

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 12/07/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Rhif: 2

Cais Rhif: C20/1093/24/LL

Dyddiad 12/01/2021

Cofrestru:

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Llanwnda

Ward: Llanwnda

Bwriad: Cais ar gyfer codi 16 annedd gyda mynedfa cysylltiol, 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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 12/07/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

1. Disgrifiad:

1.1 Cais llawn yw hwn ar gyfer darparu 16 o unedau preswyl gyda mynedfa cysylltiol, parcio a thirweddu. Mae'r bwriad wedi ei gyflwyno gan Beech Development ac 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 12 uned farchnad agored a 4 uned fforddiadwy sy'n cynnwys 6 tŷ 2 ystafell wely 3 person, 6 tŷ 2 ystafell wely 4 person, 4 tŷ 3 ystafell wely 5 person.
- Byddai plotiau 1,2,10 ac 11 yn fflatiau, a plotiau 6 a 7 yn dai pâr unllawr gyda gweddill y datblygiad yn dai deulawr pâr neu teras.
- Byddai plotiau 1,2,15 ac 16 yn cael eu cynnig fel unedau fforddiadwy ond nodir gan y byddai'r tai i gyd yn cael eu rheoli gan Adra, yna ei bod yn debygol y byddai'r holl unedau ar gael fel tai fforddiadwy.
- 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 drws nesaf sydd eisoes wedi ei ganiatáu o dan gyfeirnod C14/0386/24/LL ar apêl.
- Mae bwriad darparu llecyn agored anffurfiol 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 tan yn ddiweddar fel maes parcio anffurfiol wedi dymchwel y bwyty oedd wedi ei leoli yno. Ar hyn o bryd mae'r safle yn cael ei ddefnyddio fel compownd ar gyfer y datblygiad preswyl sy'n cymeryd lle ar y tir union drws 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 Cynllunio, Dylunio a Mynediad sy'n cynnwys pennod ar dai fforddiadwy a cymysgedd tai
- Datganiad PAC
- Datganiad Trafnidiaeth
- Datganiad Dull Adeiladu
- Datganiad Ieithyddol
- Gwybodaeth Draenio
- Aseiad Ecolegol
- Cynllun Atal Llygredd
- Datganiad Dull Rheoli Traffig
- Adroddiad Coed
- Arolwg Anghenion Tai

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 12/07/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

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.

2. Polisiâu Perthnasol:

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

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

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

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

Polisi PS2 – isadeiledd a chyfraniadau gan ddatblygwyr.

Polisi ISA1 – darpariaeth isadeiledd.

Polisi ISA5 – darparu llecynnau agored mewn datblygiadau tai newydd.

Polisi TRA2 – safonau parcio.

Polisi TRA4 - rheoli ardrawiadau trafndiaeth.

Polisi PS4 – trafndiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd.

Polisi PS5 – datblygiad cynaliadwy.

Polisi PCYFF1 – ffiniau datblygu.

Polisi PCYFF2 - meini prawf datblygu.

Polisi PCYFF3 – dylunio a siapiaio lle.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 12/07/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Polisi PCYFF4 – dylunio a thirweddu.

Polisi PCYFF5 – rheoli carbon.

Polisi PCYFF6 – cadwraeth dwr.

Polisi PS17 – strategaeth aneddeoedd.

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 **Polisiâu 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 11 - Chwefror 2021)

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).

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 12/07/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

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 ganiatwyd 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: Gofyn i'r Cyngor ystyried newid lleoliad y fynedfa i'r lon fawr yn hytrach nac lon Rhosisaf oherwydd pryderon diogelwch.

Uned Drafnidiaeth: Cyfeiriat at y cais chod a cadarnhaf nad oes gennyf wrthwynebiad i'r bwriad.

Bwriedir defnyddio'r adwy a ddarperir fel rhan o cymal cyntaf y datblygiad a cadarnhaf y mae hwnnw o safon addas i dderbyn y llif ychwanegol

Mae'r safle hefyd yn ymylu a'r A487 sydd ar hyn o bryd yn parhau i fod o dan rheolaeth Llywodraeth Cymru.

Argymhellaf ymgynghori'n uniongyrchol a Ll.C am sylwadau ar y bwriad, ond nodaf y mae'r palmant sy'n ochri'r safle a 'r A487 yn un isel, a ddylid ei godi nol i'r uchder safonol gan na fyddai angen mynedfa cerbydol o'r

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 12/07/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

A487 fel rhan o'r bwriad.

Os yw'n fwriad defnyddio cymal cyntaf y stad fel mynediad ar gyfer adeiladu'r cymal sy'n testun y cais hwn, yna argymhellaf i'r ymgeisydd i ddarparu CTMP am gymeradwyaeth cyn cychwyn ar unrhyw waith adeiladu, ac i ddileu osod y gwyneb terfynol ar y cymal cyntaf os yw'n ddau datblygiad yn debygol o gael ei cwblhau un ar ôl y llall.

Argymhellaf cynnwys amodau / nodiadau fel rhan o unrhyw caniatâd cynllunio a roddir:

Cyfoeth Naturiol
Cymru:

Mae gennym bryderon sylweddol gyda'r datblygiad arfaethedig fel a gyflwynwyd. Argymhellwn eich bod ond yn rhoi caniatâd cynllunio os yw'r gofyniad dilynol yn cael ei gwrdd a'ch bod yn cynnwys y ddogfen isod fel rhan o'r amod i adnabod cylluniau a dogfennau wedi eu cymeradwyo ar yr hysbysiad penderfyniad. Fel arall, byddem yn gwrthwynebu'r cais cynllunio yma.

Gofyniad: Safleoedd Gwarchodedig a Draenio Aflan:
Cyflwynir rhagor o wybodaeth i ymgymryd ag Aseiad Rheoliadau Cynefinoedd (HRA) dan Reoliad 63 o Reoliadau Gwarchod Cynefinoedd a Rhywogaethau 2017 (fel a ddiwygiwyd) cyn penderfynu ar unrhyw gais cynllunio a gyflwynwyd.

Dogfen - Etive Ecology Ltd, Assessment of Impacts on Bats, 12/11/2020

Draenio Aflan a Safleoedd Gwarchodedig (Aseiad Rheoliadau Cynefinoedd)

ACA Afon Gwyrfaï a Llyn Cwellyn
Mae'r hyn a gyflwynwyd gyda'r cais yn dangos y bydd y draeniad aflan o'r datblygiad yn cysylltu gyda'r brif garthffos. Dengys ein cofnodion y bydd y gwaith trin dŵr gwastraff (WWTW), y bydd y brif garthffos yn cysylltu ag ef, yn rhyddhau i Ardal Cadwraeth Arbennig afon Gwyrfaï a Llyn Cwellyn (drwy WWTW Llanfaglan).

Ar 21 Ionawr 2021, fe wnaethom gyhoeddi pecyn tystiolaeth yn amlinellu lefelau ffosffad i holl afonydd ACAau ar draws Cymru. Fel rhan o'r pecyn hwn, cyflwynwyd datganiad safbwynt cynllunio, ble cadarnhawyd y gallai unrhyw ddatblygiad arfaethedig gynyddu swm y ffosffad yn y dalgyloch ac y gallai hyn arwain i effeithiau niweddiol i'r ACA.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 12/07/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Felly, dylid sgrinio cynigion o'r fath drwy Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd (HRA) i benderfynu os ydynt yn debygol o gael effaith sylweddol ar nodweddion cymwys y safle.

Dengys ffurflen y cais cynllunio a lluniad y gosodiad draenio arfaethedig (Beech Developments cyf. BD0127-DL-01, Rev. B) bod yr ymgeisydd yn bwriadu cysylltu'r datblygiad i'r brif garthffos. Mae ymateb ymgynghorol i'r cais cynllunio uchod hefyd wedi ei gyflwyno gan Ddŵr Cymru/Welsh Water (dyddiedig 02/02/2021) sy'n cadarnhau bod capasiti yn bodoli yn y rhwydwaith carthffosiaeth gyhoeddus i dderbyn gwastraff budr domestig yn unig o'r datblygiad arfaethedig.

Er bod y capasiti i gymryd draeniad gwastraff budr wedi ei gadarnhau, rydym yn eich hysbysu fod eich Awdurdod angen eglurhad y gellir rheoli'r ffosffad ychwanegol yn ddigonol gan WWTW Llanfaglan, fel na fydd ganddo effaith andwyol ar ACA afon Gwyrfai a Llyn Cwellyn.

Gofyniad: Safleoedd Gwarchodedig a Draeniad Aflan:
Cyflwynwyd gwybodaeth ychwanegol i ymgymryd ag Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd dan Reoliad 63 o Reoliadau Gwarchod Cynefinoedd a Rhywogaethau 2017 (fel a ddiwygiwyd) cyn penderfynu ar unrhyw gais cynllunio a gyflwynwyd.

Er mwyn i'ch Awdurdod ymgymryd â'r HRA, rydym yn cynghori eich bod yn ceisio eglurhad i gadarnhau y bydd y WWTW bydd y datblygiad yn cysylltu ag o, gyda:

- a. capasiti trin i drin y dŵr gwastraff ychwanegol ac unrhyw ffosffad ychwanegol o'r datblygiad arfaethedig (ar y cyd gyda datblygiad cynllunio arall) o fewn cyfyngiadau rhyddhau a ganiateir, neu
- b. bydd y capasiti trin anghenrheidiol yn parhau o fewn y cyfyngiadau rhyddhau presennol a ganiateir yn cael eu gweithredu yn ystod cyfnod presennol y Cynllun Rheoli Asedau (AMP).

Nid oes unrhyw asesiad o effaith tebygol sylweddol dan Reoliad 63 o Reoliadau Gwarchod Cynefinoedd a Rhywogaethau 2017 (fel a ddiwygiwyd) wedi ei ymgymryd gan eich awdurdod neu nid yw wedi ei anfon ymlaen i CNC er ystyriaeth. Os ydych yn dod i'r casgliad bod y datblygiad arfaethedig yn debygol o gael effaith sylweddol ar yr ACA, edrychwn ymlaen i chi ail-ymgynghori gyda ni. Yn absenoldeb yr asesiad yma, ni all CNC gynnig sicrwydd na

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 12/07/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

fyddai'r cynigion yn golygu effaith andwyol ar yr ACA.

Rhywogaethau Gwarchoddedig

Rydym wedi adolygu'r *Assessment Of Impacts On Bats* (Etive Ecology Ltd, 12/11/2020), a gyflwynwyd i gefnogi'r cais uchod ac rydym yn fodlon gyda hwn. Dylid ymlwyn yn llawn â'r mesurau lliniaru a argymhellir yn y ddogfen hon.

Argymhellwn eich bod yn cynnwys y dogfennau isod yn yr amod sy'n adnabod cynlluniau cymeradwy a dogfennau ar yr hysbysiad penderfyniad:

Dogfen - Etive Ecology Ltd, Assessment of Impacts on Bats, 12/11/2020

Dŵr Cymru:

Amodau draenio

Hawliau Tramwy:

Sylwadau- Cyfeiriau 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:

Gall gwaith adeiladu achosi problem sŵn a llwch i breswylwyr cyfagos. Nodaf fod yr safle yn agos iawn i tai. 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 gael eu 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 cyferbyn ar tai cyfagos i lleihau sŵn.

Uned Iaith

Y risg/effaith ieithyddol a adnabyddir: Effaith niwtral Barn gryno yr Uned Iaith:

Cytunir gyda'r farn y bydd y datblygiad arfaethedig yn debygol o gael effaith niwtral gan fod y data a gyflwynir yn y datganiad iaith yn dangos bod galw lleol am y math yma o dai ac y byddent yn debygol o apelio at drigolion lleol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 12/07/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Gan fod nifer o drigolion yr ardal yn siarad Cymraeg mae'n debyg bod siawns y byddai'r datblygiad arfaethedig yn atgyfnerthu'r iaith os yw prisiau'r tai a fydd ar y farchnad agored o fewn cyrraedd pobl leol. Fodd bynnag gan nad oes amcan bris marchnad agored wedi ei nodi, nac ychwaith ffeithiau diweddar am y farchnad dai yn yr ardal, ni allwn ddweud a fydd o fewn cyrraedd trigolion lleol ai peidio.

Dylid hefyd cofio bod cais arall eisoes wedi ei gymeradwyo llynedd yn dilyn apêl ar gyfer 24 o dai ger llaw.

Uned Strategol Tai:

Gwybodaeth am angen:
Mae gwybodaeth mae'r cais cynllunio yn ei roi drwy'r datganiad tai fforddiadwy yn gyson hefo gwybodaeth o'r angen yn yr ardal

Ffynhonnell y data:
Tai Teg
Cofrestr Tai Cyffredin Cyngor Gwynedd

Ar sail y wybodaeth uchod ymddengys bod y Cynllun yn cyfarch yr angen yn yr ardal

Mae Cymdeithas Tai yn bartner ar gyfer y datblygiad hwn ac bydd yr eiddo yn cwrdd a gofynion DQR

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 presennol sydd yn bodoli yn y sir.

Swyddog Gwybodaeth,
Addysg:

Cadarnhau fod lle digonol yn yr ysgol gynradd ac uwchradd.

Uned Draenio:

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.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 12/07/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

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 Cymeradwyo 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.

<https://www.gwynedd.llyw.cymru/cy/Trigolion/Cynllunio-a-rheolaeth-adeiladu/Cynllunio/System-Draenio-Cynaliadwy.aspx>

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 12/07/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Uned Bioamrywiaeth:

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 Cofnod, 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.

Nodir fod yr Uned Bioamrywiaeth yn gyfrifol am ddarparu'r Asesiad Rheoleiddio Cynefinoedd ar ran yr ACLI ac fod yr Uned wedi gofyn i Dwr Cymru am wybodaeth pellach er mwyn gallu cwblhau'r asesiad.

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 y datblygiad.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 12/07/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Gyda'r gweddill mae'r adroddiad yn adnabod mannau lle mae angen cymeryd 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 called i lawr sydd ddim yn niweidio'r coed.

Oherwydd y gwaith arbennigol sydd wedi ei leoli o amgylch y coed, byswn yn awgrymu bod angen cael gorychwiliaeth 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):

Rhaid i'r ymgeisydd ddarparu'r isod i gefnogi'r cais yma neu ailgyflwyno'r cais gyda'r manylion a ganlyn;

1. Rhaid i'r ymgeisydd ddarparu lluniad i raddfa, addas sy'n dangos y ffensio terfyn a'r mesurau lliniaru sŵn ger cefnffordd yr A487
2. Rhaid i'r ymgeisydd ddarparu manylion am y cyrbiau ar gyfer cau mynediad ger cefnffordd yr A487

Mae'r wybodaeth wedi ei derbyn ac ymgynghoriad newydd wedi ei anfon.

Ymgynghoriad
Cyhoeddus:

Rhodddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos a rhodddwyd 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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 12/07/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'r egwyddor o godi tai ar y safle arbennig hwn wedi ei selio ym Mholisi PCYFF1, PCYFF2, 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 ac fod 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 ffigur 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 2020, mae cyfanswm o 2 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 Ebrill 2020 yn 26 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 darpariaeth dangosol 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 disgwylidig trwy unedau wedi ei cwblhau yn y cyfnod 2011 i 2020, ar banc tir presennol, 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 ac felly ystyrir fod hyn yn gyfiawnhad digonol ar gyfer y bwriad. Mae'r datganiad cynllunio yn cynnwys pennod ar

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 12/07/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

dai fforddiadwy a chymysgedd tai, ac mae hwn yn 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. Nid yw'n glir ar hyn o bryd beth fyddai'r bwriad o ran deiliadaeth y tai, ond o ran polisi cynllunio, ystyrir fod y bwriad yn darparu nifer priodol o dai fforddiadwy ac fod 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.

- 5.7 Mae'r bwriad yn golygu darparu 16 uned breswyl ac yn unol â gofynion polisi TAI15 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 4 uned fforddiadwy yn cael eu cynnig. Mae'r cais yn datgan fod y 4 uned yma yn cynnwys 2 uned o fewn y ffin (er mwy cwrdd gyda'r polisi) a dau tu allan ond, mewn gwirionedd, gan fod bwriad i Adra reoli'r safle wedi ei adeiladu, mae'n debygol iawn y byddai'r holl unedau a ganiateir ar gael ar gyfer diwallu angen fforddiadwy beth bynnag.
- 5.8 Mae holl unedau ar y safle wedi eu dylunio i ofynion DQR ac felly byddai modd darparu unrhyw un ohonynt fel tŷ fforddiadwy petai'r perchennog yn dymuno gwneud hynny. O ran gofynion polisi cynllunio, 4 uned fforddiadwy sydd angen ei darparu ac mae'r bwriad yma yn darparu hynny. Ni fyddai sut mae datblygwr yn bwriadu darparu gweddill yr unedau e.e. o safbwynt deiliadaeth yn fater polisi cynllunio. 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.
- 5.9 Mae Polisi PS5 yn datgan cefnogir datblygiadau ble gellid dangos ei bod yn gyson gyda 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.
- 5.10 Gan ystyried yr uchod a'r tebygolrwydd 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

- 5.11 Cyflwynwyd pennod Tai fforddiadwy a chymysgedd tai o fewn y Datganiad Cynllunio, Dylunio a Mynediad a gyflwynwyd 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.
- 5.12 Mae'r cais yn golygu darparu'r tai fforddiadwy canlynol sydd wedi eu dylunio i safon DQR sy'n cydymffurfio gyda gofynion maint tai fforddiadwy fel a nodir yn y CCA Tai Fforddiadwy. Mae'r 4 tŷ fforddiadwy sy'n ofynnol ar sail polisi yn cael eu cynnig fel a ganlyn (nodir mai y tai deulawr yw'r rhai sydd wedi eu lleoli tu allan i'r ffin ddatblygu):

- 1 2 fflat 2 ystafell wely 68m sgwâr
- 2 1 tŷ deulawr 2 ystafell wely 83m sgwâr

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 12/07/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

3 1 tŷ deulawr 3 ystafell wely 97m sgwâr

Nodir fod y tai i gyd sy'n destun y cais wedi eu dylunio i safon DQR (sy'n ofynnol gan y grant LIC) ac felly yn dderbyniol fel rhai fforddiadwy o ran arwynebedd llawr. Mae 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.

- 5.13 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.
- 5.14 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

- 5.15 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 toeau 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.
- 5.16 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 briffordd A487. Mae'r safle yn union gyferbyn a datblygiad tai presennol sydd wrthi yn cael ei godi ac yn fwyafrif o fewn y ffin ddatblygu ar gyfer y pentref.
- 5.17 Mae bwriad tirweddu o gwmpas y safle ac ystyrir ei fod yn briodol derbyn manylion llawn y tirweddu fel amod cynllunio.
- 5.18 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

- 5.19 Mae'r safle wedi ei leoli ar ochr y briffordd 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 briffordd. 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 gwynebu'r eiddo. Ni ystyrir felly y byddai'r datblygiad yn cael effaith andwyol ar breifatrwydd na mwynderau'r trigolion yma.
- 5.20 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.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 12/07/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

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

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.22 Bydd y bwriad yn golygu darparu llecynnu parcio ar gyfer pob tŷ, creu mynedfa ar droed i balmart yr A487 ynghyd a defnyddio ffordd stad a mynedfa gerbydol y datblygiad gerbron oddi ar y briffordd gerbydol sy'n arwain at Rhos Isaf.
- 5.23 Nodir fod gwrthwynebiad cyhoeddus ac hefyd gan yr Aelod Lleol i ddwysiad o'r defnydd o'r fynedfa ar gyfer y datblygiad union drws 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. Mae'r A487 yn gefnffordd ar hyn o bryd, ond nodir y bydd y ffordd yma yn colli'r statws pan fydd ffordd osgoi Caernarfon yn agored.
- 5.24 Mae Uned Cefnffyrdd wedi gofyn am fanylion pellach parthed unrhyw effaith ar yr A487, ac mae cynllun diwygiedig wedi ei gyflwyno gyda manylion pellach ar gyfer cau'r fynedfa, darparu llwybrau troed a gorffeniad ffiniau. Mae'r ACLI yn disgwyl ymateb ffurfiol Cefnffyrdd ar adeg ysgrifennu'r adroddiad ac hyderir y bydd hwn wedi ei dderbyn erbyn dyddiad y Pwyllgor.
- 5.25 Mae'r Uned Cefnffyrdd hefyd wedi codi mater sŵn a'r angen ar gyfer asesiad sŵn i asesu effaith y ffordd ar y datblygiad. Gan gofio na fydd yr A487 yn gefnffordd yn y dyfodol, mae'r mater yma wedi ei gyfeirio yn ôl i'r ACLI am asesiad. I'r perwyl hyn, mae'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.
- 5.26 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

- 5.27 Byddai'r bwriad yn destun caniatâd ar wahân ar gyfer System Draenio Gynaliadwy ac 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).
- 5.28 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.
- 5.29 Nodir fod y bwriad yn destun Asesiad Rheoleiddio Cynefinoedd ac mai'r ACLI yw'r awdurdod cymwys ar gyfer gwneud yr asesiad. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi cadarnhau 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.
- 5.30 Noder fod Uned Bioamrywiaeth y Cyngor wedi gofyn am y wybodaeth berthnasol gan Dwr Cymru er mwyn cynnal yr asesiad rheoleiddio cynefinoedd priodol, ond nid yw'r wybodaeth wedi

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 12/07/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

ei dderbyn na'r asesiad wedi ei gwblhau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad yma. Mae hyn wedi bod yn destun cryn drafodaeth er mwyn gallu symud y cais ymlaen. Oherwydd yr amserlen cysylltiedig gyda'r cais (a'r grant cysylltiedig) fe'i ystyrir yn briodol trafod y cais a gofyn am hawl i weithredu yn ddarostyngedig i'r mater yma gael ei ddatrys yn briodol i gwrdd gyda gofynion Cyfoeth Naturiol Cymru.

- 5.31 Felly, yn ddarostyngedig i dderbyn canlyniad derbyniol ar gyfer yr Asesiad Rheoleiddio Cynefinoedd ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol ac yn cwrdd a gofynion Polisi ISA1, PS2, PCYFF6 a PS5 o'r CDLL o ran materion draenio.

Materion ieithyddol

- 5.32 Cyflwynwyd Datganiad Iaith Gymraeg gyda'r cais ac mae maen prawf 1c o Bolisi PS1 o'r CDLL ynghyd a'r cyngor a gynhwysir yn y ddogfen CCA: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy yn datgan bydd rhaid i unrhyw ddatblygiad o 5 uned neu fwy ar safleoedd a ddynodwyd tu mewn i ffiniau datblygu mynd i'r afael thystiolaeth o angen a galw am dai a gofnodir mewn Asesiad Marchnad Tai a ffynonellau tystiolaeth leol berthnasol eraill.
- 5.33 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 darpariaeth dangosol ar gyfer Dinas (Llanwnda), dylai datganiad iaith Gymraeg gael ei gyflwyno o blaid y cais.
- 5.34 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. Gan fod nifer o drigolion yr ardal yn siarad Cymraeg mae'n debyg bod siawns y byddai'r datblygiad arfaethedig yn atgyfnerthu'r iaith os yw'r prisiau o fewn cyrraedd pobl leol.
- 5.35 Derbyniwyd sylwadau'r Uned Iaith Gymraeg ar y datblygiad ac maent o'r farn y byddai'r bwriad yn cael effaith niwtral ar yr Iaith yn yr ardal.
- 5.36 Ar sail yr uchod, 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

- 5.37 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.
- 5.38 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 dywed Swyddog Gwybodaeth yr Adran Addysg bod capasati digonol yn Ysgol Gynradd Felinwnda ac Ysgol Uwchradd Syr Hugh Owen. Ni fyddai'r bwriad yn achosi gormodedd o blant yn yr ysgolion felly ac nid ofydd angen taliad er mwyn cydymffurfio gyda gofynion Polisi ISA1 ynghyd a'r CCA: Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 12/07/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Materion llecynnau agored

- 5.39 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 polisi 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.*

- 5.40 Mae'r bwriad yn cynnwys llecyn agored bwriedig o fewn y datblygiad ond, ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, nid oedd cadarnhad wedi ei dderbyn i gadarnhau os yw'r darpariaeth sy'n cael ei gynnig yn ddigonol ar gyfer diwallu unrhyw angen am lecyn agored yn yr ardal. Pe na bai'r llecyn agored a gynigwyd yn dderbyniol, byddai modd diwallu'r angen drwy roi cyfraniad tuag at ddarpariaeth priodol yn yr ardal. I'r perwyl hyn, ac yn ddarostyngedig i dderbyn cadarnhad unai fod y ddarpariaeth a gynigir yn dderbyniol neu bod angen cyfraniad pellach, ystyrir fod modd i'r bwriad gydymffurfio a gofynion polisi ISA5 o'r CDLL ynghyd a'r CCA: Llecynnau Agored mewn Datblygiadau Tai Newydd er mwyn sicrhau darpariaeth briodol yn yr ardal leol.

Materion bioamrywiaeth

- 5.41 Mae Polisi Cynllunio Cymru 11 yn pennu bod "yn rhaid i awdurdodau cynllunio gynnal a gwella bioamrywiaeth wrth ymarfer eu swyddogaethau. Mae hynny'n golygu na ddylai datblygu arwain at golled mawr i gynefinoedd neu boblogaethau sylweddol o rywogaethau, yn lleol neu'n genedlaethol a rhaid iddo esgor ar fanteision net i fioamrywiaeth" (para 6.4.5). Mae'r polisi hwn a pholisïau dilynol ym Mhennod 6 Polisi Cynllunio Cymru 11 yn ymateb i Adran 6 Deddf Dyletswydd yr Amgylchedd (Cymru) 2016.
- 5.42 Mae llythyr Prif Gynllunydd Llywodraeth Cymru (Hydref 2019) yn datgan bod sicrhau mantais net ar gyfer bioamrywiaeth o fewn cyd-destun Polisi Cynllunio Cymru yn galw am ymateb pragmatig i amgylchiadau penodol y safle. Trwy ddefnyddio'r dull fesul cam (Polisi Cynllunio Cymru paragraff 6.4.21) sy'n cadarnhau achosion priodol, gellir sicrhau mantais net ar gyfer bioamrywiaeth trwy greu cynefinoedd ac/neu drefniadau rheoli hirdymor i wella cynefinoedd presennol, i wella bioamrywiaeth a chadernid ecosystemau.
- 5.43 Mae Adroddiadau Ecolegol a Choed wedi eu cyflwyno fel rhan o'r cais cynllunio, ac mae cadarnhad wedi ei dderbyn gan yr Uned Coed fod y datblygiad yn dderbyniol ar yr amod fod yr argymhellion yr adroddiad coed yn cael eu dilyn ac fod 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. Byddai hyn yn cwrdd gyda'r gofynion perthnasol o safbwynt polisi lleol a chenedlaethol.
- 5.44 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 Cyfoeth Naturiol Cymru wedi cadarnhau fod ganddynt bryderon sylweddol ynghyd a'r

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 12/07/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

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.

- 5.45 Nodir fod Uned Bioamrywiaeth y Cyngor wedi gofyn am y wybodaeth perthnasol gan Dwr Cymru er mwyn cynnal yr asesiad rheoleiddio cynefinoedd priodol, ond nid yw'r asesiad wedi ei gwblhau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad yma gan nad yw'r wybodaeth wedi ei dderbyn.
- 5.46 Ar sail fod canlyniad yr Asesiad Rheoleiddio Cynefinoedd yn dderbyniol felly a chan ystyried fod yr Uned Bioamrywiaeth a'r Uned Coed yn fodlon y gellir rheoli/sicrhau fod gweddill y datblygiad yn briodol drwy amodau cynllunio fe ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol ac yn cydymffurfio a gofynion polisiau AMG5 a PS5 o'r CDLL ynghyd a'r cyngor a gynhwysir yn PCC11 a NCT5: Cynllunio a Chadwraeth Natur a Rheoliad 63 o Reoliadau Cadwraeth Cynefinoedd a Rhywogaethau 2017 (fel y'i diwygiwyd).

Materion Cynaliadwyedd

- 5.47 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

- 5.48 Yn dilyn ymgynghoriad cyhoeddus, derbyniwyd y sylwadau isod ar gyfer y cais:

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

Mae'r safle wedi ei leoli y rhan fwyaf oddi mewn i ffin ddatblygu'r pentref, ac mae materion trafndiaeth a draenio tir 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 yn ymateb yn bositif i'r anghenion tai amrywiol sydd wedi'u hadnabod yn yr ardal. Wrth asesu'r cais fe roddwyd ystyriaeth lawn i'r sylwadau a dderbyniwyd mewn ymateb i'r cyfnod ymgynghori ac i'r ymateb a dderbyniwyd gan ymgynghorwyr statudol. Ar sail yr asesiad uchod ni ystyrir fod y bwriad yn groes i bolisiau lleol na chenedlaethol ac nad oes unrhyw fater cynllunio perthnasol sy'n gorbwyso'r ystyriaethau polisi hyn. I'r perwyl yma ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol yn ddarostyngedig ar dderbyn ymatebion cadarnhaol ar faterion Asesiad Rheoleiddio Cynefinoedd, Cefnffyrdd a Llecyn Agored ac i gynnwys yr amodau a nodir isod.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 12/07/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

7. Argymhelliad:

7.1 Dirprwyo'r hawl i Bennaeth Cynorthwyol Adran yr Amgylchedd i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i dderbyn ymateb cadarnhaol ar faterion Asesiad Rheoleiddio Cynefinoedd, Cefnffyrdd a Llecyn Agored ac i'r amodau isod:-

1. 5 mlynedd.
2. Yn unol â'r dogfennau/cynlluniau a gyflwynwyd gyda'r cais.
3. Llechi naturiol.
4. Samplau o'r deunyddiau a'r lliwiau ar gyfer y tai i'w cytuno gyda'r ACLL.
5. Amodau Priffyrdd.
6. Tirlunio meddal a chaled.
7. Amodau Bioamrywiaeth a Choed
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. Diogelu'r llecyn agored ar gyfer y dyfodol
16. Amod Dwr Cymru
17. Amodau Gwarchod y Cyhoedd (Sŵn, Llwch, Niwsans)
18. Cynllun rheoli Amgylcheddol Adeiladu
Nodiadau Dwr Cymru, Priffyrdd, SUDS