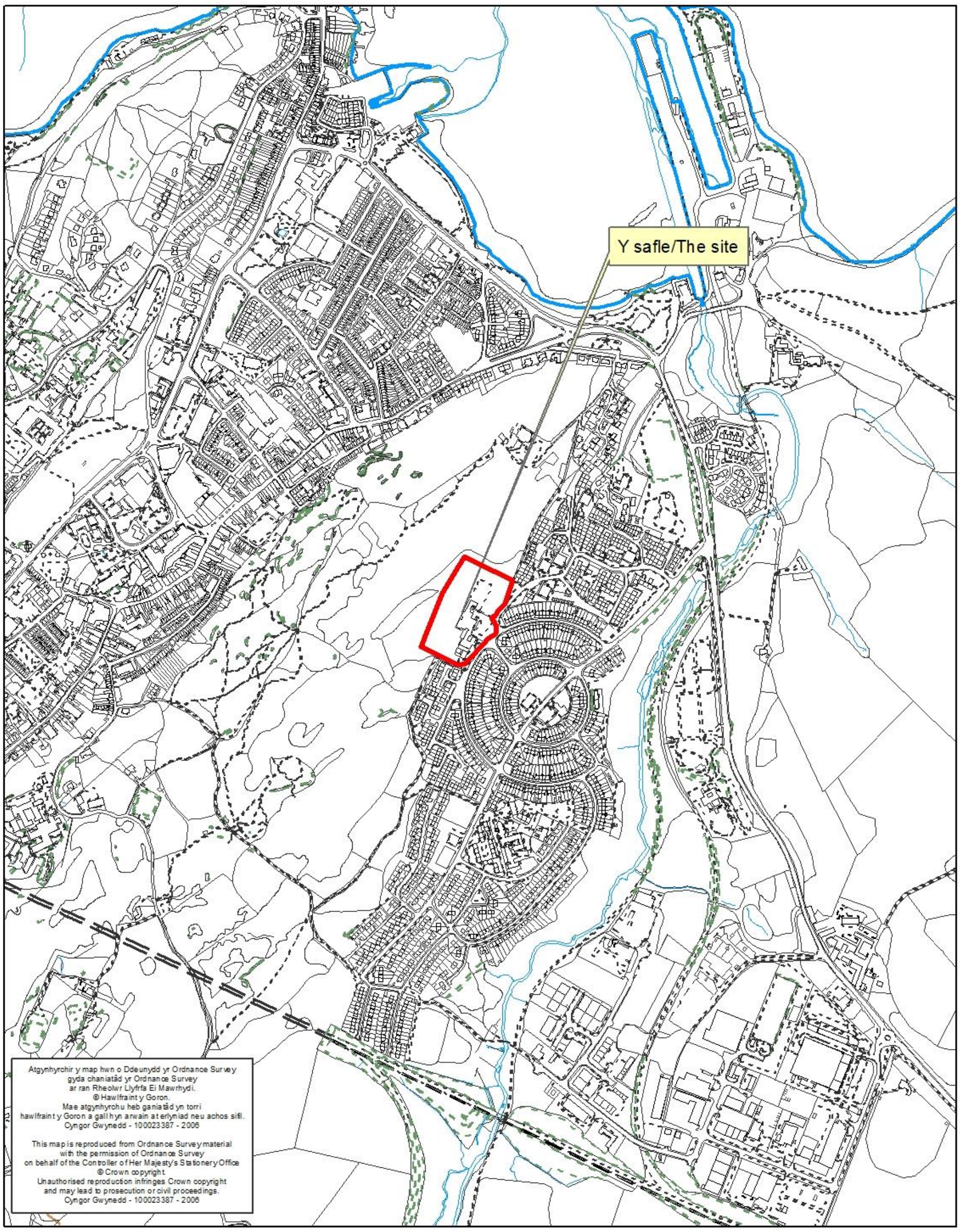
Rhif: **6**

Rhif y Cais / Application Number : C16/0155/11/R3

Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.
Location Plan for identification purposes only. Not to scale.



Cais Rhif:	C16/0155/11/R3
Dyddiad Cofrestru:	19/02/2016
Math y Cais:	Llawn - Cynllunio
Cymuned:	Bangor
Ward:	Marchog
Bwriad:	DYMCHWEL ADEILAD YSGOL PRESENNOL A CHODI ADEILAD YSGOL NEWYDD YNGHYD A GWAITH CYSYLLTIEDIG
Lleoliad:	YSGOL GLAN CEGIN, MAESGEIRCHEN, BANGOR, LL571ST

Crynodeb o'r Argymhelliad: HAWL I WEITHREDU I GANIATÁU'R CAIS

1. Disgrifiad:

1.1 Cais llawn yw hwn ar gyfer codi adeilad ysgol newydd ar dir yr ysgol bresennol ac wedyn dymchwel yr ysgol bresennol unwaith mae'r ysgol newydd wedi agor. Mae'r cynllun hefyd yn cynnwys gwaith tirweddu sylweddol, darpariaeth o lefydd chware newydd, mynedfeydd a darpariaeth parcio newydd

1.2 Mae'r safle wedi ei leoli o fewn stad Maesgeirchen sydd o fewn ffiniau datblygu Bangor. Fe fyddai'r ysgol newydd yn darparu lle ar gyfer 210 o blant a 30 o lefydd meithrin. Lleolir yr ysgol newydd i ogledd y safle ar yr iard chware presennol. Oherwydd natur serth y tir fe fyddai'r adeilad ar ddwy lefel er mwyn gwneud defnydd gorau o'r tir a lefelau presennol. Mae dyluniad yr adeilad yn un modern gyda chymysg o doeau llethr a fflat. Bwriedir defnyddio cymysg o gladin metel a llechi naturiol ar y waliau allanol.

1.3 Mae'r dogfennau canlynol wedi eu cyflwyno fel rhan o'r cais:

- Datganiad Dylunio a Mynediad
- Arolwg ecolegol
- Asesiad BREEAM.
- Datganiad ac Asesiad Cymunedol ac Ieithyddol.
- Asesiad canlyniadau llifogydd a strategaeth draenio.
- Arolwg Coed ac asesiad effaith.
- Strategaeth Gynaliadwy.
- Adroddiad ymchwiliad daearegol a geotechnegol.

1.5 Mae barn sgrinio wedi ei gwblhau ar gyfer y datblygiad sy'n cadarnhau nad oes angen Asesiad Effaith Amgylcheddol ar gyfer y bwriad.

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 Unedol.

2.2 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009:

POLISI A1 - ASESIADAU AMGYLCHEDDOL NEU ASESIADAU EFFEITHIAU ARALL
Sicrhau fod gwybodaeth ddigonol yn cael ei darparu gyda'r cais cynllunio ynglŷn ag unrhyw effeithiau amgylcheddol neu eraill sylweddol tebygol ar ffurf asesiad amgylcheddol neu asesiadau o effeithiau eraill.

POLISI A2 - GWARCHOD GWEAD CYMDEITHASOL, IEITHYDDOL A DIWYLLIANNOL CYMUNEDAU
Diogelu cydlyniad cymdeithasol, ieithyddol neu ddiwylliannol cymunedau rhag niwed arwyddocaol oherwydd maint, graddfa, neu leoliad cynigion.

POLISI B20 - RHYWOGAETHAU A'U CYNEFINOEDD SY'N BWYSIG YN RHYNGWLADOL A CHENEDLAETHOL
Gwrthod cynigion sy'n debygol o achosi aflonyddwch neu niwed annerbyniol i rywogaethau a warchodir a'u cynefinoedd oni bai y gellid cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i ddiogelu nodweddion cydnabyddedig y safle.

POLISI B22 - DYLUNIAD ADEILADAU
Hyrwyddo dyluniad adeiladau da drwy sicrhau fod cynigion yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i ddiogelu nodweddion a chymeriad cydnabyddedig y dirwedd a'r amgylchedd lleol.

POLISI B23 - MWYNDERAU
Diogelu mwynderau'r gymdogaeth leol drwy sicrhau bod rhaid i gynigion gydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i warchod nodweddion cydnabyddedig a mwynderau'r ardal leol.

POLISI B25 - DEUNYDDIAU ADEILADU
Gwarchod cymeriad gweledol trwy sicrhau fod yn rhaid i ddeunyddiau adeiladu fod o safon uchel sy'n gweddu i gymeriad ac edrychiad yr ardal leol.

POLISI B27 - CYNLLUNIAU TIRLUNIO
Sicrhau fod cynigion a ganiateir yn ymgorffori tirlunio meddal/caled o safon uchel sy'n briodol ar gyfer y safle ac sy'n ystyried cyfres o ffactorau sy'n anelu i osgoi niwed i nodweddion cydnabyddedig.

POLISI B32 - YCHWANEGU AT DDWR WYNEB
Gwrthod cynigion na fyddant yn cynnwys mesurau lleihau llif neu fesurau lliniaru priodol fydd yn arwain at ostwng maint a graddfa'r dŵr wyneb fyddai'n cyrraedd ac yn llifo i afonydd a chyrsiau dŵr eraill.

POLISI C1 - LLEOLI DATBLYGIAD NEWYDD
Tir o fewn ffiniau datblygu trefi a phentrefi a ffurf ddatblygedig pentrefi gwledig fydd y prif ffocws ar gyfer datblygiadau newydd. Gwrthodir adeiladau, adeiladweithiau a chyfleusterau atodol newydd yng nghefn gwlad ar wahân i ddatblygiad sy'n cael ei ganiatáu gan bolisi arall yn y Cynllun.

POLISI C3 - AIL-DDEFNYDDIO SAFLEOEDD A DDEFNYDDIWYD O'R BLAEN
Cymeradwyir cynigion sy'n rhoi blaenoriaeth i ailddefnyddio tir neu adeiladau a ddatblygwyd o'r blaen a leolir o fewn neu o gwmpas ffiniau datblygu cyn belled ag y bo'r safle neu'r adeilad a'r defnydd yn addas.

POLISI C7 - ADEILADU MEWN MODD GYNALIADWY
Gwrthodir cynigion ar gyfer datblygiadau newydd neu i addasu a newid defnydd tir neu adeiladau pan nad oes ystyriaeth wedi ei roi i faterion amgylcheddol penodol. Bydd yn rhaid i gynigon gydymffurfio a meini prawf penodol sydd yn ymwneud ag adeiladu mewn modd cynaliadwy, oni bai ei bod yn anymarferol gwneud hynny.

POLISI CH30 - MYNEDIAD I BAWB
Gwrthod cynigion ar gyfer unedau preswyl/busnes/diwydiant neu adeiladau/cyfleusterau at ddefnydd cyhoeddus os na ellir dangos y rhoddwyd ystyriaeth lawn i ddarparu mynediad priodol i’r ystod ehangaf posib o unigolion.

POLISI CH33 - DIOGELWCH AR FFYRDD A STRYDOEDD
Caniateir cynigion datblygu os gellir cydymffurfio gyda meini prawf penodol sydd yn ymwneud a’r fynedfa gerbydau, safon y rhwydwaith ffyrdd presennol a mesurau tawelu traffig.

POLISI CH36 - CYFLEUSTERAU PARCIO CEIR PREIFAT
Gwrthodir cynigion am ddatblygiadau newydd, ehangu datblygiadau presennol neu newid defnydd os na ddarperir lle i barcio cerbydau oddi ar y stryd yn unol â chanllawiau parcio cyfredol y Cyngor, gan roi ystyriaeth i hygyrchedd gwasanaeth cludiant cyhoeddus, y gallu i gerdded a beicio o safle a phellter y safle at faes parcio cyhoeddus.

POLISI CH37 - CYFLEUSTERAU ADDYSGOL, IECHYD A CHYMUNEDOL
Caniateir cynigion datblygu ar gyfer cyfleusterau addysgol, iechyd a chymunedol newydd neu estyniadau i rai presennol os gellir cydymffurfio a chyfres o feini prawf sy’n ymwneud a lleoliad y cynnig, ei hygyrchedd i wahanol ddulliau o deithio, ynghyd â ystyriaethau priffyrdd, dyluniad unrhyw ysgol newydd a’r effaith ar ganol tref diffiniedig.

Canllaw Cynllunio Atodol : Cynllunio a'r Iaith Gymraeg
Canllaw Cynllunio Atodol : Cynllunio ar gyfer Adeiladu'n Gynaliadwy
Canllaw Dylunio Gwynedd

2.3 Polisïau Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 8, 2016

NCT 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur 2009
NCT 12: Dylunio 2014
NCT 20: Cynllunio a’r Iaith Gymraeg 2013

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

Dim hanes perthnasol i’r cais dan sylw. Mae’r hanes cynllunio yn ymwneud a’r adeiladau / defnydd presennol y safle fel ysgol.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Heb eu derbyn
Uned Drafnidiaeth:	Dim gwrthwynebiad. Argymhellaf amodau safonol parthed darparu'r mynedfeydd a gwyro'r llwybr cyhoeddus, ac hefyd argymhellaf ail wynebu'r briffordd o flaen yr ysgol gan tybir y byddai'r gweithgareddau peirianyddol sifil yn dirwyo’i gwyneb yn ystod y cyfnod

adeiladu. Mae’r gwaith sifil o adeiladu’r mynedfeydd ac ail-leoli’r twmpath, yn ogystal i llif trwm o cerbydau yn ystod y gwaith yn debygol o gwanio’r ffordd ac argymhellaf ail wynebu hyd y ffordd o’i gyffordd gyda Ffordd y Castell hyd at fflatiau Plas Mabon. Argymhellaf hefyd fod graddiant y llwybr troed o flaen y 'service area' ddim mor serth a graddiant y llecyn parcio yma.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Dim gwrthwynebiad a chyngor safonol

Dŵr Cymru: Dim gwrthwynebiad, angen amod – cyflwyno cynllun draenio manwl cyn cychwyn gwaith ar y safle.

Gwarchod y Cyhoedd: Heb eu derbyn

Bioamrywiaeth: Heb eu derbyn

Uned Coed: Dim gwrthwynebiad

Uned Llwybrau: Mae’r adran Cefn Gwlad a Mynediad yn awyddus i sicrhau bydd llwybr cyhoeddus rhif 12 Bangor yn cael ei warchod yn ystod a hefyd ar ddiwedd y datblygiad yma. Fel y mae wedi ei gyfeirio yn y cais bydd angen gwyro rhan o’r Llwybr yma o dan adran 257 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref ac felly bydd rhaid i’r ymgeisydd cadarnhau cyfarfod y costau perthnasol o wneud hyn cyn i ni fedru cefnogi’r cais yma.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daw’r cyfnod hysbysebu i ben ar ôl darparu’r adroddiad hwn (ond cyn dyddiad y pwyllgor), ac ar adeg ysgrifennu’r adroddiad dderbyniwyd sylwadau yn gwrthwynebu ar sail:

- Materion dwr wyneb, tir is na’r Ysgol, mae’r cais angen cynllun draenio tir da i stopio dŵr adael y safle.
- Uchder ac agosrwydd yr adeilad i dŷ annedd.
- Achosi cysgodi a cholli golau.
- Gofyn i’r adeilad cael ei symud ffwrdd o dai.
- Sŵn, llwch ac aflonyddwch yn ystod y cyfnod adeiladu.
- Gofyn am amod, dim gwaith adeiladu ar y safle cyn 8yb ac ôl 5yh a dim gweithio o gwbl ar y penwythnos.
- Angen sicrhau dim niwed i’r lonydd stad o’r traffig adeiladu.
- Mynedfa newydd yn agos i fae parcio presennol sydd yn brysur yn barod. Ddim eisiau gweld mwy o draffig ar yr allt.
- Mynedfa newydd yn agos i arosfa bws ac yn debygol o gael effaith niweidiol gan newidiadau traffig.
- Agosrwydd yr ardal storio biniau i dy breswyl a phryder am arogleuon.

5. Asesiad o’r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y Datblygiad

5.1 Mae polisi C1 o’r CDU yn annog datblygiad o fewn ffiniau datblygu trefi a phentrefi tra mae polisi C3 yn gefnogol i ail-ddefnyddio safleoedd a ddefnyddiwyd o'r blaen. Fe fyddai'r datblygiad hwn yn cwrdd ag amcanion y polisïau hyn.

5.2 Mae Polisi CH37 o'r CDU yn gefnogol i gyfleusterau addysgol newydd yn ddibynnol ar gwrdd â meini prawf penodol. Mae'r datblygiad hwn yn cwrdd a’r meini prawf hynny am y rhesymau canlynol:

1. Fe leolir yr holl waith adeiladu o fewn ffin ddatblygu bresennol ar dir a ddatblygwyd o’r blaen.
2. Mae'r safle yn hygyrch heb ddefnyddio car - mae o fewn pellter cerdded i drigolion.
3. Byddai'r newidiadau o fewn y safle yn gwella diogelwch ac yn gwella trefniant o safbwynt trafnidiaeth trwy ddarparu mynedfeydd ar wahân ar gyfer parcio staff/cyhoeddus a lle tynnu i mewn/troi ar gyfer cerbydau mwy a fyddai’n gwasanaethu’r safle (derbyn nwyddau, chaglu sbwriel, cerbydau cynnal a chadw) sy'n gyfan gwbl o fewn y safle.
4. Ni fyddai'r datblygiad yn tanseilio canol tref diffiniedig.

5.3 Ystyrir fod egwyddor y datblygiad cydymffurfio gyda pholisïau C1, C3 a CH37 o’r CDU ac fod y bwriad yn gyfle i wella’r ddarpariaeth is-safonol bresennol.

Materion cynaladwyedd

5.4 Dangosodd asesiad rhagarweiniol safonau BREEAM bod y datblygiad yn cwrdd â safon rhagorol ar gyfer adeiladau gwyrdd gyda sgôr o 75.52. Mae potensial iddo gyrraedd lefel rhagorol (70 credyd) os cwblheir pob agwedd o'r cynlluniau amgylcheddol a fwriedir.

5.5 Mae'r datblygiad felly'n gydnaws gyda pholisi C7 o’r CDU sy'n ymwneud a gwarchod safonau amgylcheddol ynghyd a'r Canllaw Cynllunio Atodol: Cynllunio ar gyfer Adeiladu'n Gynaliadwy.

Mwynderau Gweledol a Phreswyl.

5.6 Mae polisi B22, B23, B25 a B27 o’r CDU yn berthnasol ac ymwneud â hyrwyddo dyluniad adeiladu, diogelu mwynderau’r gymdogaeth leol, tirweddu ynghyd a gwarchod cymeriad gweledol trwy sicrhau fod yn rhaid i ddeunyddiau adeiladu fod o safon uchel sy’n gweddu i gymeriad ac edrychiad yr ardal leol.

5.7 Mae’r safle wedi lleoli mewn ardal breswyl sydd gyda chymysg o gyfleusterau cymunedol ar wasgar trwy’r stad. Cydnabyddi’r bod adeilad ysgol bresennol wedi cyrraedd diwedd ei oes ac nad oes reswm dylunio / pensaernïol i gyfiawnhau cadw’r adeilad. Mae dyluniad yr adeilad ysgol newydd yn un modern a bwriedir defnyddio cymysg o gladin metel a llechi naturiol ar y waliau allanol ac felly fe ystyrir byddai’n cynnig gwelliant i’r safle presennol ac yn gweddu'n dderbyniol i'r lleoliad. Wrth roi ystyriaeth i faint, dyluniad a’r deunyddiau arfaethedig credir na fyddai’r bwriad yn debygol o gael unrhyw niwed sylweddol ar fwynderau gweledol yr ardal leol.

5.8 Yn ystod y cyfnod hysbysebu statudol derbyniwyd un llythyr yn gwrthwynebu i’r bwriad. Mae polisi B23 yn pwysleisio’r rheidrwydd i asesu effaith y bwriad ar fwynderau trigolion cyfagos. Datgan y polisi y dylid gwrthod cynigion fyddai’n

achosi niwed arwyddocaol i fwynderau'r gymdogaeth leol. Lleolir yr ysgol newydd i ffin gogledd y safle ac felly rhaid cydnabod byddai effaith wahanol ar y tai preswyl cyfagos na'r hyn sy'n bodoli yn bresennol. Er hyn, mae rhan deulawr yr adeilad wedi ei lleoli yn agos i ffin ogleddol y safle, mae'r adeilad wedi ei osod yn ôl o derfyn blaen y safle ac mae'r tai preswyl bellach ymlaen na hynny. Cydnabyddi'r sylwadau yn ymwneud a chysgodi a cholli golau ond wedi rhoi ystyried i lefelau tir presennol, lleoliad yr ysgol newydd a pharth yr haul, ni ystyrir byddai lleoliad yr ysgol newydd yn debygol o gael effaith andwyol sylweddol ar fwynderau preswyl tai Llys Owain. Ni ystyrir ychwaith byddai'n creu nodwedd ormesol.

5.9 Mae materion yn ymwneud a gweithredu caniatâd cynllunio fel arfer tu hwynt i ystyriaethau cynllunio. Er hynny cydnabyddi'r byddai cyfnod o aflonyddwch anarferol yn ystod y cyfnod adeiladu, ond nid yw hynny yn ei hun yn ddigonol i wrthod y cais. Ni ddylai'r system gynllunio ddyblygu rheolau eraill sy'n cael ei rheoli gan e.e. Cyfoeth Naturiol Cymru, Rheolaeth Adeiladu, Iechyd yr Amgylchedd, sydd yn eu lle i sicrhau diogelwch ac na fydd datblygiad yn cael effaith andwyol ar yr amgylchedd. Cydnabyddir sylwadau am leoliad y storfa biniau ond fe fyddai'r biniau yn cael eu cadw mewn adeilad pwrpasol sydd gyda lle i 8 bin mawr gyda chaeadau. Gyda rheolaeth briodol, ni ddylai'r storfa gael effaith andwyol ar fwynderau preswyl.

5.10 Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion polisïau B22, B23, B25 a B27 o'r CDU.

Materion Trafnidiaeth a Mynediad

5.13 Mae'r bwriad yn golygu bydd y cynllun yn darparu mynedfeydd ar wahân ar gyfer parcio staff/cyhoeddus a lle tynnu i mewn/troi ar gyfer cerbydau mwy a fyddai'n gwasanaethu'r safle (derbyn nwyddau, casglu sbwriel, cerbydau cynnal a chadw ayb) sy'n gyfan gwbl o fewn y safle. Yn ddarostyngedig i amodau nid oedd gan yr Uned Trafnidiaeth wrthwynebiad i osodiad y bwriad, y mynedfeydd a'r ddarpariaeth parcio. Mae'r Uned Drafnidiaeth a'r gwrthwynebiad a dderbyniwyd wedi codi pryder am gyflwr y lonydd sy'n arwain at y safle yn ystod y cyfnod adeiladu. Er hynny, mae'n bosib rheoli hyn trwy 'Gytundeb Traffig Anghyffredin' o dan Adran 59 o Ddeddf Priffyrdd 1980, sydd tu hwnt i'r system gynllunio. Fe fyddai'n bosib gosod nodyn ar y dyfarniad, pe caniateir y cais, i amlygu'r angen am hyn er mwyn gwarchod cyflwr y rhwydwaith ffyrdd lleol yn ystod y cyfnod dymchwel/adeiladu. Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisïau CH33 a CH36 uchod. Mae'r cais hefyd wedi rhoi ystyriaeth lawn i ddarparu mynediad priodol i'r ystod ehangaf posib o unigolion yn unol â pholisi CH30.

Materion Dwr Wyneb

5.14 Mae polisi B32 yn gwrthod cynigion sydd ddim yn cynnwys mesurau lleihau llif neu fesurau lliniaru priodol fydd yn arwain at ostwng maint a graddfa'r dŵr wyneb fyddai'n cyrraedd ac yn llifo i afonydd a chyrsiau dŵr eraill.

5.15 Fel rhan o'r cais cyflwynwyd asesiad canlyniadau llifogydd a strategaeth draenio sy'n cyfeirio at y dull o ddelio gyda dŵr wyneb. Nid yw safle'r cais mewn parth risg llifogydd ac ni dderbyniwyd gwrthwynebiad gan Gyfoeth Naturiol Cymru na Dwr Cymru. Bu i ymgynghoriad gymryd lle gyda'r Uned Ddraenio sy'n rhan o Ymgynghoriaeth Gwynedd ond ni dderbyniwyd ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

5.16 Mae'r strategaeth draenio yn cydnabod byddai'r wynebau anhydraidd yn cynyddu ar y safle i gymharu a'r sefyllfa bresennol. Mae profion ffosydd cerrig wedi cael eu cynnal ar y safle sy'n cadarnhau na fydd ymdreiddiad yn addas ar gyfer gwaredu dŵr wyneb. Yn bresennol mae'r safle yn gwaredu a dŵr wyneb trwy garthffosydd dwr wyneb sy'n cysylltu mewn i'r Afon Cegin. Mae'r datganiad yn cydnabod bod cynhwysedd y draeniau presennol sy'n gwasanaethu'r safle yn cyfyngu ar y llif sydd eisioes yn gadael y safle. Bwriedir rheoli llif a gosod stôr gwanhau (attenuation storage) dan ddaear o fewn y datblygiad er mwyn lleihau llif brig o'r safle o oddeutu 30% ac fe ddyliau hyn cynnig gwelliant i'r sefyllfa bresennol a hefyd ymateb i'r gwrthwynebiad a dderbyniwyd.

5.17 Yn ddarostyngedig i amod i gytuno ar gynllun draenio tir manwl ystyrir fod y bwriad yn gallu cydymffurfio gyda Pholisi B32 CDUG.

Materion Ieithyddol a Chymunedol

5.18 Cyflwynwyd Asesiad a Datganiad Ardrawiad Iaith gyda'r cais. Daw hwn i'r casgliad, o fabwysiadu argymhellion penodol, fod cyfleoedd yn bodoli i gynnal a chryfhau sefyllfa'r iaith Gymraeg trwy'r datblygiad. Mae polisi A2 o'r CDU yn anelu at warchod gwead cymdeithasol, ieithyddol a diwylliannol cymunedau ac fe ystyrir, drwy ddarparu adnoddau o safon fydd ar gael at ddefnydd cymunedol, y gall y datblygiad wneud cyfraniad pwysig i'r gymuned a thrwy hynny gyfrannu tuag at warchod a chryfhau gwead cymdeithasol, ieithyddol a diwylliannol y gymuned. Disgwylir ymateb yr Uned Bolisi Cynllunio ar y Cyd ar yr asesiad a hyderir y bydd hwn wedi ei dderbyn cyn dyddiad y Pwyllgor.

Materion Bioamrywiaeth

5.19 Mae polisi B20 o'r CDU yn diogelu rhywogaethau a'u cynefinoedd sy'n bwysig yn rhyngwladol, ac mae'n gwrthod cynigion sy'n debygol o achosi aflonyddwch neu niwed annerbyniol i rywogaethau a warchodir a'u cynefinoedd oni bai y gellid cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i ddiogelu nodweddion cydnabyddedig y safle. Mae polisi B27 yn ymwneud a chynlluniau tirweddu. Derbyniwyd adroddiad ecolegol a choed ar gyfer y bwriad. Derbyniwyd strategaeth plannu ddiwygiedig yn defnyddio mwy o blanhigion a choed cynhenid fel rhan o'r cynllun tirweddu. Nid oed gan Cyfoeth Naturiol Cymru gwrthwynebiad i'r cais a disgwylir ymateb gan yr Uned Bioamrywiaeth a hyderir y bydd hwn wedi ei dderbyn cyn dyddiad y Pwyllgor. Yn ddarostyngedig i sylwadau ffafriol gan yr Uned Bioamrywiaeth, ystyrir fod y bwriad, gydag amodau os oes angen yn gallu cydymffurfio ac anghenion polisi B20 a pholisi B27 o'r CDU.

6. Casgliadau:

6.1 Wedi ystyried y sylwadau a dderbyniwyd, yr holl bolisïau a materion cynllunio perthnasol ni chredir y byddai'r datblygiad yn cael effaith negyddol arwyddocaol ar fwynderau preswyl a gweledol yr ardal, ddiogelwch ffyrdd na bioamrywiaeth ac yng nghyd-destun polisïau cenedlaethol ni chredir fod y bwriad yn groes i'r polisïau perthnasol hyn.

7. Argymhelliad:

7.1 I ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i dderbyn sylwadau ffafriol gan Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd a'r Uned Bioamrywiaeth ac i'r amodau canlynol:

1. Amser
2. Unol â'r cynlluniau
3. Amodau trafnidiaeth
4. Amodau bioamrywiaeth (os oes angen)
5. Cyflwyno cynllun draenio tir manwl.
6. Dymchwel yr ysgol bresennol, adfer y tir a chwblhau'r gwaith tirweddu o fewn cyfnod rhesymol (i'w gytuno).
7. Cyflwyno cynlluniau manwl o'r storfa biniau.
8. Amser gwaith yn ystod y cyfnod adeiladu.