Rhif: 2

Cais Rhif:	**C22/0745/14/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**15/08/2022**
Math y Cais:	**Llawn**
Cymuned:	**Caernarfon**
Ward:	**Cadnant**
Bwriad:	**Ailddatblygu safle garej presennol er mwyn adeiladu adeilad preswyl 4 llawr sy'n cynnwys 21 o fflatiau ar gyfer unigolion dros 55 oed (7x 2 person 1 ystafell wely, 14 x 3 person 2 ystafell wely) ynghyd â lolfa gymunedol, storfa Bygi/Beics, ystafell peiriannau, storfa biniau, llecynnau parcio ar gyfer 16 car a thirlunio.**
Lleoliad:	**Garej Lleiod Ffordd Llanberis, Caernarfon, Gwynedd, LL55 2DF**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**DIRPRWYO'R HAWL I GANIATÁU GYDAG AMODAU**

1. Disgrifiad:

1.1 Cais llawn yw hwn ar gyfer dymchwel yr adeiladau presennol (sy'n cynnwys blaengwrt gwerthu ceir, gweithdy, canopi blaengwrt ynghyd a ciosg a siop oedd yn rhan o orsaf betrol flaenorol) a chodi adeilad newydd yn ei le a fyddai'n darparu 21 o fflatiau preswyl i bobl dros 55 oed ynghyd a gwaith cysylltiedig ar safle a adnabyddir fel Garej Lleiod sydd wedi ei leoli i'r dwyrain o ganol tref Caernarfon. Gellir rhannu'r cais i sawl elfen wahanol sy'n cynnwys:-

- Darparu 21 fflat sy'n cynnwys 7 fflat un llofft a 14 fflat dwy lofft a chynigir pob fflat fel uned fforddiadwy.
- Darparu 16 llecyn parcio gyda 3 ohonynt yn lecynnau anabl a 2 ohonynt yn cael eu gwasanaethu gan bwyntiau gwefru cerbydau trydan.
- Defnyddio'r fynedfa bresennol oddi ar Ffordd Llanberis fel y trefniant presennol. Lleolir y mannau parcio i'r gogledd orllewin o fewn safle'r cais.
- Codi adeilad gyda'r darn canolog yn cynnwys 4 llawr, darn 3 llawr ar yr edrychiad de ddwyrain a darn 2 lawr yn wynebu'r gogledd orllewin. Byddai'r darn canolog yn cynnwys toeau crib, tra bod y blociau 3 a 2 lawr ar bob pen yn is ac yn amrywio gyda talcen blaen ac hefyd toeau crib gyda edrychiadau allanol wedi eu torri i fyny drwy ddefnyddio agoriadau niferus ac amrywiol (rhai gyda balconïau math *Juliet*), deunyddiau amrywiol (e.e. gwaith bric yn cynnwys gwead rustig ac oddi ar lliw gwyn, rendr wedi ei baentio, ffenestri a drysau fertigol o goed a system paneli solar ar ben to llechi-las).
- Tirlunio i gynnwys tirlunio *meddal* i gynnwys gwaith plannu ychwanegol i gynnwys glaswellt, coed a gwlâu o flodau newydd ynghyd a thirlunio *cale*d i gynnwys llwybrau troed, pergola, ardal eistedd ar hyd patio allanol, sied potio blodau ac ardal sychu dillad o fewn ardal cymunedol at gefn y safle gyda ardal o wyrddni a blodau yn amgylchynu'r ardal hwn. Ar hyd blaen y safle bydd llain o wyrddni yn cynnwys planhigion corstir gyda'r ardal hwn o tirweddu deniadol yn cynnwys prysglwyni a gardd glaw.
- Llecynnau amwynder cymunedol o amgylch yr adeilad gan fod yr adeilad ei hun wedi ei leoli mwy neu lai yng nghanol y safle.

1.2 Saif y safle yn gyfochrog a Ffordd Llanberis i'r dwyrain o ganol y Ddinas gyda mynediad iddo oddi ar Ffordd Llanberis. Yn bresennol, yn weithredu o'r safle mae canolfan gwasanaethu ceir (MOT) a blaengwrt sy'n gwerthu cerbydau a arferai fod yn orsaf betrol. Mae'r safle yn mesur 0.7ha gydag uchder yr adeilad arfaethedig yn amrywio gyda'r darn canolog 4 llawr yn mesur 14.5m o uchder, y darn 3 llawr i'r de-ddwyrain yn mesur 11m o uchder i'r crib a'r darn 2 lawr i'r gogledd-orllewin y safle yn mesur 8.5m o uchder i'r crib.

1.3 Lleolir y safle oddi fewn i ffin datblygu Caernarfon fel y'i cynhwysir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, 2017(CDLL) ond nid yw wedi ei ddynodi ar gyfer unrhyw ddefnydd penodol. Er mwyn cefnogi'r cais, cyflwynwyd nifer helaeth o ddogfennau fel y ganlyn:- Datganiad Cynllunio Ategol, Datganiad Dylunio, Mynediad a Chynllunio; Adroddiad Ymgynghori Cyn Ymgeisio (*PAC*); Asesiad Effaith ar y Iaith Gymraeg; datganiad tai Fforddiadwy; Datganiad Cymysgedd Tai; Datganiad Trafnidiaeth; Strategaeth Draenio, Adroddiad Geo-amgylcheddol cam I a Cham II; Arolwg o Gynefinoedd Cam I; Adroddiad Arolwg o Weithgarwch Ystlumod; Asesiad Rhagarweiniol Ecolegol ac adroddiad rhagarweiniol clwydo ystlumod; Arolwg Topograffig; Lluniau o'r safle.

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 *datblygiad mawr*. Mae Adroddiad Ymgynghori Cyn Ymgeisio Cais (*PAC)* wedi ei gynnwys gyda'r cais i adlewyrchu'r ymgynghoriad yma.

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 mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017:-**

PS 1 - Yr iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig.
PS 2 – Isadeiledd a chyfraniadau gan ddatblygwyr.
ISA 1 – Darpariaeth isadeiledd.
ISA 5 – Darparu llecynnau agored mewn datblygiadau tai newydd.
TRA 2 – Safonau parcio.
TRA 4 – Rheoli ardrawiadau cludiant.
PS 4 – Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd.
PS 5 - Datblygu cynaliadwy.
PCYFF 1 – Ffiniau datblygu.
PCYFF 2 – Meini prawf datblygu.
PCYFF3 – Dylunio a siapio lle.
PCYFF 4 – Dylunio a thirweddu.
PCYFF 5 – Rheoli carbon.
PCYFF 6 – Cadwraeth dwr.
PS 17 – Strategaeth aneddleoedd.
TAI 1 - Tai yn y ganolfan isranbarthol a'r canolfannau gwasanaeth trefol.
TAI 8 – Cymysgedd briodol o dai.
TAI 15 – Trothwy tai fforddiadwy a'u dosbarthiad.
AMG 5 – Cadwraeth bioamrywiaeth leol.
PS 20 – Diogelu a lle bo'n berthnasol wella asedau treftadaeth.
Canllawiau Dylunio Gwynedd (2003).
Canllaw Cynllunio Atodol (CCA): Cymysgedd Tai.
CCA: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy.
CCA: Tai Fforddiadwy.
CCA: Llecynnau Agored mewn Datblygiadau Tai Newydd.

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 11 (2021**).**
Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040.
Gofynion Ansawdd Datblygu Cymru, Atodiad A a B (2021).
Nodyn Cyngor Technegol (NCT)2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy (2017).
NCT 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur (2009).
NCT 12: Dylunio (2016).
NCT 18: Trafnidiaeth (2007).

NCT 20: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg (2017).
NCT 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol (2017).

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Cyflwynwyd dau ymholiad Cyn Cyflwyno Cais. Y cyfeirnod cyntaf oedd Y20/0644 oedd ar gyfer codi 30 o fflatiau ar gyfer unigolion dros 55 oed, ar ail oedd cyfeirnod Y21/1077 er mwyn codi 24 o fflatiau ar gyfer unigolion dros 55 oed. Ymatebwyd drwy gyfeirio at y brif faterion cynllunio, sef, yr egwyddor o godi tai ar safle o fewn y ffin datblygu, tai fforddiadwy, cymysgedd tai, yr iaith Gymraeg, llecynnau amwynder, coed a thirlunio, cyfraniad addysgol, mwynderau gweledol ynghyd a mwynderau preswyl.

3.2 C98A/0471/14/LL – Newid defnydd o orsaf betrol/gweithdy/siop/golchdy i ystafell arddangos ceir – Caniatáu – 12.11.1998

3.3 C96A/0065/14/CL – Estyniad i greu storfa a siop – Gwrthod – 15.11.1996

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Penderfynwyd peidio gwneud penderfyniad – Cwestiynu beth yw ystyr 'local' yn y dogfennau a sut mae sicrhau hynny? Cwestiynu beth fydd yr effaith y datblygiad ar y Iaith Gymraeg? Ond hefyd croesawu unrhyw ddatblygiad sy'n cyfateb ag anghenion y dref.

Uned Drafnidiaeth: <u>E-bost 26/08/2022</u>

Yn gofyn am fwy o wybodaeth am y math o lety a fyddai'n cael ei ddarparu.

<u>E-bost 27/10/2022</u>

Buaswn yn gofyn i'r ymgeisydd adolygu, addasu ac ailgyflwyno'r Datganiad Dylunio a Mynediad gan ei bod yn ymddangos fod rhai rhannau yn ymwneud â safle gwahanol, rhwng Bae Colwyn a Llandudno yn ôl tebyg.

Yn gyffredinol, mae'r fethodoleg a ddefnyddiwyd wrth benderfynu ar y ddarpariaeth barcio ofynnol a'r teithiau a gynhyrchir yn gadarn os rydem yn derbyn bod y datblygiad yn "Self-contained elderly persons accommodation (not wardened) - Special Purpose Housing".

Rwy'n pryderu y gallai'r datblygiad fod yn agosach mewn gwirionedd at adeilad fflat confensiynol a fyddai'n gofyn am lawer mwy o lefydd parcio.

Disgrifir y datblygiad sawl gwaith gydag amwysedd fel "21 over 55's/older persons apartments", sy'n codi'r cwestiwn pam ei fod yn cael ei ystyried yn "Self-contained elderly persons accommodation" yn unig at ddibenion parcio. O fewn y cais diffinnir y datblygiad fel Dosbarth C2, sydd i bob golwg yn darparu ar gyfer defnyddwyr

terfynol gyda llai o anghenion cerbydau. Gofynnaf i’r ymgeisydd egluro’r rhesymeg y tu ôl i’r rhagdybiaeth y byddai unigolyn dros 55 oed hefo lleihad mewn anghenion cerbydau, ac os oes unrhyw fesurau rheoli arfaethedig i sicrhau nad yw cyfanswm y galw am barcio i drigolion yn fwy na’r ddarpariaeth arfaethedig ar safle?

E-bost 29/11/2022

Diolchaf i'r ymgeisydd am ei sylwadau ychwanegol ac am y Datganiad Dylunio a Mynediad (DAS) diwygiedig.

Pwysleisiaf y cyfyd fy mhryder yn sgil diffiniad yr ymgeisydd o'r datblygiad, ac nid yn sgil p'un a yw'r ddarpariaeth barcio yn cwrdd â'r gofynion ar gyfer y dosbarth datblygiad a nodir. Os pennir mai tai neu fflatiau pwrpas cyffredinol ydyn nhw, yna byddai angen 39 o fannau parcio. Er nad wyf yn disgwyl i'r ymgeisydd ddarparu'r lefel hon o ofod parcio, credaf y gallai gostwng y nifer i 16 gofod parcio fod yn ormodol.

Mae nifer o ffactorau sy'n golygu bod natur y datblygiad hwn yn amwys. Mae'r Ffurflen Gais yn diffinio'r Dosbarth Defnydd fel "arall". Mae Adran 3.4 y Datganiad Trafnidiaeth yn ymwneud â pharcio; mae paragraff 3.4.2 yn diffinio'r datblygiad fel "llety hunangynhwysol i bobl oedrannus (heb warden)". O ganlyniad, byddai hyn yn diffinio'r datblygiad fel "tai pwrpas arbennig", ac felly mae'n ymddangos y byddai'n gweddu orau yn Nosbarth C2: Sefydliad Preswyl.

Mae Paragraff 3.4.1 yn cadarnhau fod Safonau Parcio CSS Cymru (2014) wedi'u defnyddio i ffurfio sail y ddarpariaeth barcio arfaethedig.

Mae Paragraff 2.2.2 y Datganiad Dylunio a Mynediad yn cadarnhau na fyddai lle parcio i staff, ac mae'n ymddangos ei fod yn awgrymu y byddai'r safle yn gweithredu heb unrhyw staff o gwbl.

Mae Paragraff 2.2.3 y Datganiad Dylunio a Mynediad yn tynnu sylw at bresenoldeb swyddfa, sy'n awgrymu y byddai staff yn bresennol yn y safle ar sail ran-amser fan leiaf. Cyfeirir at ardal gymunedol, sy'n codi cwestiwn ynghylch pwy fyddai'n gyfrifol am reoli a glanhau'r gofod hwn?

Gofynnaf i'r ymgeisydd egluro p'un a fydd staff yn y safle yn rheolaidd.

Tybir y byddai angen trefn gynnal a chadw ar gyfer yr adeilad a'r tiroedd. Derbynnir mai rhywbeth anaml fyddai hyn; fodd bynnag, mae potensial i hyn effeithio ar weithrediad y ddarpariaeth barcio, e.e. pe byddai angen nifer o gontractwyr neu pe byddai peiriannau yn cael eu cludo i'r safle. A yw effaith bosib y math hwn o ddigwyddiad wedi'i ystyried, yn enwedig o ran cerbydau'r gwasanaethau brys yn

medru cyrraedd a gadael y safle yn effeithlon?

Mewn e-bost dyddiedig 14/11/22, mae presenoldeb yr ardal gymunol yn cael ei gynnig fel tystiolaeth bod y datblygiad hwn yn ymdebygu mwy i lety hunangynhwysol i bobl oedrannus. Nid wyf yn ystyried bod ardal gymunol yn nodwedd sy'n unigryw i lety i bobl oedrannus. Hefyd, mae'r e-bost yn disgrifio'r datblygiad fel "Senior Living Over 55 Residential/Extra Care Light development", sy'n codi'r cwestiwn ynghylch sut, ac i bwy, fyddai'r gofal ychwanegol yn cael ei ddarparu? A fydd niferoedd staff/ymwelwyr gofal, mewn gwirionedd, yn amrywio yn ddibynnol ar anghenion y trigolion ar unrhyw bryd?

Mae Adrannau 4.1 a 4.2 y Datganiad Trafnidiaeth yn defnyddio sawl ffynhonnell i ddiffinio beth fyddai gyfystyr â phellter priodol am siwrne i'w theithio ar droed/beic. Gallai'r adrannau hyn ymwneud ag unrhyw ddatblygiad, ac nid yw'n ymddangos bod unrhyw ystyriaeth wedi'i rhoi i lefelau symudedd y defnyddiwr terfynol cyffredinol. Derbynnir bod ffactorau lliniaru megis agosrwydd gwasanaethau lleol yn gallu gostwng y gofyn parcio sy'n gysylltiedig â datblygiad; fodd bynnag, nid yw'r cais wedi dangos hyn. Mae Atodiad 6 Safonau Parcio CCS Cymru yn diffinio dull i gyfrifo'r gostyngiad mewn gofynion parcio ar y fath sail. Mae'n rhestru nifer o fwynderau penodol, ac yn dyrannu sgoriau sy'n seiliedig ar **gyfanswm** y pellter a deithiwyd yno ac yn ôl (200/300m, 400m, 800m). Yr unig dystiolaeth a ddarparwyd o natur debyg yw nodyn bod canol tref Caernarfon oddeutu 800-1200m ar droed o'r safle, sy'n awgrymu **cyfanswm** pellter a deithiwyd o 1600-2400m i gael mynediad i gyfleusterau. Wrth ystyried bod y dull a amlinellir yn Atodiad 6 yn ymddangos i ymwneud â'r boblogaeth gyffredinol, rwyf yn cwestiynu p'un a fyddai'n briodol gweithredu'r dull hwn ar ddatblygiad fyddai'n darparu'n benodol ar gyfer defnyddwyr terfynol a allai fod â llai o symudedd.

Er fy mod yn croesawu cynigion i ddiffinio'r gofyn parcio yn rhesymegol; nid wyf fodd bynnag yn credu bod cymharu â datblygiad a gymeradwywyd eisoes ym Mhlas Penrhos, fel yr amlinellwyd mewn e-bost dyddiedig 14/12/22, yn ddilys ar yr achlysur hwn. Wrth adolygu cynnwys yr e-bost, mae'n ymddangos bod gwahaniaeth yn y ffordd y mae nifer y trigolion sy'n gysylltiedig â phob datblygiad yn cael eu pennu. Mae'n ymddangos bod tybiaeth y byddai un person ym mhob uned un llofft a dau berson ym mhob uned dwy lofft yng Ngarej Lleiod; er ei bod yn ymddangos bod tybiaeth y bydd dau berson ym mhob uned, waeth beth fo nifer y llofftydd ym Mhlas Penrhos. Er gwaethaf hyn, credaf fod y ddau ddull yn tan-amcangyfrif y nifer posib o drigolion, gan y byddai'n ymddangos yn debygol y gallai dau berson fyw mewn uned dau berson, un llofft; ac y gallai tri pherson fyw mewn uned tri pherson, dwy lofft. Gan ddefnyddio'r rhesymeg hon, mae gan y datblygiad y potensial i

gartrefu 56 o unigolion, ac nid 35 fel y nodwyd.

Unwaith y bydd niferoedd y preswylwyr yn cael eu haddasu, gellir gweld bod y gofod fesul person a gynigir ar gyfer pob datblygiad yn is na'r hyn a nodir ar gyfer y ddau safle, ac maent yn union yr un fath mewn gwirionedd (Garej 0.29 / Plas Penrhos 0.31). Er bod y cynigion yn cynnig yr un gymhareb barcio, nid wyf yn credu bod lleoliadau'r safleoedd yn ddigon tebyg i gasglu y byddai'r galw yr un fath.

Wrth gymhwyso'r data a gafwyd gan Adra ynghylch y cynnig, mae'n awgrymu bod y ddarpariaeth yn ddigon ac mae'n lleddfu'r pryderon i raddau; fodd bynnag, mae pryderon gweddilliol. Er y gellir ei ddefnyddio fel canllaw, rwyf yn cwestiynu p'un a oedd data a gafwyd sy'n ymwneud â thenantiaid Adra mewn fflatiau cyffredinol i allosod y galw mewn categori oedran penodol gydag unrhyw gywirdeb wrth ystyried gwahanol ddemograffi sy'n debygol o gael lefelau gwahanol o berchnogaeth ceir. Rwyf yn bryderus o ystyried natur y safle y byddai'n anodd i'r datblygwr ychwanegu gofod ychwanegol pe byddai lefel y perchnogaeth ceir yn uwch na'r hyn a ragwelwyd, ac mae'n ymddangos fel nad oes unrhyw strategaeth i atal hyn rhag digwydd.

Byddai parcio ar y briffordd gerllaw'r datblygiad yn broblem a hynny am nifer o resymau. Yn gyntaf, agosrwydd y pwynt croesi dan reolaeth goleuadau a'r marciau "zig-zag" cysylltiedig. Pe byddai cerbydau yn parcio ar y marciau hyn, fe allai effeithio ar y llinellau gweledEdd rhwng cerddwyr sy'n dymuno croesi a modurwyr sy'n dynesu, ac fe allai hefyd effeithio ar lain gwelededd pwynt mynediad y datblygiad arfaethedig. Pe byddai cerbydau'n parcio i'r gorllewin o'r marciau "zig-zag", byddai'r rhain yn parcio ar ran o'r ffordd sy'n destun "Dim aros Llun-Gwener 9am-5pm" ar un ochr, a "Dim aros ar unrhyw bryd" ar yr ochr arall. Y trydydd opsiwn ar gyfer parcio ar y briffordd fyddai parcio yn y stad o dai gyferbyn â'r safle. Nid oes gan fwyafrif helaeth yr aelwydydd ar y stad hon ddarpariaeth parcio oddi ar y ffordd ac maent eu hunain yn ddibynnol ar barcio ar y stryd; gallai gormod o hyn arwain at sefyllfaoedd peryglus megis palmentydd wedi blocio a gwelededd hynod gyfyngedig ar gorneli.

I grynhoi, nid wyf yn credu bod yr ymgeisydd wedi dangos y dylid ystyried y datblygiad fel "llety hunangynhwysol i bobl oedrannus (heb warden)", ac nid ydyw wedi dangos digon o resymeg ynghylch pam ei fod yn ystyried bod y ddarpariaeth barcio yn briodol. Mae amwysedd ynghylch:

- dosbarth y datblygiad
- y staffio sy'n gysylltiedig â rhedeg/cynnal a chadw datblygiad o'r fath o ddydd i ddydd
- lefel symudedd defnyddiwr terfynol cyffredinol
- lefel perchnogaeth ceir y defnyddwyr terfynol

O ganlyniad, byddwn yn gwrthwynebu'r datblygiad ar y sail nad yw'r

ymgeisydd wedi dangos na fyddai'r datblygiad yn cael effaith negyddol ar y rhwydwaith priffyrdd, ac nid ydyw wedi amlinellu unrhyw gynllun gweithredu i'w roi ar waith pe byddai unrhyw effaith.

Cyfoeth Naturiol Cymru:

Rydym yn parhau i fod â phryderon gyda'r cais fel y'i cyflwyno. Fodd bynnag, rydym yn fodlon y gellir goresgyn y pryderon hyn trwy atodi'r amodau canlynol i unrhyw ganiatâd cynllunio a roddwyd:

Cyflwr 1-4: Halogiad Tir

Noder, heb gynnwys yr amodau hyn, byddem yn gwrthwynebu'r cais cynllunio hwn. Ceir mwy o fanylion isod.

Halogi Tir

Rydym yn nodi'r adroddiad halogi tir a gyflwynwyd (Caulmert Limited, Tachwedd 2021. Cyfeirnod Dogfen: 5031-CAU-XX-XX-RP-O-0300).

Rydym wedi adolygu'r adroddiad Geo-amgylcheddol Cam 1 a 2 (Caulmert Limited, Cyfeirnod Dogfen: 5031-CAU-XX-XX-RP-O-0300, Tachwedd 2021.). Mae'r ymchwiliad o'r safle a gwblhawyd hyd yn hyn yn sylfaenol oherwydd presenoldeb ceir a chynhyrchion ceir ynghyd ag adeiladau ar y safle. Ar ôl i'r holl eitemau hyn gael eu tynnu, dylid cwblhau ymchwiliad llawn o'r safle. Hyd yn hyn mae halogiad hydrocarbon wedi'i weld ar y safle yn y priddoedd, fodd bynnag, nid oes unrhyw samplau dŵr daear wedi'u cymryd er bod halogiad wedi'i ddod ar ei draws wrth fonitro. Mae'r halogiad wedi'i gysylltu â'r defnydd blaenorol o'r safle fel gorsaf llenwi petrol. Felly, rydym yn cynghori'r gyfres ganlynol o amodau halogi tir a gosod gwybodaeth ar unrhyw ganiatâd cynllunio a roddwyd ar gyfer y safle.

Yn ogystal â'r amodau cynllunio, efallai y bydd angen Trwyddedau Amgylcheddol gan CNC (yn ystod y gwaith adeiladu a gweithredu) ac rydym yn argymell ymgynghori'n gynnar â'r timau caniatáu perthnasol i sicrhau bod yr holl drwyddedau ar waith cyn cychwyn y datblygiad.

<u>Amod 1</u>: Ni fydd unrhyw ddatblygiad, o dir y gwyddys ei fod / yr amheuir ei fod yn halogiad, yn cychwyn tan y cydrannau canlynol o gynllun i ddelio â'r risgiau sy'n gysylltiedig â halogi ar y safle, wedi'i gyflwyno i a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol

1. Asesiad risg rhagarweiniol sydd wedi nodi:
• pob defnydd blaenorol
• halogyddion posibl sy'n gysylltiedig â'r defnyddiau hynny
• model cysyniadol o'r safle sy'n nodi ffynonellau, llwybrau a derbynyddion
• risgiau annerbyniol posibl sy'n deillio o halogiad ar y safle

2. Cynllun ymchwilio safle, yn seiliedig ar (1) i ddarparu gwybodaeth ar gyfer asesiad manwl o'r risg i bob derbynnydd a allai gael ei effeithio, gan gynnwys y rheini sydd oddi ar y safle.

3. Canlyniadau’r ymchwiliad safle a'r asesiad risg manwl y cyfeirir atynt yn (2) ac, yn seiliedig ar y rhain, arfarniad opsiynau a strategaeth adfer, gan roi manylion llawn y mesurau adfer sydd eu hangen a sut y byddant yn cael eu cyflawni.

4. Cynllun gwirio sy'n darparu manylion am y data a gesglir er mwyn dangos bod y gwaith sy'n cael ei nodi yn y strategaeth adfer yn (3) yn gyflawn ac yn nodi unrhyw ofynion ar gyfer monitro cysylltiadau llygryddion, gwaith cynnal a chadw a threfniadau ar gyfer camau wrth gefn yn yr hirdymor.

Bydd y strategaeth adfer a'i chyfansoddion perthnasol yn cael eu cyflawni yn unol â'r manylion cymeradwy.

<u>Cyfiawnhad</u>: Er mwyn sicrhau bod y risgiau sy'n gysylltiedig â halogiad ar y safle wedi cael eu hystyried yn llawn cyn dechrau'r datblygiad gan fod dyfroedd a reolir o sensitifrwydd amgylcheddol uchel, a, lle y bo'n angenrheidiol, bod mesurau adfer a gwaith monitro hirdymor yn cael eu gweithredu er mwyn atal risgiau annerbyniol o halogiad.

<u>Amod 2</u>: Cyn meddiannu neu weithredu'r, bydd adroddiad gwirio yn dangos bod y gwaith a nodwyd yn y strategaeth adfer gymeradwy wedi’i gwblhau ac effeithiolrwydd y gwaith adfer yn cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd yr adroddiad yn cynnwys canlyniadau gwaith samplu a monitro a wnaed yn unol â'r cynllun gwirio cymeradwy er mwyn dangos bod y meini prawf ar gyfer adfer y safle wedi'u bodloni. Bydd hefyd yn cynnwys cynllun monitro a chynnal a chadw hirdymor ar gyfer monitro cysylltiadau llygryddion, gwaith cynnal a chadw a threfniadau ar gyfer camau gweithredu wrth gefn yn y tymor hwy, fel y nodwyd yn y cynllun gwirio. Bydd y cynllun cynnal a chadw a monitro hirdymor yn cael ei gyflawni yn unol â'r manylion cymeradwy.

<u>Cyfiawnhad</u>: Er mwyn sicrhau bod y dulliau a nodwyd yn y cynllun gwirio wedi cael eu gweithredu a'u cwblhau a bod y risg sy'n gysylltiedig â'r halogiad ar y safle wedi cael ei lliniaru cyn meddiannu neu weithredu, i atal risg i ddefnyddwyr y tir a'r tir cyfagos yn y dyfodol, ynghyd â'r rheini i ddyfroedd a reolir, eiddo a systemau ecolegol, ac i sicrhau bod y datblygiad yn gallu cael ei gyflawni'n ddiogel heb risgiau annerbyniol i weithwyr, cymdogion a derbynyddion eraill oddi ar y safle.

<u>Amod 3</u>: Cyn meddiannau neu weithredu'r, bydd cynllun monitro hirdymor ar gyfer halogiad tir yn cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Dylai'r cynllun monitro hirdymor gynnwys:
• Manylion y dulliau a'r hyn a oedd yn sbarduno cymryd camau gweithredu
• Amserlenni ar gyfer monitro hirdymor a mecanweithiau cwtogi, e.e. cynllun monitro am dair blynedd oni bai fod adroddiadau monitro yn

nodi bod monitro dilynol yn ofynnol neu ddim yn ofynnol (ar gyfer 3 o flynyddoedd)
• Amserlenni ar gyfer cyflwyno adroddiadau monitro i'r awdurdod cynllunio lleol, e.e. yn flynyddol
• Manylion unrhyw gamau gweithredu wrth gefn ac adferol angenrheidiol ac amserlenni ar gyfer camau gweithredu
• Manylion yn cadarnhau bod y camau gweithredu wrth gefn ac adferol wedi cael eu cyflawni
Bydd y cynllun monitro yn cael ei gyflawni yn unol â'r manylion cymeradwy o fewn yr amserlenni cytunedig.

Cyfiawnhad: Dylid cyflwyno cynllun monitro hirdymor ar gyfer ansawdd dŵr, cyn meddiannu neu weithredu, er mwyn sicrhau bod y mesurau monitro angenrheidiol yn cael eu cymeradwyo i reoli unrhyw effeithiau niweidiol posibl ar ansawdd dŵr o ganlyniad i ddatblygiad.

Amod 4: Os darganfyddir, yn ystod y datblygiad, halogiad nad yw eisoes wedi'i nodi ar y safle, ni fydd gwaith datblygu pellach (heblaw y ceir cytundeb ysgrifenedig fel arall oddi wrth yr awdurdod cynllunio lleol) yn cael ei gyflawni nes bod strategaeth adfer sy'n nodi sut bydd yr halogiad annisgwyl hwn yn cael sylw wedi'i gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a derbyn caniatâd ysgrifenedig ganddo. Caiff y strategaeth adfer ei chyflawni yn unol â'r manylion cymeradwy.

Cyfiawnhad: Er mwyn sicrhau bod y risgiau sy'n gysylltiedig â'r halogiad nas amheuid o’r blaen yn y safle yn cael eu trin drwy strategaeth adfer, i leihau'r risg i ddefnyddwyr tir a thir cyfagos yn y dyfodol, ac i sicrhau y bydd y datblygiad yn gallu cael ei gyflawni'n ddiogel heb risgiau annerbyniol.

Argymhellwyd yr amodau hyn gan fod Cyfoeth Naturiol Cymru yn fodlon bod opsiynau adfer generig ar gael i ddelio â'r risgiau i ddyfroedd rheoledig a achosir gan halogiad ar y safle hwn. Fodd bynnag, bydd angen rhagor o fanylion er mwyn sicrhau bod risgiau'n cael sylw priodol cyn i'r datblygiad ddechrau.

Yn unol â'r cyngor a roddwyd ym mholisi Cynllunio Cymru, deallwn fod yn rhaid i'r Awdurdod benderfynu a ddylid cael gwybodaeth o'r fath cyn penderfynu ar y cais neu fel amod i'r caniatâd. Pe bai'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn penderfynu cael y wybodaeth angenrheidiol o dan yr amod y byddem yn gofyn am gymhwyso'r amodau hyn.

Llawn gwybodaeth/Cyngor i ymgeisydd

Mae Cyfoeth Naturiol Cymru yn argymell y dylai datblygwyr:
1. Dilynwch y fframwaith rheoli risg a ddarperir yn Land contamination risk management (LCRM)
1. Cyfeiriwch at ‘‘Land Contamination: a guide for developers (WLGA, 2017) ar gyfer y math o wybodaeth sydd ei angen er mwyn asesu risgiau i ddyfroedd rheoledig o'r safle. Gall yr Awdurdod Lleol gynghori ar risg i dderbynyddion eraill, megis iechyd pobl.

2. Cyfeiriwch at ein groundwater protection cyngor ar www.gov.uk

Mae trin a gwaredu priddoedd halogedig a dŵr daear yn cael ei reoleiddio gan ddeddfwriaeth gwastraff ac mae angen trwydded amgylcheddol arno.

Gellir ail-ddefnyddio deunyddiau wedi'u cloddio sy'n cael eu hadfer drwy lawdriniaeth driniaeth ar y safle o dan y CL:AIRE Definition of Waste: Development Industry Code of Practice. Mae'r Cod Ymarfer gwirfoddol hwn yn darparu fframwaith ar gyfer penderfynu a yw deunydd a gloddiwyd yn deillio o'r safle yn ystod gwaith adfer a/neu ddatblygu tir yn wastraff ai peidio.

Dylai datblygwyr sicrhau bod yr holl ddeunyddiau halogedig yn cael eu nodweddu'n ddigonol yn gemegol ac yn gorfforol, a bod statws caniatáu unrhyw rai a gynigir ar weithrediadau'r safle yn glir. Os oes gennych unrhyw amheuaeth, dylid cysylltu â Chyfoeth Naturiol Cymru am gyngor yn gynnar er mwyn osgoi unrhyw oedi.

Rhywogaethau wedi'u gwarchod
Rydym yn nodi bod yr adroddiad ystlumod a gyflwynwyd i gefnogi'r cais uchod (Preliminary Ecological Report. Enfys Ecology, Updated October 2022; Ref EE.1124.22/RC) wedi nodi nad yw ystlumod yn bresennol ar y safle cais.

Mae'r adroddiad yn nodi bod y cynefin o amgylch y safle yn addas ar gyfer ystlumod ac mae Adran 9.4 yn rhoi argymhellion ar gyfer canllawiau goleuo er mwyn osgoi effeithiau ar ystlumod yn ystod gwaith adeiladu a'r datblygiad gorffenedig. Rydym yn argymell bod yr mesurau hyn yn cael eu sicrhau'n briodol mewn unrhyw ganiatâd i foddhad eich Awdurdod.

Safleoedd Gwarchodedig
Ardal Gadwraeth Arbennig (ACA)

O ran y wybodaeth a ddarparwyd, mae Cyfoeth Naturiol Cymru yn ystyried y gallai'r cynigion effeithio ar Y Fenai a Bae Conwy ACA. Lleolir safle'r cais o fewn 35m I afon syn cysylltiedig a'r ACA lawr y'r afon.

Mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi nodi llwybrau effaith posibl i nodweddion y safle hwn:
1. llygredd
Efallai na fydd y llwybrau uchod yn arwain at effaith sylweddol os yw'r mesurau canlynol yn cael eu dilyn/ gweithredu:
1. Mae'r datblygwr yn glynu wrth y canllawiau atal llygredd

Ni chafodd asesiad o'r effaith sylweddol debygol o dan Reoliad 63 Rheoliadau Cadwraeth Cynefinoedd a Rhywogaethau 2017 ei gynnal gan eich awdurdod neu ni chafodd ei anfon ymlaen i'w ystyried gan Cyfoeth Naturiol Cymru. Os byddwch yn dod i'r casgliad bod y datblygiad arfaethedig yn debygol o effeithio'n sylweddol ar y safle Ewropeaidd, rydym yn edrych ymlaen at gael ei ail-ymgynghori. Gan nad yw'r asesiad hwn wedi'i gynnal, ni all Cyfoeth Naturiol Cymru gynnig sicrwydd na fyddai'r cynigion yn cael effaith niweidiol ar yr ACA.

Perygl a Draenio Llifogydd

Mae'r safle yn gorwedd o fewn parth A o'r Mapiau Cyngor ar Ddatblygu (MCD) a gynhwysir o fewn Nodyn Cyngor Technegol 15 Datblygiad a Risg Llifogydd (Gorffennaf 2004).

Mae TAN15 yn cynghori, ar gyfer datblygiad sydd wedi'i leoli ym Mharth A nad yw'r prawf cyfiawnhad yn berthnasol ac mae gofynion dŵr wyneb yn berthnasol. Mae'r meini prawf derbynadwyedd ar gyfer dim cynnydd mewn llifogydd mewn mannau eraill i ddigwydd o ganlyniad i'r datblygiad. O ystyried lleoliad y datblygiad yn Parth A, rydym yn cynghori y dylid asesu gofynion dŵr wyneb. Nodwn mai Adran Draenio Tir yr Awdurdod Cynllunio Lleol yw rhoi sylwadau ar addasrwydd y cynigion hyn.

Dylai'r ymgeisydd fod yn ymwybodol os bydd angen gwneud gwaith yn, o dan neu o fewn 8 metr i brif afon fydd angen Trwydded Gweithredoedd Risg Llifogydd (FRAP) yn unol â Rheoliadau Trwyddedu Amgylcheddol (2016). Gan fod prif afon yn rhedeg ger y safle, gyda chysylltiad posibl ag Afon Cadnant ynglŷn â draenio dŵr wyneb, rydym yn awgrymu bod yr ymgeisydd yn cysylltu â ni i drafod unrhyw gynigion ac a fydd angen FRAP. Ar gyfer ymholiadau ynglŷn â FRAP's, cysylltwch â ni:
developmentandfloodrisk.northmid@cyfoethnaturiolcymru.gov.uk

Rydym yn croesawu y bydd draeniad baeddu'r datblygiad arfaethedig yn gysylltiedig â'r brif garthffos.

Dŵr Cymru:

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

Wedi adolygu'r 'Gosodiad Draenio Arfaethedig' (Rhif 5031-CAU-XX-XX-DR-C-1601 Rev P05), nodwn mai'r cynnig yw cyfuno'r llif aflan gyda'r garthffos gyfun 225mm yn nhwll archwilio cyfeirnod SH48627701 sydd wedi'i leoli yn Ffordd Llanberis. Mewn egwyddor, ni fyddwn yn codi unrhyw bryderon mewn perthynas â'r dull draenio aflan a gynigir. Noder bod y lleoliad a'r dull cysylltu, ynghyd â llwybr y garthffos fabwysiedig yn cael eu hystyried a'u hadolygu'n dechnegol, fel rhan o'r gymeradwyaeth ofynnol dan Adran 104 Deddf Diwydiant Dŵr 1991 ar gyfer mabwysiadu'r draenio'n ffurfiol. Bydd y cynnig draenio yn destun safonau dylunio a Charthffosydd i'w Mabwysiadu (7fed Argraffiad) Gweinidogion Cymru. Mae'n ofyn mandadol i'r ymgeisydd gael caniatâd Adran 104 ar gyfer gosod draenio mabwysiedig. Pe byddai'r cynnig yn newid o ganlyniad i'r broses Adran 104, bydd yr ymgeisydd yn gyfrifol am hysbysu'r Awdurdod Cynllunio Lleol. Hefyd, nodir y bydd y dŵr ffo wyneb o'r datblygiad arfaethedig yn gollwng i gwrs dŵr presennol.

Gofynnwn yn garedig os ydych yn bwriadu rhoi Caniatâd Cynllunio i'r datblygiad uchod bod y

Nodiadau Ymgynghorol a ganlyn yn cael eu cynnwys gyda'r caniatâd i sicrhau na fydd unrhyw niwed i'r amgylchedd nac i asedau Dŵr Cymru Welsh Water.

Nodiadau Ymgynghorol

O 7 Ionawr 2019, mae'r datblygiad arfaethedig hwn yn amodol i Atodlen 3, Deddf Rheoli Llifogydd a Dŵr 2010. Felly, mae'r datblygiad angen cymeradwyaeth ar gyfer nodweddion Systemau Draenio Cynaliadwy (SuDS), yn unol â'r 'Safonau statudol ar gyfer systemau draenio cynaliadwy - dylunio, adeiladu, gweithredu a chynnal systemau draenio dŵr wyneb'. Felly, argymhellir bod y datblygwr yn ymgysylltu â Chyngor Gwynedd, fel y Corff Cymeradwyo SuDS (SAB), mewn perthynas â'u cynigion ar gyfer nodweddion SuDS. Noder: Mae Dŵr Cymru yn ymgynghorai statudol ar gyfer y broses cais SAB a bydd yn darparu sylwadau i unrhyw gynigion SuDS drwy ymateb i ymgynghoriad SAB.

Efallai y bydd angen i'r ymgeisydd wneud cais i Ddŵr Cymru ar gyfer unrhyw gyswllt i'r garthffos gyhoeddus dan A106 Deddf Diwydiant Dŵr 1991. Os bydd y cysylltiad i'r rhwydwaith garthffos gyhoeddus naill ai drwy ddraen ochrol (h.y. draen sy'n ymestyn y tu hwnt i ffin yr eiddo cysylltiol) neu drwy garthffos newydd (h.y. yn gwasanaethu mwy nag un eiddo), mae bellach yn ofyn mandadol i ymrwymo yn y lle cyntaf i Gytundeb Mabwysiadu Adran 104 (Deddf Diwydiant Dŵr 1991). Hefyd, mae'n rhaid i ddyluniad y carthffosydd a'r draeniau ochrol gydymffurfio â Safonau Gweinidogion Cymru ar gyfer Carthffosydd Aflan a Draeniau Ochrol, a chydymffurfio â'r cyhoeddiad "Sewers for Adoption" - 7fed argraffiad. Gweler gwybodaeth bellach ar dudalennau'r Gwasanaethau Datblygu www.dwrcymru.com.

Hysbysir yr ymgeisydd hefyd y gallai bod rhai carthffosydd cyhoeddus a draeniau ochrol heb gael eu cofnodi ar ein mapiau carthffosydd cyhoeddus gan eu bod yn wreiddiol mewn perchnogaeth breifat ac wedi eu trosglwyddo i berchnogaeth gyhoeddus drwy natur Rheoliadau y Diwydiant Dŵr (Cynlluniau i Fabwysiadu Carthffosydd Preifat) 2011. Gall presenoldeb asedau o'r fath effeithio ar y bwriad. Er mwyn ein cynorthwyo i ymdrin â'r cynnig gall yr ymgeisydd ymgysylltu â Dŵr Cymru i sefydlu lleoliad a statws y cyfarpar. Dan Ddeddf y Diwydiant Dŵr 1991 mae gan Ddŵr Cymru hawliau i gael mynediad i'w offer bob amser.

TRIN CARTHION

Ni ragwelir unrhyw broblemau gyda'r Gwaith Trin Dŵr Gwastraff ar gyfer trin arllwysiadau domestig o'r safle hwn.

	<u>DŴR</u> Nid oes gan Dŵr Cymru unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad arfaethedig. Gall cyflenwad dŵr fod ar gael i wasanaethu'r datblygiad arfaethedig hwn. Efallai y bydd angen i'r datblygwr gyfrannu, dan Adrannau 40 - 41 Deddf Diwydiant Dŵr 1991, tuag at ddarparu prif bibell ddŵr newydd oddi ar y safle ac/neu ar y safle, ynghyd â'r seilwaith cysylltiedig. Gellir cyfrifo lefel y cyfraniad ar ôl derbyn cynlluniau gosodiad safle manwl ac fe ddylid eu hanfon i'r cyfeiriad uchod.
Uned Gwarchod y Cyhoedd (Rheolaeth Llygredd):	<u>Sylwadau 14.09.2022</u> **Amodau Tir Llygredig** 1. Oherwydd defnydd hanesyddol y safle fe all fod y tir wedi ei halogi. Fe ymgymerir ag archwiliad desg felly i asesu’r risg llygredd dichonol ar y safle ar gyfer y datblygiad arfaethedig. 2. Petai argymhellion yr archwiliad desg yn dangos fod angen gweithrediad pellach, bydd angen ymchwiliad ymwthiol digonol i asesu’r risg o lygredd dichonol ar y safle. Os yn angenrheidiol, bydd Strategaeth Adfer yn cael ei hymgorffori. 3. Bydd rhaid i Wasanaeth Gwarchod y Cyhoedd gymeradwyo’r archwiliad desg, ymchwiliad safle, asesiad risg ac unrhyw fesurau rhagofalus ac/neu adferol yn ysgrifenedig cyn dechreuad y datblygiad. 4. Unwaith bydd y datblygiad wedi ei gwblhau, dylid darparu Adroddiad Cwblhad ar y safle a bydd angen ei adolygu â’i gymeradwyo gan Wasanaeth Gwarchod y Cyhoedd. • *Mae Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd wedi gwneud pob ymgais rhesymol i argymell y mesurau mwyaf addas ynglŷn â risgiau llygredd dichonol. Fodd bynnag, ni ddylid cymryd yr argymhelliad yma i arwyddo fod y tir yn saff neu fel arall yn addas ar gyfer y datblygiad yma neu unrhyw un arall.* • *Mae’r cyfrifoldeb am asesu os yw tir yn addas ar gyfer defnydd penodol yn gorffwys yn sylfaenol ar y datblygwr.* • *Petai unrhyw broblemau tir llygredig yn dod i’r amlwg yn ystod y datblygiad a allai darfu ar y datblygiad arfaethedig, e.e. os daw cyflwr daear anarferol ar ei draws, yna dylid mynd mewn i ohebiaeth yn syth gyda Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd.* • *Dylai pob gweithred gael ei gofnodi, a’r wybodaeth ei daenu i Wasanaeth Gwarchod y Cyhoedd ar ymchwiliadau safle, asesiadau a gwaith adferol a gyflawnwyd, ble yn berthnasol, a’i gynnwys mewn/yn Adroddiad Cwblhad y safle.* • *Dylai unrhyw archwiliad dilyn trefn y dogfennau isod: - BS*

10175:2011 Investigation of potentially contaminated sites – Code of Practice (British Standards Institution 2011.) - Planning Policy Statement (PPS) 23: Planning and Pollution Control, Annex 2: Development on Land Affected by Contamination (Office of the Deputy Prime Minister 2004, Published by The Stationary Office). - Contaminated Land Report (CLR) 11 Model Procedures for the Management of Land Contamination (Environment Agency 2004). - Land Contamination: A Guide for Developers (Welsh Local Government Association, Welsh Assembly Government & Environment Agency Wales 2006)

Rhesymau dros yr amodau
Ystyrir fod y mesurau yn angenrheidiol i warchod deiliaid y safle ar gwmpasoedd.

Gwasanaeth Tan ac Achub: Nid oes gan yr Awdurdod Tân unrhyw sylwadau i'w roi ynglŷn â mynedfa i gerbydau Tân a chyflenwad dŵr.

Bydd gan yr Awdurdod Tân gyfle i gynnig sylwadau ar y mesuriadau diogelwch tân yn ystod y broses Ymgynghori Rheoliadau Adeiladu.

Uned Iaith: Y risg/effaith ieithyddol a adnabyddir gan yr ymgeisydd: Effaith bositif

Ar sail y wybodaeth a ddaeth i law nid oes gennym unrhyw sylwadau ar y cais hwn.

Uned Strategol Tai: **Gwybodaeth am angen:**

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

Addasrwydd y Cynllun:

Ar sail y wybodaeth uchod ymddengys bod y Cynllun yn :-

Cyfarch yr angen yn yr ardal

Mae'r cynllun wedi ei gynnwys o fewn rhaglen i dderbyn Grant Tai Cymdeithasol gan LLC.

Mae'r cynlluniau hyn yn cyfrannu yn uniongyrchol at nod y Cynllun Gweithredu Tai Cyngor Gwynedd i ddarparu mwy o dai i gwrdd â'r galw uchel presennol sydd yn bodoli yn y sir.

<u>E-bost 26/09/2022 yn dilyn trafodaeth gyda'r tîm opsiynau tai</u>

Mae yna 175 o geisiadau ar y Gofrestr Tai Gyffredin wedi dewis Caernarfon lle mae'r prif ymgeisydd yn 55 oed neu drosodd.

Mae yna 3 o geisiadau ar y Gofrestr Tai Gyffredin wedi dewis

Caernarfon lle mae'r prif ymgeisydd yn 55 oed neu drosodd ac yn ddigartref mewn llety dros dro.

Mae yna 12 o geisiadau ar y Gofrestr Tai Gyffredin wedi dewis Caernarfon lle mae'r prif ymgeisydd yn 55 oed neu drosodd ac yn ddigartref ond dal mewn eiddo.

Uned Bioamrywiaeth:

Mae'r adroddiad ecoleg a ddarparwyd wedi cael ei gwblhau i safon dderbyniol.

Ni thybir bod ystlumod a bioamrywiaeth presennol ar y safle am gael eu heffeithio'n arwyddocaol gan y cynnig datblygu hwn.

Rhaid dilyn yr holl RAMs yn yr adroddiad hwn yn gaeth (adran 9).

1. Mae angen cynhyrchu cynllun goleuo allanol dan arweiniad yr argymhellion yn adran 8.4 yr adroddiad.
2. Mae angen cynhyrchu cynllun tirweddu gan fanylu ar fesurau lliniaru a gwella rhesymol fel y nodir yn yr adroddiad (adran 8), gan nodi'r rhywogaethau / deunyddiau i'w defnyddio.

'*O ganlyniad i'r arolwg PEA, mae creu draen dŵr ffo dŵr wyneb yn safle bywyd gwyllt Coed Mawr wedi cael ei gynnig, gan gysylltu'r datblygiad i afon Cadnant. Er na chafodd effaith creu'r draen hon ei hasesu yn ystod y PEA, mae asesiad effaith coedyddiaeth ar wahân wedi cael ei chynhyrchu ers hynny (Taylor, 2022)*'.

Hefyd, dylai'r cynllun tirlunio gynnwys unrhyw gamau lliniaru a argymhellir yn yr Asesiad Effaith Coedyddiaeth unwaith y bydd yr adroddiad ar gael.

Dylid gofyn i'r tîm bioamrywiaeth / coed ymgynghori ar yr adroddiad unwaith y daw ar gael.

Uned Dŵr ac Amgylchedd:

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 darparu cais i'r Corff Cymeradwy SDS i'w gymeradwyo cyn dechrau'r gwaith adeiladu. Mae'r wybodaeth a ddarparwyd yn awgrymu fod y

	datblygwr yn bwriadu defnyddio mesurau cynaliadwy addas i ddraenio’r safle, ond nes y gwneir cais i'r CCS nid oes sicrwydd y byddai’r cynllun y safle yn galluogi cydymffurfiaeth â'r gyfres lawn o safonau SDC cenedlaethol. Argymhellir ymgynghoriad cynnar gyda’r CCS.
Uned Hawliau Tramwy:	Cyfeiriaf at y cais uchod. Nid yw hi’n ymddangos fod unrhyw Hawliau Tramwy sydd wedi eu cofnodi fydd yn cael eu heffeithio gan y bwriad yma
Heddlu Gogledd Cymru:	**E-bost 18/08/2022** Rwyf wedi bod yn ymgynghori â'r penseiri ynghylch y datblygiad arfaethedig o gyfnod cynnar ac yn unol â hynny, nid wyf yn credu y bydd yn ofynnol i ychwanegu unrhyw beth pellach ar yr adeg hon.
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae’r cyfnod hysbysebu eisoes wedi dod i ben ac ni dderbyniwyd unrhyw gohebiaeth yn gwrthwynebu’r cais.

5. Asesiad o’r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae’r egwyddor o godi tai ar y safle hwn wedi ei selio ym Mholisi PCYFF1, TAI1, TAI15, PS5 a PS17 o’r CDLL. Dywed Polisi PCYFF1 caniateir cynigion tu mewn i ffiniau datblygu yn unol â pholisïau a chynigion eraill y CDLL, polisïau cynllunio cenedlaethol ac ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill. Fel y cyfeiriwyd ato uchod, saif y safle o fewn ffin datblygu canolfan Gwasanaeth Tref Caernarfon.

5.2 Mae Caernarfon wedi ei adnabod fel Canolfan Gwasanaeth Trefol ym Mholisi TAI 1 ac mae’r polisi yma yn cefnogi datblygiadau tai er mwyn cwrdd â strategaeth y CDLL (Polisi PS17) drwy ddynodiadau tai a safleoedd ar hap addas o fewn y ffin datblygu wedi ei selio ar y ddarpariaeth ddangosol a gynhwysir o fewn y CDLL ei hun. Y lefel cyflenwad dangosol o dai i Gaernarfon dros gyfnod y CDLL yw 415 gyda lwfans llithro o 10% - 194 ar safleoedd wedi eu dynodi a 221 ar safleoedd ar hap. Yn y cyfnod 2011-2021 mae cyfanswm o 238 uned wedi eu cwblhau yng Nghaernarfon (177 ar safleoedd wedi eu dynodi a 61 ar safleoedd ar hap). Yn Ebrill, 2022 roedd y banc tir ar hap (h.y. safleoedd gyda chaniatâd cynllunio presennol nad ydynt wedi eu dynodi ar gyfer tai) yn 57 i gyd ar safleoedd ar hap. Golyga hyn capasiti ddigonol o fewn cyflenwad dangosol Caernarfon ar hyn o bryd

5.3 Mae’r bwriad yn golygu darparu 100% uned breswyl fforddiadwy ac mae Polisi TAI 15 yn disgwyl darpariaeth o 30% o dai fforddiadwy sy’n gyfystyr a darparu 7 uned fforddiadwy. Gan fod y polisi yn gofyn am leiafswm o unedau fforddiadwy ac mae’r ymgeisydd yn dewis i ddarparu mwy, mae’r bwriad yn bodloni gofynion Polisi TAI 15 o’r CDLL.

5.4 Mae Polisi PS5 yn datgan cefnogir datblygiadau ble gellid dangos eu bod yn gyson ag egwyddorion datblygu cynaliadwy gan gynnwys ailddefnyddio safleoedd a leolir mewn mannau

priodol. Yn yr achos hwn, gellir ystyried fod safle'r cais yn safle a ddatblygwyd o'r blaen (*tir llwyd*) sy'n addas ar gyfer defnydd preswyl mewn ardal breswyl sefydledig.

5.5 Gan ystyried yr uchod, credir bod y cais yma yn dderbyniol mewn egwyddor. Mae gofyn hefyd fod y bwriad yn cydymffurfio gyda pholisïau perthnasol eraill ac fe drafodir rhain isod.

Materion tai fforddiadwy a chymysgedd tai

5.6 Cyflwynwyd Datganiad Tai Fforddiadwy gyda'r cais ynghyd a Datganiad Cymysgedd Tai. Mae'r wybodaeth yma'n nodi:-

- Mae angen mwy o'r fath lety o fewn y Sir sydd i'w adeiladu i gydymffurfio a gofynion dylunio Llywodraeth Cymru - Safonau Ansawdd Cartrefi Cymru/*Wales Housing Quality Standards.*
- Bydd y cynllun cyfredol hwn yn cynnig fflatiau cymdeithasol i'w rhentu ar gyfer deiliaid oed 55+ neu rhai sydd ag anableddau ac sydd wedi eu cofrestru yng Nghofrestr Gyffredinol Tai Gwynedd a Tai Teg.
- Mae'r bwriad yn cynnig 100% o unedau fforddiadwy sydd ymhell uwchben y 30% a ofynnir amdano gan y polisi cynllunio perthnasol.
- Mae llwyddiant y bwriad yn ddibynnol ar ddenu grant gan Lywodraeth Cymru ac mae'r Uned Strategol Tai wedi cadarnhau bod y cynllun wedi ei gynnwys o fewn rhaglen bwrpasol sy'n derbyn Grant Tai Cymdeithasol Llywodraeth Cymru.
- Yn dilyn derbyn ffigyrau gan Dîm Opsiynau'r Cyngor (Mawrth 2022) ymddengys bod 170 person mewn angen fflat cymdeithasol 1 llofft yng Nghaernarfon a 135 person mewn angen fflat cymdeithasol 2 lofft yng Nghaernarfon.
- Byddai'r bwriad yn caniatáu deiliaid dros 50 oed symud i eiddo o safon uchel ac o eiddo anaddas (treth ar lofftydd) presennol ac mewn safle sydd yn lleoliad hygyrch. Yng Nghaernarfon mae 423 o aelwydydd yn byw mewn cartref tan-feddiannu yng nghyffiniau tref Caernarfon ac maent i gyd dros 55 oed, gyda 7 eiddo yn rhai 4 ystafell wely sy'n cael eu meddiannu gan un unigolyn ac nid oedd gan ddim o'r eiddo 4 ystafell wely eraill a gofnodwyd fwy na 2 breswylydd.
- Mae'r bwriad yn darparu unedau fforddiadwy o amrywiol maint (er yn parhau i fod yn fforddiadwy o ran arwynebedd llawr a chydymffurfiaeth gyda'r polisïau a'r CCA perthnasol) ac o ansawdd uchel.
- Mae'r cymysgedd fflatiau a gynigir yma yn cyfarfod a'r angen am y fath yma o lety preswyl yng Nghaernarfon (gweler uchod).
- Mae'r CCA: Cymysgedd Tai yn rhagweld bydd cynnydd yn yr angen am unedau 1 a 2 lofft yn y dyfodol agos gydag unedau 1 llofft yn codi o 13% i 26% ac unedau 2 lofft yn codi o 32% i 44%.

5.7 Gan ystyried y wybodaeth uchod, sylwadau Uned Strategol Tai y Cyngor ynghyd a sicrhau fod y tai yn fforddiadwy'n bresennol ac am byth (drwy gynnwys amod cynllunio arferol o fewn unrhyw ganiatâd cynllunio sy'n ymwneud a chytuno manylion fel pennu meddianwyr cymwys ar gyfer yr unedau fforddiadwy ynghyd a manylion amserlen trosglwyddo'r unedau fforddiadwy) credir bod y bwriad yn unol â gofynion Polisi TAI 8 a TAI 15 o'r CDLL ynghyd a'r cyngor a gynhwysir yn y ddogfen CCA: Cymysgedd Tai a Thai Fforddiadwy.

Mwynderau gweledol

5.8 Mae’r safle yn amlwg o fewn y strydlun lleol gyda’r safle wedi lleoli yn gyfochrog a Ffordd Llanberis sy’n arwain i mewn at ganol tref Caernarfon. Mae’r dalgylch yn cynnwys adeiladau o amryw faint, uchder, edrychiadau ac oedran gan gynnwys Canolfan Cyfiawnder Caernarfon i’r dwyrain ynghyd a’r Orsaf Dân sydd wedi lleoli oddeutu 20m i’r gogledd-orllewin o osodiad yr adeilad newydd. Y prif ddefnyddiau sy’n gyffredin i’r ardal gyfagos yw gwaith bric glan, llechi naturiol, rendr llyfn a gro-chwipio. Gellir ystyried effaith y bwriad ar fwynderau gweledol gan gyfeirio at yr egwyddorion canlynol:-

- Graddfa - mae’r safle wedi ei leoli mewn man amlwg o fewn y strydlun lleol ar ochr ffordd Llanberis a rhwng tŷ annedd deulawr i’r gogledd-orllewin. Mae’r tŷ annedd hwn o faint a swmp sylweddol gyda rhes o adeiladau sy’n cynnwys unedau masnachol (siop sglodion a physgod & siop Spar) i’r de-ddwyrain. At gefn y safle mae’r tir yn disgyn yn sydyn i lawr at ardal o Fywyd Gwyllt Coed Mawr. Mae’r adeilad arfaethedig wedi cael ei ddylunio i adlewyrchu uchder anheddau preswyl tair lawr a phedwar llawr cyfagos. Mae wedi cael ei osod mwy neu lai uwchben ol-troed y blaengwrt gwerthu ceir a'r gweithdy presennol sy’n golygu bod y llecynnau amwynder o amgylch yr adeilad gan gynnwys maes parcio, coed a llystyfiant bwriedig. Credir bod graddfa a mas yr adeilad arfaethedig yn cael ei leihau gyda darnau o’r adeilad wedi eu torri fyny ac ar lefelau gwahanol ynghyd ag edrychiad sy’n cynnwys agoriadau amrywiol, deunyddiau amrywiol ynghyd a chreu waliau culannog ar y prif edrychiadau.

- Dyluniad - y cysyniad dylunio gyda’r bwriad yma yw creu datblygiad preswyl modern a chyfoes gan ystyried bod rhan niferus o anheddau yn nalgylch safle’r cais yn rhai modern eu hedrychiadau. Y bwriad yma yw defnyddio palet o ddeunyddiau sy’n adlewyrchu deunyddiau cyfagos gan ddefnyddio gwaith bric yn cynnwys gwead rustig ac oddi ar liw gwyn, rendr wedi ei baentio. Mae’r agoriadau niferus ac amrywiol ar edrychiadau allanol yr adeilad ynghyd a’r defnydd o ddrysau goedyn fertigol ynghyd a’r defnydd do falconïau *Juliet* yn gymorth i *feddalu* effaith ffisegol ac ymddangosiad yr adeilad a’i ad-drwaid ar y strydlun lleol.

- Gosodiad - mae’r safle wedi ei leoli o fewn cyd-destun trefol o ddwysedd tai weddol uchel sydd hefyd yn cynnwys llystyfiant a choed. Mae gosodiad yr adeilad o fewn y safle yn golygu ei fod yn dilyn ol-troed y blaengwrt gwerthu ceir a’r gweithdy MOT gyda’r prif edrychiadau tua’r de-orllewin (fel yn bresennol). Lleolir yr adeilad bwriededig, sydd yn sylweddol ar ran maint ac uchder ymysg adeiladau o amrywiol uchder gan gynnwys tai deulawr, safle yr orsaf dan gyfagos ynghyd â’r Canolfan Cyfiawnder Caernarfon ac o hynny o beth ni ystyrir bod swmp ac uchder yr adeilad yn edrych yn estronol o fewn strydlun. Ystyrir felly bod yr ychwanegiad hwn i’r rhan yma o’r strydlun fod yn unol â chymeriad yr amgylchfyd trefol cyfagos ac na fyddai’n cael effaith niweidiol ar gymeriad y tirlun/dreflun y tu allan i ddalgylch y safle ei hun.

5.9 I’r perwyl uchod, felly, credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail ei effaith weledol a'i fod yn cydymffurfio a gofynion Polisi PCYFF3 o’r CDLL.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.10 Fel y cyfeirir ato uchod, lleolir anheddau preswyl i’r de-ddwyrain ac i’r gogledd-orllewin o’r safle ynghyd a’u gerddi/llecynnau mwynder preifat. Yn dilyn y cyfnod ymgynghori statudol, ni dderbyniwyd unrhyw wrthwynebiadau i’r cais. Mae’r adeilad wedi cael ei ddylunio a’i osod i ffwrdd o’r ymylon gyda maes parcio'r safle rhwng yr adeilad a’r annedd cyfagos sydd i’r gogledd-orllewin. Mae gofod oddeutu 4m rhwng yr adeilad a’r ffin de-ddwyreiniol, ar yr edrychiad de-ddwyrain mae pedwar ffenest drigiadwy i gefn y safle yn edrych dros ardd cefn yr

annedd cyfagos Bryn Cadnant. Er mwyn lleihau ar unrhyw or-edrych uniongyrchol sylweddol ystyrir yn briodol i un ai gosod amod i sicrhau fod y ffenestri o fath afloyw neu i addasu siâp a maint y ffenestri. Disgwylir ymateb yr asiant i hyn cyn y pwyllgor fel rhan o sylwadau hwyr.

5.11 Gan ystyried yr asesiad uchod, ynghyd a derbyn cadarnhad am y pedwar ffenest a thrafodir uchod, ystyrir bod y bwriad yn dderbyniol ac na fydd yn cael; effaith annerbyniol sylweddol ar fwynderau preswyl na chyffredinol trigolion lleol. Credir, felly, bod y bwriad yn ymateb yn bositif i ofynion Polisi PCYFF 2 a PCYFF 3 o'r CDLl.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.12 Cyflwynwyd Datganiad Trafnidiaeth gyda'r cais hwn. Daw'r Datganiad Teithio i'r casgliad bod y safle yn hygyrch i fathau gwahanol ac amrywiol o drafnidiaeth gynaliadwy gan gynnwys car, cerdded beicio (mae storfa beics yn cael ei gynnwys fel rhan o'r datblygiad) a thrafnidiaeth/cludiant cyhoeddus (bws a thrên) oherwydd ei leoliad canolog o fewn y ddinas. Nodwyd yn y casgliadau hefyd gan ystyried graddfa a'r math o ddatblygiad dan sylw, na fyddai'n cael effaith sylweddol ar y rhwydwaith ffyrdd lleol gan gydymffurfio â gofynion a chanllawiau trafnidiaeth leol a chenedlaethol. Yn dilyn yr ymgynghoriad statudol, derbyniwyd ymateb gan yr uned Drafnidiaeth yn nodi anghysondebau yn yr adroddiadau ynglŷn â lleoliad y bwriad ynghyd â phryderon dros ddarpariaeth ddigonol o lecynnau parcio ar gyfer y 21 o fflatiau. Codwyd hefyd pryderon dros ddosbarthiad a diffiniad yr unedau yma fel unedau hunangynhaliol ar gyfer pobl dros 55+ gyda hyn yn cael effaith ar y nifer o lecynnau parcio ceir.

5.13 Derbyniwyd ymateb gan yr asiant yn nodi bod y datblygiad yma yn cwrdd a gofynion fformiwla parcio ar gyfer datblygiadau o faint a dyluniad tebyg sydd o fewn perchnogaeth yr ymgeiswyr. Nodwyd bod 60% o deuluoedd Adra sy'n byw mewn bloc fflatiau angen cyffredinol ddim efo mynediad i gar, 30% o deuluoedd gyda mynediad i un car, a 10% o deuluoedd gyda mynediad i ddau gar. Nodwyd bod y data yma wedi cael ei ddefnyddio er mwyn cyfrifo y nifer o lecynnau parcio angenrheidiol ar gyfer datblygiadau tebyg sydd hefyd wedi ei leoli o fewn canol y ddinas/dref yng Ngwynedd. Nodwyd wrth ddilyn y fformiwla yma, dim ond 11 llecyn parcio sydd angen ar gyfer 21 o fflatiau. Mae cyfanswm o 16 llecyn parcio ar gyfer y safle yma felly mae'r bwriad yn mynd tu hwnt i'r nifer o lecynnau parcio sydd angen ar gyfer 21 o fflatiau.

5.14 Rydym yn cydnabod sylwadau a phryderon sydd gan yr Uned Drafnidiaeth. Er hyn, pwysleisia Polisi Cynllunio Cymru (PCC) y dylai'r datblygiadau o'r fath flaenoriaethu'r defnydd o drafnidiaeth gynaliadwy gyda'r hierarchaeth trafnidiaeth yn hyrwyddo defnydd o gerdded, beicio a trafnidiaeth cyhoeddus o flaen y defnydd am gar breifat. Trwy annog datblygiadau i ddefnyddio y dulliau cynaliadwy o deithio yn gyntaf, mae'n chwarae rôl pwysig tuag at datgarboneiddio trafnidiaeth tu fewn i drefi a dinasoedd.

5.15 Datgan PCC hefyd bod gan y system gynllunio ran ganolog trwy hwyluso datblygiadau sydd yn cael eu lleoli lle mae'n hawdd defnyddio dulliau teithio cynaliadwy heb fod angen car, hintegreiddio â'r defnydd a wneir o'r tir ar hyn o bryd ac â chymdogaethau, ac sy'n ei gwneud yn bosib mynd ar deithiau byr yn rhwydd ar droed ac ar feic.

5.16 Noder NCT 18: Trafnidiaeth gellir caniatáu rhai datblygiadau preswyl o fewn canol trefi heb ddarparu mannau parcio o fewn y safleoedd eu hunain. Gan nodi ymateb yr Uned Drafnidiaeth sy'n cwestiynu y darpar ddeiliaid dros 55 oed ac innau bod y nifer o lecynnau yn ddigonol ar gyfer y ddarpariaeth, gan ystyried ei leoliad canolig o fewn y ddinas, ystyrir bod agosatrwydd y safle at gyfleusterau lleol, canol y dref, ynghyd a lleoliad canolig y safle sy'n hygyrch i ddulliau gwahanol o deithio sydd ddim yn dibynnu ar y car preifat e.e. cerdded, beicio a thrafnidiaeth

gyhoeddus yn gorbwyso'r pryderon sydd gan yr Uned Drafnidiaeth ac nid oes angen felly am fwy o lecynnau parcio. Credir felly bod y bwriad yn dderbyniol ar sail anghenion parcio, diogelwch ffyrdd a chynaliadwyedd ac yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi TRA 2, TRA 4 a PS 5 o'r CDLL ynghyd a chyngor cenedlaethol perthnasol.

Materion bioamrywiaeth

5.17 Cyflwynwyd Adroddiad Arolwg Ystlumod ynghyd ag Asesiad Rhagarweiniol Ecolegol fel rhan o'r cais. Mewn ymateb i'r broses ymgynghori statudol mae'r Uned Bioamrywiaeth wedi datgan bod cynnwys y dogfennau uchod yn dderbyniol yn ddarostyngedig bod amod cynllunio yn cael ei gynnwys mewn unrhyw ganiatâd cynllunio sy'n cyfeirio at yr angen i gydymffurfio gydag argymhellion lliniaru o fewn y dogfennau uchod. Yn unol â gofynion NCT: Cynllunio a Chadwraeth Natur (2009) ynghyd a'r cyngor a gynhwysir ym Mholisi Cynllunio Cymru, 2021, mae'r bwriad yn golygu ymgymryd â gwelliannau bioamrywiaeth sy'n cynnwys gosod clwydfan ystlumod, clwydfan gwenoliaid ynghyd chlwydfan a rhodfa draenogod. I'r perwyl hyn, felly, credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi AMG 5 o'r CDLL.

Materion cynaliadwyedd

5.18 Mae nifer o bolisïau o fewn y CDLL yn hyrwyddo cynaladwyedd mewn datblygiadau newydd o fewn Gwynedd. Mae Polisi PS 5 yn cyfeirio at yr angen i ail-ddefnyddio tir ac adeiladau a ddefnyddiwyd o'r blaen lle bynnag bo hynny'n bosibl. Dywed Polisi PCYFF 5 bydd angen dangos cyfraniad o dechnoleg ynni adnewyddadwy neu garbon isel i fodloni gofynion cynnig am drydan a gwres ac mae Polisi PCYFF6 yn datgan dylai cynigion gynnwys mesurau cadwraeth dwr lle bo hynny'n ymarferol.

5.19 I gefnogi'r cais o dan y pennawd cynaladwyedd cyflwynwyd y dogfennau canlynol:- Datganiad Trafnidiaeth, Strategaeth a Chynllun Dyluniad a Mynediad. Ystyrir bod y safle yn safle a ddatblygwyd o'r blaen, ei fod yn hygyrch i amrywiol ddulliau o deithio ac mae gan yr ymgeisydd strategaeth gynaliadwy mewn golwg sy'n golygu defnyddio deunyddiau cynaliadwy a mesurau i leihau defnydd egni ynghyd â mesurau sy'n golygu defnyddio systemau gwres a dŵr poeth cynaliadwy (e.e. gosod paneli solar ar y to). Mae'r Strategaeth Draenio yn datgan bydd y bwriad yn cynnwys mesurau cynaeafu dŵr a rheoli dŵr wyneb sy'n cael ei arllwys o'r safle. I'r perwyl hyn, felly, credir bod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion Polisi PS 5, PCYFF 5 a PCYFF 6 o'r CDLL.

Materion Draenio Tir

5.20 Mae'r ddogfen strategaeth Draenio a gyflwynwyd gyda'r cais yn nodi'r bwriad o waredu dŵr wyneb i gyfeiriad yr Afon Cadnant sydd wedi lleoli i'r gogledd-ddwyrain o'r safle. Nodwyd yn y casgliadau oherwydd hanes y safle fel gorsaf betrol, ynghyd a'i leoliad sydd ar grib cyn i'r tir disgyn i lawr at yr afon, bod draenio'r dŵr wyneb i mewn i'r safle ei hun yn anymarferol. I'r perwyl hwn, mae'r bwriad draenio'r dŵr i mewn i bwll ("swale") a fydd wedi lleoli tu allan i'r safle yn yr ardal o Fywyd Gwyllt Coed Mawr, cyn iddo lifo i mewn i'r afon Cadnant gerllaw. Disgwylir cynllun safle diwygiedig yn cynnwys yr ardal o fewn linell goch y cais a hefyd tystysgrifau perchnogaeth tir cywir er nodwyd bod perchennog y tir (Ymddiriedolaeth Coed Cadw) yn ymwybodol o'r cynlluniau a lle bwriedir gosod y pwll. Nid oedd wrthwynebiad gan yr Uned Draenio tir i'r cynlluniau ac mae'r Uned Draenio'r Cyngor ynghyd â Dŵr Cymru wedi datgan yr angen i gwrdd a gofynion *SUDS* ac fe ellir sicrhau hyn drwy amod/nodyn priodol ar y caniatâd. Ystyrir fod y bwriad yn cwrdd gyda gofynion Polisi ISA 1, PS2, PCYFF 6 a PS5 o'r CDLl.

Materion Llygredd

5.21 Derbyniwyd gohebiaeth sy'n cyfeirio at ddefnydd hanesyddol y safle fel cyn gorsaf betrol Garej Lleiod gyda'r posibilrwydd bod y tir wedi ei halogi ac mae Adroddiad Geo-Amgylcheddol Rhan I a II wedi ei gyflwyno gyda'r cais yn argymell nifer o gamau perthnasol ynghyd destun mesurau lliniaru o safbwynt y dull adeiladu, llygredd pridd a llygredd dwr wyneb. Ystyrir yn briodol cynnwys amodau mewn unrhyw ganiatâd cynllunio sy'n datgan bydd rhaid i'r wybodaeth yma cael ei gyflwyno a'i gytuno gyda'r ACLL cyn i unrhyw waith ddechrau ar y safle ac i'r perwyl hwn, credir fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF2 o'r CDLL.

Materion Addysgol

5.22 Gan fod y bwriad ar gyfer pobl hun (55+) ni fydd angen am ddarpariaeth addysgol pe caniateir y cais hwn. Gellir sicrhau'r elfen yma o'r datblygiad drwy gynnwys amod perthnasol mewn unrhyw ganiatâd cynllunio. Bwriad, felly, yn cydymffurfio a gofynion Polisi PS 2 o'r CDLL.

Materion llecynnau agored

5.23 Mae digon o ddarpariaeth ar gyfer llecynnau chwarae awyr agored yn yr ardal ac felly nid oes angen cyfraniad ariannol tuag at ddarpariaeth chwaraeon/llecynnau agored. Gan fod y cais ar gyfer darparu anheddau i'r henoed, nid oes angen darpariaeth llecynnau agored ar y safle hwn chwaith. Fodd bynnag, mae'r bwriad yn creu llecynnau amwynder cymunedol ar gyfer darpar ddeiliaid yr unedau fforddiadwy o amgylch yr adeilad arfaethedig. Credir, felly, i'r bwriad gydymffurfio a gofynion Polisi ISA 5 o'r CDLL.

Materion ieithyddol

5.24 Cyflwynwyd Asesiad Effaith ar y Gymraeg gyda'r cais yn unol â gofynion maen prawf 2 o Bolisi PS 1 o'r CDLL a daw'r Asesiad i'r casgliad byddai'r datblygiad yn cael effaith fuddiol gyffredinol ar yr iaith a chymuned Gymraeg Caernarfon a'r ardaloedd cyfagos ar sail y ddarpariaeth 100% tai fforddiadwy i ddiwallu angen lleol a nodwyd uchod ac sydd yn fforddiadwy i bobl leol. Byddai hyn yn ei dro yn annog pobl leol i aros yn yr ardal leol gan byddai'r bwriad, o'i ganiatáu, yn fodd i ddiwallu anghenion tai yn lleol. Derbyniwyd ymateb gan yr Uned Iaith yn datgan ar sail y wybodaeth a ddaeth i law y byddai'r bwriad yn cael effaith bositif, ac yn cydbwyso'r risg gyda'r angen i ddiwallu galw am unedau byw ar gyfer carfan benodol o'r boblogaeth leol.

5.25 Er mwyn sicrhau fod y bwriad yn cydymffurfio'r llwyr gyda gofynion Polisi PS 1, yn benodol, meini prawf 4 a 5 sydd yn nodi'r angen i sicrhau arwyddion dwyieithog ac enw Cymraeg ar y datblygiad newydd, bwriedir ategu amod safonol fyddai'n gofyn am fanylion i'w cytuno ynglŷn â'r elfennau yma. Trwy wneud hyn, credir y byddai effaith gadarnhaol ar y gymuned leol ac y byddai ychwanegu at, a gwarchod, cymeriad ieithyddol yr ardal leol. Gan ystyried yr asesiad uchod gellir ystyried y datblygiad i fod yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PS 1 ynghyd a'r CCA: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy.

6. Casgliadau:

6.1 Gan ystyried yr asesiad uchod credir byddai'r bwriad, fel y'i cyflwynwyd, yn gwella ar ymddangosiad gweledol y safle segur fel y saif yn bresennol a chredir byddai'r ffaith fod 100% o'r unedau yn rhai fforddiadwy yn ymateb i'r anghenion sydd eisoes wedi'u hadnabod ac ystyrir ei fod yn cyfrannu'n helaeth at anghenion tai fforddiadwy'r dref. Rhoddwyd ystyriaeth lawn i'r sylwadau a dderbyniwyd gan yr ymgynghorwyr statudol ac er cydnabyddir y pryder gan yr Uned

Drafnidiaeth, yn achos penodol yma ystyrir fod yr angen am dai newydd cynaliadwy gyda llai o bwysau ar ddefnydd o geir preifat ac sy'n help wrth gyfrannu at stoc tai y dref a Gwynedd, yn gorbwyso'r pryder dros llecynnau parcio.

6.2 O asesu'r bwriad cyfredol yn ei gyfanrwydd ni adnabuwyd unrhyw effaith sylweddol niweidiol sydd yn groes i bolisïau cynllunio lleol a chyngor cenedlaethol perthnasol. I'r perwyl hyn, felly, credir i'r bwriad fod yn dderbyniol yn ddarostyngedig ar gynnwys yr amodau isod.

7. Argymhelliad:

7.1 Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig ar dderbyn cadarnhad am fanylder ffenestri ystafelloedd byw Uned 10 & Uned 17 sy'n hwynebu Bryn Cadnant a derbyn manylion y pwll cadw dŵr (swale) a'r cynllun draenio tir o fewn y llinell goch ynghyd â derbyn tystysgrifau perchnogaeth tir cywir ac yn ddarostyngedig i'r amodau isod:-

Caniatáu – amodau:

1. 5 mlynedd.
2. Yn unol â'r cynlluniau/manylion a gyflwynwyd gyda'r cais.
3. Cydymffurfio a'r cynllun parcio.
4. Cydymffurfio a'r cynllun tirweddu ynghyd a gwaith cynnal a chadw i'r dyfodol.
5. Amod CNC sy'n ymwneud a chyflwyno cynllun dwr wyneb ar gyfer y datblygiad. Amod CNC sy'n ymwneud a Halogiad Tir.
6. Sicrhau cynllun/trefniadau ar gyfer darparu'r unedau fforddiadwy e.e. cymysgedd, daliadaeth, meini prawf meddiannaeth, amserlen a threfniadau i sicrhau bydd yr unedau yn fforddiadwy yn bresennol ac am byth.
7. Cydymffurfiaeth gydag argymhellion yr Adroddiad Arolwg Ystlumod a'r Asesiad Rhagarweiniol Ecolegol.
8. Cydymffurfiaeth gydag argymhellion yr Adroddiad Geo-amgylcheddol Rhan I a II.
9. Cytuno manylion enw Cymraeg ar gyfer y datblygiad cyn i'r unedau preswyl cael eu meddiannu at unrhyw ddiben ynghyd ac arwyddion sy'n hysbysu ac yn hyrwyddo'r datblygiad.
10. Cyfyngu ar oriau gweithio i 08:00-18:00 Llun i Wener; 08:00-13:00 Sadwrn a dim o gwbl ar y Sul a Gŵyl y Banc.
11. Cyflwyno Datganiad Dull Adeiladu i gynnwys mesurau lleihau sŵn, llwch a dirgryniad i'w gytuno gyda'r ACLL.
12. Sicrhau bod ffenestri y llawr cyntaf ac ail lawr sy'n gwasanaethu'r ystafelloedd byw Uned 10 & Uned 17 ac sy'n hwynebu Bryn Cadnant o wydr afloyw yn barhaol.
13. Cyfyngu'r defnydd i ddarpar ddeiliaid 55+ oed.

Nodyn: Angen cyflwyno cais system ddraenio gynaliadwy i'w gytuno gyda'r Cyngor.