Rhif: 3

Cais Rhif:	**C23/0556/19/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**12/07/2023**
Math y Cais:	**Llawn**
Cymuned:	**Bontnewydd**
Ward:	**Bontnewydd**
Bwriad:	**Datblygiad ar gyfer 21 o unedau preswyl yn cynnwys 6 fflat un llofft, 12 fflat dwy llofft a 3 annedd tair llofft ynghyd â thirlunio cysylltiedig a mynedfa cerbydol newydd.**
Lleoliad:	**Tir yn Cae Stanley, Bontnewydd, LL55 2UH**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**GWRTHOD**

1. Disgrifiad:

1.1 Cais llawn yw hwn ar gyfer codi 21 o unedau preswyl gydag 6 ohonynt yn unedau fforddiadwy ynghyd a darparu isadeiledd, llecynnau parcio a fynedfa. Mae'r safle yn cae gwyrdd amaethyddol ac oddi fewn i ffin datblygu pentref Bontnewydd. Fel rhan o'r wybodaeth cychwynnol a chyflwynwyd gyda'r cais, 21 o unedau preswyl gyda 11 o'r unedau (50%) fforddiadwy oedd y bwriad.

Ail -cyflwynwyd adroddiadau a wybodaeth yn ystod y cais yn cadarnhau'r canlynol:

- 12 adeilad ar y safle yn ffurfio 21 uned preswyl (6 uned fforddiadwy – 30%).
- Bydd y 21 uned yn cynnwys 18 fflat a 3 tŷ.
- Bydd 4 fflat 1 llofft (2 person), 8 fflat 2 llofft (3 person) a 3 tŷ 3 llofft (5 person) marchnad agored ynghyd a 2 fflat 1 llofft (2 person) a 4 fflat 2 llofft (3 person) fforddiadwy.
- Darparu isadeiledd i gynnwys tynnu'r ceblau trydan presennol sydd uwchben y ddaear i tanddaear, basn llifogydd o fewn y safle, storfeydd biniau/ail-gylchu ar gyfer pob tŷ, ffordd stad a llwybrau troed cysylltiedig ynghyd a llecynnau parcio ar gyfer defnyddwyr/preswylwyr y safle.
- Darparu cyfanswm o 32 llecyn parcio. 2 llecyn parcio ar gyfer y tai 3 llofft, 1 llecyn parcio yr un ar gyfer y tai 2 llofft a fflatiau 1 llofft. Bydd 8 llecyn parcio ychwanegol yn cael ei ddarparu ar gyfer ymwelwyr.
- Mynedfa newydd i'w greu oddi ar Lôn Caeathro i safonau mabwysiedig.
- Gosod encilfa parcio presennol sydd ar hyd Lôn Caeathro a'r ffin deheuol y stad o dai yn ôl 0.5m a chreu llwybr troed newydd o fynedfa y stad a'i cysylltu gyda encilfa newydd ar gyfer 4 car 50m i'r dwyrain o'r fynedfa bwriadedig y stad.
- Darparu llecynnau amwynder o fewn y safle.

1.2 Saif y safle yn gyfochrog i Lôn Caeathro gyda stad dai Llwyn Beuno wedi leoli cyferbyn y safle bwriadedig. Yn bresennol, mae'r safle yn llecyn o dir pori amaethyddol gyda'r tir amaethyddol yn ymestyn ymhellach tua'r dwyrain lle bu Canolfan Ymwelwyr a Chwarae "Gypsy Wood" wedi leoli oddeutu 350 medr i ffwrdd. Mae'r holl safle yn mesur oddeutu 1 acer mewn maint. Ar hyd y ffin gogleddol mae afon Beuno yn rhedeg gyda coridor o goed aeddfed yn tyfu ar hyd glannau'r afon a ffin y safle. Mae lefelau'r tir yn disgyn yn raddol o Lôn Caeathro i lawr at yr afon Beuno.

1.3 Lleolir y safle oddi fewn i ffin datblygu Bontnewydd fel y'i cynhwysir yn y Cynllun datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, 2017 (CDLl) gyda'r safle wedi ei ddynodi ar gyfer 10 uned anheddol o fewn y cynllun. Er mwyn cefnogi'r cais cyflwynwyd y dogfennau canlynol – Datganiad Cynllunio Cefnogol, Datganiad Dyluniad a Mynediad, Datganiad Trafnidiaeth, Datganiad Dull Coedyddiaeth, Asesiad Effaith Coedyddiaeth, Asesiad Rheoleiddio Cynefinoedd (HRA), Adroddiad Ecolegol Cychwynnol, Adroddiad Mandylledd (Porosity Report), Datganiad Strategaeth Draenio, Asesiad Risg Llifogydd, Asesiad Effaith Iaith Gymraeg, Datganiad 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 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'n cyrraedd y trothwyon a nodir yn Atodlen 2, Rheoliad 2 (1) (prosiectau seilwaith – (b) Prosiectau datblygu trefol) o'r Ddeddf h.y. nid yw'n golygu codi mwy na 150 o dai ac nid yw'r safle yn mesur mwy na 5ha.

2. Polisïau Perthnasol:

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

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

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

PCYFF 1 – ffiniau datblygu.

PCYFF 2 – meini prawf datblygu

PCYFF3 – dylunio a siapio lle.

PCYFF 4 – dylunio a thirweddu.

PCYFF 5 – rheoli carbon.

PCYFF 6 – cadwraeth dwr.

PS17 - strategaeth aneddleoedd.

TAI 3 – tai mewn pentrefi gwasanaeth.

TAI 8 – cymysgedd briodol o dai.

PS 16: Darpariaeth tai

TAI 15 trothwy tai fforddiadwy a'u dosbarthiad.

ISA 1 – darpariaeth isadeiledd.

ISA 5 – darparu llecynnau agored mewn datblygiadau tai newydd.

PS 1 – yr iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig.

PS 4 – trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd.

PS 5 – datblygiad cynaliadwy.

PS 19 – gwarchod a lle bo'n berthnasol gwella'r amgylchedd naturiol.

TRA 2 – safonau parcio.

TRA 4 – rheoli ardrawiadau cludiant.

AMG 5 - Cadwraeth bioamrywiaeth leol.

Canllaw Dylunio 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.

CCA: Llecynnau Agored mewn Datblygiadau Tai Newydd

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 12 - Chwefror 2024)

Llythyr Y Gweinidog Newid Hinsawdd, Llywodraeth Cymru dyddiedig 11 Hydref 2023 yn cyhoeddi diweddariad i pennod 6 Polisi Cynllunio Cymru ac sydd yn weithredol ar unwaith

NCT 12: Dylunio.

NCT 20: Cynllunio a'r Gymraeg.

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Nid oes hanes cynllunio yn berthnasol i'r safle hwn.

4. Ymgynghoriadau:

Uned Drafnidiaeth: Nid oes gennyf wrthwynebiad i'r datblygiad; fodd bynnag, byddwn yn gofyn am yr amodau canlynol:

- Rhaid cynllunio ac adeiladu'r fynedfa'n gwbl unol a'r cynllun SCP/220728/D03 Rev. A sydd wedi'i gynnwys yn y Datganiad Trafnidiaeth.
- Rhaid adeiladu'r fynedfa gyda lleiniau gwelededd 2.4 metr wrth 43 metr ar y naill ochr. O fewn llinellau'r lleiniau gwelededd ni chaniateir unrhyw beth yn fwy na 1 metr o uchder uwchlaw lefel y gerbydlon cyfagos.
- Rhaid gosod cyrbau wrth ochrau'r ffordd/ffyrdd stad gan gwblhau wynebau'r gerbyd lôn a'r droedffordd a'u goleuo cyn i'r annedd olaf ar y stad gael ei feddiannu neu o fewn 2 flynedd i ddyddiad cychwyn y gwaith ar y safle neu unrhyw gytundeb arall y cytunir arno mewn ysgrifen gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol, pa un bynnag fo gyntaf.

- Rhaid cwblhau’r ffordd a’r palmentydd i’r cwrs sylfaen a hefyd y goleuadau’n gweithio cyn i unrhyw un o’r tai mae'r ffordd honno yn ei gwasanaethu cael eu meddiannu.
- Rhaid cwblhau'r lle parcio ceir yn gwbwl unol fel y dangoswyd cyn preswylio yn yr uned(au) preswylio.

Cyfoeth Naturiol Cymru:

Sylwadau 24/4/24

Diolch am ymgynghori â ni ynghylch y wybodaeth ychwanegol ar gyfer cais C23/0556/19/LL. Nid oes gennym unrhyw sylwadau ychwanegol i'w gwneud ac mae ein hymateb gwreiddiol dyddiedig 08/08/2023 (gweler wedi’i atodi er hwylustod) yn parhau

Sylwadau 8/8/23

Diolch am ymgynghori â Cyfoeth Naturiol Cymru ynglŷn â'r uchod, a dderbyniwyd gennym ar 14/07/2023.

Mae gennym bryderon ynghylch y cais fel y'i cyflwynwyd oherwydd bod gwybodaeth annigonol wedi'i darparu i gefnogi'r cynnig. Er mwyn goresgyn y pryderon hyn, mae angen ystyriaeth bellach ynghylch draenio dŵr budr. Rydym hefyd yn eich cynghori i ofyn am ragor o wybodaeth gan yr ymgeisydd ynghylch perygl llifogydd. Mae manylion pellach ar gael isod.

Rydym hefyd yn cynghori, yn seiliedig ar yr wybodaeth a gyflwynwyd hyd yma, y dylai amodau ynghylch safleoedd gwarchodedig fod ynghlwm wrth unrhyw ganiatâd cynllunio a roddwyd. Rydym hefyd yn cynghori y dylid cynnwys yr adroddiad a nodwyd isod (rhan rhywogaethau gwarchodedig o’r llythyr) yn yr amod sy'n nodi cynlluniau a dogfennau cymeradwy. Heb gynnwys yr amodau a dogfennau hyn, byddem yn gwrthwynebu'r cais cynllunio hwn.

Safleoedd Gwarchodedig

Traeniad Dŵr Budr
Nodwn fod safle'r cais o fewn dalgylch Ardal Cadwraeth Arbennig (ACA) Afon Gwyrfai a Llyn Cwellyn. Fel y gwyddoch, ar 21 Ionawr 2021, gwnaethom gyhoeddi pecyn tystiolaeth yn amlinellu lefelau ffosfforws ar gyfer pob ACA afon ledled Cymru. Yn unol â'n Cyngor Cynllunio (Gorffennaf 2022), o dan y Rheoliadau Cynefinoedd, rhaid i Awdurdodau Cynllunio ystyried effaith ffosfforws datblygiadau arfaethedig ar ansawdd dŵr o fewn dalgylchoedd afonydd ACA. Felly, rydym yn eich cynghori i ystyried a fyddai'r cynigion, fel y'u cyflwynwyd, yn cynyddu cyfaint yr allyriad dŵr budr o'r safle, yn nhermau cynllunio.

Mae'r cais hwn ar gyfer codi 21 o anheddau yn cynnig cysylltiad dŵr budr â'r brif garthffos gyhoeddus. Yn hynny o beth, rydym yn eich cyfeirio at ein Cyngor Cynllunio ac yn eich cynghori i ofyn am ragor o wybodaeth gan yr ymgeisydd fel y nodir yn yr adran o'r enw ‘Beth mae hyn yn ei olygu i gynigion datblygu sy'n ymwneud â chysylltu â gweithfeydd trin dŵr gwastraff cyhoeddus'. Rydym hefyd yn nodi bod Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd Cysgodol wedi ei gyflwyno gyda'r cais.

Bydd angen i'ch Awdurdod ystyried yr uchod wrth benderfynu a yw'r datblygiad yn debygol o gael effaith sylweddol ar y ACA. Os byddwch yn penderfynu bod

angen Asesiad Priodol, yna bydd angen i'r Ymgeisydd gyflwyno pa bynnag dystiolaeth â sy'n briodol (gan geisio cyngor gan ymgynghorwyr os oes angen) i ddangos dim effaith andwyol ar gyfanrwydd y safle. Yna dylech ymgynghori â ni ar eich Asesiad Priodol o dan Reoliad 63 o Reoliadau Gwarchod Cynefinoedd a Rhywogaethau 2017 (fel y'u diwygiwyd).

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

Atal Llygredd

Mae safle’r datblygiad wedi'i leoli ger cwrs dŵr (Afon Beuno), sydd wedi'i gysylltu'n hydrolegol a Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig (SoDdGA) Afon Gwyrfai a Llyn Cwellyn, sy'n rhan o Ardal Cadwraeth Arbennig (ACA) Afon Gwyrfai a Llyn Cwellyn. Nododd ein hymateb i'r ymgynghoriad statudol cyn ymgeisio fod llygredd yn llwybr effaith posibl i'r safleoedd gwarchodedig. Cynghorwyd y defnydd o ganllawiau atal llygredd cyffredinol. Er mwyn sicrhau mesurau lliniaru priodol, rydym yn cynghori y dylid atodi’r amodau canlynol i unrhyw ganiatâd cynllunio ar gyfer y datblygiad hwn. Ar yr amod bod y datblygiad yn cael ei wneud yn unol â'r amodau hyn, nid ydym o'r farn y bydd yn niweidiol i’r ACA.
Amod 1: Safleoedd Gwarchodedig: Cynllun Amgylcheddol Rheoli

Adeiladu Ni ddylai unrhyw ddatblygiad, gan gynnwys clirio'r safle, ddechrau nes bod Cynllun Amgylcheddol Rheoli Adeiladu (CEMP) ar draws y safle wedi'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig. Dylai'r CEMP gynnwys:

• Dulliau adeiladu: manylion deunyddiau, sut y bydd gwastraff a gynhyrchir yn cael ei reoli
• Rheolaeth Safle Cyffredinol: manylion y rhaglen adeiladu gan gynnwys amserlen, manylion clirio safleoedd; Manylion draenio ar gyfer adeiladu, ardaloedd cyfyngu, parthau byffer o faint priodol rhwng ardaloedd storio (o rwbel, olewau, tanwydd, ardaloedd cymysgu concrit ac ardaloedd golchi) ac unrhyw gwrs dŵr neu ddraen arwyneb.
• Manylion parth byffer,15m lle bo'n ymarferol, i'w cynnal rhwng y datblygiad a chwrs dŵr Afon Beuno i sicrhau cyn lleied â phosibl o risg o aflonyddu. • Rheoli Bioamrywiaeth: manylion gwarchod coed a gwrychoedd; rheoli rhywogaethau ymledol; mesurau amddiffyn rhywogaethau a chynefinoedd, mesurau osgoi a lliniaru
• Rheoli Pridd: manylion stribedu uwchbridd, storio a lliniaru i'w hailddefnyddio
• Prif Gynllun CEMP: manylion maint, a chymalau datblygu; lleoliadau tirwedd ac adnoddau amgylcheddol; cynlluniau ac amcanion ar gyfer integreiddio a mesurau lliniaru • Rheoli Niwsans: manylion y cyfyngiadau sydd i'w defnyddio yn ystod y gwaith adeiladu, gan gynnwys amseru, hyd ac amlder y gwaith; manylion mesurau i leihau sŵn a dirgryniad o weithgareddau pentyrru, er enghraifft rhwystrau acwstig; manylion mesurau rheoli llwch; mesurau i reoli gollyngiadau golau a chadwraeth awyr dywyll.
• Rheoli Adnoddau: manylion storio a chyfyngu tanwydd a chemegion; manylion cynhyrchu gwastraff a'i reoli; manylion y defnydd o ddŵr, dŵr gwastraff a defnydd ynni
• Atal Llygredd: dangos sut y bydd canllawiau perthnasol ar gyfer Atal Llygredd ac arfer gorau yn cael eu gweithredu, gan gynnwys manylion gweithdrefnau arllwys brys a chynllun ymateb i ddigwyddiadau.
• Manylion y personau a'r cyrff sy'n gyfrifol am weithgareddau sy'n gysylltiedig â'r CEMP a manylion cyswllt brys

• Clerc gwaith tirwedd/ecolegol i sicrhau cydymffurfiaeth yr adeiladu â chynlluniau cymeradwy a rheoliadau amgylcheddol.

Bydd y CEMP yn cael ei weithredu fel y cymeradwyir yn ystod cyfnodau paratoi ac adeiladu ar y safle.

Cyfiawnhad: Dylid cyflwyno CEMP i sicrhau bod mesurau rheoli angenrheidiol yn cael eu cytuno a'u gweithredu er mwyn diogelu'r amgylchedd yn ystod y gwaith adeiladu

Nodweddion Symudol

Nodwn fod yr Asesiad Effaith Arddwriaethol a gyflwynwyd i gefnogi'r cais (Enfys Ecology, Ionawr 2023, Land Adj. Cae Stanley, Bontnewydd; Arboricultural Assessmen) yn argymell y bydd 4 coeden categori U angen eu codi (nodwyd yn adran 5.3). Mae darlun rhif D.RTA.89.01-A o fewn yr asesiad yn dangos bod y coed hyn o fewn coridor yr afon ac nid o fewn ffin y safle datblygu. Rhaid i nodweddion symudol SoDdGA/ACA Afon Gwyrfai, gan gynnwys dyfrgwn, allu parhau i ddefnyddio coridor yr afon heb fawr o aflonyddwch. Rydym felly'n cynghori y dylid cynnal coed ar hyd coridor yr afon ac na ddylid eu clirio o ganlyniad i’r datblygiad. Rydym yn cynghori y dylai'r amod canlynol fod ynghlwm wrth unrhyw ganiatâd cynllunio ar gyfer y datblygiad hwn:

Amod 2: Safleoedd Gwarchodedig: Cynllun Tirwedd

Ni ddylai unrhyw ddatblygiad gychwyn nes bod Cynllun Tirwedd wedi'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo ganddynt. Dylai'r Cynllun Tirwedd gynnwys:

- Manylion am gynefinoedd/coed a gwrychoedd presennol ar y safle sydd i'w cadw, a mesurau i'w diogelu, gwaith adfer a rheolaeth
- Manylion maint, dosbarthiad a'r math o blannu newydd • Manylion mesurau wrth gefn os bydd unrhyw goed neu blanhigion yn marw, yn cael eu symud neu eu difrodi'n ddifrifol o fewn 5 mlynedd o blannu

Dylai’r Cynllun Tirwedd yn cael ei wneud yn unol â'r manylion cymeradwy.

Cyfiawnhad: Dylid cyflwyno Cynllun Tirwedd i sicrhau bod mesurau rheoli tirwedd ac amgylcheddol angenrheidiol yn cael eu cytuno cyn cychwyn, a'u gweithredu i sicrhau bod nodweddion tirwedd ac amgylcheddol y safle yn cael eu rheoli'n ddigonol yn y tymor hir. Fel yr awdurdod cymwys o dan Reoliadau Gwarchod Cynefinoedd a Rhywogaethau 2017 (fel y’u diwygiwyd), rhaid i’ch awdurdod, cyn penderfynu rhoi caniatâd ar gyfer prosiect sy’n debygol o gael effaith sylweddol ar yr Ardal Cadwraeth Arbennig / yr Ardal Gwarchodaeth Arbennig / y safle Ramsar, naill ai ar ei ben ei hun neu ar y cyd â chynlluniau neu brosiectau eraill, wneud asesiad priodol o oblygiadau'r prosiect ar gyfer y safle hwnnw o ystyried ei amcanion cadwraeth. Rhaid i chi, at ddibenion yr asesiad, ymgynghori â CNC ac ystyried unrhyw sylwadau a wnawn o fewn y cyfnod rhesymol a nodir gennych. Yn absenoldeb yr asesiad hwnnw, ni all CNC roi gwybod na fyddai’r cynigion yn arwain at effaith andwyol ar y safle ACA/AGA/Ramsar.

Rhywogaethau Gwarchodedig Nodwn fod yr Adroddiad Ecolegol Rhagarweiniol (AERh) a gyflwynwyd i gefnogi'r cais uchod (Cambrian Ecology, 14 Chwefror 2023, Adroddiad Ecolegol Rhagarweiniol, Tir yng Nghae Stanley, Bontnewydd, Caernarfon, Datblygiad Preswyl Arfaethedig) yn nodi yn adran 5.2 ‘Roedd yr

arolwg rhywogaethau gwarchodedig yn negyddol, heb unrhyw arwydd maes na golwg uniongyrchol o unrhyw rywogaethau gwarchodedig wedi'u cofnodi’. Fodd bynnag, mae'n tynnu sylw at y canlynol: 5.2.2 'Mae'r ardal gyfagos yn cynnwys y cynefin fforio gorau posib ar gyfer ystlumod ac mae coridor y glannau sy'n bresennol yng ngogledd y safle yn darparu cysylltedd cynefin ardderchog yn yr ardal gyfagos. Yn hynny o beth, ystyrir yn debygol iawn bod y llinell goed hon yn cefnogi ystlumod cymudo ar adeg briodol o'r flwyddyn' 5.2.5 'Mae'r Afon Beuno agosaf ac Afon Gwyrfai gerllaw yn debygol iawn o gefnogi dyfrgwn ar ryw adeg ar hyd eu cyrsiau. O'r herwydd, ystyrir yn bosibl y gall dyfrgwn groesi'r safle datblygu arfaethedig wrth symud rhwng cyrsiau dŵr.'

O ystyried yr arsylwadau uchod, mae'r AERh yn argymell dull rhagofalus. Byddai CNC yn cynghori defnyddio mesurau osgoi rhesymol fel yr amlinellir yn adran 9. Rydym yn cynghori y dylid cynnwys yr AERh fel dogfen gymeradwy yn yr amod sy'n nodi cynlluniau a dogfennau cymeradwy.

Perygl Llifogydd

Mae'r cais cynllunio yn cynnig datblygiad hynod fregus. Mae safle'r cais o fewn Parth A o'r Map Cyngor Datblygu (DAM) a gynhwysir yn TAN15 (2004). Fodd bynnag, mae ein Map Llifogydd ar gyfer Cynllunio (FMfP) yn nodi bod safle'r cais yn rhannol o fewn Parth 2 a 3 afonydd.

Mae cwrs dŵr cyffredin (Afon Beuno) yn llifo ar hyd ffin ogleddol safle'r cais hwn. Rhoddodd CNC gyngor ar berygl llifogydd yn ystod yr ymgynghoriad statudol cyn ymgeisio (dyddiedig 04/04/2023). Fodd bynnag, ers hynny, rydym wedi cael gwybod bod yr Awdurdod Llifogydd Lleol Arweiniol (Cyngor Gwynedd) yng nghamau olaf cwblhau ymarferiad modelu llifogydd safle-benodol ar Afon Beuno. Mae'r ALlLlA yn gyfrifol am reoli perygl llifogydd o gyrsiau dŵr cyffredin a'r ymarfer yw llywio mesurau lliniaru llifogydd posibl ar gyfer y cwrs dŵr cyffredin yn dilyn y llifogydd a brofwyd yn y pentref yn ystod 2015.

Dangosir bod cyfran o safle'r cais mewn perygl o lifogydd o’r Afon Beuno. Fodd bynnag, nodir a derbynnir bod yr anheddau, y gerddi, y maes parcio a'r ffyrdd ystâd yn ymddangos yn uwch na'r lefelau llifogydd amcangyfrifedig. Mae'r Asesiad Canlyniadau Llifogydd a gyflwynwyd (Egniol, Mehefin 2023) yn seiliedig ar wybodaeth sydd ar gael yn rhwydd ac nid yw wedi cael ei lywio gan fodelu hydrolig penodol i'r safle; o'r herwydd, nid oes unrhyw ffigurau ar gyfer freeboard wedi cael eu dyfynnu ar gyfer y digwyddiad llifogydd tebygol gormodiant blynyddol 1% (1 ym mhob 100) (ynghyd â lwfans ar gyfer newid yn yr hinsawdd).

Nodir mai unig elfen y cynnig o fewn y parth llifogydd yw'r 'basn llifogydd' fel y dangosir ar y lluniadau, rydym yn tybio mai hwn yw'r basn arafu sy'n gysylltiedig â'r trefniadau draenio dŵr wyneb. Caiff hyn ei foddi gan lifogydd a gall unrhyw falurion a gludir gan lifogydd beryglu effeithiolrwydd y basn arafu a'r dyfeisiau rheoli llif allanol. Felly, byddem yn cynghori y dylech ofyn am farn eich cydweithwyr sy'n gweithredu fel Corff Cymeradwyo Arweiniol yr Awdurdod Llifogydd Lleol/SuDS.

Fodd bynnag, ein cyngor yw y dylid defnyddio allbynnau o waith modelu'r ALlLlA i lywio'r ACLl/datblygiad yn well a sicrhau bod y datblygiad a gynigir yn dderbyniol ac na fydd yn cynyddu'r risg i eraill. Awgrymir felly y dylid diwygio'r ACLl unwaith y bydd y gwaith modelu wedi'i gwblhau.

Ailadroddwn y dylai'r awduron fynd at Gyngor Gwynedd, sef yr AllLlA i drafod y

perygl o lifogydd o'r cwrs dŵr cyffredin hwn ac adolygu'r ACLl. Yn hynny o beth, byddem yn cynghori bod gennym bryderon gyda'r cynnig ar hyn o bryd.

Gan mai mater i'ch Awdurdod chi yw penderfynu a ellir rheoli risgiau a chanlyniadau llifogydd yn unol â TAN15, rydym yn argymell eich bod yn ystyried ymgynghori ag ymgynghorwyr proffesiynol eraill ar faterion fel cynlluniau brys, gweithdrefnau a mesurau i fynd i'r afael â difrod strwythurol a allai ddeillio o lifogydd. Sylwer, nid ydym fel arfer yn gwneud sylwadau ar ddigonolrwydd cynlluniau ymateb i argyfwng llifogydd a gweithdrefnau sy'n cyd-fynd â chynigion datblygu, gan nad ydym yn cyflawni'r rolau hyn yn ystod llifogydd. Byddai ein cyfranogiad yn ystod argyfwng llifogydd yn gyfyngedig i ddarparu rhybuddion llifogydd i breswylwyr/defnyddwyr.

Halogiad Tir

Rydym wedi adolygu'r ddogfen a gyflwynwyd 'Engineering Desk Study – Site at Bontnewydd, Caernarfon. Soils and Structures, Rhif y prosiect: 20206, 5 Gorffennaf 2023' ac nid oes gennym wrthwynebiad i'r datblygiad o ran halogi tir, ond yn darparu'r cyngor canlynol. Mae trin a gwaredu priddoedd halogedig a dŵr daear yn cael eu rheoleiddio gan ddeddfwriaeth gwastraff ac mae angen trwydded amgylcheddol. Gellir ailddefnyddio deunyddiau cloddio sy'n cael eu hadfer trwy eu trin ar y safle o dan y CL:AIRE Diffiniad o Wastraff: Cod Ymarfer y Diwydiant Datblygu. Mae'r Cod Ymarfer gwirfoddol hwn yn darparu fframwaith ar gyfer penderfynu a yw deunydd cloddio sy'n codi o'r safle yn ystod gwaith adfer a/neu waith datblygu tir yn wastraff ai peidio. Dylai datblygwyr sicrhau bod yr holl ddeunyddiau halogedig yn cael eu nodweddu'n ddigonol yn gemegol ac yn gorfforol, a bod statws caniatáu unrhyw weithrediadau arfaethedig ar y safle yn glir. Os oes amheuaeth, dylid cysylltu â Cyfoeth Naturiol Cymru i gael cyngor yn gynnar er mwyn osgoi unrhyw oedi. Yn ogystal â'r amodau cynllunio, efallai y bydd angen Trwyddedau Amgylcheddol CNC (yn ystod y gwaith adeiladu a gweithredu) ac rydym yn argymell ymgynghori cyn gynted a phosib â'r timau trwyddedu perthnasol i sicrhau bod yr holl drwyddedau ar waith cyn dechrau'r datblygiad.

Dŵr Cymru:

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

O ran y cais cynllunio a grybwyllwyd eisoes, gallwn gadarnhau bod Dŵr Cymru wedi cael eu hysbysu'n flaenorol ynghylch y datblygiad arfaethedig ac fe ymgynghorwyd â hwy fel 'Ymgynghorai Arbenigol', yn unol ag Atodlen 1C Erthygl 2D Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygiad) (Cymru) (Diwygiad) 2016.

Nodwn fod ein hymateb i'r ymgynghoriad wedi cael ei gydnabod o fewn y 'Datganiad o Gynnwys Cymunedol' cysylltiedig, a baratowyd gan Grŵp Kingscrown, sy'n tynnu sylw at y ffaith y gellir darparu llif dŵr budr mewn lleoliad penodol o fewn y system garthffosiaeth gyhoeddus, tra bod llif dŵr wyneb yn ddarostyngedig i Atodlen 3 Deddf Rheoli Llifogydd a Dŵr, 2010. O ran yr olaf, rydym yn cydnabod derbyn 'Cynllun Draenio Dŵr Arwyneb Arfaethedig' (Llun Rhif ECL.9516.D.05.003 Rev. B) sy'n ymddangos i ddynodi cynigion i waredu llif dŵr wyneb i'r cwrs dŵr lleol ac, mewn egwyddor, nid ydym yn cynnig

unrhyw wrthwynebiad.

Gallwn gadarnhau bod capasiti yn bodoli o fewn y rhwydwaith carthffosiaeth cyhoeddus er mwyn derbyn y llif budr domestig yn unig o'r safle datblygu arfaethedig. Lleolir y safle o fewn dalgylch WwTW Llanfaglan sydd â thrwydded ffosffad. Ar hyn o bryd mae'r WwTW yn cydymffurfio â'r terfyn cydsyniad ffosfforws presennol o 1mg/l, a gallwn gadarnhau bod capasiti yn y WWTW i ddarparu ar gyfer llif budr yn unig o'r datblygiad arfaethedig. Bydd angen i'r mater hwn gael ei ystyried ymhellach gan yr awdurdod cynllunio lleol.

Er gwaethaf hyn, os ydych yn bwriadu rhoi caniatâd cynllunio ar gyfer y datblygiad uchod, byddem yn gofyn i'r Amod a'r Nodiadau Cynghori isod gael eu cynnwys yn y caniatâd i sicrhau nad oes unrhyw anfantais i breswylwyr presennol na'r amgylchedd ac i asedau Dŵr Cymru:

Amod:

Dim ond dŵr budr o'r safle datblygu fydd yn cael ei ryddhau i'r system garthffosiaeth gyhoeddus a gwneir y gollyngiad hwn i dyllau archwilio cyfeirnodau SH48602109 neu SH48602108 fel y nodir yn y detholiad o'r Cynllun Rhwydwaith Carthffosiaeth sydd ynghlwm â'r hysbysiad penderfynu hwn.

Uned Strategol Tai:

Sylwadau 22/5/2024

Mewn ymateb i’r Datganiad Tai Diwygiedig:

Mae’r Datganiad Tai yn nodi’r bwriad i godi 21 uned fel cymysgedd o dai marchnad agored a tai fforddiadwy (pwynt 2.1).

Maent yn rhoi dadansoddiad o’r unedau (pwynt 2.3), ond dim ond yn amlygu 17 uned. Hoffwn wybod beth yw maint a math y 4 uned sy’n weddill.

Nid yw’r cais yn nodi pa unedau fyddai’n fforddiadwy na chwaith yn nodi’r nifer o unedau fydd yn fforddiadwy. Nid yw’r cais chwaith yn nodi os mai unedau i’w prynu neu eu rhentu fydd rhain.

Mae pwynt 3.3 yn cyfeirio at Adroddiad Marchnad Tai Lleol gan Countrywide, ond ni welaf bod yr adroddiad yma’n cael ei rannu. Mae’r adroddiad yn nodi bod 3500 o ymgeiswyr wedi cofrestru yn y 6 mis diwethaf, ond nid yw’n sôn pa gofrestr caiff ei gyfeirio ato, na chwaith beth maent yn gofrestru am. Mae’r nifer yma (3500) yn sylweddol uwch na’r data sy’n dod o Gofrestr Opsiynau Tai a chofrestr Tai Teg, ac felly dwi’n cwestiynu ei ddilysrwydd.

Mae pwynt 3.6 yn nodi bod mwyafrif aelwydydd Bontnewydd yn cynnwys 1 neu 2 berson, ond nid yw'n datgan os yw'r unigolion hyn eisoes yn byw mewn tai 1 neu 2 ystafell wely yn barod. Nid yw’r adroddiad yn datgan bod yr unigolion yn tanfeddiannu chwaith, ac felly byddai'n anodd cytuno gyda'u casgliad bod galw mawr am unedau 1 a 2 ystafell wely yn yr ardal (tai marchnad agored).

Mae pwynt 3.7 yn cyhoeddi niferoedd o’r Gofrestr Opsiynau Tai, sydd yn berthnasol i ddatblygu unedau cymdeithasol. Ni welaf gyfeiriad yn y cais at ddatblygu unedau cymdeithasol. Nodir yr adroddiad y derbyniwyd data gan yr Uned Strategol Tai, ond bu i’r Uned Strategol hefyd rannu data angen am dai fforddiadwy (canolraddol) o gofrestr Tai Teg, a rhannir hyn isod.

Dyma'r wybodaeth rhoddwyd i'r Datblygwr, sydd yn dangos nad oes yno angen am unedau 1 stafell gwely:

Nifer stafell gwely	Angen fel %	rhent	prynu
1 gwely/bed	0%	0%	0%
2 gwely/bed	28%	16%	13%
3 gwely/bed	60%	24%	36%
4+ gwely/bed	11%	5%	7%

O wneud dadansoddiad manylach, mae'n ymddangos bod y galw penodol am fflatiau yn isel iawn ac ddim yn cyd-fynd efo'r hyn y bwriedir ei ddatblygu

	Fflat				Tŷ				Byngalo			
Stafell gwely	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
Rhentu	0	0	1	0	0	14	20	4	0	0	0	0
Prynu	0	0	0	0	0	11	32	6	0	0	0	0

<u>Sylwadau 1/3/2024</u>

1.	**Gwybodaeth am angen:** Dengys yr isod nifer o ymgeiswyr sydd yn dymuno byw yn yr ardal:- 84 o ddewisiadau ar gofrestr Tai Teg am eiddo canolraddol 287 o ymgeiswyr o'r gofrestr aros tai cyffredin am eiddo cymdeithasol	**Ffynhonnell y data:** Tai Teg Cofrestr Tai Cyffredin Cyngor Gwynedd	***Sylwadau:*** ***** Fel all y ffigyrau fod wedi ei dyblygu*****

<table>
<tr>
<td>2.</td>
<td>

Gwybodaeth am y math o angen:

Dengys yr isod nifer o ystafelloedd gwely mae'r ymgeiswyr yn dymuno:

Nifer o stafelloedd gwely canolraddol (perchnogi neu ran berchnogi)

<table>
<tr><th>Nifer stafell gwely</th><th>Angen fel %</th><th>rhent</th><th>prynu</th></tr>
<tr><td>1 gwely / bed</td><td>0%</td><td>0%</td><td>0%</td></tr>
<tr><td>2 gwely / bed</td><td>30%</td><td>15%</td><td>14%</td></tr>
<tr><td>3 gwely / bed</td><td>61%</td><td>24%</td><td>37%</td></tr>
<tr><td>4+ gwely / bed</td><td>10%</td><td>5%</td><td>5%</td></tr>
</table>

Nifer o stafell wely cymdeithasol

(Tîm Opsiynau Tai)

<table>
<tr><th>Nifer stafell wely</th><th>Angen fel %</th></tr>
<tr><td>1 gwely / bed</td><td>28%</td></tr>
<tr><td>2 gwely / bed</td><td>41%</td></tr>
<tr><td>3 gwely / bed</td><td>23%</td></tr>
<tr><td>4 gwely / bed</td><td>6%</td></tr>
<tr><td>5 gwely / bed</td><td>2%</td></tr>
</table>

</td>
<td>

Ffynhonnell y data:

Tai Teg

Cofrestr Tai Cyffredin Cyngor Gwynedd

</td>
<td>

***** Fel all y ffigyrau fod wedi ei dyblygu*****

Yr wyf yn cwestiynu cywirdeb data angen o fewn y Datganiad Cynllunio (para 6.32 – 6.24) a'r Datganiad Tai (para 3.7), sydd dros blwyddyn oed bellach, na chwaith yn ystyried y gall unigolion gofrestru angen am 1, 2, 3 neu 4 stafell gwely, ac felly cael eu cyfri dwywaith. Nid yw'r ffigyrau yn unigryw ac felly ni ellir eu cronni.

</td>
</tr>
<tr>
<td>3</td>
<td>

Addasrwydd y Cynllun:

</td>
<td colspan="2"></td>
</tr>
</table>

	Ar sail y wybodaeth uchod ymddengys bod y Cynllun yn :- **Rhannol Cyfarch** angen yn yr ardal	*Disgwylir fod cynlluniau yn cynnwys 30% o tai fforddiadwy.*

<u>Sylwadau 4/4/2023</u>

Mae'r data angen tai ym mis Mawrth 2023 fel a ganlyn (cofiwch y gall rhifau ddyblygu rhwng setiau data):

Nifer yr ymgeiswyr ar y Gofrestr Tai ar gyfer Tai Cymdeithasol: 298

Nifer y gwelyau	Angen fel %
1 gwely / bed	27%
2 gwely / bed	40%
3 gwely / bed	23%
4 gwely / bed	8%
5 gwely / bed	1%

Nifer yr ymgeiswyr ar Gofrestr Tai Teg ar gyfer Tai Canolraddol: 84

Nifer stafell gwely	Angen fel %
1 gwely / bed	0%
2 gwely / bed	32%
3 gwely / bed	58%
4+ gwely / bed	10%

Er ein bod yn croesawu'r posibilrwydd o dai fforddiadwy o safon, nid yw'n glir a fwriedir iddynt fod yn unedau Cymdeithasol neu Ganolradd. Os bwriedir iddynt fod yn unedau cymdeithasol, byddwn yn gofyn a ydych wedi cynnal unrhyw sgyrsiau gyda Landlord Cymdeithasol Cofrestredig ai peidio?

Mae Datganiad Gweledigaeth DAS yn nodi y bydd y datblygiad yn gymysgedd o werthu neu rentu marchnad a fforddiadwy. Rydym yn gwerthfawrogi pwysigrwydd cael y cymysgedd cywir o unedau

mewn datblygiad ac felly byddwn yn gofyn pa gymysgedd o unedau marchnad / fforddiadwy a gynigir, ac a ydych wedi ystyried cynnwys ychydig o unedau 3 ystafell wely, gan ei bod hefyd yn ymddangos bod yna alw amdanynt. Nid yw'n ymddangos bod y cynnig yn cynnwys unrhyw gost ariannol / uned ar gyfer yr eiddo. Pan fydd ar gael, byddai hyn yn ein helpu i nodi pris fforddiadwy ar gyfer yr unedau.

Dylwn hefyd nodi bod eich Datganiad Tai yn cyfeirio at ddata ar gyfer Bethesda (3.1 a 3.2) yn hytrach na Bontnewydd. Er y gallai hyn fod yn gamgymeriad teipio, byddwn yn eich annog i wirio bod y wybodaeth gywir wedi'i hymgorffori.

Yn ystod 2021, pennwyd bod 67% o aelwydydd Bontnewydd yn cael eu prisio allan o'r farchnad.

Uned Iaith a Chraffu Gwasanaethau Democratiaeth ac Iaith

Sylwadau 1/5/2024

Er mwyn i'r Uned allu cynnig barn teg a chytbwys ar y cais, rydym yn annog yr ymgeisydd i ddefnyddio’r data diweddaraf sydd bellach ar gael o gyfrifiad 2021, a chynnwys dadansoddiad manylach, er enghraifft, yn ôl grwpiau oedran ar gyfer yr ardal astudiaeth. Dylid ystyried ailgyflwyno’r asesiad wedi ei ddiweddaru cyn cyflwyno’r cais i Bwyllgor. Ni ellir cyfiawnhau casgliad yr Asesiad heb dystiolaeth gyfredol.

Sylwadau 6/9/2023

Er mwyn i'r Uned allu cynnig barn teg a chytbwys ar y cais, rydym yn annog yr ymgeisydd i ddefnyddio’r data diweddaraf sydd bellach ar gael o gyfrifiad 2021, a chynnwys dadansoddiad manylach, er enghraifft, yn ôl grwpiau oedran ar gyfer yr ardal astudiaeth. Dylid ystyried ailgyflwyno’r asesiad wedi ei ddiweddaru cyn cyflwyno’r cais i bwyllgor.

Rhoddir cryn dipyn o bwyslais yn y ddogfen ar yr “angen” am unedau yn yr ardal leol fel cyfiawnhad. Er y byddai’r preswylwyr yn dod o’r ardal gyfagos, mae’r datblygiad dal yn arwain at ychwanegu at y stoc tai, ac felly at gynyddu’r boblogaeth yn y ward. Nid oes sicrwydd ychwaith y byddai’r preswylwyr yn dod o ardal Bontnewydd yn unig. Nid yw hynny i weld yn cael ei ystyried yn y datganiad. Gan gydnabod nad oes gan y datblygwr reolaeth na chyfrifoldeb dros yr effaith anuniongyrchol a dilynol, byddid wedi disgwyl gweld cyfeiriad at yr effaith gronnus a sgil effeithiau posib.

Byddai’n dda hefyd ystyried effaith gronnus y datblygiad hwn, ac yn enwedig yr effaith posib ar wasanaethau a’r ysgol leol, yn sgil datblygiadau eraill diweddar – naill ai sydd wedi derbyn caniatâd ac wedi eu datblygu neu sydd ar y gweill - yn yr ardal gyfagos (Bontnewydd, Caeathro, Dinas). Mae posibilrwydd y bydd cynnydd sylweddol ym mhoblogaeth yr ardal mewn cyfnod byr, allai gael effaith ar ddemograffeg a’r iaith Gymraeg. Dylid dangos tystiolaeth bod y datblygwr wedi cyfathrebu gyda Adran Addysg y Cyngor i drafod sgil effeithiau posib ar ysgol Bontnewydd yn sgil cynlluniau ad-drefnu.

Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd:	Diolch am ymgynghori gyda ni ar y cais uchod. Ar ôl adolygu ardal y gwaith arfaethedig gan gyfeirio at y Cofnod Amgylchedd Hanesyddol (HER), rwyf wedi dod i'r farn y gallai bod effaith archeolegol a charwn dynnu eich sylw at y sylwadau isod. Mae'r datblygiad arfaethedig ar gyfer codi 21 uned breswyl ar dir ger Cae Stanley, annedd sydd wedi'i lleoli ar hyd ymyl gogledd-ddwyreiniol Bontnewydd. Mae'r tir yn cynnwys glaswelltir heb ei ddatblygu, gyda mapio hanesyddol yn dangos systemau caeau cynharach yn ogystal â strwythurau ar y ffin ddeheuol, a nodwyd ei hun fel *Cae Stanley*. Mae Bontnewydd a'r dirwedd o'i chwmpas wedi bod yn destun ymchwiliad archeolegol amrywiol dros y blynyddoedd diwethaf, gan gynnwys ffordd osgoi cysylltu Caernarfon, a nododd lu o olion archeolegol nas nodwyd o'r blaen. Mae gwreiddiau'r pentref ei hun ar Afon Gwyrfai a'r cyffiniau, sy'n nodweddiadol ar gyfer y rhan fwyaf o aneddiadau gan ddarparu mynediad at ddŵr a deunyddiau. Er bod y gwaith craidd o ehangu'r pentref wedi digwydd yn y cyfnod ôl-ganoloesol, mae'n debygol bod tarddiad canoloesol. Mae sawl ffordd Rufeinig arfaethedig yn rhedeg trwy ganol y pentref, ynghyd ag olion cyn-hanesyddol ymylol trwy'r fro. Mae data Lidar ar gyfer y safle yn awgrymu twmpath posibl ar ran orllewinol y cae, fodd bynnag, mae'n anodd bod yn sicr. Mae delweddau ar ochr y stryd yn cadarnhau bod topograffi'r cae yn amrywiol, ac er y gallai'r cloddwaith ymwneud â daeareg naturiol, nid yw'r nodwedd yn annhebyg o safleoedd cyn-hanesyddol o faint a siâp tebyg. Beth bynnag, os yw'r awdurdod yn bwriadu rhoi caniatâd, mae'r datblygiad arfaethedig yn dod o fewn tirwedd o botensial archeolegol cymedrol, gyda gweithgarwch canoloesol ac ôl-ganoloesol hysbys yn y fro. Er gwaethaf cwmpas cymharol gyfyngedig y cynigion, nid yw'r proffiliau pridd is-wyneb ar y safle yn hysbys, ac mae mesurau lliniaru tebyg yn yr ardal wedi profi y gall archaeoleg fodoli mewn dyfnderau amrywiol. Felly, dylid cynnal rhaglen lliniaru i sicrhau nad oes unrhyw ddyddodion archeolegol yn cael eu colli na'u dinistrio'n ormodol heb fesurau priodol.
Uned Dŵr ac Amgylchedd:	Gan gyfeirio at y safle uchod mae'r uned hon yn y broses o adeiladu model llifogydd manwl ar gyfer yr ardal yma fel rhan o gynllun rheoli risg llifogydd ar gyfer Bontnewydd. Bydd y model yn dangos amlinelliad llifogydd fwy manwl ar gyfer ardal y datblygiad a hefyd yn ystyried effaith o gael rhwystr ar geg y gylfat gerllaw (h.y. ochr isaf i Lôn Caeathro) ar y Beuno a'i gorlifdir. Rydym mewn trafodaeth gyda CNC ynglŷn â chanlyniadau'r model ond yn gobeithio y bydd wedi ei gwblhau o fewn yr wythnosau nesaf. Ein teimlad ydi y gall risg llifogydd i'r safle fod yn uwch na sy'n cael ei awgrymu yn yr FCA a gyflwynwyd ac o ystyried hyn a fyddai rhesymol disgwyl nes mae'r model yn barod nes cynnig sylwadau ar y cais yma? Gan mai ein cydweithwyr yn CNC fyddai fel arfer yn cynnig sylwadau ar faterion llifogydd mewn parth C1/C2 neu Z2/Z3 rwyf wedi eu copïo i'r neges hon.

Uned Bioamrywiaeth:

Sylwadau 27/09/23

Ymwelais â'r safle heddiw a dod o hyd i Ffromlys Chwarennog (Himalayan balsam) yn tyfu ar hyd ymylon y cae a Llysiau'r Dial ar ffin yr afon (gweler y lluniau isod). Mae'r cae yn gynefin glaswelltir o bwysigrwydd bioamrywiaeth uchel ac mae'n gymwys fel cynefin dolydd a restrir gan Lywodraeth Cymru o dan adran 7 Deddf yr Amgylchedd (Cymru) 2016 fel cynefin o bwysigrwydd bioamrywiaeth. Mae'r glaswelltir yn cynnwys rhywogaethau botanegol: meillionen hopysaidd, suran, plygwellt cyffredin, peiswellt y defaid, y bengaled, meillionen goch, llysiau'r gwaedlyn, clust y gath, dail llwynhidydd, llysiau Ifan anhrydwll, 'chickory', rhygwellt parhaol, meillionen wlanog, crafanc brân y gweunydd, ffacbysen gyffredin, meillionen fechan a glaswellt meddal ymledol.

Cynhaliwyd yr arolwg ecolegol ym mis Chwefror ar adeg o'r flwyddyn pan fydd llawer o blanhigion yn segur, yn enwedig rhywogaethau goresgynnol anfrodorol fel ffromlys chwarennog a llysiau'r dial, ac yn anodd eu hadnabod ac mae adar ac anifeiliaid hefyd yn segur. Dywed yr adroddiad ecolegol fod rhannau o fieri a draenen ddu.

• Angen arolwg ymlusgiaid

Mae'r ddogfen i lywio proses y Rheoliadau Cynefinoedd (sHRA) wedi'i chynhyrchu i safon dda. Fodd bynnag, mae gennyf rai cwestiynau.

Effeithiau posib

• Byddai effaith benodol yn golygu colli 3010 metr sgwâr (3 hectar) o gynefin y ddôl sy'n bwysig i fioamrywiaeth Cymru.

• Ystlumod a goleuadau, gellir lliniaru hyn trwy oleuadau allanol sensitif. Mae angen manylion a mapiau goleuo cyn penderfynu.

• Niwed posib i ymlusgiaid a cholli cynefin ymlusgiaid – angen arolygon ymlusgiaid a strategaeth lliniaru cyn penderfynu.

• Arolygon ecolegol pellach ar gyfer rhywogaethau planhigion goresgynnol anfrodorol, arolwg botanegol a chynefin wedi'i ddiweddaru.

• Llygredd i Afon Beuno ac yna Afon Gwyrfai yn ystod y gwaith adeiladu – angen cynllun atal llygredd a CEMP cyn penderfynu.

• Ewtroffigedd ACA Afon Gwyrfai, angen cadarnhad pellach gan Dŵr Cymru a CNC

• Natur ddarniog coridor yr afon – isadeiledd gwyrdd

Pryderon Ecolegol a Bioamrywiaeth:

1. Colli ardal sylweddol o gynefin adran 7 (dôl) – effaith bioamrywiaeth sylweddol.

2. Datblygiad ger afon. Mae afonydd yn goridorau ecolegol pwysig a dylai fod yn gyfle i natur a bywyd gwyllt. Mae datblygiadau a gwaith adeiladu gyda lleiniau caled ger afonydd yn peryglu natur ymarferol coridor yr afon. Rwy'n argymell y dylid diwygio cynlluniau gosodiad y datblygiad i sicrhau nad yw dyfodol coridor yr afon yn dameidiog.

3. Mae'n ymddangos bod glaswelltir ar y safle wedi'i wella'n rhannol ond cynhaliwyd yr arolwg yn y gaeaf, pan fydd llawer o blanhigion yn dal yn segur ac yn anodd eu hadnabod. Angen cynnal arolygon pellach.

4. Mae'r Afon (Afon Beuno) yn is-afon i Afon Gwyrfai a ddynodwyd yn ACA. Rhaid i'r ymgeisydd ddarparu Cynllun Amgylcheddol Adeiladu a Chynllun Atal Llygredd cyn y cais i bennu na fydd adeiladu'r cynnig yn achosi llygredd.

5. Byddai'r tai yn cysylltu â'r garthffos gyhoeddus ar gyfer Gwaith Trin Dŵr Gwastraff (WTW) Llanfaglan sy'n gollwng i Afon Gwyrfai. Mae carthffosiaeth yn cynnwys ffosffad a nitradau a fydd yn cyfoethogi cynefinoedd gyda maetholion, gall hyn fod yn niweidiol yn enwedig i gynefinoedd fel afonydd, llynnoedd a chorsydd. Mae carthion cartref yn cael eu trin yng Ngwaith Trin Dŵr Gwastraff Llanfaglan i gael gwared ar y rhan fwyaf o'r maetholion a'r cemegau hyn. Mae WTW Llanfaglan wedi'i drwyddedu gan CNC i ollwng i Afon Gwyrfai ar 1mg/litr, ond mae disgwyl y bydd CNC yn lleihau terfyn ffosffad y drwydded i 0.7mg/litr cyn bo hir. Mae angen i Dŵr Cymru gadarnhau bod ganddynt y gallu i gymryd a phrosesu'r carthion o'r datblygiad hwn.

I grynhoi, rwy'n gwrthwynebu'r cynnig hwn oherwydd yr effaith y byddai'n ei chael ar fioamrywiaeth oherwydd colli dolydd a pheryglu coridor yr afon (seilwaith gwyrdd). Rwyf hefyd angen mwy o wybodaeth ac arolygon.

Adran Coed

Adroddiad Coedyddiaeth: mae hyn wedi'i gwblhau i safon dda, fodd bynnag, mae angen Datganiad Dull Coedyddiaeth (AMS) (fel y cynghorir yn yr adroddiad) i ddangos sut y bydd y mesurau diogelu coed yn cael eu gweithredu yn ystod y datblygiad, yn enwedig mewn ardaloedd lle cynigir ymlediad RPA. Mae'n ofynnol penodi tyfwr coed safle i oruchwylio datblygiad a sicrhau bod yr AMS yn cael ei ddilyn.

O ran mwynderau coed, er gwaethaf colledion coed Cat. U. / C., dylid cadw gwerth coedyddiaeth cyffredinol y safle ac o bosibl ei wella os yw'r holl blannu coed arfaethedig yn llwyddiannus. Gall fod yn fuddiol diogelu coed sy'n cael eu cadw a choed fydd yn cael eu plannu ar gyfer lliniaru drwy TPO i sicrhau eu hirhoedledd yn dilyn gwaith datblygu.

O ran bioamrywiaeth coed, mae'r coetir ar hyd gogledd a gorllewin y ffin ddatblygu o werth amgylcheddol uchel, gan weithredu fel coridor ar gyfer bywyd gwyllt a chefnogi glan yr afon. Yn y pen draw, bydd hyn yn cael ei ddiraddio pan

fydd coed marw yn cael eu symud a bydd gweithgarwch yn y cyffiniau yn cynyddu o ganlyniad i'r datblygiad. Mae'r defnydd o'r datblygiad hwn yn y dyfodol hefyd yn debygol o achosi aflonyddwch (golau, sŵn, sbwriel) ac o bosibl arwain at symud mwy o goed oherwydd problemau niwsans (yn agos at eiddo). Unwaith eto, dylai sicrhau hirhoedledd coed trwy TPO er y diraddiad posibl hwn ar yr amod ei bod yn hwylus gwneud hynny.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd yn y wasg, ar y safle (x2) a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Derbyniwyd sylwadau yn nodi'r canlynol:

- Er bod yr angen am dai, nid oes yr angen am y nifer o fflatiau. Byddwn yn fwy cefnogol os byddai mwy o dai deuluoedd yn y datblygiad. O ran y wybodaeth newydd sydd wedi cael ei roi mewn gyda'r cais credaf fod lle i herio hyn yn iawn.
- Wedi ystyried yr wybodaeth newydd a dderbyniwyd, mae Cyngor Cymuned Y Bontnewydd yn parhau o'r farn fod y cymysgedd o unedau yn anaddas i bentref gwledig fel Bontnewydd.
- Rydym or farn fod yna ormod o unedau un ystafell wely fel rhan o'r datblygiad, a bod yr amrywiol unedau wedi eu cywasgu yn agos iawn at ei gilydd.
- Mae gennym bryder o ran llifogydd posibl ar y safle o ganlyniad i'r afon gerllaw.
- Mae pryderon dros ormod o draffig a parcio ar y ffordd gerllaw gyda'r bwriad o fwy o dai yn gwaethygu'r sefyllfa.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae'r safle wedi ei leoli o fewn ffin ddatblygu Bontnewydd (sydd yn cael ei adnabod fel pentref Gwasanaeth) fel nodir yn y cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ac mae'r safle wedi ei ddynodi yn benodol ar gyfer tai yn y Cynllun (T60 – Tir ger Pont Glan Beuno). Ar sail hyn, ystyrir yr egwyddor o ddatblygu'r safle ar gyfer unedau preswyl yn erbyn Polisi PCYFF 1 a Pholisi TAI 3 o'r CDLl.

5.2 Mae maen prawf 3 o Bolisi PCYFF 2 yn datgan dylai cynigion wneud y defnydd gorau o dir gan gynnwys dwysedd o 30 uned byw o leiaf yr hectar o ran datblygiadau preswyl. Nodai Polisi TAI 3 yr amcangyfrifir darparu 10 uned ar y safle yma. Y bwriad yw i ddarparu 21 o unedau newydd. Ar sail y ffigwr yma, ystyrir y byddai'r bwriad o ddarparu y swm yma yn sylweddol uwch na'r hyn sydd wedi ei nodi yn y polisi.

5.3 Y lefel cyflenwad dangosol o dai i Bontnewydd dros gyfnod y Cynllun, fel nodir yn Atodiad 5 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, yw 40 uned (sydd yn cynnwys 'lwfans llithro' o 10%, sydd yn golygu bod y modd o gyfrifo'r ffigwr wedi cymryd i ystyriaeth amgylchiadau posib na'u rhagwelwyd a allai ddylanwadu ar ddarparu tai e.e. materion perchnogaeth tir, cyfyngiadau seilwaith a.y.b.). Yn y cyfnod 2011 i 2023, mae cyfanswm o 32 uned wedi eu cwblhau ym Montnewydd. 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 2023 yn 1 uned.

5.4 Mae'r dynodiad arall am dai o fewn y cynllun sef Stad Glanrafon ym Montnewydd (T59) wedi ei gwblhau ac mae'r ffigyrau wedi eu cynnwys yn y wybodaeth uchod. Gan fod y safle sy'n destun y cais hwn yn ddynodiad (T60) yn y Cynllun, mae'r nifer o unedau a amcangyfrifir ar gyfer y safle (h.y. 10 uned – ym Mholisi TAI 3) yn disgyn o fewn y 'dynodiadau tai heb ganiatâd cynllunio. Wrth hystyried yr holl wybodaeth uchod ar y cyd, noder fod y ddarpariaeth ychwanegol yma o 11 uned yn uwch na'r ffigwr amcangyfrif a noder yn y Cynllun, sy'n golygu darpariaeth tai yn Montnewydd sydd yn nüwch na'r ffigwr a'r cyflëir yn y Polisi.

5.5 Mewn amgylchiadau o'r fath bydd ystyriaeth yn cael ei roi i'r unedau sydd wedi eu cwblhau hyd yma o fewn yr haen Pentrefi a Chlystyrau. Mae Polisi PS 17 yn y Cynllun yn nodi bydd 25% o'r twf tai yn cael ie leoli o fewn Pentrefi, Clystyrau a Chefn Gwlad Agored. Mae arolwg o'r sefyllfa mewn perthynas â'r ddarpariaeth o fewn yr holl Bentrefi, Clystyrau a Chefn Gwlad Agored yn Ebrill 2022 yn dangos fod 1,565 uned o'r cyfanswm o 1,953 uned wedi ei cwblhau, a bod 592 yn y banc tir (ac yn debygol o gael eu cwblhau).

5.6 Felly, ar hyn o bryd gan y byddai'r anheddle yn gweld ei lefel twf disgwyliedig ar sail y bwriad ynghyd ac unedau sydd eisoes wedi ei cwblhau yn ystod oes y cynllun a'r hyn sydd yn y banc tir yn mynd tu hwnt i'r darpariaeth gyffredinol, fe fydd angen cyfiawnhad efo'r cais yn amlinellu sut fydd y bwriad yn cyfarch anghenion y gymuned leol. Gall hyn fod trwy: - (i) gyflwyno unrhyw waith ymchwil marchnata maent wedi ymgymryd h.y. dangos fod yna angen am y math yma o ddatblygiad yn yr ardal; (ii) fod yn bwriad yn cyfarch angen cydnabyddedig am dai fforddiadwy; (iii) fod y bwriad yn darparu anghenion tai arbenigol e.e. unedau i'r henoed; (iv) nad yw'r unedau yn y banc tir yn debygol o gael ei datblygu yn oes y Cynllun.

5.7 Mewn ymateb i'r gofyniad hwn, wnaeth yr ymgeisydd cyflwyno Datganiad Tai sy'n cynnwys y wybodaeth canlynol:-

- Mae galw uchel am dai un llofft a dau llofft ym Montnewydd.
- Mae 309 o ymgeiswyr yn aros am dai 1 llofft a 2 llofft canolradd a tai fforddiadwy i'w rhentu.
- Mae 136 ymgeisydd ar y rhestr aros am dai 3 llofft canolradd a tai fforddiadwy i'w rhentu.
- Mae'r galw am dai 4 llofft neu fwy yn isel iawn ym Montnewydd.
- Mae'r galw yn 602% yn fwy am unedau 1&2 llofft na beth ydyw ar gyfer 4 llofft tra bod y galw am dai 1 & 2 llofft yn 134% yn fwy na'r hyn ar gyfer tai 3 llofft.
- Mae 3 allan o 21 (neu 25%) or tai ar y safle yn dai 3 llofft.
- Yn dilyn newidiadau diweddar i'r system fudd-daliadau, mae tenantiaid nawr yn cael ei cosbi o ganlyniad i dreth ystafell wely gwag. Yn sgil hyn, mae tenantiaid yn chwilio symud i gartrefi llai.
- Bydd hyn yn galluogi i rhyddhau y tai sydd wedi ei dan-feddiannu wedi i deuluoedd sydd angen llofftydd 3/4 neu mwy yng Ngwynedd.
- Bydd y fflatiau a tai 1 a 2 llofft fel rhan o'r cais yma yn denu unigolion/teuluoedd sydd yn cael ei effeithio can y "treth ystafell gwely gwag".

5.8 Mewn ymateb i'r wybodaeth uchod mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn nodi'r isod:-

- Mae diffyg wybodaeth wedi ei ddarparu ar gyfer yr angen am fflatiau 1 a 2 llofft.
- Ni cheir tystiolaeth benodol gan werthwyr tai lleol ar gyfer unrhyw restrau aros sydd ganddynt ar gyfer y math yma o unedau marchnad agored yn yr ardal.
- Rhaid ystyried, felly, os yw'r dystiolaeth a gyflwynwyd gan yr ymgeisydd am angen cyffredinol ar gyfer unedau 1 a 2 llofft yn ddigonol i gyfiawnhau rhoi caniatâd am 11 uned ychwanegol ym Montnewydd a fuasai yn golygu cynyddu'r ffigwr a cyflëir yn y Polisi.

5.9 Mewn ymateb i'r sylwadau uchod, cyflwynwyd gwybodaeth ychwanegol gan yr ymgeisydd yn datgan:-

- Adroddiad tai marchnad leol gan “Countrywide” yn datgan galw uchel am fflatiau a dai ar gyfer eiddo rhent a gwerthu.
- 3500 o ymgeiswyr ar y rhestr aros o fewn y Sir gyda 11% yn prynwyr ar gyfer tai cyntaf.
- Diffygion o fewn y system Cynllunio i rhyddhau fwy o dir ar gyfer Adeiladu o fewn y 12 mis diwethaf yn cynyddu’r galw am Adeiladu fwy o dai.
- Galw uchel am dai rhent gyda 9% o stoc tai ar y farchnad presennol yn cynrychioli daliadaeth ac eiddo tebyg.
- Data cyfrifiad yn parhau i ddangos mae tai annedd 3 llofft yw’r fath o dai fwyaf amlwg ym Montnewydd.
- Strategaeth Tai Gwynedd Ebrill 2024 yn nodi 219 o bobl ar y gofrestr. 198 pobl yn dangos yr angen am 1/2 llofft.

5.10 Y mater allweddol yma yw bod y bwriad, yn gronnol gyda banc tir presennol a dynodiadau tir ar gyfer datblygiadau tai ym Montnewydd, yn golygu lefel o ddatblygiad byddai uwchlaw ‘r galw dangosol am unedau preswyl yn ystod cyfnod y CDLl. Mae rhaid felly, i’r Awdurdod Cynllunio Lleol fod yn argyhoeddedig byddai’r bwriad hwn yn gymorth i gyfarfod ac anghenion y gymuned leol (gweler paragraff 5.6 uchod).

5.11 Nodir bod gwybodaeth wedi ei dderbyn gan werthwyr tai lleol ynghyd a’r ymgeisydd ei hun a disgwylir cyfeiriad at y sefyllfa bresennol a sut byddai’n effeithio ar yr angen y cyfeiriwyd ato gan y gwerthwyr tai a’r ymgeisydd h.y. (i) Mae’r datganiadau yn nodi bod 3500 o ymgeiswyr wedi cofrestru ar gyfer tai yn y 6 mis diwethaf a bod nifer o’r ymgeiswyr yn prynwyr tai am y tro cyntaf. Mae felly angen am fflatiau 1 a 2 llofft. Noder hefyd mae dim ond 9% o dai ar y farchnad heddiw sydd ar gael i’w rhentu yn hir dymor. Er hyn, mae gwendidau yn nilysrwydd y data sy’n cael ei cyflwyno yma, gan nid oes cyfeiriad at pa gofrestr sy’n cael ei gyfeirio at, na chwaith am beth, na chwaith y nifer o llofftydd mae’r ymgeiswyr yma yn cofrestru amdan. Mae’r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cwestiynu’r ffigwr o 3500 gan bod y ffigwr yma yn sylweddol uwch na’r data sy’n dod o Gofrestr Opsiynau Tai y Cyngor a chofrestr Tai Teg ac nid yw’n felly yn adlewyrchiad teg o’r sefyllfa bresennol (ii) mae’r ymgeisydd yn cyfeirio at wybodaeth oddi ar y gofrestr Opsiynau tai sy’n berthnasol i ddatblygu unedau cymdeithasol. Nid oes unrhyw cyfeiriad yn y cais nac oddi fewn unrhyw cynllun bod yna unedau cymdeithasol yn cael ei ddatblygu fel rhan o’r bwriad. Noder hefyd nid oes wybodaeth ddilys wedi cyflwyno i brofi’r angen am unedau fforddiadwy gyda wybodaeth gan Uned Strategol Tai yn dangos nid oes yr angen am fflatiau 1 a 2 llofft fforddiadwy (canolradd) o fewn pentref Bontnewydd; (iii) mae’r ymgeisydd yn datgan bod angen tai penodol ar gyfer 1 neu 2 person, gyda’r aelwydydd Bontnewydd yn cynnwys eiddo tebyg o fewn y pentref. Nid oes tystiolaeth i ddangos os yw’r unigolion hyn eisoes yn byw mewn tai 1 neu 2 ystafell wely yn barod ac os oes tan feddiannu chwaith sydd felly yn gwneud yn anodd cytuno gyda’r casgliad bod galw am unedau 1 a 2 llofft yn yr ardal yma; (iv) mae dadansoddiad o’r banc tir presennol yn dangos bod y datblygiadau o fewn oes y cynllun yn cynnwys stad o dai Glanrafon am 26 o dai ym Bontnewydd wedi cael eu meddiannu gan y gymuned leol ar gyfer tai marchnad agored a thai fforddiadwy.

5.12 Gan ystyried yr asesiad uchod, nid yw’r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi eu hargyhoeddi’n ddiamheuol bod yr ymgeisydd wedi cyfiawnhau darparu 11 unedau preswyl ychwanegol o fewn y cynllun a bod 18 o unedau ar gyfer fflatiau 1 a 2 lofft gwir ei angen, felly, ni chredir bod y bwriad arfaethedig yn cyfarch anghenion y gymuned leol yn unol a Pholisi TAI8. I’r perwyl hyn, credir bod y bwriad yn groes i ofynion Polisi PS 17 a TAI 1 o’r CDLL.

Materion Tai Fforddiadwy

5.13 Fel rhan o'r wybodaeth cychwynnol a cyflwynwyd fel rhan o'r cais, cyflwynwyd datganiad tai gan yr ymgeisydd ynghyd a Datganiad Cynllunio. Wnaeth y wybodaeth yma nodi yn unig:

- Y bwriad o ddarparu 11 uned fforddiadwy (sydd yn fwy na 50% or unedau ar y safle i gyd)
- Prin oedd y wybodaeth am partneriaethau gyda Landlord Cymdeithasol Tai, dim ond cyfeiriad yn sôn bydd partneriaeth rhywbryd yn y dyfodol ac mae grant Llywodraeth Cymru a Cyngor Gwynedd oedd am helpu ariannu'r prosiect.
- Roedd diffyg wybodaeth a sicrwydd yn y wybodaeth a gyflwynwyd yn y ffurf: 1. Nid oedd wybodaeth am y math, daliadaeth a lleoliad y ddarpariaeth tai fforddiadwy 2. Nid oedd sôn am gysylltiadau gyda unrhyw Landlord Cymdeithasol Tai 3. Diffyg wybodaeth am gostau na lefelau rhent yr unedau fforddiadwy; 4. Diffyg wybodaeth am amseriad adeiladu'r tai fforddiadwy.

5.14 Mae dialog cyson wedi bod yn ystod y cais gyda'r datblygwr, ac mewn ymateb i'r wybodaeth uchod wnaeth yr Awdurdod Cynllunio Lleol nodi'r isod:-

- Derbyniwyd cadarnhad mewn e-bost gan y datblygwr ar y 28/3/24 yn cadarnhau nid oes partneriaeth gyda unrhyw Cymdeithas Tai leol wedi sefydlu.
- Mae anghysondebau yn y wybodaeth sy'n cael ei ddarparu yn yr asesiadau sydd wedi ei cyflwyno, yn sgil y cyfanswm o unedau ar lleoliad.
- Nid yw'n hollol glir beth yw'r union raniad rhwng yr unedau fforddiadwy a marchnad agored. Mae'n anodd asesu felly os yw'r bwriad yn cwrdd ag anghenion perthnasol e.e. yw'r unedau fforddiadwy oll o'r un math neu oes cymysgedd o cymdeithasol, canolradd a marchnad agored?
- Nid oes sylwadau am fforddiadwyedd yr unedau wedi ei ddarparu gan nad oes prisiad marchnad agored wedi'i gyflwyno.

5.15 Mewn ymateb i'r cyfeiriadau cafodd ei wneud gan yr Awdurdod Cynllunio wrth sôn am wybodaeth anghyson, derbyniwyd datganiadau mewn e-bost gan yr ymgeisydd yn nodi mae'r cynllun gwreiddiol oedd i ddarparu 100% tai fforddiadwy ar y safle. Ond dros amser, mae'r nifer wedi gostwng i 50% o dai fforddiadwy (11 uned) ac erbyn derbyn y wybodaeth diwygiedig diweddaraf; y bwriad yw darparu 30% o dai fforddiadwy ar y safle (6 uned mewn cyfanswm ar ffurf 2 fflat 1 lofft a 4 fflat 2 llofft).

5.16 Gan fod y datblygwr wedi cadarnhau mae 6 uned fforddiadwy sydd am cael ei godi ar y safle, byddai hyn yn cydymffurfio a gofynion Polisi TAI 15 o'r CDLL parthed trothwyon tai fforddiadwy a'u dosbarthiad.

5.17 Yn dilyn trafodaethau fel rhan o'r broses cynllunio y cais, cyflwynwyd wybodaeth diwygiedig yn cywiro'r wybodaeth a cafwyd fel rhan o'r cais yn y dechrau. Er hyn, mae ddiffygion yn parhau i fod yn rhan o'r cais gan nid yw'r ymgeisydd wedi darparu prisiad marchnad agored ar gyfer y safle na chwaith ar gyfer fforddiadwyedd ar lefel canolradd. Felly ar sail diffyg wybodaeth, mae'n anodd i swyddogion uned Tai y Cyngor asesu gwir fforddiadwyedd yr unedau preswyl ar gyfer y safle. Er hynny, pe bai y cais yma yn cael ei gymeradwyo, wrth ystyried y math a maint o unedau fforddiadwy gall cael ei ddarparu ar y safle, byddai modd gytuno ar ddisgownt i'r tai fforddiadwy drwy amod cynllunio.

Cymysgedd tai

5.18 Mae Polisi TAI 8 yn datgan er mwyn hyrwyddo cymunedau cymysg cynaliadwy bydd angen i gynigion dangos eu bod yn gwella cydbwysedd tai ac yn diwallu'r anghenion a nodir yn y

gymuned gyfan. Er enghraifft, byddai rhaid i gynigion darparu elfen o dai fforddiadwy, cyfrannu at wneud cyn iawn am ddiffyg cydbwysedd mewn marchnadoedd tai lleol, sicrhau cymysgedd cywir o fathau o ddaliadaeth tai er mwyn diwallu anghenion y gymuned bresennol a gwneud darpariaeth ar gyfer anghenion tai penodol.

5.19 Yn yr achos hwn ac fel y'i hategir yn yr asesiad uchod, nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi ei argyhoeddi'n ddiamheuol bod y bwriad cyfredol yma yn diwallu'r angen am y fath yma o unedau bach ar ffurf fflatiau 1 a 2 llofft. Nid yw'r Uned Strategol Tai wedi ei argyhoeddi bod gwybodaeth ddigonol wedi ei ddarparu fel rhan o'r cais a phrofi bod angen am unedau 1 ystafell wely, ac nid oes digon o dystiolaeth wedi ei dderbyn sy'n cadarnhau pam fod angen cynnydd yn y niferoedd hyn o fflatiau ym Montnewydd. Fe all y fath fwriad, o'i ganiatáu, creu anghydbwysedd yn y math a chymysgedd o unedau bach o fewn y pentref. I'r perwyl hyn, felly, credir byddai'r bwriad yn groes i faen prawf 2, 3 4 a 5 o Bolisi TAI 8 o'r CDLL.

Mwynderau gweledol

5.20 Mae'r ardal yn bennaf yn ardal breswyl gyda cymysgedd o dai ar ran ffurf, oedran, gwneuthuriad a dyluniad. Mae'r adeiladwaith presennol o fewn dalgylch y safle yn cynnwys tai unigol a thai teras gyda adeiladwaith ysgol Bontnewydd nepell o'r safle ynghyd ac adeiladwaith rhestredig mewn ffurf Capel Siloam wedi leoli oddeutu 300m i'r de o'r safle.

5.21 Mae'r safle yn amlwg yn y rhan yma o'r strydlun wedi ei leoli mewn cae gwyrdd ar ochr ffordd Lôn Caeathro gyda ganolfan ymwelwyr a chwarae "Gypsy Wood" ychydig i'r dwyrain o'r safle ynghyd a caeau pêl-droed Bontnewydd wedi leoli oddeutu 350m i'r dwyrain. Y brîf ddeunyddiau adeiladu sy'n gyffredin i'r ardal gyfagos yw anheddau o waith bric coch glan, llechi naturiol, rendr llyfn a garw a gro chwipio ynghyd a nifer o anheddau mewn ffurf tai teras yng nghanol y pentref o wneuthuriad carreg lleol. Mae egwyddorion dylunio'r adeilad arfaethedig yn cael ei nodi fel y ganlyn: -

a) Graddfa - lleolir y safle mewn man amlwg ar ochr y ffordd sirol dosbarth III rhwng Bontnewydd a Chaeathro. Mae'r tir yn disgyn yn raddol i lawr at yr Afon Beuno sy'n cynnwys coridor o goed aeddfed yn tyfu ar hyd glannau'r afon a ffiniau gogleddol y safle. Fel y nodwyd uchod, mae'r tir wedi ei ddynodi ar gyfer 10 uned o fewn y CDLl ac mae'r bwriad codi 12 adeilad newydd ar y safle a fydd yn gymysg o 3 tŷ unigol a 18 o fflatiau preswyl. Bydd uchder yr adeiladau deulawr bwriadedig yn debyg mewn natur a naws i'r adeiladau preswyl a welir o fewn stad o dai cyfagos sef Stad Llwyn Beuno ac hefyd o fewn y pentref ei hun. Ystyrir bod graddfa yr adeiladau ar rhan maint yn dderbyniol.

b) Dyluniad - y cysyniad dylunio yw creu datblygiad preswyl sydd â naws modern iddo gyda gorffeniadau o amrywiol ddeunyddiau cyfoes ac mae'r dyluniad yn adlewyrchu'r anheddau tai o fewn y pentref. Bydd y gorffeniad o frics a rendr yn creu ryw edrychiad llyfn sy'n sympathetig i naws cynhenid y pentref ei hun. Bydd yr anheddau yn cynnwys amrywiaethau o dalcenni gyda ambell porth ar falen yr anheddau er mwyn ychwanegu cymeriad ac amrywiaeth i'r edrychiadau. Fel rhan o'r trafodaethau gyda'r cais, codwyd peth pryder dros symudiad o fewn ac ar draws y safle ynghyd a hygyrchedd y safle ar gyfer cadair olwyn. Noder y wahanol lefelau ar draws y safle ac nid oes llecynnau parcio anabl wedi ei ddynodi. Gofynnwyd hefyd am driniaeth a lefelau trawstoriad y ffin gogleddol sy'n ffinio'r afon gyda'r wal cynnal yn ymledu ar hyd y ffin gogleddol. Ni dderbyniwyd y wybodaeth yma ond ystyrir gall osod amod i gytuno ar lefelau a thriniaeth y ffin gogleddol petai caniatáu'r cais.

c) Gosodiad – mae'r safle wedi ei leoli o fewn cyd-destun pentrefol gyda'r safle yn amlwg ar ochr ffordd wrth deithio o Bontnewydd i Caeathro. Mae'r safle wedi ei osod ar safle penodol ger gylchfan y pentref gyda cysylltiadau ffyrdd da i Gaernarfon i'r Gogledd ac wedyn i Borthmadog a Bwllheli i'r De. Bydd y rhes o dai blaen wedi ei osod yn amlwg o'r ffordd lle byddai rhediad y tir i lawr at yr afon yn arwain at y tai o fewn y stad yn llai amlwg.

Ch) Tirlunio - bwriedir ymgymryd â thirlunio o amgylch yr adeilad ac ar ymylon y safle sy'n cynnwys tirlunio *meddal* (planhigion a choed) a thirlunio *caled* (llwybrau a waliau) a diben y tirlunio yw creu llecynnau mwynder preifat i'r darpar breswylwyr ynghyd a chyfrannu tuag at ansawdd y datblygiad. Bydd hefyd basn llifogydd wedi leoli yng nghornel gorllewinol y safle. Noder o'r ymgynghoriad gyda'r Uned Coed bod pryder dros y coridor o goed ar hyd ffin y safle a glannau'r afon Beuno gerllaw. Noder y swyddog Coed bod angen edrych yn fanylach er effaith y datblygiad ar y coed hyn gyda'r risg o golli llystyfiant a'r fflora a ffawna sy'n bwysig ar gyfer bywyd gwyllt yr ardal. Noder y swyddog byddai asesiad i ddiogelu'r Coed hir dymor ei angen er asesu gwerth y coed i gadw a gwarchod y coridor o goed yma ar gyfer y dyfodol.

5.22 Cydnabyddir bod pryderon am y dyluniad ar diffyg wybodaeth am lefelau a triniaeth y ffin gogleddol a pe bai elfennau eraill or cais hwn wedi bod yn dderbyniol bysai dialogau pellach wedi bod i ddatrys y pryderon yma neu amodau cynllunio ar unrhyw gais cymeradwy wedi ei osod er mwyn datrys y pryderon yma cyn cychwyn unrhyw gwaith ar y safle. Gyda pryderon sylweddol dros faterion ym ymwneud gyda ystyriaethau ffigyrau tai, fforddiadwyedd a chymysgedd o dai, ni wnaeth yr ACLl ofyn am fanylion pellach i wneud gyda'r dyluniad hyd nes bod faterion eraill o'r cais yn cael ei ddatrys.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.23 Fel y cyfeirir ato uchod, lleolir anheddau preswyl i'r de a gogledd o safle'r cais. Bu i nifer o wrthwynebiadau gael eu derbyn o ganlyniad i'r broses ymgynghori gyhoeddus. Yn bennaf, ac o safbwynt mwynderau, mae'r pryderon yn ymwneud a materion trafnidiaeth, llifogydd ar cymysgedd o dai. Mae'r elfen o ystyriaethau a tai a materion llifogydd yn cael ei drafod yn rhan arall o'r adroddiad hwn ond ar sail effaith symudiadau mewn traffig, colli llecynnau parcio ac effaith cyffredinol ar fwynderau trigolion cyfagos o ganlyniad i'r datblygiad hwn noder yr isod:-

- Er byddai'r datblygiad arfaethedig yn golygu cynnydd yn y niferoedd o gerbydau yn defnyddio Ffordd Lôn Caeathro o'r stad hwn rhagwelir bydd y cynnydd mwyaf yn ystod oriau prysur yn y bore ac yn ystod y pnawn. Mae'r asesiad teithio a gwblhawyd gan yr ymgynghorwr yn rhagdybio bydd 10 taith ddwyffordd yn ystod oriau prysuraf y bore gyda 8 taith ddwyffordd yn ystod oriau prysuraf y pnawn yn deillio o'r datblygiad preswyl arfaethedig (h.y. yn achlysurol yn ystod y diwrnod). Gan fod amlder y traffig sy'n mynd a dŵad o'r safle mor isel, ni chredir byddai caniatáu'r cais hwn yn creu cynnydd sylweddol nac arwyddocaol yn nwyster y drafnidiaeth (ynghyd ac aflonyddwch sŵn cysylltiedig) fydd yn defnyddio Ffordd Lôn Caeathro.

- Gan y bwriedir adeiladu ystâd o dai ar gae presennol yna mae'n anorfod y bydd peth anghyfleustra ac aflonyddwch i drigolion lleol tra mae'r gwaith adeiladu yn mynd rhagddo. Byddai fodd bynnag yn bosibl rhoddi amod ar y caniatâd i gyfyngu'r oriau gwaith adeiladu ac i gyflwyno a chytuno cynllun dull adeiladu (construction method statement).

5.24 Yn sgil yr uchod ni ystyrir y byddai'r bwriad yn cael effaith andwyol sylweddol ar fwynderau'r gymdogaeth leol ac ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o ran maen prawf 7 polisi PCYFF 2 CDLL.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.25 Cyflwynwyd Datganiad Trafnidiaeth gyda'r cais a daw'r datganiad i'r canlyniad byddai lefelau trafnidiaeth a all deillio o'r datblygiad fod yn dderbyniol ar sail diogelwch ffyrdd ynghyd a diogelwch defnyddwyr y ffyrdd. Bwriedir creu fynedfa newydd ar rhan deheuol y safle gyda encilfa ychwanegol newydd ar gyfer 4 car yn cael ei leoli oddeutu 50m i'r dwyrain a fydd yn cynnwys llwybr droed yn cysylltu'r safle i'r encilfa newydd. Bydd yr encilfa presennol yn cael ei osod 0.5m nol o'r ffordd presennol er mwyn gwella'r gwelededd oddi ar fynedfa safle Cae Stanley. Gyda'r darn yma o'r ffordd erbyn hyn yn 20mya ynghyd a'r diwygiadau i'r encilfa fydd i'r gorllewin o fynedfa y safle, ni ystyrir bod pryderon ar rhan gwelededd o'r fynedfa i'r stad o dai hwn. Mae'r bwriad hefyd creu 32 llecyn parcio sy'n cynnwys 4 llecyn ar gyfer ymwelwyr o fewn y safle.

5.26 Mewn ymateb i'r broses ymgynghori statudol nid oes gan yr Uned Drafnidiaeth wrthwynebiad i'r cais ar sail diogelwch ffyrdd a hygyrchedd y safle yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau/nodiadau perthnasol. I'r perwyl hyn, felly, credir bod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi TRA 2 a TRA 4 o'r CDLL.

Materion Draenio a Llifogydd

5.27 Yn dilyn y cyfnod hysbysu statudol derbyniwyd gwrthwynebiad ar sail bod y Map Llifogydd ar gyfer Cynllunio yn dangos bod y safle yn rhannol o fewn Parth 2 a 3 afonydd. Yn dilyn y broses o gyflwyno ymgynghoriad cyn cyflwyno cais derbyniodd yr ymgeisydd Cyngor ar peryglon llifogydd am y safle hwn, ond yn y cyfamser, mae Cyngor Gwynedd yng nghamau olaf cwblhau ymarferion modelu llifogydd safle-benodol ar yr Afon Beuno er mwyn llywio mesurau lliniaru llifogydd posibl yn dilyn digwyddiad o lifogydd yn y pentref yn ystod 2015.

5.28 Mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno Adroddiad Mandylledd (Porosity Report) ynghyd ag Asesiad Risg Llifogydd gyda'r cais hwn sy'n egluro'r system o waredu dŵr wyneb a dŵr aflan o safle'r cais. Fel sy'n ofynnol ar geisiadau stadau o dai preswyl tebyg, mae disgwyl cyflwyno datganiad cadwraeth dwr. Ni dderbyniwyd y ddogfen hon.

5.29 Mae'r adroddiadau a dderbyniwyd yn datgan gellir dylunio'r system gwaredu dŵr wyneb er mwyn cydymffurfio a gofynion System Draenio Cynaliadwy (*SuDS*) gyda'r dŵr aflan yn cael ei waredu drwy gysylltu i'r rhwydwaith garthffosiaeth bresennol. Yn unol â gofynion statudol cyfredol, bydd rhediad dŵr wyneb o'r safle yn cael ei gyfyngu i gyflymdra dŵr wyneb tir glas presennol a bydd y rhan helaeth o system draenio presennol y safle yn cael ei adnewyddu gyda system ddraenio newydd. Dywed y Datganiad Draenio bydd lleihau rhediad dŵr wyneb oddi ar y safle yn ogystal â chynnwys ardaloedd gwanhau/*attenuation* a storio dŵr wyneb o fewn i'r safle ei hun ynghyd a defnydd o'r basn llifogydd yng nghornel gorllewinol y safle. Bydd y basn yma hefyd yn gweithredu fel basn wrth liniaru'r risg o lifogydd oddi wrth yr afon Beuno gerllaw.

5.30 Ymgynghorwyd gyda CNC a'r Uned Dŵr ac Amgylchedd ar y mater o lifogydd. Cadarnhaodd CNC bod y basn llifogydd sydd hefyd yn gweithredu fel basn arafu dŵr wyneb yn cynyddu'r risg o lifogydd ar y safle. Yn ystod cyfnodau o law trwm ar adegau o lifogydd, gall unrhyw falurion a gludir gan lifogydd peryglu effeithiolrwydd y basn arafu a'r dyfeisiau rheoli llif allanol. Fel y cyfeiriwyd ato uchod, mae'r Adran draenio tir yn y broses wrth adeiladu model lifogydd manwl ar gyfer yr ardal penodol yma, ac ystyrir bod y data presennol a gyflwynwyd fel rhan o'r Datganiad Llifogydd i'r cais yma ddim yn gyfredol gyda'r rhagdybiaethau. Ystyrir gall llifogydd

i'r safle bod yn sylweddol uwch na'r hyn sy'n cael ei awgrymu yn y wybodaeth sydd wedi ei cyflwyno fel rhan o'r cais. Wrth ystyried ymatebion gan Cyfoeth Naturiol Cymru ar Uned Draenio y Cyngor, ystyrir bydd rhaid i'r datblygwr gyflwyno cynllun rheoli llifogydd sy'n cynnwys data o'r model llifogydd sy'n cael ei gyfeirio at uchod. Ystyrir felly bod y wybodaeth yn cyn-amserol ac bydd rhaid i'r adroddiad diwygiedig cynnwys y data cywir o'r model lifogydd cyn penderfynu'r cais.

5.31 Gan ystyried yr asesiad uchod, heb y wybodaeth cyfredol ar lifogydd wedi cynnwys yn yr adroddiad llifogydd sydd wedi ei dderbyn fel rhan o'r cais, ni chredir gellir rheoli materion llifogydd a draenio y safle yn effeithiol. Ystyrir, felly, fod y bwriad yn groes i gofynion Polisi ISA1, PS2, PCYFF6 a PS5 o'r CDLL ynghyd a gofynion NCT15.

Materion Bioamrywiaeth a Coed

5.32 Cyflwynwyd Adroddiad Ecolegol Rhagarweiniol ac Asesiad Coed sy'n cadarnhau bod cyfansoddiad cynhwysfawr y safle o werth ecolegol a rhywogaethau o bwys. Mewn ymateb i'r broses ymgynghori statudol dywed yr Uned Bioamrywiaeth bod angen astudiaeth pellach yn ymwneud â rhywogaethau gwarchodedig a'r effaith golau ar y cynefinoedd hyn ynghyd â adroddiadau ymlusgiaid cyn gwneud unrhyw penderfyniad. Roedd hefyd pryder gan y swyddog coed dros colli coridor o goed ar hyd y ffin gogleddol y safle fel rhan o'r datblygiad. Nodwyd bod y darn yma o goed yn chwarae rôl pwysig wrth cynnal cynefinoedd bywyd gwyllt a rhywogaethau arbennig lleol. Argymhellwyd cyflwyno cynlluniau safle diwygiedig yn dangos rôl yr afon a'r coridor gwyrdd ar hyd y ffin gogleddol wedi integreiddio fel rhan o'r datblygiad ac fysai'r manylion yma yn angenrheidiol cyn gwneud penderfyniad terfynol ar y cais.

5.33 Ar 7fed o Chwefror 2024, cyhoeddodd Llywodraeth Cymru ddiweddariad i Bennod 6 Polisi Cynllunio Cymru (PCC), sy'n ymdrin â seilwaith gwyrdd, budd net i fioamrywiaeth, yr amddiffyniad a roddir i Safleoedd o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig a choed a choetiroedd. Er ystyrir nid oedd datganiad o'r fath ei hangen fel rhan o'r wybodaeth cychwynnol i'r cais, mae'n ofynnol gyda ceisiadau ers y cyhoeddiad gan Llywodraeth Cymru cyflwyno fath datganiadau. Er i'r cyngor atgoffa'r datblygwr am y wybodaeth, nid oes unrhyw datganiad wedi cyflwyno. I'r perwyl hyn, ar sail diffyg wybodaeth yn ymwneud a rhywogaethau warchodedig a bywyd gwyllt y safle ynghyd a'r ffaith nid oes Datganiad Seilwaith Gwyrdd sy'n egluro sut mae'r bwriad yn mynd i'r afael ar sicrhau budd net ar gyfer Bioamrywiaeth a diogelu'r Choed a Choetiroedd y safle, ystyrir i'r bwriad yn groes i ofynion Polisi AMG 5, PS19 o'r CDLl a gofynion newydd Pennod 6 o fersiwn 12 Polisi Cynllunio Cymru (Hydref 2023).

5.34 Yn unol â Rheoliadau Cynefinoedd a Rhywogaethau 2017, mae'n ofynnol i'r Cyngor gynnal Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd (HRA) ac Asesiad Priodol. Dan ddarpariaethau'r rheoliadau, mae dyletswydd statudol ar Awdurdod Cynllunio Lleol i ymgynghori â Chyfoeth Naturiol Cymru pan mae'n cynnal asesiad priodol ar gyfer cynllun neu brosiect newydd, ac mae gofyn iddo ystyried unrhyw sylwadau a wneir gan CNC er mwyn dangos na fyddai'r bwriad arbennig hwn, ynghyd a'r effaith gronnol ac ar y cyd o ganiatáu datblygiadau eraill o fewn yr ardal, yn tanseilio dynodiant yr ACA a'r SoDDGA.

5.35 Mae'r ymgeisydd wedi darparu Asesiad Rheoleiddio Cynefinoedd Cysgodol (HRA) sy'n dod i'r casgliad ni fydd effaith ar y ACA. Nid oes asesiad llawn wedi ei wneud gan Uned Bioamrywiaeth y Cyngor, ond mae sylwadau cychwynnol (ar sail ddiffyg wybodaeth) wedi nodi effaith andwyol posib gall y datblygiad hwn gael ar gyfanrwydd Ardal Cadwraeth Arbennig (ACA) Afon Gwyrfai a Llyn Cwellyn. Heb derbyn y wybodaeth pellach hyn, nid yw'n posib dod i'r casgliad na fyddai effaith sylweddol ar yr Ardal Cadwraeth Arbennig.

5.36 Nodir hefyd bod Cyfoeth Naturiol Cymru wedi cyflwyno sylwadau ynglŷn â rhywogaethau a warchodir eraill ynghyd a chodi'r pryder o effaith bosibl o beryglon llygredd i'r amgylchedd dŵr a fyddai'n codi o'r datblygiad arfaethedig. Byddai'r dŵr aflan y datblygiad hwn yn cysylltu i system carthffosiaeth Llanfaglan gyda trwydded i rhyddhau i fewn i'r afon Gwyrfai sydd wedi ei ddynodi fel Ardal Cadwraeth Arbennig.

5.37 Ers 2021, mae lefelau ffosfforws mewn afonydd Cymru wedi bod yn cael ei monitro'n llym, gyda'r afon Gwyrfai yn un ohonynt. Ers peth amser bellach mae ansicrwydd wedi bod dros capasiti gwaith trin carthion Llanfaglan i gymryd a brosesu fwy o dŵr budr o ddatblygiadau tai fel sydd o dan sylw ar y safle yma. Er hyn, yn dilyn ail ymgynghori gyda Dŵr Cymru ar ddiwedd mis Ebrill 2024, derbyniwyd cadarnhad fod gan system Carthffosiaeth Llanfaglan y capasiti i dderbyn dŵr aflan o'r datblygiad hwn.

5.38 Er bod y cadarnhad wedi derbyn gan Dŵr Cymru ynghylch traeaniad dŵr budr, heb y wybodaeth pellach yn ymateb i'r sylwadau yn ymwneud gyda rhywogaethau gwarchodedig gan CNC a'r Uned Bioamrywiaeth, mae pryderon Ecolegol yn parhau gyda'r datblygiad hwn ac felly mae'r bwriad yn groes i Polisi PS 19 ac AMG 5 CDLL.

Yr Iaith Gymraeg

5.39 Cyflwynwyd Asesiad Effaith Iaith Gymraeg gyda'r cais yn unol â gofynion Polisi PS 1 o'r CDLl ynghyd a'r cyngor a gynhwysir yn y ddogfen CCA: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy. Mewn ymateb i'r broses ymgynghori statudol mae'r uned iaith wedi datgan er mwyn iddynt wneud dadansoddiad teg a chytbwys ar y cais, bydd angen cynnwys wybodaeth diweddaraf o'r Cyfrifiad 2021 er mwyn asesu effaith y datblygiad ar grwpiau oedran gwahanol o fewn yr astudiaeth. Yn ychwanegol i hyn, gan nid oes dystiolaeth cadarn wrth brofi'r angen am y nifer o dai ychwanegol ar cymysgedd o dai sydd wedi cynnig fel rhan o'r bwriad yma, nid oes tystiolaeth wedi ei gyflwyno er mwyn profi'r sicrwydd bydd y datblygiad hwn yn cael effaith bositif ar y iaith. I'r perwyl hyn, heb y wybodaeth cyfredol hwn, nid oes modd dod i gasgliad cadarn, ac ar sail y diffyg wybodaeth, ystyrir y bwriad yn groes i Bolisi PS 1 o'r CDLl.

Asedau Treftadaeth

5.40 Mewn ymateb i'r broses ymgynghori statudol, derbyniwyd sylwadau gan Wasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd yn datgan byddai rhaid cynnwys amod cyn dechrau gwaith ar y safle i gyflwyno rhaglen o waith Archeolegol ac i'w gytuno gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol o fewn unrhyw ganiatâd cynllunio ynghyd a'r angen i gyflwyno manylion cofnodion rhaglen archeolegol o fewn 6 mis i gwblhau'r gwaith maes. Ar sail hyn, ystyrir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PS 20 ac AT 1 o'r CDLL.

Materion addysgol

5.41 Y polisi perthnasol o fewn cyd-destun cyfraniadau addysgol ar gyfer datblygiadau preswyl yw Polisi ISA 1 o'r CDLL ynghyd a'r CCA: Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol. Mewn ymateb i'r ymgynghoriad statudol mae'r Adran Addysg wedi darparu ffigyrau Newydd gyda datganiad yn nodi bod ysgol Newydd yn cael ei adeiladu ym Bontnewydd gyda'r capasiti am 210 o ddisgyblion ynghyd a 30 yn yr ysgol feithrin). Cadarnhawyd hefyd bod capasiti digonol ar gael yn yr ysgol uwchradd sef Syr Hugh Owen ar gyfer y datblygiad hwn. Ystyrir, felly, na fydd angen cyfraniad addysgol pe caniateir y cais hwn. Credir, felly, bod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi ISA 1 o'r CDLL ynghyd a gofynion y CCA perthnasol.

Materion llecynnau agored

5.42 Yn ôl Polisi ISA 5 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 Field in Trust (FIT) o 24ha fesul pob 1,000 o'r boblogaeth. Mae'r cynnig am 21 uned breswyl ac i'r perwyl hyn bydd angen rhoi ystyriaeth i'r angen am lecynnau agored fel rhan o'r datblygiad os nad oes darpariaeth ddigonol yn agos at y safle.

5.43 Mae gwybodaeth gyfredol yn dangos fod diffyg darpariaeth o lecynnau chwarae i blant (gydag a heb gyfarpar) o fewn 1.2km o safle'r cais. Mae Polisi ISA 5 a'r canllaw cynllunio atodol ar gyfer llecynnau agored yn pwysleisio mae "o fewn y safle" ddylai darpariaeth llecynnau chwarae/agored fod yn gyntaf. Os nad yw darpariaeth ar y safle yn bosib, mae datblygwr yn gallu cynnig cyfraniad ariannol pan fod cyfiawnhad am hynny. Felly, yn seiliedig ar gostau ar gyfer darpariaeth mannau agored i blant ac yn unol â gofynion FIT byddai swm cyfraniad ariannol yn:

- Llecynnau Chwarae Anffurfiol i Blant = £1733.94
- Llecynnau Chwarae gyda Chyfarpar i Blant = £2630.43

5.44 Deallir gan ymgeisydd y byddai'n fodlon cyfrannu at wella darpariaeth bresennol o fewn y gymuned petai ganiatáu'r cais ond ni yw hynny ar ben ei hun yn ddigonol i ddiwallu anghenion polisi ISA 5 gan fod y polisi yn gofyn am ddarpariaeth ar y safle yn y lle cyntaf. Ar sail yr asesiad sydd rhan o'r adroddiad hwn, nid yw'r angen am 21 o unedau wedi ei brofi, gyda'r ffigwr uchel yma yn arwain at ddwysedd o dai uchel sydd yn fwy na'r hyn sydd cael ei nodi yn y CDLL. O ganlyniad, nad oes le ar y safle i ddarparu llecyn chware. Heb gael tystiolaeth am yr angen am y nifer o dai a'r dwysedd datblygu a heb dderbyn cyfiawnhad fel arall, nid yw'n bosib cyfarch anghenion polisi ISA 5. Ystyrir felly fod y bwriad fel y mae, yn groes i bolisi ISA 5 o'r CDLl ynghyd a'r CCA perthnasol.

6. Casgliadau:

6.1 Gan ystyried yr asesiad uchod, ystyrir na fyddai'r bwriad i ddatblygu 21 uned breswyl mewn ffurf 18 fflat a 3 tŷ annedd ar y safle hwn yn dderbyniol mewn egwyddor. Yn seiliedig ar ddiffyg tystiolaeth nid yw'n glir os wir angen ym Montnewydd ar gyfer unedau bach 1 a 2 lofft. Er bod y Cyngor yn adnabod bod y safle wedi ei ddynodi ar gyfer 10 uned preswyl, ar sail diffyg wybodaeth wrth brofi'r angen am 11 uned ychwanegol a'r cymysgedd o dai, credir byddai caniatáu'r cais hwn yn arwain at anghydbwysedd yn y math yma o ddarpariaeth llety preswyl yn y pentref ac na fyddai'n ymateb yn bositif i anghenion tai sydd wedi cael eu hadnabod ym Montnewydd ei hun. Ystyrir hefyd gyda'r wybodaeth annigonol ac anghyson sydd wedi cyflwyno fel rhan o'r cais hwn bod yna pryderon sylweddol i faterion llifogydd a fioamrywiaeth yr ardal leol ac heb chwaith rhoi hystyriaeth lawn i effaith y datblygiad ar yr Iaith Gymraeg a llecynnau agored o fewn y safle. 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.

6.2 Ar sail yr asesiad uchod, ystyrir fod y bwriad yn groes i bolisïau lleol a chenedlaethol ac er bod yr ymgeisydd wedi datgan byddai datblygu'r safle yn help wrth symud yr unigolion o fewn Gwynedd i dai llai o fewn Bontnewydd ac sydd wedi dioddef o'r treth un gwely yn ystyriaeth

faterol o'r fath raddfa byddai'n gorbwyso unrhyw bryderon/gwrthdrawiad polisi, nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno a'r farn yma gan ystyried cynnwys yr asesiad uchod. I'r perwyl yma, felly, ystyrir nad yw'r bwriad yn dderbyniol ar sail y rhesymau gwrthod isod.

7. Argymhelliad:

7.1 Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i wrthod y cais yn seiliedig ar y rhesymau canlynol:

1. Mae'r bwriad yn groes i ofynion Polisi PS 17, TAI 1 a TAI 8 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017) gan ystyrir nad yw'r ymgeisydd wedi cyflwyno digon o dystiolaeth gyda'r cais i ddarbwyllo'r Awdurdod Cynllunio Lleol bod angen am fflatiau 1 a 2 lofft ychwanegol ym Montnewydd gan ystyried bod y bwriad hwn yn mynd uwchben y ffigwr dangosol a noder yn y Cynllun a byddai'n creu anghydbwysedd yn y math a chymysgedd o unedau bach o fewn y pentref ac nid oes tystiolaeth wedi ei dderbyn bod y bwriad yn ymateb yn bositif i anghenion y gymuned leol.

2. Ni dderbyniwyd tystiolaeth am yr angen am y nifer o dai a gwybodaeth gyfredol o fewn yr Asesiad ar yr iaith Gymraeg i allu asesu os yw'r bwriad yn cwrdd â gofynion maen prawf 1c o Bolisi PS1 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn sydd yn gofyn am ddatganiad iaith Gymraeg fyddai'n dangos sut byddai datblygiadau arfaethedig yn gwarchod, hyrwyddo a chryfhau'r iaith Gymraeg. Ar y sail yma, nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi ei argyhoeddi na fyddai'r bwriad yn cael effaith negyddol ar yr Iaith Gymraeg yn ardal y cynllun.

3. Mae'r safle yn gorwedd o fewn ardal mewn risg o lifogydd dŵr wyneb ag oherwydd na gyflwynwyd gwybodaeth digonol gyda'r Asesiad Canlyniadau Llifogydd yn cynnwys Datganiad Cadwraeth Dŵr a fyddai wedi ystyried datblygu diogel y safle ynghyd a dangos na fyddai'r datblygiad arfaethedig yn disodli dŵr wyneb tuag at eiddo eraill, ni chredir fod y bwriad yn dderbyniol ar sail risg llifogydd a'i fod o ganlyniad yn groes i faen prawf 8 polisi PS 5, maen prawf 7 polisi PCYFF 2, maen prawf 6 polisi PCYFF 3, maen prawf 4 polisi PS 6, polisi PCYFF 6 ynghyd a chyfarwyddyd a roddir yn mharagraff 11.1 o Nodyn Cyngor Technegol 15.

4. Nid oes gwybodaeth digonol wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais ar gyfer asesu effaith y bwriad ar yr Ardal Cadwraeth Arbennig, rhywogaethau a warchodir a bywyd gwyllt y safle. Ni cyflwynwyd chwaith Datganiad Seilwaith Gwyrdd ac felly mae'r bwriad yn groes i gofynion polisi PS19 ac AMG 5 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Mon (2011-2026) sy'n gwarchod rhywogaethau a bywyd gwyllt ynghyd a'r gofynion oddi fewn i Bennod 6, Fersiwn 12 o Bolisi Cynllunio Cymru.

5. Mae'r bwriad yn groes i bolisi ISA 5 a'r CCA ar gyfer lecynnau gored oherwydd nad oes cyfiawnhad am y diffyg darpariaeth o lecynnau agored o fewn y datblygiad gan hefyd ystyried y diffyg tystiolaeth o'r angen am y nifer o dai a'r dwysedd datblygu uchel.