwaith adeiladu. Hysbyswyd y byddai rhwystr sŵn yn cael ei godi gyferbyn â'r tai cyfagos i leihau sŵn.

Mae'r safle’n agos at dai preswyl ac felly dylid gosod ffens acwstig o amgylch y safle i sicrhau nad oes gan sŵn effaith negyddol ar drigolion yr ardal yn ystod y cyfnod adeiladu.

Uned Iaith

Sylwadau 13.01.2025

Yn dilyn ein sylwadau blaenorol, tra ein bod yn gwerthfawrogi’r ffaith bod y Datganiad diwygiedig yn cynnwys ystadegau gallu ieithyddol tenantiaid Adra gyda’r cais diwygiedig, sydd yn amlygu bod y mwyafrif o’r tenantiaid yn siaradwyr Cymraeg, mae data cyfredol ar gyfer ysgolion dal ar goll yn y datganiad. O ganlyniad, nid oes newid i’n sylwadau dyddiedig y 18fed o Ragfyr. Gweler isod:

Mae’r Datganiad wedi amlygu tystiolaeth o alw am gartrefi yn yr ardal gydag ystadegau Tîm Opsiynau Tai a Thai Teg.

Serch hynny, mae Dinas wedi cyrraedd ei lefel twf dangosol ac mae nifer o ddatblygiadau eraill wedi eu caniatáu yn ardal Llanwnda/Bontnewydd/Caeathro yn y blynyddoedd diwethaf.

Mae angen data cyfredol ar gyfer ysgolion yn sgil cau Ysgol Felinwnda. Ffigyrau 2020 sydd yn yr asesiad.

O ganlyniad i'r galw lleol, mae posibilrwydd y bydd y datblygiad yn cael effaith cadarnhaol bechan. Fodd bynnag, dylid cofio y gall newid fechan yn y boblogaeth arwain at newid mawr yn y canran o siaradwyr Cymraeg yn yr ardal.

Uned Strategol Tai:

Sylwadau 07.01.2025

Gwybodaeth am angen:

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

88 o ddewisiadau ar gofrestr Tai Teg am eiddo canolraddol

84 o ymgeiswyr o’r gofrestr aros tai cyffredin am eiddo cymdeithasol

Gwybodaeth am y math o angen:
Dengys yr isod nifer o ystafelloedd gwely mae’r ymgeiswyr yn dymuno:

Nifer o stafelloedd gwely (perchnogi neu ran berchnogi)

Nifer stafell gwely	Angen fel %	rhent	prynu
1 gwely / bed	0%	0%	0%
2 gwely / bed	31%	13%	18%
3 gwely / bed	63%	28%	34%
4+ gwely / bed	7%	1%	6%

Nifer o stafell wely
(Tim Opsiynau Tai)

Nifer stafell wely	Angen fel %
1 gwely / bed	21%
2 gwely / bed	45%
3 gwely / bed	23%
4 gwely / bed	8%
5 gwely / bed	3%

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

Mae’r cynllun wedi ei gynnwys o fewn rhaglen i dderbyn Grant Tai Cymdeithasol gan LLC.

Mae’r cynlluniau hyn yn cyfrannu yn uniongyrchol at nod y Cynllun Gweithredu Tai Cyngor Gwynedd i ddarparu mwy o dai i gwrdd â’r galw uchel bresennol sydd yn bodoli yn y sir.

Swyddog Gwybodaeth, Addysg:	Sylwadau 10.01.2025 Ryda ni'n cynnwys isod niferoedd y ddwy ysgol gynradd cyfagos i'r safle, sef Ysgol Llandwrog ac Ysgol Bontnewydd. Er gwybodaeth, mae adolygiad o ddyfodol dalgylch Ysgol Felinwnda yn mynd rhagddo ar hyn o bryd, a disgwylir y bydd penderfyniad ar ddynodiad ysgol ar gyfer y dalgylch yn cael ei wneud yn fuan yn nhymor y Gwanwyn. Llandwrog – cadarnhau fod yna capasiti Bontnewydd – cadarnhau fod yn capasiti yn yr ysgol newydd yn 2026 Syr Hugh Owen – cadarnhau fod yna capasiti
Uned Draenio:	Sylwadau 06.01.2025 Diolch am yr ymgynghoriad isod a sori am yr ymateb hwyr Nid oes gan yr uned sylwadau i'w cynnig ar y cais yma ymhellach i'r rheini a gyflwynwyd ar 05/02/2021. Sylwadau 05.02.2021 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 bydd angen darparu cais i'r Corff Cymeradwy SDS i'w gymeradwyo cyn dechrau'r gwaith adeiladu. Mae'r strategaeth a chynllun draenio a gyflwynwyd yn dangos fod y datblygwr yn bwriadu defnyddio dulliau cynaliadwy i ddraenio y safle, ond 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.

Uned Bioamrywiaeth:	Sylwadau 14.01.2025 Cadarnhau fod y cynlluniau yn iawn Sylwadau 19.06.2024 Cynllun Atal Llygredd - mae dal angen darparu hwn. Goleuadau - Diolch yn fawr i chi am y wybodaeth am y mathau o oleuadau stryd a'r map goleuo a'r cynnig i bylu'r goleuadau stryd rhwng 10pm a 6am. Er hynny, nid yw map goleuo'r safle yn dangos y golau posibl all ddod o'r tai arfaethedig, ac nid yw'n dangos lefel y golau (lux) sy'n is na 5 lux. Rwyf yn tybio fod y map goleuo ar gyfer yr amser cyn i'r goleuadau stryd gael eu pylu am 10pm. A fydd yna unrhyw osodiad golau allanol ar y tai arfaethedig? Os felly, a fedrwch chi ddarparu'r manylebau a'r onglau goleuo? Datganiad Isadeiledd Gwyrdd - rydym yn argymell fod hyn yn greiddiol i'r datblygiad a'i fod yn cael ei lunio gan rywun sydd â dealltwriaeth gyffredinol am y datblygiad cyfan a'r holl waith fydd yn digwydd. Sylwadau 30.04.2024 Ers fy sylwadau ar 7 Gorffennaf 2021 mae CNC wedi adolygu Trwydded Amgylcheddol Dŵr Cymru i ryddhau dŵr wedi'i drin i afon Gwyrfai o Waith Trin Carthion Llanfaglan. Mae'r adolygiad gan CNC yn dangos fod cyfyngiad ffosfforws y drwydded wedi cael ei gadw ar 1mg/1. Mewn llythyr dyddiedig 28 Mawrth 2024, mae Dŵr Cymru wedi cadarnhau bod gan WWTW Llanfaglan y capasiti i brosesu carthion o'r cais cynllunio arfaethedig i 16 tŷ o fewn eu cyfyngiad ffosfforws o 1mg/1. Mae Cyngor Gwynedd fel yr awdurdod cymwys dan y Rheoliadau Cynefinoedd wedi ystyried effaith y datblygiad hwn ar ACA Afon Gwyrfai gan ddod i'r casgliad fod y datblygiad arfaethedig yn annhebygol o gael effaith sylweddol ar ACA Afon Gwyrfai. Sylwadau 22.06.2021 Rwyf yn cytuno gyda chanfyddiadau'r Preliminary Ecological Appraisal. Er hyn, rhaid nodi fod adroddiadau fel hyn fel arfer dim ond yn gymwys am 2 flynedd. Cafodd yr adroddiad yma ei ddarparu yn 2018.

	Rwyf wedi gwneud gwiriad gyda Chofnod, ac nid oes unrhyw rywogaeth gwarchodedig ychwanegol wedi cael ei gofnodi o fewn 1km o'r safle ers i'r adroddiad cael ei gyhoeddi, felly rwyf yn fodlon ei dderbyn ar gyfer y cais yma. Yn ôl yr adroddiad PEA, mi fydd angen i'r pwyntiau canlynol cael eu hychwanegu fel amod: • Cynefinoedd: 4.3.1; 4.3.2 a 4.3.3 • Ystlumod: 4.3.4 a 4.3.5 • Adar: 4.3.6 a 4.3.7 • Dyfrgwn: 4.3.8 a 4.3.9 • INNS: 4.3.10 Sylwadau ychwanegol (angen cael ei amodi): • Mi fyswn yn hoffi gweld bod y gwrychoedd sydd yn cael ei gadw yn cael ei gwella trwy blannu rhywogaethau brodorol lle bod angen (er enghraifft mewn darnau tenau). • Angen i'r ymgeisydd darparu site mangement plan (sydd yn cynnwys rheoli'r gwrychoedd). • Angen darparu lighting plan. • Angen darparu landscaping plan – mi fyswn yn awgrymu bod y cynllun yn cynnwys plannu rhywogaethau brodorol yn ogystal â chreu gweirgloddiau blodau gwyllt brodorol. • Angen darparu INNS eradication and management plan.
Uned Coed:	Diolch am ymgynghori ar y mater yma. Mae'r adroddiad coed yn fanwl iawn ac yn asesu effaith y datblygiad ar y coed a'u gwreiddiau. Mae un grŵp o goed ag un unigol wedi eu hadnabod i'w tynnu er mwyn galluogi'r datblygiad. Gyda'r gweddill mae'r adroddiad yn adnabod mannau lle mae angen cymryd gofal gyda'r coed sydd yn weddill fel nad ydynt yn cael ei niweidio gan y gwaith datblygu. Ceir amlinelliad o hyn yn yr "arboricultural impact assessment" yn yr adroddiad -nodir bod angen dulliau gweithio sydd am leihau niwed e.e. tyllu gyda llaw, rhoi llwybr caled i lawr sydd ddim yn niweidio'r coed. Oherwydd y gwaith arbenigol sydd wedi ei leoli o amgylch y coed, byswn yn awgrymu bod angen cael goruchwyliaeth coedyddol ar gyfer y project yma.
Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd:	Amod gwaith archeolegol oherwydd potensial archeoleg ar y safle- nid yw hyn yn berthnasol ar gyfer y fynedfa oherwydd

	ei fod wedi ei ganiatáu yn barod.
Trafnidiaeth Cynulliad (Cefnffyrdd):	Ni dderbyniwyd sylwadau i'r ail-ymgynghoriad Tachwedd 2024, ond nodir nad yw'r A487 yn Gefnffordd erbyn hyn. Sylwadau 29.07.2021 Cyfeiriaf at eich ymgynghoriad o'r 08/07/2021 am y cais cynllunio uchod a hysbysaf fod Llywodraeth Cymru, fel yr awdurdod priffyrdd i gefn ffordd yr A487, yn cyfarwyddo y dylai unrhyw ganiatâd a roddir gan eich awdurdod gynnwys yr amodau isod: 1) Rhaid cau'r fynedfa bresennol i'r gefn ffordd gyda deunyddiau parhaol mewn modd sy'n bodloni'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ysgrifenedig mewn ymgynghoriad gyda Llywodraeth Cymru 2) Bydd y gwaith adeiladu yn cael ei wneud yn unol â'r cynlluniau o'r enw 'Gosodiad Cynllunio Dinas Gwedd 2-BD0127-PL-01 adol. G' a gytunwyd yn flaenorol gan Lywodraeth Cymru Mae'r amodau uchod wedi'u cynnwys i gynnal diogelwch a llif rhydd traffig cefnffyrdd. Dylid dwyn y pwyntiau isod i sylw'r ymgeisydd: A) Dylid cynghori'r ymgeisydd y gallai fod yn rhaid iddynt gyflwyno cais am Orchymyn Cau i'w gymeradwyo gan Lywodraeth Cymru, cyn bod unrhyw waith yn dechrau ar y safle. B) Dylai'r ymgeisydd nodi nad yw caniatâd cynllunio yn golygu caniatâd o dan y Ddeddf Priffyrdd i amryfal weithgareddau a all fod yn gysylltiedig gyda'r datblygiad h.y. y defnydd o'r briffordd/troedffordd/ymyl y ffordd i: er enghraifft; adael deunyddiau, adael sgipiau, codi sgaffaldiau, cloddio yn y briffordd neu godi offer rheoli traffig. Bydd gweithgareddau o'r fath angen caniatâd ar wahân gan yr Awdurdod Priffyrdd; C) Bydd unrhyw drefniadau rheoli traffig dros dro fydd eu hangen mewn cysylltiad â'r cais hwn yn unol â Phennod 8 o'r Canllaw Arwyddion Traffig ac yn unol â'r Cod Ymarfer Diogelwch Gwaith Stryd a Gwaith Ffordd, ac yn cael ei gymeradwyo gan yr awdurdod priffyrdd. D) Rhaid i bob arwydd a ddangosir yng Nghymru fod yn ddwyieithog - Cymraeg uwchben y Saesneg, gan lynu at fanylebau Llywodraeth Cymru.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a hysbyswyd trigolion cyfagos a rhoddwyd rhybudd yn y papur. Mae’r cyfnod hysbysebu eisoes wedi dod i ben a derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

.Pryder ynglŷn â defnyddio fynedfa drwy’r stad drws nesaf yn lle yn syth o’r briffordd ble mae yna fynedfa bresennol
.Cwestiynu’r angen ar gyfer fflatiau
.Cwestiynu defnydd o lechi Sbaeneg
.Materion draenio
.Materion trydan/nwy
.Gormodedd o dai yn yr ardal
.Materion dylunio safle
.Materion cynaliadwyedd
.Materion Iaith a pholisi gosod tai

Mae ymateb dyddiedig 14.12.2024 gan Cylch yr Iaith ar faterion iaith parthed y datblygiad. Mae’r ymateb yn cwestiynu addasrwydd y Datganiad Iaith Gymraeg a gyflwynwyd yn ogystal â’r ymateb iddo gan y Cyngor.

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, TAI4, TAI15, TAI 16 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 mwyafrif o’r safle o fewn ffin datblygu Dinas sy’n Bentref dan Bolisi TAI 4, ac mae rhan bychan o’r safle wedi ei leoli y tu allan i’r ffin ddatblygu ac felly yn destun polisi TAI 16 fel safle eithrio. 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 mae’r safle oddeutu 0.4ha, cadarnheir felly bod dwysedd o 16 uned ar gyfer y llecyn tir hwn yn dderbyniol ac yn cydymffurfio gyda maen prawf 3 o bolisi PCYFF2.

5.2 Mae Polisi TAI4 yn datgan yn y pentrefi lleol, gwledig ac arfordirol bydd tai yn cael eu caniatáu cyn belled fod y safle wedi ei leoli o fewn ffiniau ddatblygu’r anheddle a bod maint graddfa, math a dyluniad y datblygiad yn gytbwys a chymeriad yr anheddle.

5.3 Y lefel cyflenwad dangosol o dai i Dinas (Llanwnda) dros gyfnod y Cynllun, fel nodir yn Atodiad 5 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, yw 8 uned (sydd yn cynnwys ‘lwfans llithro’ o 10%, sydd yn golygu bod y modd o gyfrifo’r ffigwr wedi cymryd i ystyriaeth amgylchiadau posib na’u rhagwelwyd a allai ddylanwadu ar ddarparu tai e.e. materion perchnogaeth tir, cyfyngiadau seilwaith a.y.b.). Yn y cyfnod 2011 i 2023, mae cyfanswm o 26 uned wedi eu cwblhau yn Dinas (Llanwnda). Roedd y banc tir ar hap h.y. safleoedd gyda chaniatâd cynllunio presennol ar safleoedd nad sydd wedi eu dynodi ar gyfer tai, yn 2023 yn 0 o unedau (gan ddiystyru'r unedau a

nodir yn y CDLl ar y Cyd fel rhai sydd yn annhebygol o'u cwblhau). Golyga hyn bydd y bwriad yn golygu bydd Dinas (Llanwnda) yn mynd y tu hwnt i'w lefel twf dangosol.

5.4 Yn unol â maen prawf (1b) ym Mholisi PS 1 'Yr iaith Gymraeg a diwylliant' gan y byddai'r datblygiad hwn yn darparu mwy na'r ddarpariaeth ddangosol ar gyfer Dinas (Llanwnda), dylai Datganiad Iaith Gymraeg gael ei gyflwyno o blaid y cais. Nodir fod Datganiad Iaith wedi ei gyflwyno ac yn derbyn sylw o dan y pennawd perthnasol isod.

5.5 Gan fydd yr anheddle yn gweld ei lefel twf disgwyliedig trwy unedau wedi eu cwblhau yn y cyfnod 2011 i 2023, ac oherwydd bod rhan o'r safle wedi ei leoli y tu allan i'r ffin ddatblygu, fe fydd angen darparu cyfiawnhad efo'r cais yma yn amlinellu sut bydd y bwriad arfaethedig yn cyfarch anghenion y gymuned leol. Gall hyn fod trwy:

- gyflwyno unrhyw waith ymchwil marchnata sydd wedi'i ymgymryd h.y. dangos fod yna angen am y math yma o ddatblygiad yn yr ardal;
- fod yn bwriad yn cyfarch angen cydnabyddedig am dai fforddiadwy;
- fod y bwriad yn darparu anghenion tai arbenigol e.e. unedau i'r henoed.

5.6 Mae'r bwriad gerbron yn darparu tai a fyddai'n cael eu rheoli gan Landlord Cymdeithasol Cofrestredig Adra sydd yn darparu tai cymunedol i'r ardal. Bydd y datblygiad yn destun grant gan y Llywodraeth ar gyfer eu cwblhau a'u darparu ar gyfer angen penodol. Mae Datganiad Tai Fforddiadwy a Datganiad Cymysgedd Tai wedi eu cyflwyno sy'n nodi fod angen wedi ei brofi ar gyfer tai llai er mwyn diwallu angen teuluoedd llai. Mae'r tai yma yn gymysgedd o dai unllawr, deulawr a fflatiau gyda dim mwy na 3 ystafell wely. Mae deiliadaeth y tai wedi ei gadarnhau erbyn hyn ac mae bwriad darparu cymysgedd o rent cymdeithasol a chanolradd. Ystyrir, o ran polisi cynllunio, fod y bwriad yn darparu nifer priodol o dai fforddiadwy a bod cymysgedd briodol o dai wedi eu cynnig yn unol â'r angen sydd wedi ei adnabod ac wedi ei gadarnhau gan yr Uned Strategol Tai. Nodir fod y ffigyrau tai yn cadarnhau yn Ebrill 2023 o'r 1,953 o unedau a ddisgwyliwyd o'r haen Pentrefi a Chlystyrau mi oedd 1,698 wedi cael eu cwblhau. Mae hyn yn golygu fod yna dal diffyg o 255 o unedau yn yr haen yma, ac felly o ganlyniad i hyn a'r angen sydd wedi ei brofi ystyrir fod yna gyfiawnhad ar gyfer yr unedau.

5.7 Mae'r bwriad yn golygu darparu 16 uned breswyl ac yn unol â gofynion polisi TAI 15 a TAI 16 dylai o leiaf 10% o'r unedau ar y safle yma (sef 1.6 tŷ) sydd wedi eu lleoli tu fewn i'r ffin fod yn rhai fforddiadwy, a'r holl unedau sydd wedi eu lleoli y tu allan i'r ffin ddatblygu. Yn yr achos hwn, mae'r holl unedau yn cael eu cynnig fel rhai fforddiadwy ac wedi eu dylunio i ofynion safonau dylunio Cymru. Er mwyn rheoli'r ddarpariaeth fforddiadwy o safbwynt polisi cynllunio, mae bwriad i osod amod safonol fydd yn gofyn i gytuno ar gynllun darparu'r tai fforddiadwy.

5.8 Mae Polisi PS5 yn datgan cefnogir datblygiadau ble gellid dangos ei bod yn gyson gydag 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 mwyafrif 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.

5.9 Gan ystyried yr uchod a bod yr ymgeisydd wedi cadarnhau y byddai'r holl dai yn cael eu cynnig a'u rheoli fel tai fforddiadwy, 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

5.10 Cyflwynwyd Datganiadau Tai fforddiadwy a chymysgedd tai fel rhan o'r cais. Mae'r wybodaeth yma'n nodi fod y bwriad yn cynnwys cymysgedd o dai deulawr ac unllawr yn ogystal â fflatiau. Nid oes unedau mwy na 3 ystafell wely yn cael ei ddarparu o ganlyniad i asesiad o'r farchnad sy'n nodi fod angen yn codi am dai llai i gyfarch cynnydd o deuluoedd llai yn yr ardal.

5.11 Mae'r cais yn golygu darparu'r holl dai fel tai fforddiadwy sydd wedi eu dylunio i safon DQR sy'n cydymffurfio gyda gofynion maint tai fforddiadwy fel a nodir yn y CCA Tai Fforddiadwy (ac sy'n ofynnol gan y grant LlC) ac felly yn dderbyniol fel rhai fforddiadwy o ran arwynebedd llawr. Mae'r cymysgedd o dai yn dderbyniol ac yn cwrdd gyda anghenion yn lleol yn unol â'r wybodaeth mae'r ymgeisydd wedi ei gyflwyno ac mae'r Uned Strategol Tai wedi cadarnhau fod y bwriad yn cyfarch yr angen cydnabyddedig.

5.12 Fel sydd wedi ei nodi uchod, er mwyn rheoli'r ddarpariaeth fforddiadwy o safbwynt polisi cynllunio, mae bwriad i osod amod safonol fydd yn gofyn i gytuno ar gynllun darparu'r tai fforddiadwy.

5.13 O ystyried bod y bwriad yn ymateb i angen cydnabyddedig ac yn darparu cymysgedd briodol o unedau, 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'r CCA: Tai Fforddiadwy.

Mwynderau gweledol

5.14 Mae cymysgedd o ran ffurf, gwneuthuriad a dyluniad i ddatblygiadau presennol yn nalgylch safle'r cais o dai traddodiadol i adeiladau masnachol megis modurdy gwerthu cerbydau a siop gwerthu nwyddau awyr agored. Mae'r bwriad yn darparu cymysgedd o dai unllawr a deulawr ynghyd a fflatiau gyda thoeau pits llechi a waliau o rendr a chladin pren. Ystyrir fod y dyluniad a gorffeniad y tai yn dderbyniol ac yn briodol ar gyfer yr ardal.

5.15 Nodir nad yw'r safle wedi ei leoli o fewn tirwedd wedi ei ddynodi o gwbl, ac fod y safle yn eithaf gwastad gyda llethr i ffwrdd o'r brifffordd A487. Mae'r safle yn union gyferbyn a datblygiad tai presennol sydd erbyn hyn wedi ei gwblhau ac yn fwyafrif o fewn y ffin ddatblygu ar gyfer y pentref.

5.16 Mae bwriad tirweddu o gwmpas y safle ac ystyrir ei fod yn briodol derbyn manylion llawn y tirweddu fel amod cynllunio.

5.17 Ar y sail yma fe ystyrir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF3 ac PCYFF4, o'r CDLL.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.18 Mae'r safle wedi ei leoli ar ochr y brifffordd A487 gyda tai preswyl (gan gynnwys datblygiad o 24 o dai newydd) ar un ochr a rheilffordd Eryri ar yr ochr arall. Mae adeiladau masnachol a thai preswyl wedi eu lleoli union gyferbyn a'r safle ar draws y brifffordd. Byddai'r annedd agosaf wedi ei leoli union drws nesaf i'r safle (Talardd), ac mae'r safle wedi ei ddylunio fel na fyddai'n cael effaith andwyol sylweddol ar yr eiddo yma. Bydd y datblygiad yn darparu dau fflat ar ffurf adeilad deulawr union wrth ochr yr eiddo yma gyda gerddi a pharcio i'r cefn. Ni fyddai ffenestri o brif ystafelloedd yn wynebu'r eiddo. Ni ystyrir felly y byddai'r datblygiad yn cael effaith andwyol ar breifatrwydd na mwynderau'r trigolion yma.

5.19 Mae Uned Gwarchod y Cyhoedd wedi ymateb i'r bwriad ac wedi nodi gofynion a gellir eu sicrhau drwy amodau cynllunio o ran diogelu tai presennol rhag sŵn, llwch a niwsans annerbyniol yn ystod y cyfnod adeiladu.

5.20 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 trafnidiaeth a mynediad

5.21 Bydd y bwriad yn golygu darparu llecynnau parcio ar gyfer pob tŷ, creu mynedfa ar droed i balmant yr A487 ynghyd a defnyddio ffordd stad a mynedfa gerbydol y datblygiad gerbron oddi ar y briffordd gerbydol sy'n arwain at Rhos Isaf.

5.22 Nodir fod gwrthwynebiad cyhoeddus a hefyd gan yr Aelod Lleol i ddwyshad o'r defnydd o'r fynedfa ar gyfer y datblygiad union ddrws nesaf, yn lle defnyddio'r fynedfa bresennol i'r A487 o'r safle. Nodir nad oes gwrthwynebiad gan yr Uned Drafnidiaeth i ddefnydd pellach o'r fynedfa ar y briffordd i Rhos Isaf, heibio'r cyfnod adeiladu. Ar adeg cyflwyno'r cais roedd yr A487 yn gefnffordd, ond mae'r ffordd yma wedi colli'r statws ers i'r ffordd osgoi Caernarfon agor.

5.23 Yn dilyn sylwadau gwreiddiol Uned Cefnffyrdd mae cynllun diwygiedig wedi ei gyflwyno gyda manylion pellach ar gyfer cau'r fynedfa, darparu llwybrau troed a gorffeniad ffiniau. Fe ddaru'r Uned Cefnffyrdd ymateb yn cadarnhau fod y bwriad yn dderbyniol yn ddarostyngedig i amodau a nodiadau, ond nid oes ymateb wedi ei dderbyn yn dilyn ail-ymgynghoriad Tachwedd 2024. O gydnabod nad yw'r A487 bellach yn gefnffordd, ac y byddai'r lefel o draffig ychwanegol sy'n deillio o'r datblygiad a fyddai'r teithio ar y gefnffordd newydd yn dderbyniol, ni ystyrir fod y bwriad yn debygol o gael effaith andwyol ar y gefnffordd.

5.24 Fe ddaru'r Uned Cefnffyrdd hefyd godi mater sŵn a'r angen ar gyfer asesiad sŵn i asesu effaith y ffordd ar y datblygiad. Gan gofio nad yw'r A487 yn gefnffordd erbyn hyn, mae'r mater yma wedi ei gyfeirio yn ôl i'r ACLl am asesiad. I'r perwyl hyn, fe ddaru'r Uned Drafnidiaeth wedi cadarnhau na fydd angen darparu asesiad sŵn, ac nid yw Gwarchod y Cyhoedd yn ystyried y byddai sŵn o'r ffordd yn cael effaith ar y tai ychwaith.

5.25 Mewn ymateb i'r gwrthwynebiad cyhoeddus, mae'n ofynnol ystyried y bwriad ar ei rinweddau ei hun, ac ar sail fod defnyddio'r fynedfa drwy'r stad sydd wrthi yn cael ei adeiladu yn dderbyniol gan yr Uned Drafnidiaeth, nid oes sail ar gyfer cysidro unrhyw opsiwn arall. Ar y sail yma ac yn ddarostyngedig i amodau ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi TRA2 a TRA4 o'r CDLL.

Materion llifogydd a draenio

5.26 Byddai'r bwriad yn destun caniatâd ar wahân ar gyfer System Draenio Gynaliadwy a bydd angen dylunio'r system gwaredu dŵr wyneb er mwyn cydymffurfio a gofynion System Draenio Gynaliadwy SuDS. Er mwyn sicrhau effeithlonrwydd 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).

5.27 Mae Dŵr Cymru yn eu ymateb i'r cais yn cadarnhau nad oes gwrthwynebiad ar y sail fod amod draenio dwr wyneb yn cael ei osod ar unrhyw caniatâd cynllunio a roddir.

5.28 Nodir fod y bwriad yn destun Asesiad Rheoleiddio Cynefinoedd ac mai'r ACLl yw'r awdurdod cymwys ar gyfer gwneud yr asesiad. Yn wreiddiol fe ddaru Cyfoeth Naturiol Cymru (CNC) gadarnhau fod ganddynt bryderon sylweddol ynghyd a'r cynnydd o allyriant ffosffad o waith trin carthffosiaeth i'r Afon Gwyrfai a'r effaith a ellir hyn ei gael ar yr afon sy'n Ardal Cadwraeth Arbennig.

5.29 Erbyn hyn, mae CNC wedi adolygu Trwydded Amgylcheddol Dŵr Cymru ar gyfer gollwng dŵr wedi'i drin i Afon Gwyrfai o Waith Trin Carthion Llanfaglan. Mae adolygiad CNC wedi cynnal terfyn ffosfforws y drwydded ar 1mg/l. Mae Dŵr Cymru wedi cadarnhau bod gan Waith Trin Carthion Llanfaglan y gallu i brosesu carthffosiaeth o'r bwriad ar gyfer 16 o dai o fewn eu terfyn ffosfforws o 1mg/l. Ar sail y wybodaeth yma mae'r Uned Bioamrywiaeth y Cyngor ar ran yr ACLl fel yr awdurdod cymwys Dan y Rheoliadau Cynefinoedd wedi ystyried effaith y datblygiad hwn ar ACA Afon Gwyrfai ac wedi dod i'r casgliad nad yw'r datblygiad arfaethedig yn debygol o gael effaith sylweddol ar ACA Afon Gwyrfai.

5.30 Felly, ar sail yr uchod, ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol ac yn cwrdd â gofynion Polisi ISA1, PS2, PCYFF6 a PS5 o'r CDLL o ran materion draenio.

Materion ieithyddol

5.31 Cyflwynwyd Datganiad Iaith Gymraeg diwygiedig 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.

5.32 Yn unol â maen prawf (1b) ym Mholisi PS 1 'Yr iaith Gymraeg a diwylliant' gan y byddai'r datblygiad hwn yn darparu mwy na'r ddarpariaeth ddangosol ar gyfer Dinas (Llanwnda), dylai datganiad iaith Gymraeg gael ei gyflwyno o blaid y cais.

5.33 Mae'r wybodaeth a gyflwynwyd gan yr ymgeisydd i'r perwyl hyn yn cynnwys Datganiad Iaith Gymraeg sy'n dod i'r canlyniad na fyddai disgwyl i'r datblygiad arfaethedig arwain at unrhyw effeithiau negyddol ar y Gymraeg, ac y byddai'n debygol o gael effaith buddiol bychan o gysidro mai tai fforddiadwy i bobl leol sy'n cael eu cynnig. Gan fod nifer o drigolion yr ardal yn siarad Cymraeg mae'n debyg bod siawns y byddai'r datblygiad arfaethedig yn atgyfnerthu'r iaith yn y modd yma.

5.34 Derbyniwyd sylwadau'r Uned Iaith ar y datblygiad ac maent o'r farn y byddai'r bwriad yn cael effaith cadarnhaol fychan ar yr Iaith yn yr ardal. Nodir fod gwrthwynebiadau wedi ei dderbyn gan gynnwys sylw nad yw Polisi Gosod Tai Cyffredin Gwynedd yn rhoi ystyriaeth i'r Iaith, ac felly ni ellir sicrhau beth fydd effaith y datblygiad ar yr iaith. Mae asiant y cais wedi darparu gwybodaeth i ddangos fod 94 % preswylwyr stad Gwel y Foel (y datblygiad tai union gerllaw sy'n cael ei ddarparu gan Adra) yn siaradwyr Cymraeg. Mae'r canran yn uwch na'r canran ar gyfer ward Llanwnda sydd yna 81%. Mae'r mwyafrif o safle'r cais wedi ei leoli o fewn ffin ddatblygu'r pentref, gyda rhan bychan ohono wedi ei leoli y tu allan i'r ffin. Mae Dinas wedi ei ddiffinio fel Pentref Lleol yn y CDLl, ac mae paragraff 4.1.9 o'r Canllaw Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy yn cadarnhau bydd rhaid i fath y ddarpariaeth tai fforddiadwy hefyd adlewyrchu safle'r anheddiad ac mae Tabl 2 o fewn y paragraff hynny yn cadarnhau mai tai fforddiadwy ar gyfer angen lleol (pobl sydd angen tŷ fforddiadwy sydd wedi byw yn y Pentref neu'r ardal wledig cyfagos) a ganiateir o fewn pentrefi lleol. Er fod gwrthwynebiadau wedi amlygu pryder

am y polisi gosod, bydd rhaid i'r datblygiad cydymffurfio gyda'r caniatâd cynllunio yn y lle cyntaf sydd yn gofyn bod y darpariaeth ar gyfer pobl lleol.

5.35 Ar sail yr uchod, ac wedi rhoi ystyriaeth lawn i'r sylwadau a dderbyniwyd ac yn ddarostyngedig i amodau cynllunio i sicrhau y byddai'r stad yn derbyn enw Cymraeg ac yn gosod arwyddion Cymraeg ni ystyrir fod dystiolaeth y byddai'r bwriad yn debygol o gael effaith niweidiol ar yr Iaith ac fe ystyrir i'r bwriad fod yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PS1 ynghyd a'r CCA: cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy.

Materion addysgol

5.36 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 6.4 disgybl oedran ysgol gynradd ac 4.9 disgybl eilradd yn deillio o'r datblygiad arfaethedig.

5.37 Noda'r CCA dylid ystyried y sefyllfa yn yr ysgol sydd yn gwasanaethu'r dalgylch ble lleolir y datblygiad. Mewn ymateb i'r ymgynghoriad statudol gwreiddiol dywed Swyddog Gwybodaeth yr Adran Addysg bod capasiti digonol yn Ysgol Gynradd Felinwnda ac Ysgol Uwchradd Syr Hugh Owen. Erbyn hyn, mae Ysgol Gynradd Felinwnda wedi cau ac felly gofynnwyd i'r Adran Addysg am wybodaeth gyfredol. Er bod adolygiad o ddyfodol dalgylch Ysgol Felinwnda yn parhau ar hyn o bryd, cadarnhawyd fod yna gapasiti yn yr Ysgolion Cynradd agosaf (Llandwrog a Bontnewydd - pan fydd yr ysgol newydd ar agor yn 2026), ynghyd a'r Ysgol Uwchradd Syr Hugh Owen. Gan ystyried hyn, ni fyddai'r bwriad yn achosi gormodedd o blant yn yr ysgolion felly ac ni fydd angen cyfraniad ariannol er mwyn cydymffurfio gyda gofynion Polisi ISA1 ynghyd a'r CCA: Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol.

Materion llecynnau agored

5.38 Yn ôl Polisi ISA5 o'r CDLL disgwylir i gynigion ar gyfer 10 tŷ 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 meincnod Fields in Trust (FIT). Mae ail ran o bolisi ISA 5 yn datgan:

Mewn amgylchiadau eithriadol, ble nad oes modd darparu llecynnau chwarae awyr agored fel rhan annatod o'r datblygiad tai newydd, bydd angen i'r datblygwr:

- *Ddarparu darpariaeth addas oddi ar y safle sy'n agos at y datblygiad ac yn hygyrch iddo o ran cerdded a beicio, neu, ble nad yw hyn yn hyfyw/ymarferol:*
- *Gwneud cyfraniad ariannol tuag at gyfleusterau newydd gan gynnwys offer, gwella cyfleusterau presennol ar safleoedd sydd â mynediad neu wella mynediad i fannau agored presennol.*

5.39 Mae'r bwriad yn cynnwys llecyn agored gyda cyfarpar bwriedig o fewn y datblygiad sy'n cyfrannu'r gadarnhaol tuag at y diffyg o lecynnau tebyg yn yr ardal. I'r perwyl hyn, ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisi ISA5 o'r CDLl ynghyd â'r CCA: Llecynnau Agored mewn Datblygiadau Tai Newydd ac fod y datblygiad yn sicrhau darpariaeth briodol yn yr ardal leol.

Materion bioamrywiaeth

5.40 Mae Adroddiadau Ecolegol a Choed wedi eu cyflwyno fel rhan o’r cais cynllunio, ac mae cadarnhad wedi ei dderbyn gan yr Uned Bioamrywiaeth fod yr arolygon gwreiddiol yn parhau i fod yn dderbyniol. Nodir fod yr arolygon wedi eu cwblhau peth amser yn ôl, ac ers hynny mae’r safle wedi ei ddefnyddio o dan hawliau dirprwyedig a ganiateir fel compownd a safle gwaith ar gyfer codi’r stad gerllaw, ac mae’r safle wedi bod yn wag ers hynny. Mae’r Uned Coed wedi cadarnhau fod y datblygiad yn dderbyniol ar yr amod fod yr argymhellion yr adroddiad coed yn cael eu dilyn a bod goruchwyliaeth yn ystod y gwaith datblygu. Mae’r Uned Bioamrywiaeth wedi cyflwyno sylwadau manwl ac wedi nodi gofynion pellach gan gadarnhau bod modd darparu’r gofynion hynny drwy amodau cynllunio. Mae dogfennau pellach wedi eu cyflwyno yn ddiweddarach (cynllun goleuo a chynllun atal llygredd) ac mae cadarnhad wedi ei dderbyn fod eu cynnwys yn dderbyniol. Byddai hyn yn cwrdd gyda’r gofynion perthnasol o safbwynt polisi lleol a chenedlaethol.

5.41 Mae Pennod 6 Polisi Cynllunio Cymru (PCC), yn ymdrin â seilwaith gwyrdd a budd net i fioamrywiaeth. Fe gyflwynwyd Datganiad Seilwaith Gwyrdd gyda’r cais hwn, ac mae’n rhoi trosolwg o’r holl arolygon sydd wedi eu darparu a’r sefyllfa gyfredol ar y safle. Mae’r datganiad yn cynnwys cyfeiriad at Bennod 6 PCC sy'n ymwneud a seilwaith gwyrdd a’r dull fesul cam wedi cael eu hystyried. Mae’r datganiad yn cynnig gwelliannau bioamrywiaeth drwy’r safle ac yn awgrymu y byddai’r manylion yn cael ei darparu drwy Gynllun Rheoli Cynefin a fydd yn destun amod cynllunio. I’r perwyl yma, ystyrir fod gofynion y PCC wedi eu hystyried a bod y bwriad yn cydymffurfio yn ddarostyngedig i amodau priodol.

5.42 Fel sydd wedi ei nodi o dan bennod llifogydd a draenio uchod, mae’r bwriad yn destun Asesiad Rheoleiddio Cynefinoedd ac mai’r ACLl yw’r awdurdod cymwys ar gyfer gwneud yr asesiad. Mae’r Uned Bioamrywiaeth wedi cadarnhau nad yw'r datblygiad arfaethedig yn debygol o gael effaith sylweddol ar ACA Afon Gwyrfai.

5.43 Ar sail yr uchod fe ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol ac yn cydymffurfio a gofynion polisïau AMG5 a PS5 o’r CDLL ynghyd a’r cyngor a gynhwysir yn y PCC a NCT5: Cynllunio a Chadwraeth Natur a Rheoliad 63 o Reoliadau Cadwraeth Cynefinoedd a Rhywogaethau 2017 (fel y'i diwygiwyd).

Materion Cynaliadwyedd

5.44 Mae’r bwriad gerbron yn cynnwys darparu tai a fydd yn cael ei reoli gan Landlord Cymdeithasol Cofrestredig Adra a bydd y datblygiad yn delio gyda dŵr ffo drwy gynllun SUDS. Mae’r tai wedi eu dylunio i safonau DQR ac yn gwneud defnydd derbyniol o’r safle dynodedig hwn o ran dwysedd adeiladu. I’r perwyl hyn ystyrir fod y bwriad wedi cymryd ystyriaeth i faterion cynaliadwyedd ac felly yn cydymffurfio a gofynion polisi PS5 o’r CDLl.

Ymateb i’r ymgynghoriad cyhoeddus

5.45 Yn dilyn ymgynghoriad cyhoeddus, derbyniwyd sylwadau fel y nodir uchod. Mae’r safle wedi ei leoli y rhan fwyaf oddi mewn i ffin ddatblygu’r pentref, ac mae materion trafnidiaeth, draenio tir a Iaith wedi derbyn sylw priodol fel rhan o’r asesiad uchod. Mae materion trydan a nwy yn faterion ar wahân i’r drefn gynllunio ac bydd y cyrff priodol yn delio gyda’r materion hynny.

6. Casgliadau

6.1 Gan ystyried yr asesiad uchod ystyrir y byddai'r bwriad i ddatblygu 16 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 bolisïau lleol na chenedlaethol ac nad oes unrhyw fater cynllunio perthnasol sy'n gorbwyso'r ystyriaethau polisi hyn. I'r perwyl yma ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol yn ddarostyngedig i'r amodau a restrir ar waelod yr adroddiad.

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatáu yn ddarostyngedig 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 i'w cytuno gyda'r ACLL.

5. Amodau Priffyrdd.

6. Tirlunio meddal a chaled.

7. Amodau Bioamrywiaeth a Choed gan gynnwys gwelliannau bioamrywiaeth a chynllun rheoli cynefin

8. 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.

9. 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.

10. Sicrhau cynllun/trefniadau ar gyfer darparu'r unedau fforddiadwy.

11. Tynnu hawliau datblygu cyffredinol o'r unedau fforddiadwy.

12. Cyflwyno Datganiad Dull Adeiladu gan gynnwys darpariaeth parcio cerbydau'r adeiladwyr.

13. Cyflwyno manylion goleuadau allanol i'w gytuno gyda'r ACLL cyn iddynt gael eu gosod.

14. Amod mesurau lliniaru archeolegol.

15. Darparu a diogelu'r llecyn agored ar gyfer y dyfodol

16. Amod Dŵr Cymru

17. Amodau Gwarchod y Cyhoedd (Sŵn, Llwch, Niwsans)

18. Cynllun rheoli Amgylcheddol Adeiladu

19. Manylion paneli PV solar ar doeau'r tai ynghyd a phympiau gwres ffynhonnell aer

20. Arwyddion Cymraeg

Nodiadau Dŵr Cymru, Priffyrdd, SUDS