

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/06/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

Rhif: 1

Cais Rhif: C19/0014/19/LL

**Dyddiad
Cofrestru: 07/01/2019**

Math y Cais: Llawn - Cynllunio

Cymuned: Bontnewydd

Ward: Bontnewydd

Bwriad: Cais llawn i godi 29 uned breswyl ynghyd â thirlunio, parcio, creu mynedfa newydd ag ardal cyhoeddus agored

Lleoliad: Tir ger Cefnwerthyd, Bontnewydd, Caernarfon, Gwynedd, LL552UD

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/06/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

1. Disgrifiad:

- 1.1 Atgoffir aelodau y gohiriwyd y cais yma ym mhwyllgor Ebrill 29ain, 2019 er mwyn derbyn rhagor o wybodaeth/cynlluniau diwygiedig fyddai'n cyfarch pryderon y Pwyllgor ac y cyfeirir atynt isod.
- 1.2 Cais llawn i godi 29 uned byw ynghyd â chreu mynedfa gerbydol newydd, lle cynnau parcio, gwaith tirlunio a chreu ardal gyhoeddus agored.
- 1.3 Mae'r safle presennol yn dir amaethyddol gyda thiroedd amaethyddol pellach yn ymestyn tu hwnt i ffin orllewinol y safle gyda thai preswyl yn gyfochrog a'r ffin ogleddol ac ymhellach i gyfeiriad y dwyrain a'r de. Mae ffordd gyhoeddus dosbarth 3 (Lôn Llanfaglan) yn ymylu gyda ffin ddeheuol y safle tra bod ffordd ddi-ddosbarth (Lôn Cefnwerthyd) yn gyfochrog â'r ffin ddwyreiniol. Yn cyd-redeg gyda'r ffordd gyhoeddus i'r de o'r safle mae'r Afon Beuno sydd yn rhedeg i mewn i afon Gwyrfaï sydd ymhellach i ffwrdd i gyfeiriad y gorllewin.
- 1.4 Mae'r safle wedi ei leoli o fewn ffin datblygu pentref Bontnewydd ac wedi ei ddynodi yn benodol fel safle ar gyfer codi tai newydd yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLL). Mae pentref Bontnewydd wedi ei gydnabod fel pentref gwasanaeth yn y CDLL sy'n golygu fod ganddo rôl strategol i gwrdd â strategaeth y Cynllun trwy ddynodiadau tai ynghyd â safleoedd ar hap addas.
- 1.5 Er eglurdeb, mae'r cynnig yn darparu'r canlynol:
- 6 fflat 2 ystafell wely fforddiadwy
 - 3 tŷ 3 ystafell wely fforddiadwy
 - 6 tŷ 3 ystafell wely
 - 8 tŷ 3 ystafell wely
 - 6 tŷ 4 ystafell wely
- 1.6 Dangosir 2 lecyn parcio i bob tŷ gyda rhai tai yn cynnwys modurdai tra bod 1 lle parcio yr un yn cael ei ddarparu ar gyfer y fflatiau.
- 1.7 Mae'r fynedfa i mewn i'r safle yn cael ei ddarparu oddi ar y ffordd gyhoeddus i'r de o'r safle gyda gwelliannau yn cael eu cynnig ar ffurf palmant yn rhedeg gyda ffin y ffordd yma, man pasio yn cael ei ddarparu ar Lôn Cefnwerthyd a mynedfa droed hefyd yn cael ei gynnwys oddi ar Lôn Cefnwerthyd.
- 1.8 Mi fyddai'r holl adeiladau ar y safle yn ddeulawr gan gynnwys y fflatiau ac o orffeniad sydd yn gymysgedd o fric a rendr gyda toeau o lechen naturiol. Mi fydd triniaethau ffin y safle yn gymysgedd o ffens bren, waliau bric a charreg a rheiliau. Mae tirlunio i gynnwys plannu coed yn wasgaredig o fewn y safle. Derbyniwyd cadarnhad gan y datblygwr y bydd y gwrych a'r clawdd presennol ar hyd rhan o'r safle sy'n ymylu gyda Lôn Cefnwerthyd yn cael ei gadw ac os y caiff ei ddifrodi yn ystod y cyfnod adeiladau y bydd yn cael ei ail blannu.
- 1.9 Mae lle cyn o dir wedi ei ddynodi ger mynedfa'r safle fel ardal gyhoeddus agored gyda wal fric a rheiliau ar hyd ei ffiniau. Fel yr eglurir ymhellach yn yr adroddiad, bellach, mae offer chwarae i'w leoli ar y tir yma.

Fel rhan o'r cais, cyflwynwyd y wybodaeth ganlynol:

- Adroddiad Ymgynghoriad Cyn Cyflwyno Cais

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/06/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

- Datganiad Dylunio a Mynediad
- Datganiad Tai Fforddiadwy
- Datganiad Cynllunio
- Strategaeth Draenio
- Gwerthusiad Ecolegol ac Asesiad Gwrych
- Asesiad effaith Cymunedol a Ieithyddol
- Datganiad Trafnidiaeth

Yn ogystal, cyflwynwyd y dogfennau canlynol ychwanegol:

- Arolwg Archeolegol
- Asesiad effaith (yn benodol yn ymwneud a phlotiau 14, 15, 16, 17)
- Cynllun tirlunio diwygiedig a chadarnhad o ddefnydd blychau ystumod
- Cynllun diwygiedig yn ymwneud ac edrychiad plotiau 14 ac 18
- Cynllun diwygiedig i gynnwys manylion pibell nwy, gwrych i'w gadw ar ffin Lôn Cefnwerthyd, offer chwarae i'w gynnwys o fewn y llecyn agored ac ail leoli tai ar blotiau 14, 15 ac 16

1.10 Oherwydd bod y datblygiad yn cynnig 29 tŷ newydd, yn ôl rheoliadau cyfredol, fe ddiffinnir hynny fel datblygiad 'mawr'. Mae'n ofynnol i ymgeiswyr gynnal ymgynghoriaeth cyhoeddus eu hunain cyn cyflwyno cais a chynnwys canlyniadau'r ymgynghoriaeth ar ffurf adroddiad ffurfiol i'w gyflwyno fel rhan o'r cais cynllunio. Yn ogystal, cyflwynwyd ymholiad cyn cyflwyno cais i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ble nodwyd y materion cynllunio perthnasol fyddai angen eu bodloni gan gynnwys darpariaeth tai fforddiadwy ar y safle, cyfraniadau, systemau draenio ayyb.

1.11 Er gwybodaeth, rhoddwyd caniatâd blaenorol ar gyfer codi 26 tŷ ar y safle yma. Fel rhan o'r cais, roedd y fynedfa gerbydol i'w lleoli oddiar Lôn Cefnwerthyd ac yn ddiweddarach creuwyd y fynedfa yma yn unol a'r caniatâd a roddwyd. O ganlyniad, fe ystyrir fod cychwyn materol wedi digwydd i'r caniatâd hwn sydd yn golygu ei fod yn parhau yn 'fyw' a bod hawl cyfreithiol yn bodoli ar gyfer codi 26 tŷ newydd ar y safle.

1.12 O ganlyniad i bryder y Pwyllgor ynglŷn ag effaith plotiau 14, 15 ac 16 ar fwynderau preswyl eiddo cyfagos, derbyniwyd cynlluniau diwygiedig parthed y tri eiddo arfaethedig. Deallir fod yr ymgeisydd wedi trafod y diwygiadau gyda pherchennog yr eiddo cyfochrog ac fe drafodir y newidiadau yma mewn mwy o fanylder yn yr adroddiad.

1.13 Yn ychwanegol, derbyniwyd cynllun yn dangos lleoliad presennol ac arfaethedig y bibell nwy ar y safle ynghyd a chadarnhad y bydd gwaith i newid ac ail leoli'r bibell oherwydd ei chyflwr presennol gwael.

2. Polisiâu Perthnasol:

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

2.2 Mae'r Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn rhoi dyletswydd ar y Cyngor i ymgymryd â chymau rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r 7 amcan llesiant sydd o fewn y Ddeddf. Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/06/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

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 mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017**

PS 1: Yr iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig

PS 2: Isadeiledd a chyfraniadau gan ddatblygwyr

ISA 1: Darpariaeth isadeiledd

ISA 5: Darparu llecynnau agored mewn datblygiadau tai newydd

PS 4: Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd

TRA 2: Safonau parcio

TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant

PS 5: Datblygiad cynaliadwy

PS 6: Lliniaru effaith newid hinsawdd ac addasu iddynt

PCYFF 1: Ffiniau datblygu

PCYFF 2: Meini prawf datblygu

PCYFF 3: Dylunio a siapiau lle

PCYFF 4: Dylunio a thirweddu

PCYFF 6: Cadwraeth dŵr

PS 16: Darpariaeth tai

PS 17: Strategaeth aneddleoedd

TAI 3: Tai mewn pentrefi gwasanaeth

TAI 8: Cymysgedd briodol o dai

PS 18: Tai Fforddiadwy

TAI 15: Trothwy tai fforddiadwy a'u dosbarthiad

PS 19: Gwarchod a lle bo'n berthnasol gwella'r amgylchedd naturiol

AMG 5: Cadwraeth bioamrywiaeth leol

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/06/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

Yn ogystal â'r uchod, credir fod y canlynol hefyd yn berthnasol:

Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA): Tai fforddiadwy

CCA: Ymrwymadau cynllunio

CCA: Llecynnau agored mewn datblygiadau tai newydd

CCA: Cymysgedd tai

CCA: Datblygiad tai a darpariaeth addysgol

CCA: Cynllunio a'r iaith Gymraeg

CCA: Canllaw dylunio

2.4 **Polisiâu Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru fersiwn 10 2018

Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 2: Tai fforddiadwy

NCT 5: Cynllunio a chadwraeth natur

NCT 12: Dylunio

NCT 15: Datblygu a pherygl llifogydd

NCT 18: Trafnidiaeth

NCT 20: Cynllunio a'r Gymraeg

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

- 3.1 Cais C08A/0287/19/LL – cais llawn i godi 26 annedd newydd, creu mynedfa a maes chwarae – caniatwyd 30.11.09

4. **Ymgynghoriadau:**

Cyngor

Cymuned/Tref:

O ganlyniad i ohirio penderfyniad ar y cais, cynhaliwyd cyfarfod rhwng y datblygwr a'r Cyngor Cymuned. Derbyniwyd cadarnhad trwy lythyr ffurfiol fod y Cyngor Cymuned bellach yn cefnogi'r cais cynllunio gan ei fod yn rhagori ar y cais gwreiddiol oherwydd newid i'r fynedfa, y cynllun draenio dŵr a gwell lleoliad i'r man chwarae.

Uned Drafnidiaeth:

Dim gwrthwynebiad i'r cynllun gwreiddiol yn ogystal a'r cynllun yn ei ffurd diwygiedig ac yn awgrymu cynnwys amodau safonol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/06/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

Cyfoeth Naturiol Cymru:	Awgrymu cynnwys amod i gytuno ar fesurau bioddiogelwch, angen sicrhau fod y datblygiad yn cael ei gynnal yn unol â'r arolwg ecolegol. Gan fod y safle o fewn parth A, risg isel sydd i'r safle o ran materion llifogydd, yn ymwybodol o lifogydd a brofwyd yn ystâd Glanrafon gerllaw. Angen ymgynghori gyda YGC ynglŷn â materion yn ymwneud â gwaredu dŵr wyneb/cynllun draenio.
Dŵr Cymru:	Cyngor a chyfarwyddyd safonol parthed materion draenio a charthffosiaeth.
Uned Gwarchod y Cyhoedd:	Heb eu derbyn
Uned Llwybrau:	Heb eu derbyn
Uned Bioamrywiaeth:	Sylwadau wedi eu cyflwyno parthed y cais o safbwynt effaith ar y gwrych, cynllun tirlunio, ystlumod, llecyn agored cyhoeddus. Derbyniwyd cynllun diwygiedig ac mewn ymateb cadarnhawyd fod y newidiadau yn dderbyniol.
Uned Coed:	Heb eu derbyn
Gwasanaeth Tân:	Dim gwrthwynebiad
Ymddiriedolaeth Archeolegol Gwynedd:	Sylwadau cychwynnol yn datgan fod angen cynnal asesiad archeolegol o'r safle, o dderbyn yr adroddiad cadarnhawyd y gall olion fodoli ac y dylid cynnwys amod i gytuno ar raglen o waith archeolegol fel rhan o'r datblygiad.
Uned Strategol Tai:	Sylwadau cyffredinol a chadarnhad fod y cynllun yn cyfarch yr angen yn yr ardal.
Asiant Cefnffyrdd Llywodraeth Cymru:	Dim pryderon
Uned Draenio Tir Cyngor Gwynedd (YGC):	Sylwadau cychwynnol yn cyfeirio at ddiffygion yn y wybodaeth/asesiadau, angen cyfeirio dŵr wyneb at y Gwyrfaei yn hytrach na'r Beuno. Cafwyd cyfres o drafodaethau rhwng yr Uned a pheiriannydd y datblygwr. O ganlyniad, mae'r Uned yn derbyn y bydd dyluniad y storfa ddŵr yn dderbyniol ac na fydd risg llifogydd yn is i lawr yr

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/06/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

afon. Mae'n hanfodol sicrhau fod y system yn cael ei adeiladu'n gywir a'i gynnal wedi hynny.

Wales and West: Mae cwmni Wales and West wedi trafod yr opsiwn orau ar gyfer y bibell nwy ar y safle gyda'r datblygwr ers dros 12 mis. Ni ellir cadw a gwarchod y bibell bresennol oherwydd ei oed a chyflwr ac o ganlyniad rhaid ystyried ei gwyro. Y sefyllfa bresennol yw bod manylion terfynol lleoliad y bibell yn cael eu hystyried o fewn gosodiad arfaethedig y safle.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd yn y wasg, ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben a derbyniwyd nifer o lythyrau / gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Llifogydd - risg ychwanegol i ardal/tai sydd eisoes wedi dioddef effaith llifogydd, pryder y bydd dŵr wyneb yn cysylltu gydag Afon Beuno, risg llifogydd yn cael ei gydnabod gan yr ymgeisydd/cyngor, angen cyflwyno asesiad Effaith Llifogydd, problemau carthffosiaeth/systemau presennol yn annigonol, dim yn unol â gofynion NCT 15
- Problemau traffig
- Angen cyfraniad addysgol
- Cynnydd mewn nifer o dai yn ormod
- Effaith niweidiol ar fwynderau trigolion a'r ardal leol
- Colli preifatrwydd/gor-edrych
- Colled o glawdd naturiol/effaith ar fioamrywiaeth
- Ddim yn cydymffurfio gyda pholisïau lleol a chenedlaethol
- Cynllun presennol yn effeithio'n sylweddol fwy na'r cynllun blaenorol ar fwynderau preswyl
- Asesiad diffygiol o effaith y datblygiad ar gymdogion

Yn ogystal â'r gwrthwynebiadau uchod derbyniwyd gwrthwynebiadau nad oedd yn wrthwynebiadau cynllunio dilys oedd yn cynnwys:

- Colli golygfa
- Cyfeiriad at bolisïau blaenorol

Yn dilyn derbyn cynlluniau diwygiedig yn ymwneud gyda phlotiau 14, 15 ac 16 fe ail-ymgynghorwyd gyda'r eiddo cyfochrog ac fe ddaw'r cyfnod ail- ymgynghori i ben cyn dyddiad y Pwyllgor nesaf.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/06/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'r egwyddor o ddatblygu safleoedd ar gyfer tai newydd wedi eu cynnwys ym mholisiau PS 16, PS 17, PCYFF 1, TAI 3 a TAI 15 o'r CDLL. Mae Polisi PCYFF1 yn datgan y caniateir cynigion y tu mewn i ffiniau datblygu yn unol â pholisiau a chynigion eraill o fewn y Cynllun, polisiau cynllunio cenedlaethol ac ystyriaethau perthnasol eraill. Mae Polisi TAI 3 yn nodi "*Yn y Pentrefi Gwasanaeth....bydd tai i gwrdd â strategaeth y Cynllun yn cael eu sicrhau drwy'r dynodiadau tai....ynghyd â safleoedd ar hap addas o fewn y ffin ddatblygu, yn seiliedig ar y ddarpariaeth ddangosol yn y tablau*". Mae'r safle yma yn cael ei gynnwys o fewn y ffin datblygu ac wedi ei ddynodi yn benodol ar gyfer tai newydd. Mae polisi PS 16 yn nodi y disgwylir y bydd y Cyngor yn darparu ar gyfer y galw am dai newydd sydd wedi ei adnabod tra fod polisi PS 17 yn nodi y caiff datblygiadau tai eu dosbarthu yn unol â strategaeth aneddleoedd. Gweler mai 26 yw'r nifer dangosol o dai sydd angen eu darparu ar y safle gan mai'r ffigwr yma a nodir ym mholisi TAI 3. Mae'r cynnig presennol yn dangos cynnydd o 3 i'r rhif yma ac o'i gymharu â'r caniatâd blaenorol ar gyfer y safle. Er hynny, rhif dangosol yw'r ffigwr yma ac ni chredir y byddai 3 uned ychwanegol yn annerbyniol. Yn yr achos yma, mae'r hyn a fwriedir yn dderbyniol mewn egwyddor o safbwynt angen sydd wedi ei gydnabod am dai ar safleoedd wedi eu dynodi yn ogystal â statws Bontnewydd fel pentref gwasanaeth ble disgwylir lefelau uwch o dai newydd o'u cymharu â math eraill o bentrefi.
- 5.2 Mae Polisi TAI 8 yn datgan dylai pob datblygiad preswyl newydd gyfrannu at wella cydbwysedd tai a diwallu'r anghenion ar gyfer y gymuned gyfan. Mae manylion y cais yn nodi y bydd 30% o'r datblygiad yn dai fforddiadwy. Mae'r canran yma yn unol â'r canran disgwylidig ar gyfer pentref Bontnewydd fel a nodir yn rhan 2 o bolisi TAI 15.
- 5.3 Mae'r bwriad hefyd yn cynnig cymysgedd o dai o safbwynt maint a math ac hefyd yn darparu tai fforddiadwy. Mae cadarnhad wedi ei dderbyn fod y bwriad yn cyfarch yr angen sydd wedi ei adnabod ar gyfer tai yn yr ardal ac felly yn unol gyda polisi TAI 8 a'r CCA perthnasol.
- 5.4 Gan ystyried yr asesiad uchod ac o ystyried fod y safle wedi ei ddynodi yn y CDLL fel safle yn benodol ar gyfer datblygiad preswyl, credir bod yr egwyddor o ddatblygu'r safle ar gyfer 29 uned byw yn dderbyniol ac yn cydymffurfio gyda gofynion cyffredinol polisiau'r cynllun lleol.

Mwynderau gweledol

- 5.5 Mae'r safle wedi ei leoli o fewn ardal breswyl gymysg ble gwelir amrywiaeth eang o ran maint, dyluniad, gosodiad a gorffeniadau tai preswyl presennol. Gwelir nodweddion cyffredin o fewn yr adeiladau o ran gorffeniadau yn bennaf, ond ni chredir fod un patrwm amlwg i ddatblygiadau preswyl o fewn yr ardal leol.
- 5.6 Gwelir mai adeiladau deulawr a fwriedir yn yr achos yma sydd yn cyd-fynd a mwyafrif y patrwm lleol. Gweler tai presennol Glanrafon gerllaw sydd yn ddatblygiad o dai pâr deulawr yn bennaf ar ffurf stad safonol yn cael ei gwasanaethu gan lonydd safonol.
- 5.7 Yn ogystal, gweler hefyd stadau Glan Beuno ac Erw Deg gerllaw sydd yn amrywio o ran ffurf a gosodiad y tai trwy gynnwys tai unllawr, dormer a deulawr o fewn plotiau unigol. Ar wahân i'r stadau yma, gwelir hefyd dai unigol o amrywiol faint a dyluniad.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/06/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

- 5.8 Ni chredir felly fod patrwm pendant lleol sydd angen ei warchod neu ei efelychu ac o ganlyniad mae egwyddor yr hyn a fwriedir yn yr achos yma yn dderbyniol. Mae ffurf y tir yn golygu fod gwahaniaeth mewn lefel o ble fyddai mynediad y safle i'r rhan uchaf i gyfeiriad y gogledd o'r man hyn. Ni chredir y byddai'r hyn a fwriedir yn yr achos yma yn sylweddol wahanol i'r hyn sydd eisoes yn bodoli gerllaw o ran lleoliad, uchder ac ymddangosiad nac ychwaith yn sylweddol wahanol i'r datblygiad a ganiatawyd eisoes. Mae ffurfiau cyffredinol rhwng y caniatâd blaenorol a'r cynnig presennol ac er bod ail leoli'r fynedfa a'r cynnydd o 3 tŷ yn golygu peth newidiadau o ran gosodiad, ni chredir y bydd yn newid niweidiol nac annerbyniol.
- 5.9 Fel sydd yn arferol, gellir cytuno ar fanylion yr union orffeniadau trwy gyfres o amodau safonol ac ystyrir hyn yn briodol yn yr achos yma.
- 5.10 O safbwynt materion sy'n ymwneud â mwynderau gweledol felly, ni chredir y byddai'r datblygiad yma yn cael effaith annerbyniol ar y materion hyn o ystyried y sefyllfa amrywiol bresennol, yr hanes cynllunio a'r hyn a fwriedir sef tai newydd o ffurf ac edrychiad safonol. O ganlyniad, credir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt gofynion perthnasol polisau PS 5, PCYFF 2 a PCYFF 3.
- 5.11 Cyflwynwyd cynllun tirlunio cynhwysfawr ar gyfer y safle. Cyfeiriodd yr Uned Bioamrywiaeth at yr angen i ddiwygio elfennau o'r cynllun er mwyn cynnwys gwrychoedd ychwanegol a rhywogaethau derbyniol o goed. O ganlyniad i'r sylwadau yma derbyniwyd cynllun diwygiedig sydd yn cynnwys rhestr plannu wedi ei diweddarau a chynnwys gwrychoedd ychwanegol. O ganlyniad, derbyniwyd cadarnhâd gan yr Uned Bioamrywiaeth fod y diwygiadau yn dderbyniol ac o ganlyniad credir fod gofynion perthnasol polisi PCYFF 4 yn cael ei fodloni. Gellir rheoli'r agweddau hyn drwy amodau priodol. Fel sydd wedi ei nodi mewn rhan arall yn yr adroddiad, derbyniwyd gadarnhâd gan y datblygwr yn dilyn pryderon a amlygwyd gan y Pwyllgor, y bydd y gwrych presennol sydd yn ochri gyda Lôn Cefnwerthyd yn cael ei chadw ac os caiff ei ddifrodi yn ysod y cyfnod Adeiladu, y bydd yn cael ei ail-blannu.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.12 Fel sydd eisies wedi ei nodi uchod, mae natur adeiledig bresennol yr ardal yn amrywiol ond credir hefyd ei fod yn ogystal yn eithaf dwys. Golygai hyn fod materion yn ymwneud ac agosatwydd a gor-edrych yn nodwedd weddol gyffredin o fewn yr ardal ac yn benodol o fewn stadau cyfagos a thai ar hyd y ffyrdd ble gwelir perthynas agos rhwng y tai ond hefyd manau sydd yn agored o'r ffyrdd a manau cyhoeddus eraill. Tra nad yw hyn yn cyfiawnhau gor-edrych o'r newydd mae'n rhoi darlun o'r sefyllfa a geir yn yr ardal leol.
- 5.13 Mae'r datblygiad i'w gynnal o fewn tir agored presennol sydd yn codi mewn uchder o'i fan deheuol i gyfeiriad y gogledd. Cynhaliwyd trafodaethau cyn cyflwyno cais rhwng swyddogion cynllunio a chynrychiolwyr y datblygwr. Fel rhyw fath o bren mesur yn yr achos yma, rhoddwyd ystyriaeth i osodiad y tai fel a ganiatawyd yn flaenorol a'r hyn a fwriedir bellach gan gynnwys y cynnydd mewn nifer o 26 i 29. Y newid amlycaf a welir yw ail leoli'r fynedfa sydd yn golygu fod gosodiad y stad yn newid o ganlyniad i'r hyn a ganiatawyd. Er hynny, mae tebygrwydd yn parhau rhwng y ddau gynllun fel a welir yng ngosodiad y tai ar ochr gorllewinol y safle.
- 5.14 Gwelir fod rhan uchaf y safle (plotiau 14, 15, 16, 17) yn newid o'r hyn a ganiatawyd o ran gosodiad y tai arfaethedig. Nid oes cynnydd yn y rhan yma o'r safle o ran nifer y

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/06/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

tai, maent yn parhau yn 4 mewn nifer, ond mae eu gorweddiad wedi newid sydd yn golygu fod rhaid ystyried yr effaith yn benodol ar yr eiddo preswyl sy'n gyfochrog gyda'r rhan yma o'r safle. Derbyniwyd sylwadau a gwrthwynebiad gan berchennog yr eiddo yma yn nodi'r gwahaniaethau amlwg rhwng y ddau gynllun a'r cynnydd mewn effaith niweidiol ar fwynderau preswyl yr eiddo o'r hyn a ganiatawyd yn flaenorol. Cyfeiriwyd y sylwadau yma at y datblygwr a ymatebodd trwy gyflwyno dogfen ar ffurf asesiad effaith yn benodol ynglŷn â'r elfen yma.

- 5.15 Mae ystyriaeth fanwl wedi ei roi trwy fanylion penodol a chyfres o ddarluniau yn dangos pellteroedd rhwng cefn y tai newydd a'r eiddo presennol a lleoliad ffenestri. Nodir hefyd y bydd mesurau lliniaru ychwanegol ar ffurf ffens bren barhaol rhwng 1.9m a 2.3m mewn uchder yn cael ei gosod ar hyd y ffin ogleddol tra fod presenoldeb wal flocc ar y ffin a thyfiant o goed a gwrych o fewn gardd yr eiddo cyfochrog hefyd yn cyfrannu tuag at warchod mwynderau.
- 5.16 Cydnabyddir fod newid o'r hyn a ganiatawyd yn flaenorol a'r cynllun presennol, beth sydd angen ei ystyried yw faint o gynnydd niweidiol fyddai, os o gwbl, ar drigolion yr eiddo cyfochrog. Credir fod y pellteroedd, lefelau tir a phresenoldeb y ffens arfaethedig a'r llysyfiant presennol yn golygu na fyddai ffenestri cefn ar lawr daear plotiau 14-17 yn amharu i raddau annerbyniol ar fwynderau'r eiddo cyfochrog. O ran ffenestri'r llawr cyntaf, gweler fod rhai ohonynt yn cynnwys gwydr afloyw felly nid oes pryder o safbwynt y rhain. Mae ffenestri eraill yn gwasanaethu ystafelloedd gwely ac felly y rhain sydd gyda'r potensial o amharu fwyaf ar yr eiddo cyfochrog.
- 5.17 Amlygwyd pryder am y tai yma gan berchennog yr eiddo cyfochrog (Tywyn) yn ystod y pwyllgor blaenorol ac fe ategwyd at y pryderon hyn gan rai aelodau gan arwain at ohirio penderfyniad er mwyn ystyried newidiadau addas i'r rhan yma o'r safle er mwyn lleihau'r effaith. Er fod newidiadau wedi eu gwneud i leoliad a dyluniad plot 14 cyn y Pwyllgor olaf, nid oedd y cymydog nac Aelodau'r Pwyllgor yn ystyried fod hyn ynddo i hun yn ddigonol i oresgyn yr effaith. Yn ychwanegol, ystyriwyd y byddai effaith plotiau 15 ac 16 hefyd yn niweidiol ar fwynderau'r eiddo cyfochrog ar sail gor-edrych yn bennaf. O ganlyniad, penderfynodd y Pwyllgor y byddai angen i'r ymgeisydd ail ystyried trefniadau plotiau 14, 15 ac 16. Wedi'r Pwyllgor bu i'r datblygwr gwrdd gyda pherchennog yr eiddo cyfochrog ac fe ddeallir gan yr ymgeisydd mai canlyniad y cyfarfod hwn arweiniodd at y newidiadau a eglurir isod. Mae swyddogion wedi ail ymgynghori ynglŷn â'r diwygiadau yma gyda'r cymydog, ond ar adeg ysgrifennu'r adroddiad yma, ni dderbyniwyd ymateb. Fel sydd yn arferol, os derbynnir sylwadau pellach cyn y Pwyllgor fe adroddir hyn fel gwybodaeth ychwanegol. Er hwylustod, eglurir ac asesir y newidiadau diweddaraf a gynigir ar gyfer y plotiau unigol:

Plot 14 - er y newid a gynigwyd eisioes i leoliad yr eiddo ar y plot yma yn ogystal â diwygiadau i ffenestri llawr cyntaf yr eiddo, roedd y cymydog a'r Pwyllgor yn parhau i bryderu am ei effaith ar Tywyn. O ganlyniad, mae ongl y ffenestr oriel wedi ei newid er mwyn sicrhau na fyddai gor-edrych o'r eiddo i ardd Tywyn. Mae plot 14 yn mesur 12.5m o ffin Tywyn (yn flaenorol roedd yn 8.2m) ac yn 17.8m o'i fesur yn groeslinol o gornel plot 14 i gornel Tywyn. Mae gwybodaeth wedi ei dderbyn gan yr ymgeisydd fod perchennog Tywyn yn ffafrio'r opsiwn yma.

Plot 15 – roedd pryderon am y pellter rhwng cefn yr eiddo ar blot 15 a thalcen ochr Tywyn yn ogystal a gor-edrych o ffenestri llawr cyntaf i ardd Tywyn. Mae lleoliad yr adeilad yn cael ei symud 4.4m ymhellach i ffwrdd o Tywyn fel ei fod mewn llinell gyda plot 14. Mae'r pellter bellach rhwng Tywyn a cefn tŷ plot 15 yn 17.5m o'i gymharu a 13.5m. Mae trefn tŷ cefn yr adeilad ar plot 15 hefyd yn cael ei newid sydd yn golygu y bydd waliau allanol yn newid a rhediad y tŷ yn ymestyn gan gynnwys dwy ffenestr tŷ

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/06/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

newydd (velux) yn lle'r hyn a fwriadwyd yn wreiddiol. Fe osodir y ffenestri hyn uwchben llinell gwelediad gan gyfyngu edrychiadau allan tuag at Tywyn. Pan drafodwyd y newidiadau yma, deallir gan yr ymgeisydd fod perchennog Tywyn yn ffafrio'r opsiwn yma.

Plot 16 – fel yn achos plot 15, roedd pryderon am y pellter rhwng cefn yr eiddo ar blot 16 a Tywyn yn ogystal a gor-edrych o'r ffenestri llawr cyntaf. Mae lleoliad yr adeilad yn cael ei symud 4.3m ymhellach i ffwrdd o Tywyn mewn llinell gyda tai plotiau 15 ac 16. Newidwyd trefniant mewnol yr eiddo yn unol ag awgrymiadau perchennog Tywyn trwy symud lleoliad yr ystafell ymolchi i'r rhan agosaf at ardd Tywyn, ail leoli 1 ffenestr ystafell wely i'r talcen a chanol ffenestr ystafell wely arall fel ei bod ymhellach i ffwrdd o Tywyn gan adael dros 17.5m rhwng y ffenestr a chornel blaen Tywyn a 21.8m o ffenestr ar gongl cefn Tywyn.

Cyflwynwyd cynllun manwl yn dangos y newidiadau yma, y pellteroedd rhyngddynt a ffiniau ac adeilad Tywyn a'r linell gweledd yn deillio o ffenestri cefn plotiau 14, 15 ac 16 tuag at Tywyn. Ystyrir fod y diwygiadau hyn yn gwneud y datblygiad yn fwy derbyniol eto a bod y diwygiadau yn cyfarch pryderon y cymydog a'r Pwyllgor o safbwynt effaith ar fwynderau'r eiddo cyfochrog. Bellach, ni ystyrir fod unrhyw sail resymol a fyddai'n cyfiawnhau unrhyw bryderon pellach am effaith annerbyniol ar fwynderau'r eiddo cyfochrog o ganlyniad i ddyluniad a lleoliad plotiau 14, 15 ac 16.

- 5.18 O safbwynt effaith y datblygiad ar dai cyfagos eraill, ni chredir y byddai effaith amlwg yn deillio o'r bwriad oherwydd lleoliad a gorweddiad y tai yn ogystal â'r pellteroedd rhyngddynt. Mae ail leoli'r fynediad yn amlwg yn mynd i fod yn welliant o ran yr effaith ar drigolion oddi ar Lôn Cefnwerthyd ond o ganlyniad, rhaid ystyried ei effaith yn ei leoliad newydd. Mi fyddai'r fynedfa newydd yn cael ei chreu oddiar Lôn Llanfaglan, gyferbyn a'i lleoliad arfaethedig, gweler wal garreg bresennol gyda ffens bren yn rhannol uwchben yn ogystal â thyfiant sefydledig o goed tu cefn i'r wal garreg. Mae pryder wedi ei godi ynglŷn â llwybr troed sydd i'w gynnwys yn rhan uchaf y safle gyda mynedfa oddi arno i Lôn Cefnwerthyd. Er y cynigwyd i'w ddileu gan y datblygwr, mae'r Uned Drafnidiaeth o'r farn y byddai o fudd i'w gynnwys er mwyn sicrhau fod gwelliant o ran tynnu cerddwyr i ffwrdd o Lôn Cefnwerthyd.
- 5.19 Wedi ystyried yr holl faterion felly gan gynnwys sylwadau a gwrthwynebiadau a dderbyniwyd yn ogystal â'r diwygiadau a wnaed, credir fod y bwriad yn dderbyniol ac er y bydd rhywfaint o effaith, ni ystyrir y byddai'n annerbyniol ar sail gofynion perthnasol polisiau PCYFF 2 a PCYFF 3.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.20 Amlygwyd pryderon yn ystod y cyfnod ymgynghori gan drigolion lleol ynglŷn â'r effaith tebygol ar y rhwydwaith ffyrdd lleol. Yn amlwg o ystyried y sefyllfa bresennol a'r hyn a fwriedir mi fydd newid a chynnydd mewn symudiadau. Yr hyn sydd angen ei ystyried yw os yw'r gwahaniaeth yn y sefyllfa yn gwbl annerbyniol o safbwynt safonau cyfredol.
- 5.21 O ran y newidiadau amlwg, gwelir fwriad i greu mynedfa gerbydol newydd i mewn i'r safle sydd yn leoliad newydd i'r hyn a ganiatawyd ac a greuwyd yn flaenorol. Gweler fynedfa safonol newydd i'w chreu oddiar Lôn Llanfaglan gyda phalmant o boptu. Bwriedir hefyd greu man pasio ar Lôn Cefnwerthyd yn ogystal â llwybr troed sydd yn cysylltu rhan uchaf y stâd gyda Lôn Cefnwerthyd. Derbyniwyd sylw gan gymydog yn nodi y byddai'r llwybr yma yn amharu ar fwynderau tai cyfagos ond cadarnhaodd

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/06/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

Swyddog yr Uned Drafnidiaeth y byddai'n ddymunol i'w gadw er mwyn sicrhau cyswllt addas i gerddwyr.

- 5.22 Derbyniwyd diwygiad i'r cynllun gwreiddiol pan ddaeth i'r amlwg nad oedd plot 18 yn cynnwys 2-lecyn parcio a modurdy. O ganlyniad, mae cynllun diwygiedig yn dangos eiddo plot 18 wedi ei ail osod er mwyn darparu'r 2 lecyn a modurdy. Ni chredir fod y newid yma yn amharu i raddau annerbyniol ar drefniant y safle nac unrhyw edrychiadau.
- 5.23 Mae'r safle wedi ei leoli o fewn oddeutu 200m i gefnffordd yr A487 sef y ffordd sydd yn rhedeg trwy ganol pentref Bontnewydd. Fel sydd yn ofynnol, ymgynghorwyd gydag Asiant Cefnffyrdd Llywodraeth Cymru ynglŷn â'r bwriad a derbyniwyd ymateb yn cadarnhau nad oedd ganddynt sylw ynglŷn â'r bwriad.
- 5.24 Yn yr un modd, nid yw Uned Drafnidiaeth y Cyngor ychwaith yn gwrthwynebu'r bwriad ac maent yn awgrymu cynnwys amodau perthnasol er mwyn sicrhau fod y datblygiad yn cael ei gynnal i'r safonau disgwylidig. Mae'r Uned yn cadarnhau fod ffurf a maint y fynedfa a'r ffordd stâd yn ogystal a niferoedd parcio o fewn y lleiniau unigol yn dderbyniol. Credir fod y safle yn weddol hygyrch o fewn ffiniau'r pentref, o fewn pellteroedd rhesymol i adnoddau a gwasanaethau lleol ag hefyd yn hygyrch o ran ei leoliad o fewn ychydig filltiroedd i dref Caernarfon. O ganlyniad, credir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt materion trafndiaeth a mynediad a'i fod trwy hynny yn cydymffurfio gyda gofynion perthnasol polisiau PS 4, PS 5, TRA 2 a TRA 4.

Materion bioamrywiaeth

- 5.25 Fel sydd eisioes wedi ei nodi uchod, derbyniwyd sylwadau gan yr Uned Bioamrywiaeth ynglŷn â'r bwriad o safbwynt ei effaith ar faterion amgylcheddol perthnasol. Derbyniwyd diwygiadau i'r cynllun tirlunio o ganlyniad i'r sylwadau fel sydd eisioes wedi ei gyfeirio ato uchod. Derbyniwyd hefyd gadarnhâd y bydd blychau ystlumod yn cael eu cynnwys o fewn y safle.
- 5.26 Oherwydd presenoldeb Afon Gwyrfaei gerllaw, cynhaliwyd prawf o effaith sylweddol tebygol y datblygiad ar yr afon oherwydd ei bod wedi ei ddynodi fel Safle Ewropeaidd Ardal Cadwraeth Arbennig (ACA/SAC). Cadarnhawyd y gallai'r datblygiad gael effaith ar y safle ACA ac felly awgrymir cynnwys amod i sicrhau na fydd deunyddiau llygreddol yn cael eu golchi i'r afon gan effeithio ar nodweddion yr afon (awgrymwyd cynnwys amod fel yma yn ogystal gan Cyfoeth Naturiol Cymru). O dderbyn y cynllun diwygiedig yn ogystal â chynnwys amod i warchod Afon Gwyrfaei gerllaw, credir fod modd sicrhau fod y datblygiad yn dderbyniol a'i fod oherwydd hynny yn cydymffurfio gyda gofynion perthnasol polisiau PS 5, PS 19 a AMG 5.

Materion Archeolegol

- 5.27 Derbyniwyd ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus gan Ymddiriedolaeth Archeolegol Gwynedd yn nodi y dylid cynnal asesiad archeolegol o'r safle cyn penderfynu'r cais. Derbyniwyd asesiad addas maes o law sydd yn awgrymu fod y canlyniadau yn amhendant. Er hynny, fe allai presenoldeb gwasanaethau a nodweddion eraill guddio nodweddion archeolegol ac o ganlyniad awgrymir cynnwys amod safonol i gytuno ar raglen o waith archeolegol addas. O wneud hyn, credir fod gofynion perthnasol polisi AT 4 yn cael ei fodloni.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/06/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

Materion llifogydd

- 5.28 Cydnabyddir fod pryder mawr yn lleol am effaith posib y datblygiad ar y gymdogaeth o gofio fod yr ardal a thrigolion lleol wedi dioddef effaith llifogydd yn y gorffennol. O ystyried y digwyddiad yma, rhaid felly rhoddi ystyriaeth trylwyr i'r elfen yma er mwyn asesu yn llawn unrhyw effaith posib ar drigolion lleol a'r ardal yn gyffredinol.
- 5.29 Mae Afon Beuno yn rhedeg yn gyfochrog â Lôn Llanfaglan ac yn llifo i'r Afon Gwyrfai sydd oddeutu 100m i ffwrdd i gyfeiriad y de orllewin. Mae Afon Beuno wedi ei lleoli rhwng stad bresennol Glanrafon a blaen safle'r cais gyda Lôn Llanfaglan yn rhedeg trwy'r canol. Mae rhan o Afon Beuno wedi ei dynodi fel parth llifogydd C2 gyda ffin y parth yn gorffen gydag ymyl y ffordd gyhoeddus. Nid yw unrhyw ran o safle'r cais ei hun wedi ei gynnwys o fewn y parth llifogydd ac felly nid oes gofyn am Asesiad Effaith Llifogydd ffurfiol ar gyfer y safle ei hun yn yr achos yma.
- 5.30 Mae ffurf y tir ar lethr ac felly yn anorfod, mi fyddai rhediad dŵr yn arwain i lawr o'r safle at ei waelod ac yn ddealladwy, mae trigolion lleol wedi amlygu pryder am effaith unrhyw rhediad ychwanegol ar yr ardal gan y bydd yn y pen draw yn arwain i mewn i Afon Beuno. Mae'r mater yma wedi ei amlygu o'r cychwyn gyda'r datblygwr a chyngor wedi ei roi y bydd angen sicrhau yn glir trwy wybodaeth a mesurau rheoli penodol, na fydd y datblygiad yn amharu ar drigolion lleol o safbwynt effaith materion yn ymwneud â draenio'r safle.
- 5.31 Yr hyn a fwriedir ar y safle yw creu ardal o dan yr ardal gyhoeddus agored i gynnwys offer arbenigol sydd yn casglu dŵr mewn tanciau pwrpasol ac wedyn yn rheoli ei ryddhad i Afon Beuno gerllaw.
- 5.32 Yn dilyn y trafodaethau yn ogystal â'r diwygiadau i ddyluniad yr offer a'r wybodaeth ychwanegol a gyflwynwyd, derbyniwyd cadarnhad gan Brif Beiriannydd Uned Draenio'r Cyngor y byddai'r dyluniad yn cynnwys gofod storio a threfn ddigonol ar gyfer gwaredu dŵr wyneb i safonau angenrheidiol. O ganlyniad, cadarnhawyd na fydd y datblygiad yn cynyddu risg llifogydd i lawr yr afon cyn belled â'i fod yn cael ei adeiladu a'i gynnal yn gwbl unol â'r manylion a gytunwyd.
- 5.33 Yn ystod trafodaethau, fe awgrymwyd y dylid rhyddhau'r dŵr wyneb yn uniongyrchol i Afon Gwyrfai yn hytrach na'r Beuno. Ystyriwyd hyn ond canfuwyd na fyddai'n rhesymol i wneud y cysylltiad oherwydd cymhlethodau i greu cysylltiad uniongyrchol gan gynnwys pryderon ecolegol oherwydd statws yr afon fel ACA, presenoldeb prif bibell nwy, problemau lefelau ayyb. Derbynir felly na ellir mynnu fod y cyswllt yn cael ei wneud yn uniongyrchol i'r Gwyrfai a gan fod y safle'n draenio i'r Afon Beuno ar hyn o bryd, ni ellir ddim mynnu eu bod yn gwneud hynny. Mae'r opsiwn sydd wedi ei gynnig yn cadw'r 'status quo' o ran y llif o'r safle, felly mae'n rhaid dderbyn hynny.
- 5.34 Cyflwynwyd y cais cyn dyddiad mabwysiadu deddfwriaeth newydd yn ymwneud â systemau draenio cynaliadwy (SUDS) ac felly nid yw'r gofynion yma yn rhai y gellir eu gorfodi. Er hynny, mae mesurau yn cael eu cynnwys o fewn dyluniad y system ddraenio sydd yn cynnwys nodweddion draenio cynaliadwy er enghraifft llecynnau parcio gyda wynebau hydraiddd ble arweinir dŵr wyneb oddiar wynebau caled megis toeau, llwybrau troed ac ati. Fe ystyrir fod y mesurau yma yn ogystal â'r prif system sydd yn casglu a rhyddhau dŵr wyneb y safle gyfan yng ngwaelod y safle yn dderbyniol o safbwynt gofynion polisi PCYFF 6.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/06/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

- 5.35 Derbyniwyd sylwadau gan Dŵr Cymru ynglŷn â'r bwriad gan nodi fod presenoldeb systemau presennol yn yr ardal sy'n golygu y byddai angen eu caniatâd ffurfiol os am wyro unrhyw bibell bresennol. Yn ogystal, rhoddir cadarnhad fod y bwriad o gysylltu gyda'r system gyhoeddus yn dderbyniol ac na ragwelir unrhyw broblem gyda capasiti'r gwaith trin lleol o dderbyn y cynnydd fyddai'n deillio o'r datblygiad arfaethedig yma. Nodir yn ogystal yr angen i dderbyn caniatâd Dŵr Cymru ar gyfer y cysylltiadau a threfniadau perthnasol fel y gwneir yn arferol gyda datblygiad preswyl newydd fel y ceir yma.
- 5.36 Mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi cadarnhau y canlynol:
“ Mae'r safle o fewn parth A yn unol â'r mapiau cyngor datblygu sy'n cyd-fynd â TAN15: Datblygu a Pherygl o Llifogydd. Ystyrir bod parth A yn wynebu perygl isel neu ddim perygl o lifogydd afonol. Rydym yn ymwybodol o'r llifogydd a brofwyd yn Ystad Glanrafon gerllaw a achoswyd gan Afon Gwyrfaï ac Afon Beuno. Nid yw'r safle yn wynebu perygl o Afon Gwyrfaï a deallir bod gan eich cydweithwyr yn Ymgynghoriaeth Gwynedd Consulting (YGC) (sy'n gweithredu fel yr Awdurdod Llifogydd Lleol Arweiniol) fodel hydrolig llifogydd drafft ar gyfer Afon Beuno. Deallir yn ogystal nad yw tarddiad y llifogydd yn peri risg i'r safle presennol ond fe'ch cynghorir i ymgynghori â YGC er mwyn sicrhau mai hwn yw'r achos.
O ran gwaredu dŵr wyneb, byddem hefyd yn cynghori bod YGC yn gorff cymeradwyo systemau draenio cynaliadwy (SUDS), ac mae angen iddynt gynghori ynghylch addasrwydd y cynllun draenio a'r cyfraddau lliniaru a gollwng dŵr arfaethedig er mwyn sicrhau nad yw risgiau oddi ar y safle yn cael eu cynyddu oherwydd y cynnig datblygu hwn. Yn ogystal, byddant yn cynghori ynghylch addasrwydd y pwynt gollwng dŵr i mewn i'r draen priffordd presennol sydd â diamedr o 300mm.
Nid ydym wedi ystyried yr effeithiau posibl ar faterion eraill ac ni ellir diystyru'r posibilrwydd y gall y datblygiad arfaethedig effeithio ar fuddiannau eraill, gan gynnwys buddiannau amgylcheddol o bwysigrwydd lleol”.
- 5.37 Rhoddwyd ystiriaeth lawn i'r holl sylwadau a dderbyniwyd yn ymwneud a materion llifogydd a draenio ac fe gydnabyddir fod y sefyllfa yn peri pryder i drigolion a ddioddefodd effaith llifogydd yn y gorffennol. Er hynny, nid oes gwrthwynebiad i'r cynllun a'r mesurau arfaethedig i reoli dŵr gan y cyrff perthnasol sef Uned Draenio'r Cyngor, Cyfoeth Naturiol Cymru a Dŵr Cymru. Ni chredir felly fod unrhyw reswm dros wrthod y cais o safbwynt yr agwedd yma gan ei fod yn dderbyniol o safbwynt gofynion perthnasol polisiau PS 5, PS 6 a ISA 1. Fe roddir amodau penodol er mwyn sicrhau fod yr hyn a gytunwyd yn cael ei weithredu yn gwbl unol a'r manylion a gytunwyd.

Tai Fforddiadwy

- 5.38 Mae'r cynlluniau a gyflwynwyd yn dangos 9 uned fforddiadwy ar ffurf 6 fflat 2 lofft a 3 tŷ 3 llofft sydd yn cwrdd gyda'r gofynion maint perthnasol. Mae gohebiaeth wedi ei dderbyn gan gymdeithas tai yn cadarnhau os fydd y cais yn llwyddiannus, y byddant yn ystyried prynu'r unedau i'w adeiladu a'u gosod fel cartrefi fforddiadwy i bobl cymwys yn unol â pholisi gosod Cyngor Gwynedd neu ar sail rhent canolradd i ymgeiswyr ar gofrestr Tai Teg.
- 5.39 O ganlyniad i'r materion a godwyd gan y Pwyllgor ynglŷn a niferoedd tai ar y safle, ynghyd a'r gymysgedd a'r dwysedd, trafodwyd y materion hyn ymhellach gyda'r Uned Bolisi Cynllunio ar y Cyd a derbyniwyd ymateb yn cadarnhau'r angen presennol am unedau fforddiadwy yn ogystal a dwysedd a chymysgedd y datblygiad:

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/06/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

Nodir fod hwn yn safle sydd wedi ei ddynodi yn y Cynllun. Fel safle sydd wedi ei adnabod yn benodol i gwrdd â chyfran o'r twf ar gyfer tai, mae maen prawf 3 o Bolisi PCYFF 2 (Meini Prawf Datblygu) yn datgan fod yn rhaid gwneud y "defnydd gorau o dir, gan gynnwys dwysedd o 30 uned byw o leiaf yr hectar o ran datblygiadau preswyl".

Mae'r wybodaeth a nodir yn y Cynllun o safbwynt y nifer o unedau (amcangyfrif) ar gyfer y dynodiadau tai yn ddibynnol ar amgylchiadau'r safle. Yn yr achos hwn mae'r nifer o unedau sydd wedi derbyn caniatâd cynllunio yn gyson a'r ffigwr ar gyfer 30 uned yr hectar ar y safle (sef y ffigwr isafswm a nodir ym Mholisi PCYFF 2). Nodir fodd bynnag mai ffigwr dangosol ydyw hwn a byddai modd darparu mwy o unedau ar y safle os byddai hynny'n dderbyniol. Yn yr achos yma, mae darparu 29 uned yn gyfystyr a dwysedd o 33 uned yr hectar. Ond rhaid cofio fod 6 o'r unedau yma yn fflatiau sydd yn cael ei ystyried yn ddefnydd gwell o dir a'i fod yn yr achos yma yn ymateb i alw fel sydd wedi ei nodi mewn ffigyrau cyfredol (33% o'r rhai sydd ar gofrestr Tai Teg sydd yn dymuno cael uned 2 llofft).

- 5.40 Yn ategol i'r uchod, trafodwyd y mater o alw am dai fforddiadwy presennol a beth yw'r sefyllfa ddiweddaraf parthed hyn. Ymgynghorwyd yn ffurfiol gyda Uned Strategol Tai'r Cyngor a derbyniwyd yr ymateb canlynol sydd yn cadarnhau'r sefyllfa bresennol ym mhentref Bontnewydd yn unig sef yr angen am unedau fforddiadwy 2 llofft:

Angen Tai cymdeithasol pentref Bontnewydd ar sail cofrestru Tîm Opsiynau Tai:-

Nifer o ymgeiswyr: - 121

Cyfanswm % angen am unedau gyda 1 llofft: - 34%, 2 llofft: - 46%, 3 llofft: - 16%, 4 llofft: - 4%

Edrychwyd hefyd ar gofrestr Tai Teg ble mae pobl wedi cofrestru ar gyfer tai fforddiadwy a canolraddol i brynu neu rentu.

Wrth edrych ar Bontnewydd yn benodol:-

Nifer wedi dewis Bontnewydd (1/2/3ydd dewis) – 9

Nifer yn dymuno prynu – 7

Nifer yn dymuno rhentu – 6 (fe all ymgeiswyr ddewis opsiwn i prynu a rhentu)

% Angen am unedau gyda 2 llofft – 33%, 3 llofft – 44%, 4 llofft – 11%, Dim dewis – 11%

- 5.41 Rhaid casglu felly ar sail y ffigyrau diweddaraf yma mai'r galw mwyaf yw am unedau llai 2 neu 3 llofft. Mae'r datblygiad arfaethedig yma yn cynnig darparu 23 uned byw 2 a 3 ystafell wely gan gynnwys 9 uned fforddiadwy ar ffurf 6 fflat 2 llofft a thri tŷ 3 llofft, credir fod y ddarpariaeth yma yn ddigonol ac yn ymateb i alw cydnabyddedig lleol. Mae'r dystiolaeth uchod yn cadarnhau fod y datblygiad yma yn darparu cymysgedd addas o unedau fforddiadwy gan gynnwys fflatiau 2 llofft a bod y gymysgedd a'r dwysedd yn briodol ac yn cydymffurfio gyda gofynion polisiau yn ogystal a'r CCA: Cymysgedd Tai sydd yn datgan ym mharagraff 6.1 - Bydd darparu fflatiau/ tai dwy a thair llofft (boed nhw yn adeiladau newydd, newid defnydd adeiladau di- breswyl neu ddod a thai gwag yn ôl i ddefnydd) yn cynyddu'r dewis i deuluoedd llai, cyplau ifanc, a phobl ifanc sy'n dymuno rhannu, neu aelwydydd pobl hŷn sy'n dymuno symud i dy llai na beth sydd ganddynt yn barod. Byddai'r math yma o aelwydydd yn cael hi'n anodd fforddio tai pedair a phum llofft neu byddai tai o'r maint yma rhy fawr i'w gofynion.

I'r perwyl hwn bydd rhaid sicrhau trefniadau priodol er mwyn sicrhau'r ddarpariaeth o dai fforddiadwy ar y safle ac yn yr achos yma fe wneir hyn trwy amod safonol.

Credir felly, i'r bwriad fod yn dderbyniol ar sail gofynion perthnasol Polisiau PS 2, PS 18 a TAI 15 o'r CDLL.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/06/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

Llecyn Agored

- 5.42 Nodir hefyd ar y cynllun fod ardal i'w ddynodi fel ardal gyhoeddus agored a derbyniwyd sylw gan y Cyngor Cymuned yn datgan y dylid gosod offer chwarae yma. Yn wreiddiol, derbyniwyd cadarnhâd gan y datblygwr na fyddai'n bosib gosod offer parhaol yn y llecyn yma oherwydd gofynion draenio'r safle. Mi fyddai angen creu sylfeini ar gyfer offer newydd sydd yn golygu tyllu'r safle ac o bosib effeithio ar yr offer oddi tano. Yn ogystal, mi fyddai angen cynnal yr offer a'r safle gan Dŵr Cymru ac felly fyddai presenoldeb offer ffurfiol yn amharu ar gynnal a chadw'r safle ar gyfer trefniadau draenio. Yn wreiddiol, cadarnhaodd y datblygwr y byddant yn fodlon cynnig cyfraniad ariannol tuag at offer newydd i'w osod neu wella offer presennol ar safle chwarae arall o fewn y pentref. Ar sail y fformiwla sydd wedi ei gynnwys yn y CCA perthnasol cadarnhaodd yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd y byddai angen cyfraniad ariannol os na ddarperir offer ar y safle.
- 5.43 Yn dilyn yr ymgynghoriad cyntaf derbyniwyd sylwadau gan y Cyngor Cymuned yn datgan nad oeddynt yn fodlon gyda'r trefniadau yma ac y dylid cynnwys offer ar y safle. Cynhaliwyd cyfarfod rhwng y datblygwr a'r Cyngor Cymuned i drafod opsiynau posib ar gyfer y safle, o ganlyniad mae'r datblygwr bellach yn cynnig gosod offer llai ymwithiol ar y safle ac y byddent yn trefnu gwaith cynnal a chadw'r safle trwy gytundeb rheoli. Cefnogwyd y cynnig gan y Cyngor Cymuned ac fe gadarnhawyd hyn trwy lythyr ffurfiol.

O ganlyniad, credir fod gofynion perthnasol polisiâu PS 2 a ISA 5 yn cael eu bodloni.

Materion addysgol:

- 5.44 Mae Polisi ISA 1 o'r CDLL yn datgan bod darpariaeth cyfraniad addysgol yn ffactor i'w ystyried wrth drafod ceisiadau ar gyfer datblygiadau preswyl a dywedir y caniateir cynigion dim ond pan fo capasiti isadeiledd digonol yn bodoli neu pan caiff ei ddarparu mewn modd amserol. Mae'r Gwasanaeth Addysg wedi cadarnhau yn ystod trafodaethau cychwynnol fod y safle yn disgyn o fewn dalgylch Ysgolion Cynradd Bontnewydd a Felinwnda ac Ysgol Uwchradd Syr Hugh Owen. Dyma ffigurau diweddaraf capasiti a phresenoldeb yr ysgolion yma fel a gadarnhawyd gan yr adran addysg:
- Capasiti Ysgol Felinwnda – 38 - nifer presennol o ddisgyblion yw 25.
 - Capasiti Ysgol Bontnewydd - 182 - nifer presennol o ddisgyblion yw 167.
 - Capasiti Syr Hugh yw 1164 - nifer presennol o ddisgyblion yw 875.
- 5.45 Mae fformiwla sydd wedi ei gynnwys yn y CCA: Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol yn nodi y dylid asesu faint o blant sydd yn ddisgwyliedig o ganlyniad i ddatblygiadau tai newydd. Yn achos yr ysgolion cynradd, mi fyddai hyn yn gyfanswm o 10 ac yn achos yr ysgol uwchradd mi fyddai'r ffigur yn 8. O ddefnyddio'r fformiwla yma yn ogystal â'r cadarnhad fod capasiti ar gael o fewn ysgolion Cynradd ac Uwchradd y Dalgylch, ni fydd hi'n ofynnol i'r ymgeisydd gyfrannu'n ariannol tuag at gyfleusterau addysg leol yn yr achos yma. O ganlyniad ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt gofynion perthnasol polisi ISA 1.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/06/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

Materion Ieithyddol

- 5.46 Mae polisi PS 1 yn datgan y bydd gofyn am ddatganiad iaith pan fydd datblygiad arfaethedig yn perthyn i gategoriâu penodol. Er hynny, gan na fydd y datblygiad arfaethedig hwn yn golygu darparu mwy na'r ddarpariaeth tai dangosol a osodwyd ar gyfer yr anheddle yn y Cynllun, yn unol â chynnwys Polisi Strategol PS1 (Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig') ni fydd Datganiad Iaith Gymraeg yn ofynnol.
- 5.47 Nodir fodd bynnag fod datganiad o'r fath wedi ei gyflwyno gyda'r cais. Mae maen prawf 1c o'r polisi yn dweud fod datganiad yn ofynnol ar gyfer datblygiad o 5 uned neu fwy os nad yw'n mynd i'r afael a thystiolaeth o angen a galw am dai. Byddai'n addas felly ystyried y datganiad sydd wedi ei gyflwyno ochr-yn-ochr a'r math o unedau a'u cynigir. Fel sydd eisoes wedi ei nodi, mae 9 uned fforddiadwy yn cael ei ddarparu ar y safle sydd yn 30% o gyfanswm tai'r safle. Maent yn gymysgedd o fflatiau 2 ystafell wely a thair 3 ystafell wely. Mae cymdeithas tai lleol wedi datgan eu diddordeb yn yr unedau yma ac o ganlyniad, mi fydd y Cytundeb 106 yn cael ei lunio fel fod yr unedau yn cael eu trosglwyddo i gymdeithas tai. Credir felly fod y bwriad yn yr achos yma yn dderbyniol ar sail gofynion maen prawf 1c o bolisi PS1 gan fod y math, nifer a darpariaeth o unedau fforddiadwy yn unol a'r galw yn lleol am unedau o'r fath. Ystyrir ei fod hefyd yn briodol sicrhau fod enwau'r tai a'r stad yn Gymraeg yn unol gyda gofynion PS1.

Hanes cynllunio perthnasol

- 5.48 Fel sydd eisoes wedi ei nodi yn yr adroddiad yma, mae hanes cynllunio blaenorol y safle yma yn ystyriaeth faterol a hanfodol. Yn gryno, rhoddwyd caniatâd i godi 26 tŷ ynghyd â chreu mynedfa gerbydol newydd. Yn achos y cais blaenorol yma, lleoliad y fynedfa ar y pryd oedd ar Lôn Cefnwerthyd. Fe wnaed gwaith i greu'r fynedfa yma gan y datblygwr a thrwy wneud hynny, cychwyn y datblygiad a'i gadw'n 'fyw' hyd byth. Mae felly hawl cyfreithiol gan y datblygwr i godi 26 tŷ newydd ar y safle yma heb yr angen am unrhyw ganiatâd pellach. Credir fod hyn yn ystyriaeth cynllunio faterol wrth benderfynu'r cais presennol gan fod hawl cyfreithiol eisioes yn bodoli i godi tai newydd ar y safle

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

- 5.49 Mae'r asesiad uchod wedi rhoi ystyriaeth lawn i'r gwrthwynebiadau a dderbyniwyd yn ystod cyfnod ymgynghoriad cyhoeddus y cais. Ni ystyrir fod unrhyw wrthwynebiad cynllunio materol wedi'i gynnig sydd yn gorbwyso'r polisiau cynllunio perthnasol a nodwyd yn yr asesiad. Fe greidir felly, nad oes rheswm pam na ddylai'r Cyngor gefnogi'r cais hwn er mwyn cyfrannu tuag at wireddu amcanion y Cynllun Datblygu Lleol i ddarparu tai newydd gan gynnwys tai fforddiadwy ar diroedd sydd wedi eu dynodi yn benodol ar gyfer y bwriad hynny.

6. Casgliadau:

- 6.1 O ystyried yr asesiad uchod ac wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol gan gynnwys polisiau a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn ogystal â sylwadau a dderbyniwyd, gan gynnwys gwrthwynebiadau, credir fod y cais yma i godi tai newydd ar dir sydd wedi ei ddynodi yn benodol ar gyfer datblygiad preswyl o'r fath, yn dderbyniol. Rhaid hefyd ystyried hanes cynllunio'r safle sef caniatâd byw ar gyfer codi 26 tŷ. Fe ystyrir fod y cynnig yn cwrdd â gofynion perthnasol y polisiau lleol a chenedlaethol fel a nodir uchod yn yr adroddiad.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/06/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatáu yn ddarostyngedig i amodau perthnasol.

Amodau:

1. Amser
2. Cydymffurfio gyda chynlluniau perthnasol a'r holl adroddiadau
3. Deunyddiau/llechi
4. Tirlunio a ffiniau'r safle
5. Priffyrdd
6. Draenio
7. Bioamrywiaeth a rheoli effeithiau amgylcheddol
8. Archaeoleg
9. Cynllun Rheolaeth Adeiladu
10. Tynnu hawliau datblygu cyffredinol oddi ar y tai fforddiadwy
11. Tynnu hawliau datblygu cyffredinol oddi ar blotiau 14, 15, 16, 17 (gan gynnwys gosod ffenestri ychwanegol a ffenestri to)
12. Cytuno gwydr afloyw i ffenestr llofft sydd ar gefn plot 14 a chytuno dull agor
13. Enw Cymraeg i'r stad a'r tai
14. Manylion ac amserlen gosod offer o fewn y llecyn agored.
15. Cytuno ar drefniadau sicrhau tai fforddiadwy.