Rhif: 3

Cais Rhif:	**C22/1169/15/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**28/02/2021**
Math y Cais:	**Llawn**
Cymuned:	**Llanberis**
Ward:	**Llanberis**
Bwriad:	**Dymchwel yr hen lyfrgell ac adeiladu tri thŷ fforddiadwy canolradd newydd.**
Lleoliad:	**Cyngor Gwynedd, Llyfrgell Llanberis Ffordd Capel Coch, Llanberis, Caernarfon, Gwynedd, LL55 4SH**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**CANIATÁU GYDAG AMODAU**

1. Disgrifiad:

1.1 Mae hwn yn gais llawn ar gyfer dymchwel cyn llyfrgell Llanberis a chodi tri annedd fforddiadwy "canolradd" yn ei le. Fe gaewyd y llyfrgell yn 2017 ac mae'r safle wedi bod yn segur ers hynny. Y bwriad nawr yw darparu tri chartref newydd, sef dau dŷ pâr gyda dwy lofft ac un cartref ar wahân gyda thair llofft. Fe leolir y safle o fewn ardal breswyl o Ganolfan Gwasanaeth Lleol Llanberis fel y'i diffinnir gan Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn. Fe'i wasanaethir gan Ffordd Capel Coch, sy'n ffordd gyhoeddus ddi-ddosbarth, sydd hefyd yn gwasanaethu Ysgol Gynradd Dolbadarn, sydd â mynedfa gerbydol oddeutu 30m i'r gorllewin o safle'r cais hwn. Mae hefyd pont droed dros yr Afon Coch tua chefn y safle yn cysylltu gyda Stad Glanrafon. Dros y blynyddoedd ddiwethaf fe gwblhawyd gwaith lliniaru yn erbyn llifogydd i lannau'r afon yn yr ardal hon yn sgil llifogydd sylweddol yn 2012.

1.2 Fe fyddai'r tai yn 9.3m o uchder at frig y to a fyddai wedi ei ffurfio o lechi naturiol ac fe orffennir y waliau allanol gyda chymysgedd o rendr gwyn, cladin llechi a chladin pren. Fe fyddai gan y tai pâr arwynebedd llawr mewnol o 86.9m^2 tra bydda gan y tŷ unigol arwynebedd llawr o 99.1m^2. Mae'r tai wedi eu dylunio i fod yn hyblyg gyda photensial i'w addasu'n rhwydd at y dyfodol.

1.3 Datblygiad gan Gyngor Gwynedd yw hwn fel rhan o gynllun "Tŷ Gwynedd" a bydd y tai yn cael eu cynnig i'w prynu neu'u rhentu am bris sy'n fforddiadwy i bobl leol. Bydd y gwerthiant ar sail model rhan ecwiti gyda chanran o'r pryniant yn cael ei ariannu drwy gynilon a morgais y preswylydd gyda benthyciad gan y Cyngor o'r canran sy'n weddill yn erbyn yr eiddo. Gellid hefyd rhentu'r tai gyda disgownt priodol ar y rhent misol.

1.4 Saif y safle o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Dinorwig ac mae y tu allan ond yn ffinio gyda Pharth Llifogydd C2 fel y'i diffinnir gan NCT 15 "Datblygiad a Pherygl Llifogydd" tra bod y Map Llifogydd ar gyfer Cynllunio, sy'n gyd fynd a'r NCT 15 drafft newydd, yn nodi i'r safle fod o fewn parthau 2 a 3 sydd dan risg o lifogydd afon yn y dyfodol.

1.5 Cyflwynwyd yr wybodaeth isod er cefnogi'r cais :

- Asesiad Perygl Llifogydd
- Gwerthusiad marchnad agored o'r tai
- Datganiad Dyluniad
- Datganiad fforddiadwyedd a chymysgedd tai
- Asesiad Ecolegol Cychwynnol

1.6 Bu i'r cais hwn fod gerbron y Pwyllgor yn y cyfarfod diwethaf ar 17/07/23 pryd gohiriwyd y drafodaeth er mwyn cynnal ymweliad safle.

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 Yn sgil Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 mae'n ofynnol i'r Cyngor ymgymryd â datblygu cynaliadwy yn ogystal â chymryd pob cam rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r amcanion datblygu cynaliadwy (neu lesiant). 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, ac 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. Ystyrir na fyddai unrhyw effaith sylweddol nac annerbyniol ar gyflawni'r amcanion llesiant o ganlyniad i'r argymhelliad arfaethedig.

2.3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn. (Gorffennaf 2017)

PCYFF 1 : FFINIAU DATBLYGU

PCYFF 2: MEINI PRAWF DATBLYGU

PCYFF 3: DYLUNIO A SIAPIO LLE

PCYFF 4 : DYLUNIO A THIRWEDDU

TAI 2 : TAI MEWN CANOLFANNAU GWASANAETH LLEOL

TAI 8 : CYMYSGEDD BRIODOL O DAI

TAI 15 : TROTHWY TAI FFORDDIADWY A'U DOSBARTHIAD

TRA 2 : SAFONAU PARCIO

TRA 4: RHEOLI ARDRAWIADAU CLUDIANT

PS 1 : YR IAITH GYMRAEG A'R DIWYLLIANT CYMREIG

PS 5 : DATBLYGU CYNALIADWY

PS 6 : LLINIARU EFFEITHIAU NEWID HINSAWDD AC ADDASU IDDYNT

PS 19 : GWARCHOD A LLE BO'N BERTHNASOL GWELLA'R AMGYLCHEDD NATURIOL

AT 1 : ARDALOEDD CADWRAETH, SAFLEOEDD TREFTADAETH Y BYD A THIRWEDDAU, PARCIAU A GERDDI HANESYDDOL COFRESTREDIG

CANLLAW CYNLLUNIO ATODOL : TAI FFORDDIADWY

2.4 Polisïau Cenedlaethol:

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11 - Chwefror 2021)

Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a thai fforddiadwy

Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a chadwraeth natur

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a pherygl llifogydd

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

Dim

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Croesawu'r egwyddor o ddatblygu tai fforddiadwy ond yn cwestiynu'r golled o barcio ar y stryd ar gyfer trigolion presennol
Uned Trafnidiaeth:	Dim gwrthwynebiad
Dŵr Cymru:	Gofyn am amod er sicrhau cynllun gwaredu dŵr aflan a sylwadau safonol ar gyfer y datblygwyr
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Datgan pryder ynghylch y cais ond yn derbyn y gall fod yn dderbyniol o weithredu'r mesurau lliniaru yn yr Asesiad Ecolegol Cychwynnol a'r Asesiad Perygl Llifogydd
Uned Bioamrywiaeth :	Rhaid dilyn argymhellion yr Asesiad Ecolegol Cychwynnol
Uned Draenio Tir :	Mae'r Map Llifogydd ar gyfer Cynllunio yn nodi i'r safle fod mewn perygl o lifogydd ac mae'n disgyn o fewn Parth Llifogydd 2/3 Afonydd - CNC fydd yn cynnig sylwadau mewn sefyllfaoedd o'r fath.
Uned Strategol Tai	Mae'r cynllun hwn yn cyfrannu yn uniongyrchol at nod Cynllun Gweithredu Tai Cyngor Gwynedd i ddarparu mwy o dai i gwrdd â'r galw uchel presennol sydd yn bodoli yn y sir
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybudd ar y safle ac fe ymgynghorwyd gyda chymdogion. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben a derbyniwyd y sylwadau isod sy'n ymwneud â materion cynllunio perthnasol megis :

- Fe fydd colled o lefydd parcio ar y stryd yn cynyddu'r problemau parcio sydd eisoes yn yr ardal
- Pryder ynghylch diogelwch cerddwyr yn enwedig plant sy'n mynychu'r ysgol gyfagos
- Pryder am berygl llifogydd ar y safle
- Bydd y datblygiad yn niweidiol i fywyd gwyllt
- Pryder ynghylch y niwed i breifatrwydd eiddo cyfagos
- Mae hwn yn or-ddatblygiad o'r safle
- Fe fyddai'r datblygiad yn arwain at gysgodi eiddo arall
- Fe fyddai perygl yn deillio o drafnidiaeth adeiladu'n defnyddio'r ffordd gul

Yn ogystal derbyniwyd sylwadau nad ydynt yn ymwneud ag ystyriaethau cynllunio materol ar gyfer y cais :

- Galw am gynlluniau amgen gan gynnwys datblygu llai o dai ar y safle, creu maes parcio ar gyfer trigolion (gyda mannau gwefru ceir trydan) neu greu lle chwarae plant
- Bod eiddo a'u defnyddir fel llety gwyliau yn gwaethygu'r problemau parcio lleol
- Fe ddylid chwilio am leoliad arall i godi tai
- Pryder ynghylch gostyngiad mewn gwerth tai'n lleol
- Byddai anghysondeb o ganiatáu datblygu'r llain yma o dir tra'n gwrthod tai mewn mannau eraill

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae'n ofynnol gwneud penderfyniadau ar geisiadau cynllunio yn unol â'r cynllun datblygu a fabwysiadwyd, oni bai bod ystyriaethau perthnasol eraill yn nodi fel arall. Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLL) yw'r 'Cynllun Datblygu' mabwysiedig yn yr achos yma. Mae safle'r cais wedi ei leoli y tu fewn i ffin ddatblygu Canolfan Gwasanaeth Llanberis fel y'i diffinnir gan y CDLl.

5.2 Yn unol â Pholisi PCYFF 1 ('Ffiniau Datblygu'), bydd ceisiadau'n cael eu cymeradwyo y tu mewn i ffiniau datblygu yn unol â pholisïau eraill a'r cynigion yn y Cynllun, polisïau cynllunio cenedlaethol, ac ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill. Mae Llanberis wedi ei adnabod fel Canolfan Gwasanaeth Lleol dan bolisi TAI 2. Mae'r polisi hwn yn cefnogi datblygiadau tai er mwyn cwrdd â strategaeth y Cynllun drwy ddynodiadau tai a safleoedd ar hap addas o fewn y ffin datblygu, wedi ei seilio ar y ddarpariaeth ddangosol a ddangosir yn y Polisi.

5.3 Y ddarpariaeth tai ddangosol i Lanberis dros gyfnod y Cynllun yw 65 uned ac yn ystod y cyfnod rhwng 2011 a 2022, cwblhawyd 20 uned yn y pentref. Roedd y banc tir h.y. safleoedd gyda chaniatâd cynllunio sy'n bodoli'n barod, ym mis Ebrill 2022, yn 8. Wrth ystyried yr wybodaeth uchod, golygai hyn fod capasiti ddigonol o fewn cyflenwad dangosol Llanberis er ymdopi gyda'r datblygiad dan sylw.

5.4 Yng nghyd-destun yr uchod, fe gredir bod egwyddor o godi tri thŷ ar y safle hwn yn dderbyniol mewn egwyddor. O safbwynt polisi, ni fyddai rheidrwydd i'r tri eiddo hwn fod yn fforddiadwy, er y byddai disgwyl cyfraniad tuag at y ddarpariaeth fforddiadwy yn lleol fel rhan o'r datblygiad. Fodd bynnag mae hwn yn rhan o gynllun ehangach i ddarparu tai fforddiadwy ar gyfer pobl leol ac mae'r Uned Strategol Tai yn cadarnhau y byddai'r cynnig yn helpu tuag at gwrdd â gofynion y gymuned leol am dai fforddiadwy. Fe gredir felly bod y cynnig yn gyson gydag amcanion polisïau TAI 2 a, Tai 8 a TAI 15 y CDLl.

Lleoliad, Dyluniad ac Effaith Gweledol

5.5 Yn gyffredinol, mae polisïau PCYFF 2 a PCYFF 3 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn gefnogol i gynigion ar gyfer datblygiadau newydd cyn belled na fyddent yn cael effaith niweidiol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol neu ar yr ardal yn gyffredinol. Yn ogystal gofynnir bod datblygiadau'n:

- Ychwanegu at, a gwella, cymeriad ac ymddangosiad y safle
- Parchu'r safle a'i gyffiniau o ran ei le yn y dirwedd leol.
- Defnyddio deunyddiau priodol

5.6 Wrth ystyried cyd-destun trefol y safle a'r ffaith iddo fod yn safle sydd wedi ei ddatblygu'n barod, fe gredir bod gosodiad, dyluniad a deunyddiau'r datblygiad arfaethedig yn gweddu'r lleoliad mewn modd priodol. Fe gredir bod y tai wedi eu dylunio i ansawdd safonol sy'n adlewyrchu'r strydlun lleol ac ni ystyrir y buasai'r tai yn achosi niwed arwyddocaol i ansawdd adeiledig y safle na'r gymdogaeth leol ac o'r herwydd ystyrir bod y datblygiad yn dderbyniol dan Bolisïau PCYFF 2 a PCYFF 3 y CDLl fel y maent yn ymwneud a'r materion hyn.

5.7 Am yr un rheswm, ni chredir y byddai niwed i'r dirwedd warchodedig yn deillio o'r datblygiad ac felly mae'r cais yn dderbyniol dan bolisi AT 1 fel y mae'n amddiffyn y Dirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.8 Oherwydd lleoliad, dyluniad, gogwydd a maint y tai arfaethedig, ni ystyrir y byddai effaith niweidiol arwyddocaol ar fwynderau preifat yn deillio o'r datblygiad. Wrth dderbyn bod y tai o amgylch ar hyn o bryd yn cefnu ar safle'r llyfrgell, mae hwn yn safle mewn-lenwi o fewn ffin ddatblygu ac ni chredir ei fod yn afresymol iddo gael ei ddatblygu ar gyfer tai. Ymddengys i osodiad y tai arfaethedig gael ei lunio er mwyn osgoi gor-edrych uniongyrchol a, thra byddai'n anorfod bydd peth rhyng-weledd rhwng gerddi, ni chredir y byddai hyn yn afresymol nac yn annisgwyl mewn lleoliad o'r fath hwn, yn enwedig wrth ystyried defnydd cyhoeddus blaenorol y safle.

5.9 Yn ogystal, wrth gydnabod byddai'r tai yn dod o fewn 12m i gefnau tai Rhes Minafon a'i fod yn debygol y byddai peth cysgodi o gefnau'r tai hynny a'u gerddi, oherwydd maint y tai newydd a'r gofod fydd o'u cwmpas, ni chredir y bydd y cysgodi yn achosi niwed arwyddocaol i fwynderau preswylwyr Rhes Minafon.

5.10 Wrth ystyried y drafodaeth uchod, fe gredir fod y datblygiad yn dderbyniol dan Bolisïau PCYFF 2 a PCYFF 3 y CDLL o safbwynt ei effeithiau ar fwynderau preifat.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.11 Fe dderbyniwyd nifer o wrthwynebiadau i'r cynllun oherwydd bod problemau parcio eisoes yn bodoli ar Ffordd Capel Coch sy'n achosi cryn ddrwg deimlad ymysg trigolion ac mae pryder y byddai creu tri thŷ yn y lleoliad hwn yn gwaethygu'r sefyllfa. Yn ogystal mae pryderon ynghylch y perygl i ddefnyddwyr y stryd, gan gynnwys plant sy'n mynychu'r ysgol gyfagos, o'r cynnydd mewn trafnidiaeth.

5.12 Er gwaetha'r uchod, nid oedd gan yr Uned Trafnidiaeth wrthwynebiad i'r bwriad mewn egwyddor i'r cynnig er iddynt nodi na fyddent yn gefnogol o greu mannau parcio ar y stryd. Wrth edrych ar y cynlluniau fe nodir bod gofod parcio preifat ar gyfer pob eiddo newydd ac y byddai lle ar gyfer tri char barcio ar y ffordd o flaen y datblygiad yn parhau i fod mewn lle. Mae'n rhaid cofio hefyd i'r safle, tan yn ddiweddar, fod yn llyfrgell gyhoeddus a bu'n denu trafnidiaeth ynddo'i hun. Wrth ystyried bydd darpariaeth barcio dderbyniol ar y safle ar gyfer y tri annedd newydd, a bydd colled o ryw dri gofod parcio ar y stryd oherwydd y cynllun hwn, ni chredir bydd y datblygiad hwn ynddo'i hun yn gwaethygu'r sefyllfa barcio ar y stryd o'i gymharu â'r hyn a fyddai'n gallu digwydd dan ddefnydd cyfreithlon presennol y safle. Yn yr un modd, ni chredir y byddai'r drafnidiaeth a achosir gan dri thŷ yn achosi perygl uwch i ddefnyddwyr y stryd na'r hyn a ddenwyd yn flaenorol gan y llyfrgell.

5.13 Wrth ystyried yr uchod, fe gredir bod y ddarpariaeth barcio a mynediad yn dderbyniol ar gyfer y lleoliad a bod y cynnig yn cwrdd gyda gofynion angenrheidiol o safbwynt diogelwch y briffordd a'r ddarpariaeth barcio ac mae'r cynllun felly'n cwrdd gyda pholisïau TRA 2 a TRA 4 y CDLl fel y maent yn ymwneud â'r materion hyn.

Materion Bioamrywiaeth

5.14 Mewn ymateb i'r broses ymgynghori statudol, datganodd yr Uned Bioamrywiaeth nad oes gwrthwynebiad i'r cais ond bydd angen cydymffurfio gyda mesurau lliniaru a gynhwysir o fewn yr Asesiad Ecolegol Cychwynnol a gyflwynwyd gyda'r cais. Credir, felly, o osod amod priodol, bydd y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi PS 20 o'r CDLL.

Materion Llifogydd

5.15 Mae Polisïau PS 5 a PS 6 y CDLl yn cyfeirio at yr angen i liniaru effeithiau'r hinsawdd ac addasu iddynt. Yn ychwanegol i hyn, bydd rhaid i geisiadau gynnwys mesurau rheoli risg llifogydd ble'n briodol. Fel y nodwyd eisoes, mae'r safle y tu allan i unrhyw barth perygl llifogydd a'i nodir o fewn Mapiau Cyngor Datblygu NCT 15 cyfredol (saif o fewn Parth A). Fel arfer, nid yw ceisiadau o fewn parth A angen Asesiad Canlyniadau Llifogydd oherwydd y risg isel o lifogydd. Fodd bynnag, ystyriaeth ychwanegol sy'n faterol i geisiadau cynllunio cyfredol yw'r ddogfen drafft NCT 15: Datblygu, Llifogydd a Datblygiadau Arfordirol (Rhagfyr, 2021). Mae'r Map Llifogydd ar gyfer Cynllunio sy'n cyd-fynd a'r ddogfen honno yn fwy cyfredol na mapiau'r NCT 15 presennol ac maent yn dangos fod y safle yn hwn disgyn o fewn Parthau 2 a 3 o risg llifogydd afonydd. Golyga hyn fod disgwyl i'r safle fod o dan fygythiad llifogydd yn y dyfodol:

- Parth 2 – tebygrwydd o <1% (1 mewn 100 mlynedd) ond mwy na 0.1% (1 mewn 1,000 o flynyddoedd) neu'n gyfartal o lifogydd unrhyw flwyddyn, gan gynnwys ystyriaeth am newid hinsawdd dros 100 mlynedd.
- Parth 3 – tebygrwydd o 1% (1 mewn 100 mlynedd) neu fwy o ddigwydd unrhyw flwyddyn, gan gynnwys ystyriaeth am newid hinsawdd dros 100 mlynedd.

5.16 Mae llyfrgelloedd yn cael eu dynodi fel *datblygiadau o dan fygythiad mawr* ac felly, yn yr achos hwn ni fydd newid mewn statws y datblygiad o safbwynt eu bregusrwydd yn sgil llifogydd. Fe fyddai ôl troed y datblygiad yn aros mwy neu lai'r un peth ac mae'n debygol y bydd gostyngiad, os unrhyw beth, yn y nifer o bobl fydd yn defnyddio'r safle o'i gymharu â'r defnydd fel llyfrgell. Ar y cyfan felly ni chredir y byddai'r defnydd o'r safle ar gyfer tai cyfystyr a chynnydd arwyddocaol yn nwysedd defnydd y safle ac felly ni fyddai niwed ychwanegol arwyddocaol yn y risg llifogydd i'r rheini sy'n defnyddio'r safle.

5.17 Mewn ymateb i sylwadau cychwynnol Cyfoeth Naturiol Cymru (CNC), cyflwynwyd Asesiad Canlyniad Llifogydd (ACLl) gyda'r cais. Er mwyn deall effaith Ffordd Capel Coch ar lwybr llifogydd yn ardal y datblygiad, fel rhan o'r gwaith o baratoi'r ACLl, lluniwyd model newydd i gyd-fynd â chanllawiau modelu dŵr wyneb CNC. Dangosodd y model hwnnw y byddai llifogydd mewn digwyddiad unwaith mewn canrif yn llifo i lawr Ffordd Capel Coch gan adael *yr holl safle datblygu* yn rhydd o lifogydd. Mae'r model llifogydd hefyd yn dangos na fyddai dyfnder llifogydd ar Ffordd Capel Coch - y fynedfa / allanfa o'r safle - yn fwy na 300mm mewn digwyddiad unwaith mewn canrif. Gan mai'r bwriad yw dymchwel adeilad presennol ac adeiladu tri adeilad newydd o thua'r un ôl troed, heb newid lefelau'r safle, ni ddisgwylir y bydd unrhyw effaith ar y risg llifogydd i eraill yn deillio o'r datblygiad hwn.

5.18 Mae canfyddiadau'r Asesiad Canlyniad Llifogydd a'r broses modelu a ddilynwyd yn cadarnhau y byddai'r datblygiad yn cydymffurfio gyda gofynion y NCT 15 cyfredol, yn benodol y meini prawf a osodir gan Atodiad 1 y NCT. Yn ogystal mae'r ACLl yn cynnig cyfres o fesurau lliniaru er gwella gwytnwch y datblygiad rhag llifogydd.

5.19 Wrth ystyried yr asesiad uchod, credir fod y bwriad yn dderbyniol ar sail y gallu i reoli risg llifogydd i ddeiliaid y tai arfaethedig ac na fyddai'n achosi perygl ychwanegol mewn mannau eraill. Ystyrir, felly, fod y cais hwn yn cydymffurfio gyda gofynion Polisïau PS 5 a PS6 a chynnwys y ddogfen gyfredol NCT 15: Datblygu a Pherygl Llifogydd (2004).

Yr Iaith Gymraeg

5.20 Gan fod capasiti ddigonol o fewn cyflenwad tai dangosol Llanberis, yn unol â maen prawf b. Polisi PS 1, nid oes angen cyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg gyda'r cais hwn. Fodd bynnag hyd yn oed pan nad oes angen datganiad Iaith Gymraeg anogir ymgeisydd i ddangos pa ystyriaeth a roddwyd i'r iaith Gymraeg wrth lunio'r cais cynllunio. Yn yr achos hwn, mae'r Datganiad Fforddiwadwyedd a Chymysgedd Tai a gyflwynwyd gyda'r cais yn cadarnhau mae holl ddiben y cynllun hwn yw i ddatblygu tai fforddiadwy canolraddol i gyfarch yr angen, a chynyddu'r cyfleoedd, i drigolion lleol allu cystadlu yn y farchnad dai. Oherwydd natur y cynllun, sydd wedi ei lunio'n bwrpasol er amddiffyn gwead cymdeithasol cymunedau lleol, fe gredir fod y datblygiad yn gyson gydag amcanion Polisi PS 1.

Materion eraill

5.21 Mae'n bwysig nodi wrth ystyried y cais hwn bod defnydd cyfreithlon y safle, megis llyfrgell, yn disgyn dan Ddosbarth Defnydd D1 **(**Sefydliadau nad ydynt yn rhai preswyl) yng Ngorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987 (fel y'i diwygiwyd) gan olygu na fyddai angen caniatâd cynllunio i newid yr adeilad i ddefnydd sydd yn disgyn dan yr un dosbarth defnydd er enghraifft defnydd fel canolfan iechyd, meithrinfa neu neuadd gymunedol. Fe fyddai i bob un o'r rheini ei goblygiadau o safbwynt materion megis risg llifogydd, trafnidiaeth ac effeithiau mwynderol. Oherwydd hyn, ni ddylid ystyried hwn fel datblygiad safle gwag, yn hytrach mae'n rhaid cofio'r hyn ellid digwydd dan hawliau cyfreithlon presennol y safle ac ystyried a fyddai'r datblygiad sydd dan sylw'n cael effeithiau sy'n arwyddocaol waeth na'r defnydd cyfreithiol posibl.

6. Casgliadau:

6.1 Gan ystyried yr asesiad uchod, yn enwedig yng nghyd-destun yr wybodaeth arbenigol a chyflwynwyd ynglŷn â'r perygl llifogydd, derbynnir na fydd y datblygiad hwn yn gwaethygu'r sefyllfa o safbwynt materion cynllunio materol o'i gymharu â'r hyn a ellid digwydd dan ddefnydd cynllunio cyfreithiol presennol y safle. Yn wir fe all gynnig cyfle i wella gwytnwch y safle i berygl llifogydd a chyflwyno gwelliannau o safbwynt materion megis mwynderau gweledol a bioamrywiaeth. Yn y pendraw, mae hwn yn gynnig i greu tai fforddiadwy ar gyfer pobl leol ar safle tir llwyd o fewn ffin ddatblygu ac fe gredir bod y cynllun yn dderbyniol ar sail egwyddor a'i fod yn cydymffurfio â gofynion polisïau cynllunio lleol a chenedlaethol perthnasol parthed yr holl faterion cynllunio materol perthnasol.

7. Argymhelliad:

Caniatáu – amodau :

Rhaid dechrau'r datblygiad o fewn 5 mlynedd

Datblygiad yn cydymffurfio gyda chynlluniau a gymeradwywyd

Amod er sicrhau bod y tai yn aros yn fforddiadwy yn barhaol

Llechi to

Rhaid dilyn argymhellion yr Asesiad Ecolegol Cychwynnol

Rhaid dilyn argymhellion yr Asesiad Perygl Llifogydd

Amod Dŵr Cymru

Rhaid rhoi enw Cymraeg i'r datblygiad

Nodyn : Dŵr Cymru

Draeniad cynaliadwy