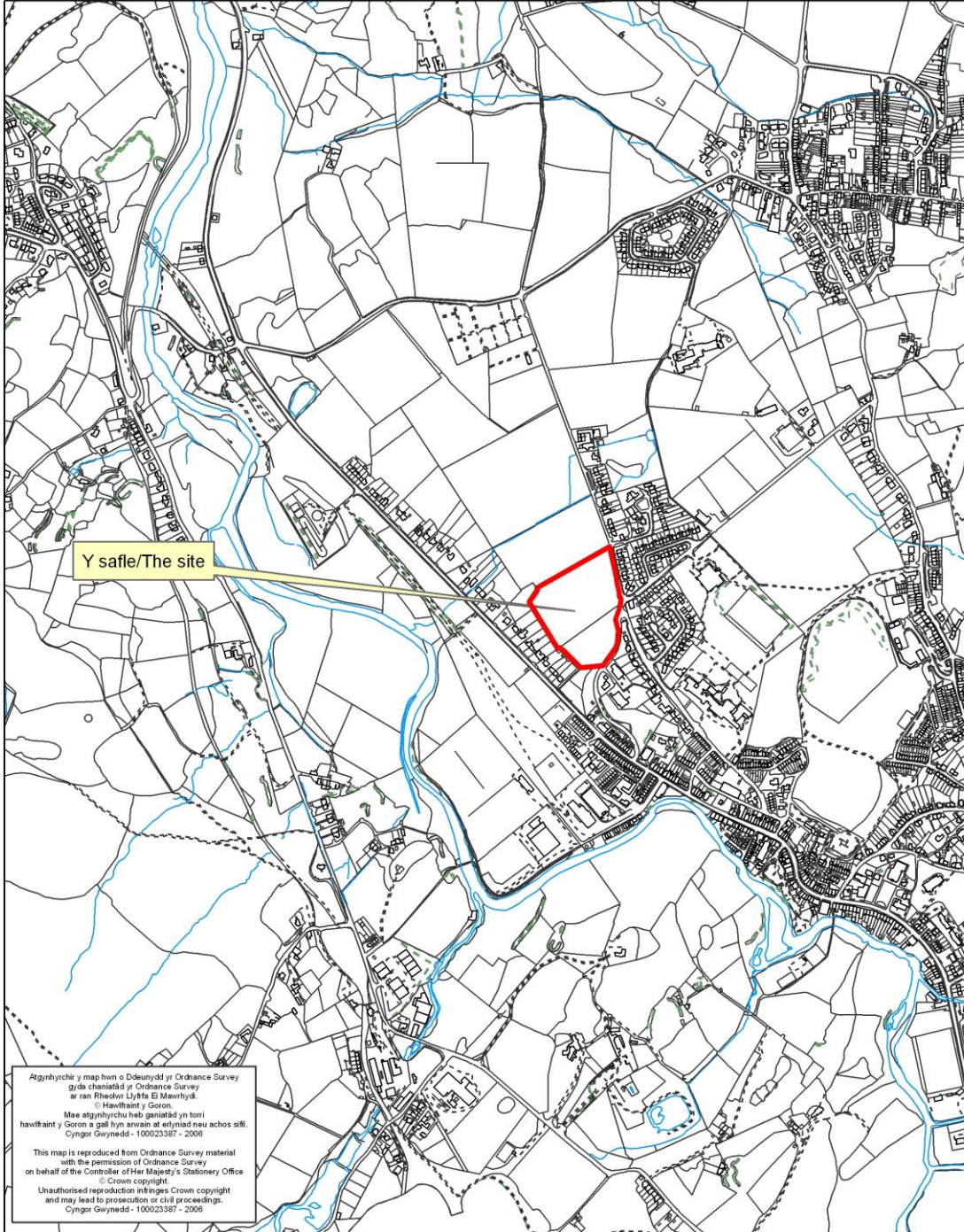


Rhif: 1



Rhif y Cais / Application Number : C13/0412/13/AM

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



PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/06/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

Cais Rhif: C13/0412/13/AM
Dyddiad Cofrestru: 26/04/2013
Math y Cais: Llawn - Cynllunio
Cymuned: Bethesda
Ward: Ogwen

Bwriad: CAIS AMLINELLOL AR GYFER CODI 69 O DAI, GAN GYNNWYS 20 UNED FFORDDIADWY
Lleoliad: TIR MAES COETMOR, BETHESDA, GWYNEDD, LL573NW

Crynodeb o'r Argymhelliad: DIRPRWYO'R HAWL I GANIATÁU

1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae'r cais hwn yn gais amlinellol am ganiatâd cynllunio (gyda'r manylion i gyd wedi eu cadw'n ôl) i godi 69 uned breswyl newydd ar dir amaethyddol ym mhentref Bethesda.
- 1.2 Mae'r safle wedi ei leoli oddi mewn i ffiniau datblygu Bethesda, sydd wedi ei ddynodi fel canolfan leol yng Nghynllun Datblygu Unedol Gwynedd (Gorffennaf 2009). Mae wedi ei ddynodi yn benodol ar gyfer datblygiad preswyl ac mae Briff Datblygu wedi ei ddarparu ar gyfer y safle. Mae safle'r cais yn mesur 01.95 hectar gyda defnydd hanesyddol iddo fel tir pori amaethyddol. Mae safle'r cais o fewn ardal eang sydd wedi ei ddynodi fel Ardal Tirlun o Ddiddordeb Hanesyddol Dyffryn Ogwen (yn fras, o Borth Penrhyn i fyny tuag at Llyn Ogwen).
- 1.3 Mae'r safle wedi ei leoli tu cefn i dai preswyl presennol ar hyd Ffordd Bangor/A5 wrth ddynesu o gyfeiriad y Gorllewin tuag at y pentref, mae'n dir ar lethr gyda Lôn Newydd Coetmor yn ymylu â ffin Ddwyreiniol/De Ddwyreiniol y safle a Ffordd Coetmor i'r Gogledd/Gogledd Ddwyrain. Mae cymysgedd o dai preswyl o ran dyluniad, ffurf ag edrychiadau yn agos i'r safle gyda thir amaethyddol agored i'r Gogledd/Gogledd Orllewin.
- 1.4 Fel y soniwyd eisoes, defnydd amaethyddol sydd wedi bod i'r tir hwn yn hanesyddol, mae'n dir ar lethr gyda nifer o goed a pherthi yn bennaf o fewn rhan ddeheuol y safle ger Lôn Newydd Coetmor. Yn bennaf, wal garreg sych draddodiadol a welir yn ffurfio terfynau'r safle cyfan gyda wal garreg hefyd yn rhedeg ar draws rhan agored o'r tir. Mae llwybr cyhoeddus yn ymylu gyda ffin Ddeheuol y safle gan gysylltu Lôn Newydd Coetmor gyda Ffordd Bangor islaw.
- 1.5 Mae cynlluniau mynegol wedi eu cyflwyno gyda'r cais yn dangos ffurf debygol y datblygiad o ran gosodiad y safle, lleoliad y plotiau, ffordd y stad a'r fynedfa gerbydol i mewn i'r safle. Mae hefyd yn dangos y bydd llecyn cyhoeddus agored yn cael ei greu ar ran Ddeheuol y safle, yma hefyd y bwriedir lleoli lagwn oedi llif dŵr wyneb.
- 1.6 Mae'r wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais yn datgan y bydd amrywiaeth o unedau byw o ran maint a math oddi mewn i'r safle gan gynnwys:
 - Tai marchnad agored – 2 dŷ dwy lofft, 26 tŷ tair llofft, 17 tŷ pedair llofft a 4 heb ei benderfynu – cyfanswm o 49
 - Tai Fforddiadwy – 9 tŷ dwy lofft, 11 tŷ tair llofft – cyfanswm o 20

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/06/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

1.7 Fel sydd yn ofynnol er mwyn cydymffurfio gyda gofynion cyfredol, cyflwynwyd y wybodaeth ganlynol ar ffurf dogfennau ffurfiol:

- Datganiad Dylunio a Mynediad - cefnogir y cais gan Ddatganiad Dylunio a Mynediad. Mae'r ymgeisydd wedi nodi yn y datganiad sut y rhoddwyd ystyriaeth i gyd-destun, mynediad, dyluniad, cymeriad, cynladwyedd amgylcheddol a dadansoddiad safle. Mae'r datganiad yn dderbyniol ac yn ystyriaeth berthnasol wrth benderfynu ar y cais, ag fe roddwyd y pwys a'r sylw dyledus iddo.
- Asesiad Effaith Trafnidiaeth - Mae'r adroddiad yma wedi ei ddarparu i egluro beth fydd effaith y datblygiad arfaethedig ar rwydwaith ffyrdd yr ardal gyfagos, hygyrchedd y safle a materion eraill perthnasol yng nghyd-destun trafndiaeth.
- Datganiad Tai Fforddiadwy - Mae'r adroddiad yma yn egluro a chadarnhau niferoedd a math o ddarpariaeth fforddiadwy a gynigir ar y safle.
- Strategaeth Rheoli Dŵr Wyneb - Dangosir yma sut mae ystyriaeth wedi ei roi i reoli dŵr wyneb ar ag oddi ar y safle.
- Adroddiad Archwiliad Tir - Cynhaliwyd asesiad o'r tir yn nhermau materion llygredd a halogiad, nodir yma, ganlyniadau'r archwiliadau a wnaed.
- Asesiad Archeolegol - Cyflwynwyd yr arolwg archeolegol a oedd yn cynnwys gwybodaeth ynglŷn â materion perthnasol yn ymwneud a'r safle, roedd hyn o ganlyniad i archwiliadau a gynhaliwyd ar y safle.
- Asesiad Cychwynnol Cynaliadwyedd Côt Lefel 3 - Cyflwynir yr asesiad hwn i ddangos sut gellid cyrraedd gofynion a safonau tai cynaliadwy ar gyfer y safle. Gellid sicrhau fod y lefel derbyniol yn cael ei gyrraedd trwy osod amodau perthnasol. Roedd gofynion perthnasol ar adeg cyflwyno'r cais yn gofyn am yr asesiad yma, ond ers hynny mae newid wedi bod a mater i'r gwasanaeth Rheolaeth Adeiladau yw'r materion yma bellach.
- Datganiad effaith ieithyddol - Er na gyflwynwyd y wybodaeth yma yn gychwynnol, yn dilyn trafodaethau rhwng y Cyngor a'r asiant, fe gyflwynwyd y datganiad yma ynglŷn â'r materion perthnasol fel y nodir.

1.8 Mae'r cais wedi ei ddiwygio o'i gyflwyniad gwreiddiol trwy ail gynllunio mynedfa gerbydol debygol i mewn i'r safle oddi ar Lôn Newydd Coetmor. Fe wnaed hyn o ganlyniad i drafodaethau gydag Uned Drafnidiaeth yr Awdurdod ac fe awgrymwyd y dylid creu cyffordd safonol i'r safle yn hytrach na'r gylchfan fel y dangoswyd yn wreiddiol. Yn ogystal, dangosir y byddai gwaith lledu yn cael ei gynnal ar hyd Ffordd Coetmor er mwyn hwyluso symudiadau cerbydol ar hyd y ffordd yma.

2. Polisiâu Perthnasol:

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/06/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

2.2 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009:

Polisi Strategol 1 - Mynd ati i weithredu'n rhagofalus - Gwrthodir cynigion datblygu a fydd yn cael effaith annerbyniol ac amhendant ar yr amgylchedd, y gymdeithas, yr economi neu ar yr iaith Gymraeg neu gymeriad diwylliannol cymunedau ardal y Cynllun, oni bai y cyflwynir asesiad o effaith priodol sy'n profi heb amheuaeth y gellir negyddu neu leihau'r effaith mewn modd sy'n dderbyniol i'r Awdurdod Cynllunio.

Polisi Strategol 5 - Datblygiadau sy'n creu risg - Bydd datblygiadau sy'n anghyson â'r angen i warchod gorlifdiroedd neu ostwng y perygl o lifogydd a datblygiadau sy'n creu risg o ddifrod annerbyniol i iechyd, eiddo neu'r amgylchedd yn cael eu gwrthod. **Polisi Strategol 10 - Cartrefi** - Bydd yr angen am dai yn ardal y Cynllun yn ystod oes y Cynllun yn cael ei ddiwallu trwy:

- wneud darpariaeth ar gyfer cyfanswm o 4178 o unedau tai, fydd yn cynnwys darparu 1807 o unedau tai ar safleoedd dynodedig; 1380 o unedau tai ar safleoedd bach, rhai ar hap, a thrwy drosi a newid defnydd; a 991 ar safleoedd sydd â chaniatâd cynllunio;
- gwneud darpariaeth ar gyfer diwallu angen lleol am dai fforddiadwy;
- dosbarthu'r unedau tai ar draws ardal y Cynllun yn unol â strategaeth aneddiadau'r Cynllun.

Polisi Strategol 11 – Hygyrchedd - Caniateir cynigion datblygu sy'n hygyrch i bawb trwy amrywiaeth o dduilliau trafndiaeth ar gyfrif eu lleoliad os bydd y seilwaith priodol, yn cynnwys priffyrdd, llwybrau ac adnoddau beicio a llwybrau cerdded, yn eu lle, neu'n cael eu darparu, ac na fyddai'n niweidio'r effaith ar yr amgylchedd neu fwynderau trigolion cyfagos mewn modd arwyddocaol.

Polisi A1 - Asesiadau Amgylcheddol neu Asesiadau effeithiau arall - Sicrhau fod gwybodaeth ddigonol yn cael ei darparu gyda'r cais cynllunio ynglŷn ag unrhyw effeithiau amgylcheddol neu eraill sylweddol tebygol ar ffurf asesiad amgylcheddol neu asesiadau o effeithiau eraill.

Polisi A2 - Gwarchod gwead cymdeithasol, ieithyddol a diwylliannol cymunedau - Diogelu cydlyniad cymdeithasol, ieithyddol neu ddiwylliannol cymunedau rhag niwed arwyddocaol oherwydd maint, graddfa, neu leoliad cynigion.

Polisi A3 - Egwyddor ragofalus - Gwrthod cynigion os oes unrhyw bosibilrwydd o ddifrod difrifol neu anwrthdroadwy i'r amgylchedd neu'r gymuned os na ellir dangos heb amheuaeth ar ddiwedd asesiad perthnasol o'r effeithiau y gellir negyddu neu liniaru'r effaith.

Polisi B7 – Safleoedd o bwysigrwydd archeolegol - Gwrthod cynigion fydd yn difrodi neu ddifetha gweddillion archeolegol o bwysigrwydd cenedlaethol (boed yn rhai cofrestredig ai pheidio) neu eu gosodiad. Gwrthodir hefyd datblygiad fydd yn effeithio ar weddillion archeolegol eraill oni bai bod yr angen am y datblygiad yn drech nag arwyddocâd y gweddillion archeolegol.

Polisi B12 – Gwarchod tirweddau, parciau a gerddi hanesyddol - Gwarchod tirweddau, parciau a gerddi ddiddordeb hanesyddol arbennig yng Nghymru rhag datblygiadau a fyddai'n achosi niwed arwyddocaol i'w cymeriad, eu hedrychiad neu eu gosodiad.

Polisi B20 – Rhywogaethau a'u cynefinoedd sy'n bwysig yn rhyngwladol a chenedlaethol - Gwrthod cynigion sy'n debygol o achosi aflonyddwch neu niwed annerbyniol i rywogaethau a warchodir a'u cynefinoedd oni bai y gellid cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i ddiogelu nodweddion cydnabyddedig y safle

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/06/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

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

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

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

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

Polisi B32 - Ychwanegu at ddŵr wyneb - Gwrthod cynigion na fyddant yn cynnwys mesurau lleihau llif neu fesurau lliniaru priodol fydd yn arwain at ostwng maint a graddfa'r dŵr wyneb fyddai'n cyrraedd ac yn llifo i afonydd a chyrsgiau dŵr eraill.

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

Polisi CH1 – Tai newydd ar safleoedd a ddynodwyd - Caniatáu cynigion adeiladu tai ar safleoedd a ddynodwyd yn ddarostyngedig ar feini prawf sy'n ymwneud â nodweddion penodol y datblygiad.

Polisi CH6 - Tai fforddiadwy ar bob safle a ddynodwyd yn ardal y cynllun ac ar safleoedd a ddaw ar gael sydd heb eu dynodi o fewn ffiniau datblygu'r ganolfan isranbarthol a'r canolfannau trefol - Caniatáu cynigion i ddatblygu tai ar safleoedd wedi eu dynodi ar gyfer tai neu ar safleoedd ar hap ar gyfer 5 uned neu fwy o fewn ffiniau datblygu'r ganolfan isranbarthol a'r canolfannau trefol sy'n darparu elfen briodol o dai fforddiadwy.

Polisi CH18 – Seilwaith sydd ar gael - Gwrthodir cynigion datblygu os nad oes yna ddarpariaeth ddigonol o seilwaith sy'n angenrheidiol ar gyfer y datblygiad oni bai y gellir cydymffurfio gydag un o ddau faen prawf penodol sydd yn nodi bod trefniadau priodol yn cael eu gwneud er mwyn darparu cyflenwad digonol neu fod y datblygiad yn digwydd fesul dipyn er mwyn cyd-fynd ag unrhyw gynllun arfaethedig i ddarparu seilwaith.

Polisi CH30 – Mynediad i bawb - Gwrthodir cynigion ar gyfer unedau preswyl/busnes/diwydiant neu adeiladau/cyfleusterau at ddefnydd cyhoeddus os na ellir dangos y rhoddwyd ystyriaeth lawn i ddarparu mynediad priodol i'r ystod ehangaf posib o unigolion.

Polisi CH33 – Diogelwch ar ffyrdd a strydoedd - Caniateir cynigion datblygu os gellir cydymffurfio gyda meini prawf penodol sydd yn ymwneud a'r fynedfa gerbydau, safon y rhwydwaith ffyrdd presennol a mesurau tawelu traffig.

Polisi CH36 – Cyfleusterau parcio ceir preifat - Gwrthodir cynigion am ddatblygiadau newydd, ehangu datblygiadau presennol neu newid defnydd os na ddarperir lle i barcio cerbydau oddi ar y stryd yn unol â chanllawiau parcio cyfredol y Cyngor, gan roi ystyriaeth i

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/06/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

hygyrchedd gwasanaeth cludiant cyhoeddus, y gallu i gerdded a beicio o safle a phellter y safle at faes parcio cyhoeddus.

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

Polisi CH43 – Darparu llecynnau agored o werth adloniadol mewn datblygiad tai newydd - Disgwyl bod datblygiadau tai newydd o 10 neu fwy mewn ardaloedd lle na fydd y ddarpariaeth llecynnau agored presennol yn diwallu anghenion y datblygiad ddarparu llecynnau agored addas o werth adloniadol fel rhan hanfodol o'r datblygiad.

Yn ogystal â'r uchod, rhoddir ystyriaeth lawn i Ganllawiau Cynllunio Atodol (CCA) mabwysiedig y Cyngor, sydd yn ystyriaethau materol a pherthnasol. Yn yr achos yma, mae'r canlynol yn berthnasol:

CCA – Briff Datblygu a ddarparwyd ar gyfer y safle
 CCA – Tai Fforddiadwy
 CCA – Datblygiadau Tai a Llecynnau Agored o Werth Adloniadol
 CCA – Cynllunio a'r Iaith Gymraeg
 CCA – Cynllunio ar gyfer adeiladu'n gynaliadwy
 CCA – Datblygiadau tai a darpariaeth addysgol

2.3 Polisiau Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru fersiwn 7 2014

Nodyn Cyngor Technegol (NCT)

NCT 2: Cynllunio a thai fforddiadwy

NCT 5: Cynllunio a chadwraeth natur

NCT 12: Dylunio

NCT 15: Datblygu a pherygl o lifogydd

NCT 18: Trafnidiaeth

NCT 20: Cynllunio a'r iaith Gymraeg (yn berthnasol hefyd mae Canllaw Ymarferol a gyhoeddwyd Mehefin 2014 i gyd fynd â NCT 20).

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Nid oes unrhyw hanes cynllunio perthnasol yn ymwneud â'r safle yma.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:

Gwrthwynebir y cais am nifer o resymau, amlinellir yn fras, y prif faterion a godir:

- Diffyg ymgynghori'n lleol
- Effaith ar fywoliaeth amaethwr presennol
- Angen datblygiad cam wrth gam
- Dwysedd uchel o dai/angen mwy o unedau fforddiadwy
- Pryder am leoliad y fynedfa gerbydol/materion trafndiaeth
- Arolwg traffig yn rhy hen
- Problemau isadeiledd presennol
- Effaith niweidiol ar ysgolion lleol

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/06/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

- Safleoedd eraill yn fwy addas
- Gwybodaeth gamarweiniol/anghywir
- Dim cyfeiriad at effaith ar yr iaith a diwylliant Cymraeg

Uned Drafnidiaeth: Cynhaliwyd trafodaethau gyda'r asiant ac o ganlyniad diwygiwyd y fynedfa gerbydol a dangoswyd bwriad i ledu rhannau o Ffordd Coetmor er mwyn hwyluso symudiadau. Pe caniateir y cais awgrymir cynnwys amodau a rhoddir cyngor safonol ynglŷn â'r bwriad.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Pryderon ynghylch draeniad - yn benodol y dull o waredu dŵr wyneb, angen ystyried effaith ar ddynodiad yr ardal fel Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Dyffryn Ogwen (ToDHDO), angen cynnal arolwg ystlumod.

Dŵr Cymru: Rhoddir cyngor safonol ynglŷn â'r datblygiad ac awgrymir cynnwys amodau perthnasol os caniateir.

Uned Gwarchod y Cyhoedd: Cyfeirio at broblem hanesyddol yn ymwneud â phibell carthffosiaeth, ers trosglwyddo cyfrifoldeb am systemau preifat i Dŵr Cymru, ni ragwelir y bydd problemau pellach cyn belled ag y rhoddir ystyriaeth i bresenoldeb pibellau a systemau.

Uned Hawliau Tramwy: Dim sylwadau

Uned Draenio Tir: Dim sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn

Uned Trafnidiaeth Llywodraeth Cymru: Awgrymwyd yn wreiddiol y dylid cael croesfan ar yr A5 er mwyn hwyluso'r croesi i gerddwyr a beicwyr, derbyniwyd cadarnhad pellach gan Uned Trafnidiaeth Llywodraeth Cymru nad yw'n fwriad ganddynt i gyhoeddi unrhyw gyfarwyddyd ffurfiol pellach parthed y cais.

Uned Bioamrywiaeth: Nid oes asesiad ecolegol wedi ei gyflwyno gyda'r cais, mae yna goed sylweddol ar y safle a allai fod yn cael eu defnyddio gan ystlumod. Dylid derbyn arolwg gweithgaredd ystlumod ynghyd ac asesiad o'r coed ar gyfer clwydfannau cyn penderfynu ar y cais. Dylai canlyniadau'r arolwg lunio pa fesurau lliniaru sydd eu hangen a dylid cynnwys unrhyw fanylion o'r rhain, os yn berthnasol, mewn cynlluniau diwygiedig, gan gynnwys cynllun goleuo.

Swyddog Coed: Mae nifer o goed sylweddol ar y safle, gwerthfawrogir fod y datblygwyr wedi cynllunio'r safle er mwyn cadw'r mwyafrif o goed, ond gan na gyflwynwyd adroddiad coed, ni ellir asesu a sicrhau iechyd y coed yn ystod y gwaith adeiladu. Gofynnir am adroddiad i gydymffurfio gyda safonau cyfredol.

Gwasanaeth Archeolegol: Mae'r safle o fewn Tirlun o Ddiddordeb Hanesyddol Dyffryn Ogwen, mae archwiliadau ag asesiadau pellach wedi eu cynnal ers cynnig sylwadau cychwynnol, awgrymir cynnal cloddio pellach cyn i benderfyniad gael ei wneud.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/06/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

Uned Strategol Tai: Cynhaliwyd trafodaethau gyda'r Uned ynglŷn â'r unedau tai fforddiadwy a ddarperir. Credir fod y nifer yn dderbyniol o safbwynt cyfran o gyfanswm yr holl dai a bod yr union fath a ddarperir yn fater i'w gytuno arno ar adeg llunio'r cytundeb 106. Ni dderbyniwyd sylwadau terfynol yr Uned ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, ond credir y byddant yn cael eu darparu cyn fo'r cais yn cael ei gyflwyno i bwyllgor.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybuddion ar y safle, gwybyddwyd trigolion cyfagos a rhoddwyd hysbyseb yn y wasg leol. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben a derbyniwyd nifer sylweddol o lythyrau / gohebiaeth yn gwrthwynebu, nodir y prif faterion cynllunio perthnasol fel a ganlyn:

- Effaith niweidiol ar gymeriad diwylliannol ag ieithyddol ardal Dyffryn Ogwen
- Diffyg tystiolaeth ar gyfer angen tai yn lleol
- Problemau priffyrdd yn cynnwys llif traffig ychwanegol/diogelwch defnyddwyr rhwydwaith ffyrdd/niweidiol i'r A5
- Problemau draeniad dŵr/llifogydd/isadeiledd
- Colled o dir amaethyddol o safon/tir gwyrdd
- Effaith niweidiol ar fywyd gwyllt/coed
- Dwysedd adeiladu yn ormodol
- Diffyg tai i'r ifanc a'r henoed
- Straen ar adnoddau/gwasanaethau lleol
- Effaith niweidiol ar y tirlun
- Digonedd o dai ar werth yn bresennol ar y farchnad agored
- Cynllun yn anghydnaws â dyluniad gweddill y pentref
- Fforddiadwyedd y tai
- Dim arolwg ar effaith ardrawiad ar yr iaith Gymraeg wedi ei gyflwyno

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

- Colled i fywoliaeth amaethwr lleol

5. Aseiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

5.1 Egwyddor y datblygiad

5.1.1 Lleolir y safle hwn oddi mewn i ffiniau datblygu Bethesda gyda'r tir wedi ei ddynodi yn benodol ar gyfer codi tai newydd yng Nghynllun Datblygu Unedol Gwynedd (2009). Yn gysylltiedig gyda'r dynodiad hwn mae Briff Datblygu wedi ei fabwysiadu ar gyfer y safle. Mae datblygiad preswyl ar y tir yma felly yn dderbyniol mewn egwyddor.

5.1.2 Mi fyddai'r datblygiad tai arfaethedig yn cyfrannu tuag at gwrdd â'r anghenion tai sydd wedi ei adnabod ar gyfer diwallu anghenion Ardal Dalgylch Dibyniaeth Bangor fel yr amlinellir yn y CDU. Mae hyn yn ychwanegu at ac yn atgyfnerthu rôl a statws Bethesda fel Canolfan Leol fel y dynodwyd yn y CDU.

5.1.3 Mae'r bwriad felly yn gyson gyda pholisiau C1 a CH1 sydd yn cefnogi ceisiadau oddi mewn i ffiniau datblygu a datblygiadau preswyl ar safleoedd a ddynodwyd ar gyfer tai newydd.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/06/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

5.1.4 Ar sail yr uchod, credir fod y bwriad yn unol â'r polisiau a nodir ac yn dderbyniol o safbwynt egwyddor, yn ddarostyngedig i ystyriaeth ac asesiad llawn o'r holl faterion cynllunio perthnasol a chydymffurfiaeth gyda gofynion polisiau a chanllawiau perthnasol eraill.

5.2 Mwynderau gweledol

5.2.1 Mae'n anorfod y byddai'r datblygiad yn cael peth effaith ar fwynderau gweledol yr ardal er mae graddfa'r effaith yma yn amlwg yn mynd i amrywio o un lleoliad i'r llall. Er enghraifft:

- Ffordd Bangor/A5 - oherwydd ffurf y tir, presenoldeb tai a ffurf adeiledig bresennol a phresenoldeb coed aeddfed, nid yw'r safle yn gwbl weladwy o'r cyfeiriad yma
- Lôn Newydd Coetmor – nid yw'r safle yn weledol yn gychwynnol wrth drafeilio i fyny'r ffordd yma oherwydd presenoldeb coed sylweddol, fe ddaw yn amlwg wrth gyrraedd y gyffordd gyda Ffordd Coetmor
- Ffordd Coetmor - mi fyddai'r safle ar ei amlycaf o gyfeiriad Ffordd Coetmor, mae'r tir yn agored ac nid oes gorchudd o goed fel yr uchod, mae tai presennol Maes ag Ystâd Coetmor ar lefel tir sydd fymryn yn uwch na'r safle ei hun

5.2.2 Mae materion yn ymwneud â dylunio, gorffeniadau ac edrychiadau yn faterion y rhoddir ystyriaeth iddynt wrth ddelio gyda chais manwl neu gais materion a gadwyd yn ôl. Mi fydd lefelau ac uchder y tai yn ogystal â'u gorweddiad yn ystyriaeth faterol yr adeg hynny. Er hynny, mae cynllun wedi ei gyflwyno sydd yn dangos gosodiad tebygol y safle, mae hyn wedi ei lunio oddi amgylch ffurf a thopograffeg y safle. Ystyrir yr effaith yn ymwneud â mwynderau gweledol yn llawn pan gyflwynir cynlluniau manwl. Mi fydd gofynion polisi B23 yn cael eu dwys ystyried ar yr adeg hynny ac ystyrir fod modd o sicrhau datblygiad fyddai yn dderbyniol o safbwynt y polisi hwn.

5.2.3 Oherwydd lleoliad y safle a'r ffaith fod amrywiaeth i'r math, maint, dyluniad a gorffeniadau tai presennol cyfagos, rhaid sicrhau y byddai datblygiad o safon dylunio uchel a bod defnydd o ddeunyddiau priodol yn cael ei wneud. Mae modd cytuno ar orffeniadau terfynol a chynllun tirlunio addas trwy amod ffurfiol a thrwy wneud hynny gellir sicrhau fod gofynion polisiau B22, B23, B25 a B27 yn cael eu bodloni.

5.2.4 Mae ardal Dyffryn Ogwen wedi ei ddynodi fel ardal gyda Thirlun o Ddiddordeb Hanesyddol. Mae'r cais yma ar ffurf amlinellol ac er nad oes manylion llawn wedi ei dderbyn gyda'r cais ni ystyrir y byddai datblygu'r safle hwn ar gyfer tai yn cael effaith negyddol ar ddynodiad yr ardal fel Tirlun o Ddiddordeb hanesyddol a hynny oherwydd ei leoliad o fewn y drefwedd/ffurf adeiledig bresennol. Ni ystyrir felly fod y bwriad yn groes i ofynion polisi B12 o'r CDU.

5.3 Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.3.1 Cydnabyddir mai manylion mynegol yn unig a gyflwynwyd gyda'r cais, hynny yw cynllun yn dangos gosodiad tebygol y safle a ni chyflwynwyd cynlluniau manwl o'r tai arfaethedig.

5.3.2 I'r perwyl hyn, nid oes unrhyw fanylion wedi'u cyflwyno sy'n ymwneud gyda dyluniad tebygol y tai arfaethedig. Er hyn, ystyrir bod modd rheoli lleoliad, maint a ffurf ffenestri, dyluniad a deunyddiau unrhyw ddatblygiad arfaethedig mewn modd addas trwy gais materion a gadwyd yn ôl fyddai i'w ddilyn pe ganiateir cais amlinellol fel hyn.

5.3.3 Er yr amlygwyd pryderon gan drigolion lleol am effaith y datblygiad ar eu mwynderau preswyl, fe ystyrir y byddai'n bosibl sicrhau na fydd unrhyw effaith andwyol sylweddol ar

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/06/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

fwynderau preswyl trigolion cyfagos yn deillio o'r bwriad amlinellol hwn. Bydd modd sicrhau hyn drwy'r cynlluniau manwl fydd yn ffurfio'r cais materion a gadwyd yn ôl a drwy ystyried materion megis gor-edrych er mwyn sicrhau preifatrwydd rhesymol trigolion presennol a defnyddwyr y safle.

- 5.3.4 Yn anorfod, mi fyddai datblygiad preswyl ar dir fel yma yn newidiad amlwg o fewn yr ardal leol nid yn unig o ran edrychiadau ond o ran materion eraill yn ogystal megis symudiadau. Mae Ffordd Coetmor Newydd eisoes yn ffordd brysur ag fe gredir fod y pryder a ddangosir am gynyddu'r defnydd o'r ffordd yma yn ddigon rhesymol. Serch hynny, mae'r Uned Drafnidiaeth yn derbyn fod y bwriad yn dderbyniol yn dilyn awgrymiadau a wnaed i ddiwygio rhai elfennau a fyddai yn lleihau peth effaith ar batrwm symudiadau yn deillio o'r safle. Credir fod llwybrau cerdded sydd i'w cynnal/sicrhau yn hwyluso symudiadau ag yn ei gwneud yn hwylus a hygyrch i gyrraedd cyfleusterau presennol yn y pentref.
- 5.3.5 Mae dwysedd datblygiad y safle yn cael ei ystyried yn dderbyniol o ran ffigwr mynegol dwysedd adeiladu o 30 uned yr hecтар. Mae briff datblygu'r safle yn cyfeirio at ffigwr mynegol o oddeutu 60 uned i'w codi ar y safle, ond ffigwr a roddir fel meincnod yw'r ffigwr yma ag ni chredir y byddai 69 uned yn arwain at or-ddatblygu'r safle.
- 5.3.6 Fel y nodir uchod, ni honnir na fyddai datblygu'r safle yma yn peidio â chael unrhyw effaith ar fwynderau'r ardal gyfagos. Ond ni chredir y byddai hyn i raddau gwbl annerbyniol hir dymor o ran materion megis diogelu preifatrwydd, gor-ddatblygiad, symudiadau/traffig ayyb, Mae ffurf amlinellol y cais hwn yn golygu y bydd angen cyflwyno a chytuno ar fanylion pellach ble fydd ystyriaeth lawn eto yn cael ei roi i'r materion hyn, a thrwy hynny, sicrhau fod gofynion llawn polisi B23 yn cael ei fodloni.

5.4 Materion trafnidiaeth a mynediad

- 5.4.1 Cyflwynwyd y cais yn wreiddiol gan ddangos bwriad i greu cylchfan newydd ar Lôn Newydd Coetmor fel mynediad cerbydol i mewn ac allan o'r safle. Diwygiwyd yr elfen yma o'r cyflwyniad gwreiddiol gan nad yw safonau cyfredol yn gofyn am gylchfan i ddatblygiad preswyl o'r maint yma. Yn ei le, fe ddangosir bellach, gyffordd safonol.
- 5.4.2 Yn ogystal â'r newidiadau hyn, awgrymwyd y dylid cynnal gwelliannau i Ffordd Coetmor. Y syniad tu ôl i hyn oedd y byddai trwy ei lledu, yn ei gwneud yn well ffordd ag yn gwyro symudiadau cerbydau o'r stad arfaethedig gan leihau pwysau ar Lôn Newydd Coetmor fel y brif ffordd i gyrraedd yr A5.
- 5.4.3 Ni wrthwynebir egwyddor y bwriad gan yr Uned Drafnidiaeth, ac fe awgrymir y dylid cynnwys amodau a chynngor perthnasol pe byddai'r penderfyniad i ganiatáu er mwyn diogelu materion yn ymwneud â thrafnidiaeth.
- 5.4.4 Derbyniwyd sylwadau cychwynnol gan Uned Drafnidiaeth Llywodraeth Cymru, gan fod potensial i'r datblygiad gael effaith ar gefnffordd y mae ganddynt gyfrifoldeb drosto, sef yr A5. Yr awgrymiad oedd y dylid creu croesfan ar draws yr A5 er mwyn hwyluso symudiadau i gerddwyr o un ochr i'r llall ac y dylid derbyn cyfraniad ariannol gan y datblygwyr tuag at hyn. Fodd bynnag, mi fyddai'n rhaid profi fod cyfraniad yn angenrheidiol er mwyn gwneud y datblygiad yn dderbyniol yn nhermau cynllunio a'i fod yn uniongyrchol gysylltiedig gyda'r datblygiad. Yn yr achos yma, ni chredir y byddai cyfiawnhad dros ofyn am gyfraniad i greu croesfan gan na fyddai hyn ynddo'i hun yn gysylltiedig gyda nac yn hwyluso'r datblygiad er mwyn ei wneud yn dderbyniol. Derbyniwyd cadarnhad gan Uned Trafnidiaeth Llywodraeth Cymru nad yw'n fwriad ganddynt i gyhoeddi unrhyw gyfarwyddyd ffurfiol pellach parthed y cais.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/06/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

5.4.5 Gan nad oes gwrthwynebiad i'r bwriad gan yr Uned Drafnidiaeth, mae'n rhaid ystyried na fyddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol gormodol ar faterion yn ymwneud a thrafnidiaeth, y rhwydwaith ffyrdd lleol a'u defnyddwyr a symudiadau yn gyffredinol a bod y ddarpariaeth parcio oddi mewn i'r safle hefyd yn dderbyniol. Ystyrir felly na fyddai'r bwriad yn annerbyniol ac y byddai'n bodloni gofynion polisiâu perthnasol sef CH30, CH33 a CH36 a pholisi strategol 11 o'r CDU.

5.5 Materion bioamrywiaeth

5.5.1 Ni chyflwynwyd asesiad ecolegol gyda'r cais yn wreiddiol, mae swyddog o'r Uned Bioamrywiaeth yn nodi fod coed sylweddol ar ran o'r safle a allai fod yn cael eu defnyddio gan ystlumod ac o ganlyniad fod angen arolwg.

5.5.2 Gan na gyflwynwyd arolwg o'r fath gyda'r cais yn wreiddiol ac oherwydd y diffyg gwybodaeth yma, roedd pryder na ellir asesu y cais yn llawn, gan nad oedd gweithgaredd ystlumod a phresenoldeb clwydfannau o fewn y safle (yn benodol yn y coed) yn wybyddus. Cydnabyddir mai cais amlinellol yw hwn ond fe ystyrir fod angen y wybodaeth yma i law cyn i benderfyniad ffurfiol gael ei wneud rhag ofn y byddai angen cynnwys mesurau lliniaru priodol ac/neu gynnwys cynllun neu fanylion atodol megis cynllun goleuo. Yn dilyn trafodaethau, mae'r asiant wedi cadarnhau fod arolwg gwaelodlin yn cael ei gynnal o fewn y safle. Ni dderbyniwyd yr arolwg yma ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn ond hyderir y bydd wedi ei gyflwyno cyn dyddiad y Pwyllgor ac y gellir adrodd ar ei gynnwys yn ystod y Pwyllgor.

5.5.3 Credir os bydd y wybodaeth yma yn dderbyniol i'r Uned Bioamrywiaeth (a Cyfoeth Naturiol Cymru os yn berthnasol), a thrwy gynnwys amodau priodol (os angen) ystyrir y gellir sicrhau fod gofynion polisi B20 o'r CDU yn cael ei fodloni.

5.6 Materion Archeolegol

5.6.1 Cyflwynwyd asesiad archeolegol manwl o'r safle, oedd yn cadarnhau nad oes olion archeolegol cydnabyddedig o fewn y safle, er hynny, roedd tystiolaeth yn awgrymu fod potensial canolig y byddai olion heb eu darganfod o fewn y tir.

5.6.2 Awgrymwyd gan y Gwasanaeth Archeolegol, y byddai angen cynnal ymchwiliad pellach er mwyn sefydlu os yw anghysondebau a ddangoswyd yn arolwg geoffisegol y safle, yn elfennau naturiol neu yn olion archeolegol.

5.6.3 Ym marn swyddogion, mae'n rhesymol gofyn am y wybodaeth yma trwy amod ffurfiol yn hytrach na'i gyflwyno o flaen llaw fel yr awgrymir gan y Gwasanaeth Archeolegol, mae hyn yn gyson gyda chymau sydd wedi eu cymryd yn y gorffennol ar safleoedd eraill. Trwy wneud hyn, ystyrir y byddai'n bosib canfod unrhyw wybodaeth bellach a thrwy hynny, bodloni gofynion polisi B7 o'r CDU.

5.7 Materion cynaliadwyedd

5.7.1 Ar yr adeg y cyflwynwyd y cais, roedd yn ofynnol i adeiladau newydd gyrraedd safonau cynaliadwy cyfredol. I gyrraedd y safonau hyn, roedd angen cyflwyno adroddiad manwl yn egluro sut y byddai'r datblygiad yn sicrhau cydymffurfiaeth gyda'r gofynion hyn.

5.7.2 Mae'r sefyllfa yma bellach wedi newid ac nid oes rhaid cyflwyno'r asesiadau yma bellach trwy'r drefn cynllunio ond thrwy'r drefn Rheolaeth Adeiladu yn unig. Er hynny, mae'r

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/06/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

ddogfen a gyflwynwyd yn adrodd y byddai'r bwriad yn cyrraedd safon ddisgwyliedig gofynion adeiladu'n gynaliadwy.

5.8 Materion llifogydd

- 5.8.1 Amlygwyd pryder yn wreiddiol gan Gyfoeth Naturiol Cymru (CNC) i'r cais yn nhermau'r dull gwaredu dŵr wyneb arfaethedig. Mae pwll oedi llif dŵr wyneb yn cael ei gynnig fel rhan o'r datblygiad, mi fyddai dŵr wyneb y safle cyfan yn cael ei ddraenio yma ac, fel sy'n gyffredin i safleoedd eraill yn y Sir a thu hwnt, yna yn cael ei ollwng trwy reolaeth, i ddyfrffos cyfagos ac yna i geuffos y briffordd.
- 5.8.2 Mae pryder hefyd wedi ei amlygu yn y sylwadau a dderbyniwyd gan aelodau'r cyhoedd yn nhermau diogelwch y pwll oherwydd ei agosatrwydd at dai presennol, effaith y rhediad ychwanegol ar y system gan yr awgrymir ei bod yn ddiffygiol fel y mae a bod hanes llifogydd o fewn yr ardal gyfagos, a hynny yn ddiweddar.
- 5.8.3 Erbyn hyn, Cyngor Gwynedd fel yr Awdurdod Llifogydd Lleol, sydd yn gyfrifol am y materion hyn ac am geuffos y briffordd. Awgrymwyd mewn trafodaethau gyda swyddogion Uned Draenio Tir y Cyngor, fod problemau o fewn yr ardal a bod angen sicrhau na fyddai'r datblygiad yma yn cynyddu'r problemau fel y cafwyd yn y gorffennol.
- 5.8.4 Mewn ymateb i bryderon gwreiddiol CNC, cyflwynwyd gwybodaeth bellach gan arbenigwyr draenio'r ymgeisydd. Datgelwyd fod archwiliad CCTV wedi ei wneud o'r geuffos bresennol ble nodwyd fod y strwythur yn gadarn. Roedd y wybodaeth yma a chadarnhad o fanylion perthnasol eraill yn dderbyniol ac mae CNC yn cytuno gyda'r cynnwys. Er hynny, nodir fod angen cynnal gwaith pellach ar ffurf modelu o'r geuffos er mwyn sicrhau fod capasiti digonol o fewn y geuffos i dderbyn y llif ac na fyddai yn ychwanegu neu gynyddu at risg llifogydd i eraill oddiar y safle.
- 5.8.5 Nodir fod angen i'r wybodaeth yma gael ei gyflwyno a'i gytuno arno cyn bod penderfyniad terfynol yn cael ei wneud. Ni dderbyniwyd ymateb ffurfiol gan yr Uned Draenio Tir ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, er na ellir cadarnhau hynny wrth gwrs, ond mae'n debygol mai gofyn am y wybodaeth fel y nodir uchod (sydd hefyd yn gyson gyda sylwadau CNC) y byddant er mwyn sicrhau fod y bwriad yn dderbyniol a thrwy hynny yn bodloni gofynion polisi B32 a CH18 a pholisi Strategol 5 o'r CDU. Hyderir y bydd ymateb yr Uned Traenio Tir wedi ei dderbyn erbyn dyddiad y Pwyllgor ac y gellir cadarnhau'r sefyllfa ymhellach. Pe bai'r wybodaeth bellach yma'n dderbyniol i CNC a'r Uned Traenio Tir bydd gofyn sicrhau trwy amod priodol ei fod yn weithredol cyn bod y tai yn cael ei hadeiladu.

5.9 Budd cymunedol / materion cytundeb 106

- 5.9.1 Tai Fforddiadwy - mae briff datblygu'r safle yn cyfeirio at ddwysedd adeiladu cyffredinol o 30 uned yr hectar, byddai hyn yn golygu y byddai'r safle yn gallu ymdopi gydag oddeutu 60 uned yr hectar. Ffigur mynegol yw'r 30 yr hectar i raddau, ac fe ystyrir fod 69 yn rhesymol yn ôl y canllaw yma. Mae'r briff datblygu yn mynd ymlaen i ddatgan y dylid sicrhau fod o gwmpas 30% o'r tai yn dai fforddiadwy. Mae 30% o 69 yn gyfystyr â 20, ystyrir felly fod yr 20 sydd yn cael eu cynnig fel unedau fforddiadwy yn gwbl dderbyniol ac y byddai'r nifer yma yn bodloni gofynion polisi CH6 a pholisi Strategol 10. Mae cydnabyddiaeth fod angen darparu tai fforddiadwy ar gyfer angen lleol, mae ystadegau presennol yn cadarnhau hynny ar ffurf rhestrau aros Tai Teg. Mae cynnwys 20 uned fforddiadwy fel a gynigir yn yr achos yma, yn rhoi cyfraniad sylweddol tuag at gyrraedd y targed yma. Trwy wneud hyn, credir fod y datblygiad yn ddeniadol i drigolion lleol sydd yn dymuno aros i fyw yn yr ardal trwy ddarparu unedau fforddiadwy ar eu cyfer. Mae'r Uned Strategol Tai yn cadarnhau fod galw yn bodoli a thrwy gynigion fel yma, fod y galw yn cael ei ddiwallu.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/06/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

5.9.2 Llecyn Agored - fel sydd yn ofynnol, gofynnir am ddarparu llecyn adloniadol agored fel rhan o unrhyw ddatblygiad preswyl sydd yn cynnwys 10 neu fwy o unedau preswyl. Yn yr achos yma, mae'r safle yn agos i faes chwarae presennol gydag offer chwarae arno ac yn ogystal, mae'n gymharol agos i'r Ganolfan Hamdden sydd yn cynnwys caeau chwaraeon. Nodir yn sylwadau'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd fod angen sicrhau fod darpariaeth ddigonol yn cael ei gynnig o fewn y llecyn agored er mwyn bodloni gofynion polisi CH43. Pe bydda'r argymhelliad i ganiatáu y cais, mi fyddai'n bosib trafod cyfraniad ariannol trwy gytundeb 106 i sicrhau fod offer priodol yn cael ei ddarparu gan y datblygwr ar y safle chwarae/llecyn agored a ddangosir fel rhan o'r cynllun.

5.10 Yr Iaith Gymraeg

5.10.1 Heb amheuaeth, 'roedd y mwyafrif o'r gwrthwynebiadau a dderbyniwyd ynghylch materion yn ymwneud â'r iaith Gymraeg a'r honiad o effaith andwyol y byddai'r datblygiad yma, o'i ganiatáu, yn ei gael ar yr iaith ym Methesda ac ardal ehangach Dyffryn Ogwen.

5.10.2 Mae paragraff 1.6.1 o NCT 20 yn datgan, "*Mae'r Iaith Gymraeg yn rhan o wead cymdeithasol a diwylliannol Cymru....Mae cryn wahaniaeth rhwng cyfran y bobl sy'n siarad Cymraeg yn y gwahanol gymunedau o lai na 6% i fwy na 85%*".

5.10.3 Mae paragraff 4.1.2 o NCT 20 yn datgan, "*Wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio unigol lle gallai anghenion a buddiannau'r Gymraeg fod yn ystyriaeth berthnasol, rhaid i benderfyniadau, fel ag â phob cais cynllunio arall, fod yn seiliedig ar yr ystyriaethau cynllunio yn unig a bod yn rhesymol. Polisiau'r cynllun datblygu a fabwysiedir yw'r ystyriaethau cynllunio, gan gynnwys y rheini sydd wedi cymryd anghenion a buddiannau'r Gymraeg i ystyriaeth*"

5.10.4 Yn yr achos yma felly, rhoddir ystyriaeth i ofynion polisiau perthnasol o fewn Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd yn ogystal â'r Canllaw Cynllunio Atodol - Cynllunio a'r Iaith Gymraeg. Yn benodol, mae polisiau A1, A2 ac A3 yn berthnasol.

5.10.5 Mae'r broses o ddynodi safleoedd ar gyfer datblygiadau preswyl o fewn y CDU, wedi dilyn proses craffu trylwyr a manwl gan gynnwys ymchwiliad cyhoeddus. Fel sydd yn wybyddus, mae canlyniadau'r cyfrifiad diweddaraf wedi datgelu fod dirywiad wedi bod yn nifer y siaradwyr Cymraeg o fewn y Sir ac felly gan fod y dystiolaeth yma yn newydd ac angen ei asesu yn ffurfiol, fe greidir ei bod yn rhesymol fod ystyriaeth yn cael ei roi i'r mater yma trwy gyflwyno asesiad o effaith y datblygiad arfaethedig ar y gymuned leol, ac i'r perwyl hyn, gofynnwyd i'r asiant gyflwyno Datganiad Cymunedol ac Ieithyddol yn ymwneud â'r cais.

5.10.6 Yn ôl proffil ward Ogwen o fewn Ystadegau Allweddol Cyfrifiad 2011, ymddengys fod 81.2% allan o boblogaeth o 1,831 o fewn y ward, yn gallu siarad Cymraeg o oed 3 i fyny. Mae hyn yn gynydd bychan o'r ffigwr 79.4% a ddangoswyd yn ffigyrau cyfrifiad 2001 sef cynnydd bychan o 1.8%. Mae'n rhaid nodi, fod cynnydd wedi bod ym mhoblogaeth y ward yn ystod y cyfnod yma, sef 2,254 yn 2011 o'i gymharu â 2,181 yn 2001. Fodd bynnag, ac er gwaethaf y canlyniadau hyn, mae dal gofyn i'r ymgeisydd ddarparu asesiad o effaith y datblygiad arfaethedig ar y gymuned leol drwy gyflwyno Datganiad Cymunedol ac Ieithyddol yn ymwneud â'r cais.

5.10.7 O ganlyniad, cyflwynwyd Datganiad Cymunedol ac Ieithyddol yn ddiweddarach ac fe aseswyd canlyniadau'r adroddiad yn llawn gan yr Uned Bolisi Cynllunio ar y Cyd. Mae sylwadau cychwynnol y swyddogion yn datgan "nad yw'r ymgeisydd wedi darparu ystadegau neu wybodaeth arall am gymeriad ieithyddol yr ardal leol nag am y farchnad dai lleol. Byddai

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/06/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

darparu proffil i gynnwys y math yma o wybodaeth wedi cynorthwyo i ddangos fod yr ymgeisydd yn adnabod yr ardal a sut mae'r wybodaeth hynny wedi dylanwadu ar ddatblygiad y cynnig i adeiladu tai newydd".

5.10.8 Er gwaethaf hyn, mae'r wybodaeth sydd wedi ei gynnwys yn y datganiad wedi cael ei asesu gan yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd ac mae'r casgliadau ar sail y wybodaeth yma wedi eu nodi fel a ganlyn:

- *Mae'r safle wedi cael ei ddynodi yn y CDU ac fe gafodd effaith ieithyddol bosib datblygiadau ar gymunedau ei ystyried wrth ddynodi safleoedd. Mae cyfrifiad 2011 yn dangos bod y nifer o siaradwyr Cymraeg wedi cynyddu yn Wardiau Ogwen a Gerlan.*
- *Mae'r dystiolaeth i law trwy'r Astudiaeth Tir ar Gyfer Tai 2013 yn awgrymu mai gam wrth gam a gaiff y datblygiad ei wireddu a fyddai'n ei dro'n sicrhau bod yna alw lleol ar gyfer y tai.*
- *Mae canran gymharol uchel o siaradwyr Cymraeg ym Methesda. Er hynny, mae'n hynod o bwysig ystyried y potensial i'r datblygiad ddenu aelwydydd di-Gymraeg, a'r cyfleon, megis bodolaeth ysgolion dwyieithog i gynorthwyo i gymhathu siaradwyr di Gymraeg.*
- *Mae'r bwriad o ddarparu cyfran o dai fforddiadwy lleol yn fuddiol o ran cadw'r boblogaeth bresennol yn eu cymunedau ac annog pobl Cymraeg i ddychwelyd i'r ardal. Mae'r lefel a gynigir sef 28.9% o'r unedau yn agos i'r ffigwr a geir yn y CDU sef 30%. Fodd bynnag, oherwydd maint y datblygiad a'i effaith bosib ar y ganolfan mae'n bwysig bod y lefel yma o dai fforddiadwy lleol yn cael ei gynnig i leihau effaith bosib o symud i mewn o du allan i'r ganolfan.*
- *Bydd angen sicrhau bod yr unedau perthnasol yn fforddiadwy ac yn ddeniadol i unigolion lleol sydd mewn angen am dai fforddiadwy o ran eu math a'u daliadaeth yn y lle cyntaf ac yn y dyfodol.*
- *Mae'r gymysgedd o dai a gynigir yn gwneud y datblygiad yn ddeniadol i'r boblogaeth leol yn enwedig i deuluoedd gyda phlant, ac yn fuddiol, felly, i'r iaith Gymraeg.*
- *Dylid sicrhau bod yna ymrwymiad cadarn i fesurau lliniaru er mwyn lleihau ar unrhyw effaith bosib gall y datblygiad ei gael gan gynnwys cytundeb i farchnata'r unedau am gyfnod penodol i'r farchnad leol yn unig.*

5.10.9 Derbyniwyd cadarnhad pellach gan yr Uned Bolisi Cynllunio ar y Cyd ynglŷn â chasgliadau'r asesiad uchod gan ddatgan: "Mae'r wybodaeth yn cadarnhau pwysigrwydd cael cymysgedd briodol o unedau tai ar y safle ac yn yr ardal. Gallai hynny ddarparu dewisiadau i aelwydydd lleol (Bethesda a'i gylch) i aros yn yr ardal leol pe fyddant yn dymuno gwneud hynny. Mae'n tynnu sylw at ddibyniaeth i raddau ar yr hen stoc dai i geisio cynnal poblogaeth gymysg ei hoedran. Un o gasgliadau'r Astudiaeth Tai ac Iaith ddiweddar a gafodd ei wneud ar y cyd gyda Chyngor Sir Ynys Môn ac Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri oedd y gallai hyrwyddo cymysgedd gywir o unedau tai yn y lleoliadau cywir gyfrannu at gynnal neu gryfhau cymunedau Cymraeg.

Mae'r wybodaeth yn ail-adrodd gwybodaeth am gryfder cymharol yr iaith yn ward Ogwen ac mae'n cyfeirio at yr isadeiledd cymdeithasol sy'n bodoli'n barod, y gefnogaeth gan y Fenter Iaith, polisi iaith yr ysgolion a mesurau ychwanegol ellir eu rhoi yn eu lle. Gyda'i gilydd gallai hynny gyfrannu at y nod o gynnal a chryfhau'r iaith ym Methesda a'r ardal leol".

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/06/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

5.10.10 Mae tystiolaeth newydd ar ffurf canlyniadau'r cyfrifiad angen ei ystyried a'i asesu yn fanwl. Cefnogir hyn gan baragraff 2.1.3 o'r CDU sy'n datgan, "*mae pob datblygiad yn debygol o effeithio mewn rhyw ffordd neu'i gilydd ar amgylchedd a chymunedau ardal y Cynllun.....mae angen sicrhau na fydd datblygiadau anaddas o ran eu heffaith amgylcheddol a diwylliannol yn cael eu caniatáu*". Yn ogystal, mae paragraff 4.1.2 o NCT 20 yn datgan: "*...wrth benderfynu ar geisiadau ac apeliadau cynllunio unigol lle gallai anghenion a buddiannau'r Gymraeg fod yn ystyriaeth berthnasol, rhaid i benderfyniadau, fel ag â phob cais cynllunio arall, fod yn seiliedig ar yr ystyriaethau cynllunio yn unig a bod yn rhesymol. Polisiâu'r cynllun datblygu a fabwysiedir yw'r ystyriaethau cynllunio, gan gynnwys y rheini sydd wedi cymryd anghenion a buddiannau'r Gymraeg i ystyriaeth...."*

5.10.11 Er bod yr Uned Bolisi Cynllunio ar y Cyd wedi cyfeirio at rai diffygion yn y Datganiad, ystyrir yn ei hanfod ei fod yn dderbyniol fel yr eglurir uchod. Oherwydd hynny, fe gredir fod y cais yn dderbyniol ac yn bodloni gofynion Polisi Strategol 1, polisiâu A1, A2 ac A3 o'r CDU. Yn ogystal, credir ei fod yn dilyn arweiniad a roddir yn y Canllaw Cynllunio Atodol - Cynllunio a'r Iaith Gymraeg a NCT 20.

5.11 Materion Addysgol

5.11.1 Cyflwynwyd ymateb gan yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd yn cyfeirio at bolisiâu perthnasol yn ymwneud â'r cais a'r angen i ystyried nifer o ffactorau gan gynnwys y mater addysgol a chapasiti'r ysgolion lleol.

5.11.2 Mae Bethesda wedi ei rannu'n 2 o safbwynt dalgylchoedd ysgolion cynradd. Mae un ysgol o fewn y dalgylch heb unrhyw gapasiti i dderbyn disgyblion newydd, fodd bynnag, mae llefydd gwag ar gael yn yr ysgolion sy'n gwasanaethu gweddill Bethesda. Yn ogystal, cadarnhawyd fod capasiti digonol o fewn yr ysgol uwchradd leol i dderbyn disgyblion newydd. Oni bai y cyfarwyddir fel arall gan yr Adran Addysg, credir ei bod yn bosib diwallu'r angen tebygol am addysg leol o fewn ysgolion yr ardal a thrwy hynny fod gofynion polisi CH37 yn cael ei fodloni.

5.12 Unrhyw ystyriaethau eraill

5.12.1 Cafodd y bwriad ei sgrinio o ran yr angen am Asesiad Effaith Amgylcheddol (AEA) oherwydd maint y datblygiad arfaethedig, daethpwyd i'r casgliad nad oedd angen AEA gan nad oedd y bwriad yn creu niwed sylweddol i fuddiannau o bwys a gydnabyddir.

5.12.2 Mae penderfyniad apêl ar safle cyfagos yn ystyriaeth berthnasol. Gwrthodwyd datblygiad preswyl ar safle 'Gray Garage' gan y Cyngor yn 2014. Cynhaliwyd apêl i'r gwrthodiad yma ac fe ganfuwyd fod angen diwallu'r angen am dai gan nad yw'r targedau presennol yn cael eu bodloni. Cyhoeddodd yr Arolygydd Cynllunio:

- os na fodlonir gofynion tai yn gyffredinol, ni ellir bodloni'r angen am dai fforddiadwy fel elfen o'r ffigur cyffredinol ar gyfer tai;
- mae asesiad o'r farchnad dai lleol yn dangos bod angen 105 o unedau tai fforddiadwy bob blwyddyn yn ardal weinyddol Gwynedd. Mae hyn yn cyfateb i dros hanner cyfradd gwblhau cyfredol blwyddyn gofyniad tai. Mae hyn yn dangos diffyg sylweddol o ran darpariaeth tai fforddiadwy ar gyfer yr angen lleol;
- pe byddai safleoedd eraill o fewn y ffin datblygu yn cael eu hystyried (ym Methesda)...mae'n bosibl y byddai'r rhain yn darparu tua 30 o unedau tai fforddiadwy dros gyfnod amhenodol o amser.

5.12.3 Mae cofrestr Tai Teg yn gymharol ddiweddar (Mawrth 2015) yn dangos fod angen lleol am 55 uned fforddiadwy, yn bennaf unedau dwy neu dair ystafell wely. Byddai'r datblygiad yma felly yn fodd o gyfrannu tuag at ddiwallu'r angen cydnabyddedig hwn.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/06/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

5.13 Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

- 5.13.1 Derbyniwyd nifer sylweddol o wrthwynebiadau a sylwadau yn ymwneud â'r cais hwn. Yn ogystal, derbyniodd y cais sylw cyson o fewn y wasg yn lleol a chenedlaethol. Amlygwyd pryderon ynglŷn ag effaith y datblygiad arfaethedig ar nifer o faterion amrywiol, yr amlycaf oedd yr effaith ar yr iaith Gymraeg yn lleol a diffyg asesiad manwl o'r effaith hyn ar yr ardal leol.
- 5.13.2 Mae paragraff 3.1.8 o Bolisi Cynllunio Cymru yn datgan: *“Wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio, rhaid i awdurdodau cynllunio lleol ystyried unrhyw sylwadau perthnasol ar faterion cynllunio a fynegir gan ddeiliaid cyffiniol, trigolion lleol ac unrhyw drydydd parti arall. Er bod **rhaid ystyried sylwedd sylwadau lleol**, y ddyletswydd yw penderfynu ar bob achos yn ôl ei ragoriaethau cynllunio. Fel egwyddor gyffredinol, nid yw gwrthwynebiad neu gefnogaeth leol i gynnig yn sail resymol, ar ei ben ei hun, dros wrthod neu roi caniatâd cynllunio. Rhaid seilio gwrthwynebiadau, neu gefnogaeth, ar ystyriaethau cynllunio dilys.*
- 5.13.3 Rhoddwyd ystyriaeth lawn i'r holl sylwadau cynllunio perthnasol a dderbyniwyd yn yr asesiad o'r cais yma. Unwaith eto, atgoffir yma, fod y safle yma wedi ei ddynodi ar gyfer datblygiad preswyl yn y CDU, pryd y rhoddwyd ystyriaeth lawn i briodoldeb ei gynnwys ar adeg ei ddynodiad.

6. Casgliadau:

- 6.1 Mae'r safle yma wedi ei leoli oddi mewn i ffiniau datblygu Bethesda, ac yn safle sydd wedi ei ddynodi yn benodol ar gyfer datblygiad preswyl. Mae paragraff 9.2.3 o Bolisi Cynllunio Cymru yn datgan: *“Rhaid i awdurdodau cynllunio lleol **sicrhau bod digon o dir ar gael yn wirioneddol, neu y bydd digon ar gael yn y dyfodol, i ddarparu cyflenwad pum mlynedd o dir ar gyfer tai**, wedi ei farnu yn ôl yr amcanion cyffredinol a graddfa a lleoliad y datblygu y darperir ar ei gyfer yn y cynllun datblygu...”*. Credir felly bod y datblygiad yn dderbyniol o ran egwyddor.
- 6.2 Yn dilyn ceisiadau niferus gan swyddogion am ymateb i sylwadau a dderbyniwyd yn ystod y cyfnod ymgynghori ac yn benodol yr angen i ddarparu Datganiad Cymunedol ac Ieithyddol, derbyniwyd yr asesiad maes o law ac fe welir o'r wybodaeth uchod fod ei gynnwys wedi ei ystyried yn ofalus.
- 6.3 Mae'r materion hyn yn ffurfio ystyriaethau materol a pherthnasol wrth asesu'r datblygiad yn erbyn polisiau lleol a chenedlaethol perthnasol.
- 6.4 Mae'r rhesymau tros argymell caniatáu'r cais yma yn seiliedig ar bolisiau a chanllawiau cynllunio perthnasol yn ogystal â sylwadau a dderbyniwyd fel rhan o'r broses ymgynghori. Mae asesiad o'r bwriad yma yn nhermau'r effaith ar y gymdogaeth leol a'r iaith Gymraeg yn ystyriaeth berthnasol a rhoddwyd ystyriaeth deilwng i'r elfen yma wrth benderfynu ar y cais.
- 6.5 Fel y nodwyd eisoes, mae'r egwyddor o ddatblygu'r safle ar gyfer datblygiad preswyl yn gwbl dderbyniol oherwydd ei ddynodiad ffurfiol fel safle ar gyfer datblygiad preswyl o fewn CDUG.
- 6.6 O ystyried yr uchod, ac wedi rhoi ystyriaeth lawn i'r holl faterion cynllunio perthnasol gan gynnwys llythyrau o wrthwynebiad ac ymatebion i'r ymgynghoriadau ffurfiol, fe ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol a'i fod yn cydymffurfio gyda gofynion polisiau a chanllawiau lleol a chenedlaethol perthnasol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/06/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

7. Argymhelliad:

- 7.1 Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i gwblhau cytundeb 106 yn ymwneud gyda sicrhau fod 20 o'r 69 tŷ yn rhai fforddiadwy ar gyfer angen lleol a bod cyfraniad priodol ar gyfer creu man chwarae o fewn y safle ac i dderbyn sylwadau ffafriol ar yr Adroddiad Ecolegol gan yr Uned Bioamrywiaeth a derbyn gwybodaeth dderbyniol ynglŷn â threfniadau traenio'r safle

Amodau:

1. Amser cychwyn y datblygiad ac amser cyflwyno materion a gadwyd yn ôl
2. Manylion y materion a gadwyd yn ôl
3. Deunyddiau
4. Llechi
5. Draenio/dŵr wyneb/amodau dŵr Cymru
6. Amodau Priffyrdd
7. Materion Ecolegol/Coed/liniaru
8. Archeoleg
9. Tirlunio
10. Tynnu hawliau dirprwyedig a ganiateir ar yr unedau fforddiadwy