Rhif: 5

Cais Rhif:	**C20/0942/22/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**02-12-2020**
Math y Cais:	**Llawn**
Cymuned:	**Llanllyfni**
Ward:	**Penygroes**
Bwriad:	**Cais ar gyfer codi 24 o dai, creu mynedfa newydd a ffordd stad mewnol, cadarnhau llwybr cyhoeddus, gwaith draenio a gwaith cysylltiol**
Lleoliad:	**Tir Ger / Land Near Maes Dulyn County Road, Penygroes, LL54 6HE**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**CANIATÁU YN DDAROSTYNGEDIG I DDERBYN YMATEB FFAFRIOL GAN DWR CYMRU AC I GWBLHAU CYTUNDEB O DAN ADRAN 106 AR GYFER CYFRANIAD ARIANNOL ADDYSGOL A CYFRANIAD LLECYN AGORED.**

1. Disgrifiad:

1.1 Cais llawn yw hwn ar gyfer darparu 24 o unedau preswyl gyda bob un ohonynt yn dai fforddiadwy, creu mynedfa newydd a ffordd stad mewnol, cadarnhau llwybr cyhoeddus, gwaith draenio a gwaith cysylltiol. Mae'r bwriad wedi ei gyflwyno gan Grŵp Cynefin sy'n Landlord Cymdeithasol Cofrestredig ac mae'r safle eisoes ym mherchnogaeth Grŵp Cynefin. Gellir rhannu'r cais i sawl elfen wahanol sy'n cynnwys:-

- Darparu unedau fforddiadwy sy'n cynnwys 10 tŷ 2 ystafell wely, 3 tŷ 3 ystafell wely, 2 tŷ 3 ystafell wely, 1 tŷ 4 ystafell wely ac 8 fflat 1 ystafell wely fydd ar gael ar ffurf cymysgedd o ddeiliadaeth fforddiadwy sydd i'w gytuno. Darparu isadeiledd i gynnwys ffordd stad a llwybrau troed cysylltiedig, ffensys/rheiliau a waliau cerrig.
- Darparu llecynnau parcio ar gyfer pob tŷ, creu mynedfa newydd o'r ffordd sirol dosbarth II B4418 ynghyd a darparu llwybr troed drwy'r safle i gydymffurfio a'r llwybr cyhoeddus sydd yn ei groesi.
- Darparu llecyn amwynder o fewn y safle ynghyd a llefydd ar gyfer crynhoi dŵr a choridor bywyd gwyllt.

1.2 Saif y safle gyferbyn a Canolfan Hamdden Bro Silyn ac union ger Cyfnewidfa Ffon ar gyrion dwyreiniol pentref Penygroes ac yn bresennol mae'n llecyn o dir pori agored 0.8ha mewn maint gyda llwybr cyhoeddus yn ei groesi. Lleolir llystyfiant o gwmpas y safle gan gynnwys coed a llwyni a cheir cloddiau a waliau cerrig traddodiadol ar ymylon y safle. Mae'r tir yn weddol wastad ac yn eistedd yn islawr fymryn o'r briffordd B4418 sy'n rhedeg ar hyd ei ffin ogleddol. Nid yw'r safle yn ymylu ar dai breswyl ac mae tir amaethyddol o'i gwmpas.

1.3 Lleolir y safle oddi fewn i ffin datblygu Penygroes fel y'i cynhwysir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, 2017 (CDLL) ac yn ychwanegol i hyn mae'n ffurfio rhan o safle wedi ei ddyrannu fel safle tai SP993 o fewn y CDLL. Er mwyn cefnogi'r cais cyflwynwyd y dogfennau canlynol - Datganiad Cynllunio Cefnogol, Datganiad PAC, Asesiad Effaith Treftadaeth, Adroddiad Anghenion Tai Penygroes, Datganiad Dylunio a Mynediad, Nodyn Ymateb Tai Fforddiadwy, Nodyn Ymateb Llecyn Chwarae, Datganiad Ieithyddol, Adroddiad Coed ac Adroddiad Ecolegol. Derbyniwyd cadarnhad fod yr ymgeisydd wedi bod yn llwyddiannus i dderbyn grantiau a ariennir gan Lywodraeth Cymru ar gyfer adeiladu'r holl unedau preswyl fel unedau fforddiadwy.

1.4 Cadarnhawyd bod yr ymgeisydd wedi ymgymryd ag ymgynghoriad cyn cyflwyno cais yn unol â gofynion Erthygl 1 o'r Ddeddf Gynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu)(Cymru) (Diwygio), 2016 gan fod y bwriad yn ddatblygiad a ddiffinnir fel un mawr. Mae Adroddiad Ymgynghori Cyn Ymgeisio (PAC) wedi ei gynnwys gyda'r cais i adlewyrchu'r ymgynghoriad yma. Er bod y datblygiad yn ddatblygiad sy'n cael ei ddisgrifio fel datblygiad mawr nid oes angen Asesiad Effaith Amgylcheddol mewn perthynas â'r datblygiad yma gan nad yw'r datblygiad yn golygu codi mwy na 150 o dai ar safle sydd mwy na 5ha mewn maint - Atodlen 2, Rheoliad 2(1) o'r Rheoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Asesu Effeithiau Amgylcheddol) (Cymru) 2017.

1.5 Mae cynlluniau diwygiedig wedi eu cyflwyno fel rhan o'r cais er mwyn lleddfu pryderon Dwr Cymru.

2. Polisïau Perthnasol:

2.1 Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a pharagraff 2.1.2 Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dylid penderfynu ceisiadau yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni

bai bod ystyriaeth faterol cynllunio yn nodi fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol, a'r Cynllun Datblygu Lleol.

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

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

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

Polisi PS2 – isadeiledd a chyfraniadau gan ddatblygwyr.

Polisi ISA1 – darpariaeth isadeiledd.

Polisi ISA5 – darparu llecynnau agored mewn datblygiadau tai newydd.

Polisi TRA2 – safonau parcio.

Polisi TRA4 - rheoli ardrawiadau trafnidiaeth.

Polisi PS4 – trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd.

Polisi PS5 – datblygiad cynaliadwy.

Polisi PCYFF1 – ffiniau datblygu.

Polisi PCYFF2 - meini prawf datblygu.

Polisi PCYFF3 – dylunio a siapio lle.

Polisi PCYFF4 – dylunio a thirweddu.

Polisi PCYFF5 – rheoli carbon.

Polisi PCYFF6 – cadwraeth dwr.

Polisi PS17 – strategaeth aneddleoedd.

Polisi TAI 2 – tai mewn canolfannau gwasanaeth lleol

Polisi TAI8 – cymysgedd briodol o dai.

Polisi TAI15 – trothwy tai fforddiadwy a'u dosbarthiad.

Polisi AMG5 – cadwraeth bioamrywiaeth leol.

Polisi PS20 – diogelu a lle bo'n berthnasol wella asedau treftadaeth.

Canllawiau Cynllunio Gwynedd (2003).

Canllaw Cynllunio Atodol (CCA): Cymysgedd Tai.

CCA: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy.

CCA: Rhwymedigaethau Cynllunio.

CCA: Tai Fforddiadwy.

CCA: Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol.

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

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

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11 - Chwefror 2021)

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

NCT5: Cynllunio a Chadwraeth Natur (2009).

NCT12 Dylunio (2016).

NCT24: Yr Amgylchedd Hanesyddol (2017).

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Dim

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Yn dilyn cyfarfod o Gyngor Cymuned Llanllyfni yr wythnos hon nid oedd dim gwrthwynebiad i'r cais hwn.
Uned Drafnidiaeth:	Cyfeiriaf at y cais cynllunio uchod a chadarnhaf nad oes gennyf wrthwynebiad i’r bwriad. Mae’r bwriad yn cyrraedd y gofynion parthed lleiniau gwelededd trwy’r fynedfa gyda’r B4418, ac yn dangos bwriad i ddarparu ffordd stad sy’n cydymffurfio a gofynion y Cyngor parthed dyluniad, lled, a mannau troi ayb. Prif bryder yr Uned Drafnidiaeth yn ystod y cyfnod ymgynghori cyn cyflwyno cais oedd diffyg cysylltiad ar droed i wasanaethau leol ym Mhenygroes. Nodaf y mae’r cynlluniau sy’n ffurfio’r cais ffurfiol bellach yn cynnwys bwriad i ddarparu llwybr troed o fynedfa’r safle ac heibio’r ‘Telephone Exchange’ tuag at glwb y British Legion. Hyderaf fod y bwriad yma’n ymateb i’n pryderon gwreiddiol

	ac yn cynnig cysylltiad diogel hyd at y groesfan i'r ysgol, ac ymlaen i lwybrau eraill sy'n arwain at siopau, meddygfeydd, cludiant cyhoeddus ayb yn y pentref. Argymhellaf cynnwys yr amodau / nodiadau fel rhan o unrhyw ganiatâd cynllunio a roddir.
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Argymhellwn y dylech roi caniatâd cynllunio dim ond os byddwch yn atodi'r amod canlynol i'r caniatâd. Fel arall, byddem yn gwrthwynebu'r cais cynllunio hwn. Amod – Bod cynllun goleuo'n cael ei gyflwyno a'i gytuno i foddhad yr awdurdod cynllunio lleol, cyn dechrau ar y datblygiad. Rhywogaethau a Warchodir Rydym yn cydnabod yr adroddiad ecolegol sy'n cefnogi'r cyflwyniad (Cambrian Ecology, 27 o Orffennaf 2020). Rydym yn nodi bod yr adroddiad arolwg yn cadarnhau bod ffiniau gorllewinol a dwyreiniol y safle hwn yn cael eu hymylu gan wrychoedd a llinellau coed sydd â'r potensial i wella llwybrau ehedeg ar gyfer rhywogaethau o ystlumod. Mae'r adroddiad yn argymell bod y nodweddion ffin hyn yn cael eu cadw fel rhan o unrhyw ddatblygiad. Rydym yn nodi'r argymhelliad o fewn paragraff 8.2 i gynnwys cynllun goleuo sensitif ar bwys ffiniau'r safle. Rydym yn cytuno â'r argymhelliad hwn a byddwn yn gofyn i chi atodi'r amod canlynol i'r caniatâd sy'n gofyn i gynllun goleuo gael ei gyflwyno a'i gymeradwyo ar gyfer y datblygiad arfaethedig. Dylai'r cynllun goleuo gadarnhau y bydd holl ffiniau'r safle barhau i fod yn dywyll yn ystod gwaith adeiladu a cham gweithredol y datblygiad arfaethedig, er mwyn caniatáu i ystlumod barhau i ddefnyddio'r nodwedd ffin. Amod – Bod cynllun goleuo'n cael ei gyflwyno a'i gytuno i foddhad yr awdurdod cynllunio lleol, cyn dechrau ar y datblygiad. Perygl Llifogydd O ran perygl llifogydd, nid yw'r safle mewn ardal sydd mewn perygl llifogydd yn ôl y mapiau cyngor datblygu sy'n cyd-fynd â Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygiad a Risg Llifogydd. Dangosir bod y safle o fewn Parth A yn ôl y mapiau, a fyddai'n nodi bod y perygl o lifogydd ar y safle yn isel neu fod dim perygl. Nodir o'r ffurflen gynllunio mai'r dull arfaethedig o gael gwared ar ddŵr wyneb yw i gwrs dŵr sydd eisoes yn bodoli. Mae cynllun hefyd wedi cael ei gyflwyno sy'n dangos Llwybrau llifogydd. Byddem yn eich cynghori i gysylltu â'ch

Uned Rheoli Perygl Llifogydd Cyngor Gwynedd yn Nolgellau (sy'n gweithredu fel yr Awdurdod Llifogydd Lleol Arweiniol) ynglŷn â'r dull o gael gwared ar ddŵr wyneb, ac unrhyw lwybrau llifogydd arfaethedig.

Dŵr Cymru:

Ymateb 04.01.2021

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

Dengys ein cofnodion bod y cynnig arfaethedig yn cael ei groesi gan brif bibell ddŵr / pibell ddosbarthu - gweler y lleoliad bras ar y cynllun ategol. Fel Ymgymerwr Statudol, mae gan Ddŵr Cymru bwerau statudol i gael mynediad at ein hoffer bob amser. Nodwn ar ddarlun c986 003 k, bod y cynnig yn cynnwys rhandir sydd wedi'i ddangos fel ei fod wedi'i leoli'n uniongyrchol dros ein prif bibell ddŵr - dyma ased sydd o bwysigrwydd hanfodol ac ni allwn adael i unrhyw beth gyfaddawdu ei gyfanrwydd neu'n gallu i gael mynediad diogel ato i wneud gwaith atgyweirio a chynnal a chadw cyffredinol. Felly, cyflwynwn wrthwynebiad ar hyn o bryd a gofynnwn bod cyflwyniad diwygiedig yn cael ei gyflwyno i ddangos sut bydd yr ased yn cael ei warchod a sut y cynhelir ein gallu i gael mynediad ato i'w gynnal a'i gadw. Gofynnwn yn garedig eich bod yn ail-ymgynghori â ni am sylwadau pellach ar ôl derbyn y wybodaeth hon.

Nodwn hefyd bod y safle'n cael ei groesi gan garthffos gyhoeddus gyfun 150mm gyda'i safle arfaethedig yn cael ei farcio ar y Cofnod Carthffos Cyhoeddus Statudol. Dan Adran 159 Deddf y Diwydiant Dŵr 1991, mae gan Ddŵr Cymru hawl i gael mynediad i'w offer bob amser, a byddai angen hawddfraint o 3m ar naill ochr llinell y bibell i'w gynnal yn ystod oes y datblygiad. Pe byddai'r annedd newydd ac/neu'r strwythurau cysylltiedig yn cael eu lleoli o fewn parth gwarchod croesfan y garthffos, byddai gofyniad i wyro'r garthffos gyhoeddus, y gellir ei gymhwyso o dan Adran 185 Deddf Diwydiant Dŵr 1991.

Hawliau Tramwy:

Os caniateir y datblygiad, hoffem sicrhau amod i drafod a chytuno ar fanylion y llwybr troed, er enghraifft y math o gatiau, arwyneb y llwybr a lled, cyn bod y gwaith yn cychwyn.

CADW:

CN148 Caer Engan
Mae'r datblygiad arfaethedig wedi'i leoli 253m i'r gogledd o ffin heneb gofrestredig CN148 Caer Engan. Mae'r heneb yn cynnwys olion bryngaer cynhanes sydd ar fryncyn creigiog, sy'n cael ei amddiffyn â rhagfur dwbl wedi'i leoli i reoli cwm Afon Llynfi.

Mae effaith y datblygiad arfaethedig ar osodiad Caer Engan wedi'i ystyried mewn dogfen â baratowyd gan Cadnant

Planning. Mae'r ddogfen wedi casglu y bydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith fechan ond nid arwyddocaol ar osodiad heneb gofrestredig CN148 Caer Engan. Rydym yn cytuno â'r casgliad hwn.

Ymgynghorydd Iaith, Uned Cefnogaeth Gorfforaethol:

Ymateb 02.03.2021

Rhif y cais	Cais C20/0942/22/LL
Datblygwr:	Grŵp Cynefin
Natur y cais:	Cais ar gyfer codi 24 o dai, creu mynedfa newydd a ffordd stad mewnol, cadarnhau llwybr cyhoeddus, gwaith draenio a gwaith cysylltiol
Dogfen a gyflwynir:	Datganiad Iaith
Paratowyd gan:	Cadnant Planning
Y risg/effaith ieithyddol a adnabyddir:	Cadarnhaol
Barn gryno yr Uned Iaith: Cytuno neu Anghytuno	Nid oes tystiolaeth ddigonol i gytuno neu anghytuno ar yr effaith ieithyddol. Nid oes amheuaeth o edrych ar y wybodaeth bod angen am dai yn yr ardal, yn enwedig tai fforddiadwy a thai cymdeithasol, ond nid yw hynny yn golygu na fyddai effaith gymunedol ac ieithyddol o gyflenwi’r tai i ateb y galw hwnnw. Nodir y bydd 100% o’r tai yn rhai fforddiadwy ond nid oes manylion am beth yn union fydd y gymysgedd daliadaeth nac ychwaith a yw’r Adran Tai yn cytuno gyda’r galw sydd wedi ei adnabod ac yn gefnogol i’r cais. Mae’r datblygiad mewn ardal lle mae’r Gymraeg yn parhau i fod yn brif iaith yn y gymuned, ac mae’n debyg y byddai darpar breswylwyr yn dod o ward Penygroes ei hun neu o’r wardiau cyffiniol. Gellir dadlau y byddai’r datblygiad yn sicrhau bod rhagor o Gymry Cymraeg yn

		cael cyfle i aros yn eu hardal ac y byddai hynny yn cael effaith gadarnhaol ar y Gymraeg. Fodd bynnag rhaid cofio y gallai mudo i Benygroes o wardiau cyffiniol neu ardal arall gael effaith ar y wardiau hynny a sefyllfa'r iaith yno. Awgrymir y dylid ystyried sut y gellir mesur effaith y datblygiad ar wardiau cyfagos. Amcangyfrifir, wrth edrych ar yr uchafswm rhesymol posib allai fyw ym mhob uned, y gallai'r datblygiad ychwanegu hyd at 88 o unigolion i'r boblogaeth leol. Mae'n bwysig felly ystyried a oes capasiti gan yr ysgol leol gynradd a'r ysgol uwchradd i dderbyn plant a fyddai yn byw yn y datblygiad newydd a rhag amcanion yr ysgolion ar gyfer y blynyddoedd nesaf. Dylid hefyd ystyried effaith ar ysgolion cyfagos pe bae'r dystiolaeth yn dangos symud o un pentref i'r pentref cyfagos. Nid oes cyfeiriad at hynny yn nogfennau'r cais ac awgrymwn fod angen ymgynghori gyda'r adran addysg. Nodwn nad oes ymgynghori, gan gynnwys ymgynghori ar-lein, wedi bod gyda'r gymuned leol oherwydd Covid19.

Uned Strategaeth Tai:	Mae'r wybodaeth mae'r cais cynllunio yn ei roi drwy'r datganiad tai fforddiadwy yn gyson hefo'r wybodaeth o'r angen yn yr ardal. Ar sail y wybodaeth uchod ymddengys bod y Cynllun yn :- Cyfarch angen yn yr ardal Mae Cymdeithas Tai yn bartner ar gyfer y datblygiad hwn ac bydd yr eiddo yn cwrdd a gofynion DQR. Mae wedi ei gynnwys o fewn rhaglen i dderbyn Grant Tai Cymdeithasol gan LC

Swyd dog	Niferoedd Medi 2021

Gwybodaeth, Addysg:

M		1	2	3	4	5	6	Cyfanswm
22		22	27	32	22	29	27	**196**

Capasiti 159 +21 meithrin.

Felly mae’r ysgol yn orlawn ac byddem yn gofyn am gyfraniad perthnasol.

Uned Draenio:

GWYBODAETH: Mae ein mapiau yn dangos fod cyrsiau dŵr yn rhedeg ar hyd safle’r datblygiad ond nid yw’n ymddangos y byddai’r cynllun yn amharu ar lif y ffosydd mewn unrhyw ffordd. Serch hynny cynghorir y datblygwr i osgoi gosod / codi unrhyw strwythurau o fewn 3m i gwrs y ffosydd oherwydd gallai hyn rwystro gwaith cynnal a chadw yn y dyfodol. Yn ogystal, byddai angen Caniatâd Cwrs Dŵr Arferol ar gyfer unrhyw waith a allai effeithio ar lif yr afon a dylid cysylltu â FCRMU@gwynedd.llyw.cymru am gyngor pellach.

Ers y 7fed Ionawr 2019, mae angen systemau draenio cynaliadwy (SDC) i reoli dŵr wyneb ar gyfer pob datblygiad newydd o fwy nac 1 tŷ neu lle mae’r arwynebedd adeiladu gydag oblygiadau draenio yn 100m2 neu fwy. Rhaid i systemau draenio fod wedi eu dylunio a’u hadeiladu yn unol â safonau gofynnol ar gyfer draenio cynaliadwy a gyhoeddwyd gan Weinidogion Cymru.

Rhaid i’r systemau hyn gael eu cymeradwyo gan Gyngor Gwynedd yn ei rôl fel Corff Cymeradwyo SDC (CCS) cyn y bydd gwaith adeiladu’n dechrau.

Oherwydd maint a natur y datblygiad, bydd angen cyflwyno cais i'r SAB i'w gymeradwyo cyn i'r gwaith adeiladu gychwyn. Mae strategaeth ddraenio cynaliadwy a chynllun cysylltiedig wedi eu cyflwyno gyda'r cais cynllunio, ond hyd nes y gwneir cais i'r SAB mae rhywfaint o ansicrwydd o hyd a fyddai cynllun arfaethedig y safle yn galluogi’r datblygiad i gydymffurfio'n llawn â'r gyfres o safonau SuDS cenedlaethol.

Ymateb 26.02.2021

Mae’r bwriad o godi bwnd tu cefn i rhifau 20 – 23 yn ddigon rhesymol, a cyn belled fod mynediad at y ffos yn cael ei gynnal o’r ochr arall allai ddim gweld problem efo hyn.

Uned Bioamrywiaeth:

Mae sylwadau manwl wedi ei derbyn gan yr Uned Bioamrywiaeth ac mae'r casgliadau yn datgan fod y bwriad yn dderbyniol cyn belled fod yr amodau canlynol yn cael eu gosod ar unrhyw ganiatâd cynllunio:

- Cynllun Ymlusgiaid i'w gytuno
- Cynllun Lliniaru Cynefin i'w gytuno
- Cynllun goleuo i'w gytuno
- Yr ymgeisydd i sicrhau fod ecolegydd yn gwirio'r safle am nythod cyn i'r gwaith cychwyn NEU osgoi'r tymor nythu yn gyfan gwbl (Mawrth-Awst)
- Draenogod: angen gwneud y safle yn addas ar gyfer symudiadau draenogod.
- Cynllun tirweddu medal
- Cynllun delio gyda phlanhigion di-gynhenid
- CEMP

Uned Coed:

Ymateb 05.01.2021

Mae rhes o goed yn ymylu ffin y safle datblygiad ac mae hefyd clwstwr o goed ar ochor isaf y plot. Rwyf wedi edrych trwy'r wybodaeth sydd wedi ei gyflwyno, ond nid oes adroddiad coed BS5837 i amlinellu pa goed fydd yn cael eu effeithio, a pha fesuriadau amddiffyn sydd yn cael ei rhoi mewn lle.

Ymateb 22.02.2021
Diolch am ymgynghori ar y mater yma.
Nid oes gennyf unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad ar sail coed cyn belled a bod y gwaith a'r mesuriadau gwarchod coed a amlinellwyd yn yr adroddiad coed gan Eryri Arboriculture yn cael ei ddilyn a bod y coed yn cael ei cadw fel coridor bywyd gwyllt ar y safle.

Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd:

Mae'r datblygiad arfaethedig yn un ar gyfer creu 24 annedd newydd ar dir oddi ar Ffordd y Sir, ar ymylon dwyreiniol Penygroes. Mae'r safle yn dir amaethyddol heb ei ddatblygu, gyda hanes defnydd sy'n cael ei gefnogi gan atchweliad map AO cynnar. Er nad oes unrhyw safleoedd archeolegol hysbys yn y safle, fel y cofnodir gan gronfeydd data HER cenedlaethol neu ranbarthol, mae nifer fawr o safleoedd archeolegol yn yr ardal leol, ynghyd â heneb gofrestredig (cyf. CN148) Caer Engan, wedi'i leoli 200m i'r de.

Ymgynghorwyd â Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd ar y cynllun hwn yn y cyfnod cyn gwneud cais, a'r ymateb a nododd y potensial cyffredinol am olion archeolegol anhysbys yn ffin y safle, ynghyd â chymeriad y safle ei hun fel gwlypdir corsiog (sydd â thueddiad i gyffeithio olion). I grynhoi, ni wnaed cais am werthusiad ar y pryd, er nad oedd unrhyw wrthwynebiad i gynnal unrhyw waith cyn y gwnaed penderfyniad. Gan nad oes gwaith o'r fath wedi'i wneud, mae bellach yn addas argymell rhaglen waith i liniaru potensial archeolegol y safle. Byddai hyn yn

cynnwys gwaith maes archeolegol (wedi'i amlinellu isod) er mwyn lliniaru'r potensial is-wyneb ar gyfer olion anhysbys, ynghyd ag asesiad palaeo-amgylcheddol o broffiliau'r priddoedd eu hunain, gan y bydd yn cynorthwyo i adnabod y nodweddion posib yn yr amodau tanddwr.

Yn sgil y sylwadau hyn ac yn unol â Pholisi Cynllunio Cymru (2018) a TAN 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol, argymhellir y dylai'r awdurdod cynllunio ofyn bod y camau lliniaru archeolegol priodol gael eu cymryd, pe byddai caniatâd cynllunio'n cael ei roi.

Ymgynghoriad Cyhoeddus:

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

- Mae’r safle yn gors sydd wedi ei leoli tu allan i ffiniau y pentref
- Mae pibell nwy yn croesi’r safle
- Pryder ynglŷn â’r fynedfa

Yn ogystal â’r gwrthwynebiadau uchod derbyniwyd y sylwadau canlynol:

- Cwestiynu cyfeirio at y safle fel ‘tir ger Maes Dulyn’

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, TAI2, TAI15 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 safle o fewn ffin datblygu Penygroes sy’n Ganolfan Gwasanaeth Leol dan Bolisi TAI 2yn ogystal â’i fod wedi ei ddyrannu fel safle tai (T51) yn y CDLL. 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 0.7ha, gan ystyried nad yw’n bosibl i ddatblygu’r holl safle oherwydd lleoliad pibell ddŵr a phibell nwy, cadarnheir felly bod dwysedd o 24 uned ar gyfer y llecyn tir hwn yn dderbyniol ac yn cydymffurfio gyda maen prawf 3 o bolisi PCYFF2.

5.2 Mae Polisi TAI2 yn datgan yn y canolfannau gwasanaeth lleol bydd tai i gwrdd â strategaeth y Cynllun yn cael eu sicrhau drwy’r dynodiadau tai ac ar safleoedd ar hap addas o fewn y ffin datblygu. Y lefel cyflenwad dangosol o dai i Penygroes dros gyfnod y Cynllun, fel nodir yn Atodiad 5 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, yw 89 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 2020, mae cyfanswm o 19 uned wedi eu cwblhau ym Mhenygroes (i gyd ar safleoedd ar hap). 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 5 o unedau (gan ddiystyru'r unedau a nodir yn y CDLl ar y Cyd fel rhai sydd yn annhebygol o’u

cwblhau). Golyga hyn fod capasiti ddigonol o fewn y ddarpariaeth dangosol ar gyfer anheddle Penygroes ar hyn y bryd.

5.3 Mae'r bwriad yn golygu darparu 24 uned breswyl ac yn unol â gofynion polisi TAI15 dylai o leiaf 20% o'r unedau ar y safle yma fod yn rhai fforddiadwy. Yn yr achos hwn, bydd yr **holl** unedau arfaethedig yn rhai fforddiadwy. Derbyniwyd cadarnhad fod yr ymgeisydd wedi bod yn llwyddiannus i dderbyn grantiau a ariennir gan Lywodraeth Cymru ar gyfer adeiladu'r holl unedau preswyl fel unedau fforddiadwy.

5.4 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 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. Nodir hefyd byddai'r elfen o ddatblygu cynaliadwy a hygyrchedd y safle hwn yn un o'r brîf ystyriaethau wrth ddewis safleoedd ar gyfer codi tai o fewn y CDLL gan yr Arolygwr Cynllunio.

5.5 Gan ystyried yr uchod a'r ffaith bod yr holl dai am fod yn rhai fforddiadwy (yn hytrach na'r 20% sydd angen ei ddarparu) 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

5.6 Cyflwynwyd Nodyn Tai Fforddiadwy gan yr ymgeisydd. Mae'r wybodaeth yma'n nodi:-

- Mae'r cynnig ar safle'r cais yn ymwneud â chodi 24 annedd newydd ar gyfer tai fforddiadwy 100% i'w hadeiladu gan Grŵp Cynefin, sy'n berchen ar y safle. Mae Grŵp Cynefin (yr ymgeisydd a'r datblygwr) yn gymdeithas dai elusennol sydd wedi'i chofrestru o dan Ddeddf Cymdeithasau Cydweithredol a Budd Cymunedol 2014 (IP21194R).

- Bydd y rhain yn cael eu gosod ar gymysgedd o ddeiliadaethau fforddiadwy e.e. rhentu cymdeithasol, rhent canolradd, ond mae'r union gymysgedd i'w gadarnhau.

- Mae Grŵp Cynefin yn darparu unedau annedd cymdeithasol ledled Gogledd Cymru o dan arweinyddiaeth y sir berthnasol, yn yr achos hwn Cyngor Gwynedd. Bydd y tenantiaid newydd, ac unrhyw denantiaid yn y dyfodol, yn cael eu dewis trwy Opsiynau Tai Cyngor Gwynedd a bydd yr anheddau'n cael eu gosod yn unol â'r Polisi Dyrannu Tai Cyffredin. Mae pob Landlord Cymdeithasol Cofrestredig sy'n gweithredu yng Ngwynedd yn cydymffurfio â'r gofynion gosod a nodir yn y Polisi Dyrannu Tai Cyffredin. Bydd deiliadaeth fforddiadwy arall yn y cynllun yn cael ei weithredu trwy Tai Teg a'u prosesau perthnasol.

- Mae'r cynllun wedi derbyn grantiau sy'n cael eu hariannu gan Lywodraeth Cymru. Yn unol â gweithdrefnau grant ariannol Llywodraeth Cymru, codir tâl ar y tir sy'n golygu, yn ymarferol, bod hyn yn cyfyngu ar ddefnydd arall o'r tir yn y dyfodol, gan gynnwys yr hawl i werthu'r anheddau heb gytundeb ymlaen llaw gan Weinidogion.

5.7 Mae'r cais yn golygu darparu'r tai canlynol sydd i gyd yn dai fforddiadwy wedi eu dylunio i safon DQR sy'n cydymffurfio gyda gofynion maint tai fforddiadwy fel a nodir yn y CCA Tai Fforddiadwy. Mae'r tai sy'n cael eu cynnig fel a ganlyn:

- 10 Math 1 (tŷ 2 ystafell wely, 4 unigolyn) 84m²
- 3 Math 2 (tŷ 3 ystafell wely, 5 unigolyn) 96m²
- 2 Math 3 (tŷ 3 ystafell wely, 5 unigolyn) 96m²

- 1 Math 4 (tŷ 4 ystafell wely, 7 unigolyn) 118m²
- 8 Math 5 (fflat 1 ystafell wely, 2 unigolyn) 51m²

Tra fod y cymysgedd o dai yn dderbyniol ac yn cwrdd gyda anghenion yn lleol mae swyddogion hefyd wedi gofyn i'r asiant/ymgeisydd os oes gwybodaeth ar gael parthed daliadaeth arfaethedig.

5.8 Mae'r cais wedi bod yn destun trafodaethau o flaen llaw rhwng Cynefin ac Uned Strategol Tai'r Cyngor gyda'r canlyniad ei fod wedi cael ei gynnwys o fewn rhaglen i dderbyn arian grant a fyddai'n cael ei ariannu drwy Grant Tai Cymdeithasol Llywodraeth Cymru. O ystyried bod y bwriad yn ymateb i angen cydnabyddedig ac yn darparu cymysgedd briodol o unedau, ac hefyd o ystyried sylwadau cadarnhaol yr Uned Strategol Tai, ynghyd a'r ffaith bod y safle wedi ei ddynodi ar gyfer tai yn y CDLL, 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

5.9 Mae cymysgedd o ran ffurf, gwneuthuriad a dyluniad i ddatblygiadau presennol yn nalgylch safle'r cais o dai traddodiadol i adeiladau cyhoeddus megis yr Ysgol a'r Ganolfan Hamdden, ac mae'r bwriad yn darparu tai deulawr gyda toeau pits llechi gyda paneli solar a waliau o rendr hufen a chladin pren/carreg. Ystyrir fod y dyluniad a gorffeniad y tai yn dderbyniol ac yn briodol ar gyfer yr ardal.

5.10 Nodir fod y safle wedi ei leoli o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Dyffryn Nantlle. Dylid, felly, rhoi ystyriaeth i Bolisi AT1 (Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau, Parciau a Gerddi Hanesyddol Cofrestredig).

5.11 Nodir fod y safle gerllaw i Safle Treftadaeth y Byd posib fel y'i diffinnir yng nghynllun rheoli 'Tirwedd Llechi Gogledd Orllewin Cymru'. Dylid felly rhoi ystyriaeth i effaith posib y bwriad ar osodiad y Safle Treftadaeth y Byd posib yma gan ei fod o fewn y parth byffer arfaethedig i ardal Dyffryn Nantlle.

5.12 Mae dogfen sy'n asesu effaith y bwriad ar elfennau treftadaeth wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais, ac mae CADW wedi cadarnhau fod cynnwys yr asesiad yn dderbyniol ac y byddai'r bwriad yn cael effaith bychan ac ansylweddol yn unig.

5.13 Nodir fod adeilad rhestredig Gradd II (Turnpike) wedi ei leoli gyferbyn a'r safle ar draws y briffordd. Ni ystyrir y byddai'r bwriad gerbron yn cael effaith andwyol ar ei gymeriad na'i osodiad.

5.14 Ar y sail yma fe ystyrir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF3, PCYFF4, PS20 ac AT1 o'r CDLL.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.15 Mae'r safle wedi ei amgylchynu gan dir amaethyddol ar hyn o bryd gyda blaen y safle yn ochri gyda'r briffordd a rhan o'r ochr gorllewinol yn ffinio gyda adeilad cyfnewidfa ffon presennol. Mae tai preswyl ynghyd a chanolfan hamdden wedi ei leoli union gyferbyn a'r safle ar draws y briffordd. Mae'r tai agosaf i'r gorllewin a de y safle oddeutu 40-60m i ffwrdd ac mae tir amaethyddol rhyngddynt. Mae pellter digonol ynghyd a'r briffordd/tir amaethyddol yn gwahanu'r

tai preswyl yma oddi wrth y datblygiad ac felly ni ystyrir y byddai’r datblygiad yn cael effaith andwyol ar breifatrwydd na mwynderau’r trigolion yma.

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

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.17 Bydd y bwriad yn golygu darparu llecynnau parcio ar gyfer pob tŷ, creu mynedfa newydd o’r ffordd sirol dosbarth II B4418 ynghyd a darparu llwybr troed drwy’r safle i gydymffurfio a’r llwybr cyhoeddus sydd yn ei groesi.

5.18 Mewn ymateb i’r ymgynghoriaeth statudol ac yn unol â’r sylwadau uchod, mae’r Uned Drafnidiaeth yn cadarnhau fod yr hyn a gyflwynwyd wedi lleddfu eu pryderon yn ystod y cyfnod ymgynghori cyn cyflwyno cais ac nad oes gwrthwynebiad i’r datblygiad pellach. 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

5.19 Byddai’r bwriad yn destun caniatâd cwrs dwr ac mae bwriad darparu bwnd i gefnau plotiau 20-23 a fyddai’n 0.5m o uchder dros led o 1.5m ac byddai wedi ei leol 0.5m i ochr y ffos ac mae’r asiant wedi cadarnhau y byddai modd ei gynnal o ochr arall y ffos ble bydd mynediad hefyd yn cael ei gynnal. Mae’r ACLl wedi gofyn am gynllun o’r bwnd yma, ond nid oedd wedi ei dderbyn ar adeg ysgrifennu’r adroddiad.

5.20 Mae’r Uned Draenio Tir wedi cadarnhau fod bwriad yn dderbyniol ac fod y bwriad i godi bwnd tu cefn i rhifau 20 – 23 yn ddigon rhesymol, a cyn belled fod mynediad at y ffos yn cael ei gynnal fel sydd wedi ei nodi byddai hyn yn debygol o fod yn dderbyniol.

5.21 Nid oedd gan Cyfoeth Naturiol Cymru sylwadau i’w cynnig o’r safbwynt yma.

5.22 Yn ogystal â’r mesurau uchod, 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).

5.23 Ystyrir, felly, fod y bwriad yn cwrdd gyda gofynion Polisi ISA1, PS2, PCYFF6 a PS5 o’r CDLL ynghyd a NCT15.

Materion ieithyddol

5.24 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. 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. Trwy ddarparu cymysgedd o fathau o dai a deiliadaeth yn ogystal â

chartrefi fforddiadwy, gallai'r datblygiad arfaethedig gael effaith gadarnhaol trwy ganiatáu i siaradwyr Cymraeg lleol aros yn y gymuned trwy ddarparu llety addas.

5.25 Derbyniwyd sylwadau'r Uned Iaith Gymraeg ar y datblygiad ac maent o'r farn nad oes tystiolaeth digonol na fyddai'r math o unedau sy'n cael eu cynnig yma yn mynd i gael effaith negyddol neu bositif ar yr Iaith. I'r perwyl hyn mae'r ACLl wedi gofyn am fwy o wybodaeth, ac mae'r asiant yn wedi cadarnhau ei fod mewn sefyllfa i ddarparu'r wybodaeth berthnasol er nad yw wedi ei dderbyn ar adeg ysgrifennu'r adroddiad yma. Hyderir y bydd hwn wedi ei dderbyn ac wedi ei asesu erbyn dyddiad y Pwyllgor fel y gellir ei gynnwyd fel sylwadau hwyr.

5.26 Ar sail derbyn gwybodaeth am yr uchod ac fod y wybodaeth yma yn dderbyniol i'r Uned Iaith, fe ystyrir bod modd i'r bwriad fod yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PS1 ynghyd a'r CCA: cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy.

Materion addysgol

5.27 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 eilradd yn deillio o'r datblygiad arfaethedig. 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 Ysgol Gynradd Bro Lleu dros ei gapasati. Mae cyfiawnhad yma, felly, i ofyn am gyfraniad er mwyn diwallu'r diffyg capasiti yn yr ysgol gynradd drwy gyfrannu swm penodol o £64,614 ac i'r perwyl hyn mae'r ymgeisydd wedi derbyn cadarnhad gan swyddogion cynllunio bod angen cyfraniad addysgol a gellir sicrhau hyn drwy arwyddo cytundeb cyfreithiol o dan Adran 106 er mwyn cydymffurfio gyda gofynion Polisi ISA1 ynghyd a'r CCA: Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol.

Materion llecynnau agored

5.28 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:

1. *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:*
2. *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.*

5.29 Mae paragraff 6.1.29 yn dweud er mwyn darparu gwybodaeth ynghylch a gofynion llecynnau agored mewn cynigion yn y dyfodol, dylid defnyddio safon meincnod Fields in Trust (FIT) o isafswm o 2.4 hectar fesul pob 1000 o'r boblogaeth. Mae hyn yn cynnwys 1.6ha o gyfleuster

chwaraeon awyr agored (gyda 1.2ha yn gaeau chwarae ffurfiol) a 0.8ha o fan chwarae i blant (gyda 0.25ha yn fannau chwarae gyda chyfarpar).

Mae’r tabl isod yn dangos y ddarpariaeth bresennol a’r targed sydd ei angen yn y gymuned.

5.30 Mae gwybodaeth sydd ar gael yn dangos ar hyn o bryd bod diffyg llecynnau chwarae gyda chyfarpar i blant yn yr ardal. Fe nodir bod yr ymgeisydd yn cynnig 1040m2 o lecyn agored heb gyfarpar ar y safle, ac mae’r asiant wedi esbonio na ellir darparu offer ar y llecyn agored a gynigir oherwydd fod mynediad ei angen i wasanaethau megis Dŵr Cymru.

5.31 Mae Polisi ISA 5 yn cydnabod na fydd darpariaeth ar y safle yn ymarferol ym mhob achos, ac yn yr achosion hyn, bydd yr Awdurdod yn ceisio trefnu rhwymedigaeth gynllunio o dan Adran 106 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 er mwyn galluogi’r datblygwyr i wneud cyfraniad tuag at fannau chwarae addas oddi ar y safle yn lle darpariaeth uniongyrchol o fewn y safle datblygu.

5.32 Ar sail y diffyg presennol sydd wedi ei adnabod a’r ddarpariaeth sydd ei angen fel rhan o’r bwriad mae’ costau wedi’u cyfrifo yn seiliedig ar fformiwla safonol a ddefnyddir gan ddefnyddio (i) safonau FiT (sy'n nodi lefel y ddarpariaeth fesul 1,000 o'r boblogaeth), a (ii) y costau sylfaenol tebygol ar gyfer darparu llecynnau agored.

5.33 Er fod y bwriad yn cynnwys llecyn agored bwriedig, nid yw’r llecyn yn cwrdd a’r angen ar gyfer llecyn gydag offer. Mae’r asiant wedi darparu rhesymeg nad oes posib darparu offer ar y llecyn agored a gynigwyd oherwydd fod angen mynediad i wasanaethau. I’r perwyl hyn, ac er mwyn cydymffurfio a gofynion polisi ISA5 o’r CDLl ynghyd a’r CCA: Llecynnau Agored mewn Datblygiadau Tai Newydd, mae cadarnhad wedi ei dderbyn gan Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd Gwynedd a Môn y bydd yn ofynnol i’r datblygwr ddarparu cyfraniad o £8911.54 drwy gytundeb 106 er mwyn sicrhau darpariaeth briodol yn yr ardal leol.

Materion bioamrywiaeth

5.34 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.

5.35 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.

5.36 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. Mae’r Uned Bioamrywiaeth wedi cyflwyno sylwadau manwl iawn ar y cais 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.

5.37 Gan ystyried fod yr Uned Bioamrywiaeth yn fodlon y gellir rheoli/sicrhau datblygiad priodol drwy amodau cynllunio fe ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol ac yn cydymffurfio a gofynion polisïau AMG5 a PS5 o’r CDLL ynghyd a’r cyngor a gynhwysir yn PCC11 a NCT5: Cynllunio a Chadwraeth Natur.

Materion Cynaliadwyedd

5.38 Mae’r bwriad gerbron yn cynnwys gosod paneli solar ar doi’r tai ynghyd a 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

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

- Mae’r safle yn gors sydd wedi ei leoli tu allan i ffiniau'r pentref
- Mae pibell nwy yn croesi’r safle
- Pryder ynglŷn â’r fynedfa

Mae’r safle wedi ei leoli oddi mewn i ffin ddatblygu’r pentref, ac mae materion bioamrywiaeth a draenio tir wedi derbyn sylw priodol fel rhan o’r asesiad uchod. Mae’r cynlluniau sydd wedi eu cyflwyno fel rhan o’r cais yn cydnabod fod pibellau gwasanaethu yn croesi’r safle. Mae’r Uned Drafnidiaeth wedi cadarnhau fod y bwriad yn dderbyniol o ran y fynedfa a diogelwch ffyrdd.

Unrhyw fater arall

5.40 Mae Twr Cymru wedi nodi gwrthwynebiad i’r bwriad yn eu ymateb i’r ymgynghoriad sy’n nodi fod y cynnig yn cynnwys rhandir y dangosir ei fod wedi'i leoli'n uniongyrchol dros dyfrffordd, a chan fod yr ased hwn yn hanfodol bwysig ac ni allwn ganiatáu i unrhyw beth gyfaddawdu ar ei gyfanrwydd na'i allu i'w gyrchu'n ddiogel ac i wneud atgyweiriadau a chynnal a chadw cyffredinol. Mae Dŵr Cymru felly wedi gwrthwynebu’r bwriad a gofyn bod cyflwyniad diwygiedig yn cael ei gyflwyno i ddangos sut y bydd yr ased yn cael ei amddiffyn a sut gellir cael mynediad iddo a’i gynnal.

5.41 Mae’r asiant wedi darparu cynlluniau diwygiedig i’r perwyl hyn sy’n dileu’r rhandiroedd o’r ardal uwchben y ddyfrffordd ac mae’r ACLl wedi ail ymgynghori gyda Dŵr Cymru ac wedi dilyn y mater i fyny. Nid oes ymateb wedi ei dderbyn ar adeg ysgrifennu’r adroddiad. Er hyn, hyderir yn dilyn trafodaethau anffurfiol gyda Dŵr Cymru fod y cynlluniau diwygiedig yn ymateb i bryderon Dwr Cymru ac fod modd amodi cynllun i ddelio gyda mynediad i’r ased.

5.42 Yn ddarostyngedig i dderbyn ymateb ffurfiol Dwr Cymru cyn y Pwyllgor Cynllunio, ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o ran hyn.

6. Casgliadau

6.1 Gan ystyried yr asesiad uchod ystyrir y byddai’r bwriad i ddatblygu 24 o dai fforddiadwy yn ymateb yn bositif i’r anghenion tai amrywiol sydd wedi’u hadnabod yn yr ardal. Wrth asesu’r cais fe roddwyd ystyriaeth lawn i’r sylwadau a dderbyniwyd mewn ymateb i’r cyfnod ymgynghori ac i’r ymateb a dderbyniwyd gan ymgynghorwyr statudol. Ar sail yr asesiad uchod ni ystyrir fod y

bwriad yn groes i bolisïau lleol na chenedlaethol ac nad oes unrhyw fater cynllunio perthnasol sy'n gorbwyso'r ystyriaethau polisi hyn. I'r perwyl yma ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol yn ddarostyngedig ar gwblhau Cytundeb 106 i sicrhau cyfraniad addysg a chyfraniad llecyn agored ac i gynnwys yr amodau a nodir isod.

7. Argymhelliad:

7.1 Dirprwyo'r hawl i Bennaeth Cynorthwyol Adran yr Amgylchedd i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i dderbyn ymateb ffafriol gan Dwr Cymru ac i'r ymgeisydd gwblhau cytundeb o dan Adran 106 er mwyn sicrhau cyfraniad ariannol ar gyfer darpariaeth addysgol a chyfraniad 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 ynghyd a manylion y paneli solar 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. Manylion Llwybr
10. 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.
11. Sicrhau cynllun/trefniadau ar gyfer darparu'r unedau fforddiadwy.
12. Tynnu hawliau datblygu cyffredinol o'r unedau fforddiadwy.
13. Cyflwyno Datganiad Dull Adeiladu gan gynnwys darpariaeth parcio cerbydau'r adeiladwyr.
14. Cyflwyno manylion goleuadau allanol i'w gytuno gyda'r ACLL cyn iddynt gael eu gosod.
15. Amod mesurau lliniaru archeolegol.
16. Diogelu'r llecyn agored ar gyfer y dyfodol

Nodyn: Hysbysu'r ymgeisydd o'r angen i gyflwyno cynllun strategaeth ddraenio cynaliadwy i'w gymeradwyo gan Uned Dwr ac Amgylchedd y Cyngor.

Nodyn: Hysbysu'r ymgeisydd o ymateb Dŵr Cymru sy'n cyfeirio at garthffos gyhoeddus yn croesi'r safle.