Rhif: 5

Cais Rhif:	**C22/0256/13/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**14/03/2022**
Math y Cais:	**Llawn**
Cymuned:	**Bethesda**
Ward:	**Ogwen**
Bwriad:	**Codi 18 tŷ, ffordd newydd a thirlunio**.
Lleoliad:	**Brig Y Nant, Coetmor New Road, Bethesda, LL57 3LU**
Crynodeb o’r Argymhelliad:	**Caniatáu yn ddarostyngedig i gwblhau cytundeb o dan Adran 106 ar gyfer cyfraniad addysgol a chyfraniad llecynnau agored**.

1. Disgrifiad:

1.1 Gohiriwyd y cais ar ofyniad yr Aelodau ym Mhwyllgor Cynllunio 20.03.23 er mwyn galluogi'r Aelodau ymweld a'r safle yn gyntaf cyn gwneud penderfyniad arno.

Er mwyn atgoffa'r Aelodau, cais llawn yw hwn i godi 18 tŷ deulawr fforddiadwy, ffordd stad newydd a thirlunio ar safle segur ym Methesda sy'n mesur oddeutu 0.49ha mewn arwynebedd daear (maint arwynebedd yr ardal adeiladu)**.** Gellir rhannu'r cais i wahanol elfennau sy'n cynnwys: -

- Darparu 18 uned breswyl deulawr fforddiadwy i gynnwys 12 tŷ 2-lofft; 4 tŷ 3-llofft a 2 dy 4-llofft a byddent yn amrywio mewn arwynebedd llawr o 83m2 i 118m2 ac i ofynion Dylunio Llywodraeth Cymru.
- Darparu llecynnau parcio o fewn cwrtil bob tŷ ac oddi ar y ffordd.
- Mynedfa i'r safle yn fynedfa cyfrannol gyda cynllun mwy traddodiadol ar gyfer ffordd y stad ei hun.
- Tirlunio a thirweddu o fewn ac ar ymylon y safle.
- Cynllun gwelliannau bioamrywiaeth i gynnwys blychau/clwyd fannau i ystlumod a phlannu coed a llwyni ar gyfer cefnogi bioamrywiaeth lleol.
- Defnyddir deunyddiau sy'n adlewyrchu deunyddiau lleol ar gyfer edrychiadau allanol y tai i gynnwys llechi naturiol, gwaith cerrig, rendr wedi ei baentio ynghyd a ffenestri UPv-c effeithiolrwydd ynni.
- Gosod paneli solar ar y toeau.
- Dylinwyd y tai ar sail egwyddorion *diogelu trwy ddyluniad*.

1.2 Saif y safle ar lwyfandir ar ymylon gogleddol y dref ac oddi fewn i'r ffin datblygu fel y'i cynhwysir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, 2017 (CDLL). Gwasanaethir y safle oddi ar ffordd sirol dosbarth III gyfagos (*Coetmor New Road*) gan ddefnyddio'r fynedfa bresennol. Yn wreiddiol, defnyddiwyd y safle ar gyfer Cartref Nyrsio Brig y Nant cyn iddo gael ei ddinistrio gan dan. I'r dwyrain ac i'r de lleolir anheddau preswyl gan gynnwys Cysgod y Graig, Stad Rhos y Coed a *The Bungalow*. I'r gorllewin lleolir y ffordd sirol dosbarth III gydag anheddau preswyl is law ac i'r gogledd lleolir y ffordd sirol dosbarth III gyda thir amaethyddol ymhellach draw.

1.3 Er bod y safle wedi ei leoli oddi fewn i'r ffin datblygu, nid yw wedi cael ei ddynodi ar gyfer unrhyw ddefnydd arbennig, felly, gellir ei ddisgrifio fel *safle ar hap* ar gyfer datblygiad preswyl. Er mwyn cefnogi'r cais cyflwynwyd y dogfennau canlynol - Datganiad Cynllunio; Asesiad Ecolegol Rhagarweiniol; Arolwg Ymlusgiaid; Asesiad Effaith Coedyddiaeth; Arolwg Coed; Adroddiad Arolwg Botanegol; Asesiad Risg Llifogydd; Strategaeth Draenio; Adroddiad Cyflwr Tir; Datganiad Trafnidiaeth; gwybodaeth gan werthwyr eiddo lleol sy'n cyfeirio at anheddau tebyg sydd wedi cael eu gwerthu'n ddiweddar ym Methesda; Datganiad Tai; Asesiad Effaith ar yr Iaith Gymraeg ynghyd ag Adroddiad Ymgynghori Cyn Ymgeisio (*PAC*).

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 ddisgrifir fel un *mawr*. Mae Adroddiad Ymgynghori Cyn Ymgeisio (*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 – Isdadeiledd a chyfraniadau gan ddatblygwyr.

PS 4 – Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd.

PS 5 – Datblygiad cynaliadwy.

PS 6 - Lliniaru ac addasu i effeithiau newid hinsawdd.

PS 17 – Strategaeth aneddleoedd.

PS 20 – Diogelu a lle bo'n berthnasol wella asedau treftadaeth.

ISA 1 – Darpariaeth isadeiledd.

ISA 5 – Darparu llecynnau agored mewn datblygiadau tai.

PCYFF 1 – Ffiniau datblygu.

PCYFF 2 – Meini prawf datblygu.

PCYFF 3 – Dylunio a siapio lle.

PCYFF 4 – Dylunio a thirweddu.

PCYFF 5 – Rheoli carbon.

PCYFF 6 – Cadwraeth dwr.

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.

AT 1 – Ardaloedd cadwraeth, safleoedd treftadaeth y byd a thirweddau, parciau a gerddi cofrestredig.

AMG 5 – Cadwraeth bioamrywiaeth leol.

Canllaw Cynllunio Atodol (CCA): Cymysgedd Tai.

CCA: Cynnal a Chreu Cymunedau Cynaliadwy.

CCA: Ymrwymiadau Cynllunio.

CCA: Llecynnau Agored Mewn datblygiadau Tai Newydd.

2.4 Polisïau Cenedlaethol:

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040.

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11 - Chwefror 2021).

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

NCT 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur.

NCT 12: Dylunio.

NCT 16: Chwaraeon, Hamdden a Mannau Agored

NCT 18: Trafnidiaeth.

NCT 20: Cynllunio a’r Gymraeg.

NCT 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol.

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Ymholiad cyn cyflwyno cais rhif Y21/0325 ar gyfer codi 18 o dai - yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi ymateb drwy ddatgan - (i) safle wedi ei leoli oddi fewn i’r ffin datblygu a digon o gapasiti ar gyfer 18 tŷ ychwanegol - egwyddor yn dderbyniol; (ii) byddai rhaid i 1.8 uned o’r cyfanswm o 18 tŷ o fewn y datblygiad fod yn fforddiadwy; (iii) byddai rhaid i’r gymysgedd tai fod yn dderbyniol; (iv) byddai rhaid cael cyfraniad addysgol gan fod capasiti Ysgol Llanllechid eisoes wedi ei gyrraedd; (v) byddai angen cyfraniad ariannol ar gyfer llecynnau amwynder; (vi) byddai angen sicrhau bod materion trafnidiaeth a diogelwch y ffordd yn dderbyniol i’r Uned Drafnidiaeth; (vii) angen sicrhau mwynderau preswyl; (viii) angen sicrhau mwynderau gweledol; (ix) angen datganiad cadwraeth dwr a (x) ystyriwyd bod y datblygiad yn anfoddhaol ar sail gor-ddatblygu; diogelwch ffyrdd a diogelu mwynderau preswyl.

3.2 Cais C10A/0161/13/AM - caniatâd amlinellol ar gyfer 6 tŷ wedi ei ganiatáu yn 2014.

3.3 Cais amlinellol ar gyfer 4 tŷ wedi ei ganiatáu yn 2007.

3.4 Cais 3/13/154E - newid defnydd i gartref yr henoed wedi ei ganiatáu yn 1986.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Rydym yn gwrthwynebu'r cais uchod.

Dyma sylwadau/cwestiynau sydd gan aelodau Cyngor Cymuned Bethesda am y cais uchod:

1.Yn falch o weld symudiad i ddefnyddio'r safle sydd wedi bod yn wag ers blynyddoedd, Byddai'n dda gweld y safle'n cael ei chwblhau yn chwaethus.

2. Pryder am 18 uned ar y safle! 6 neu 12 oedd yn y cynlluniau a ganiatawyd o'r blaen. 18 uned yn edrych yn ormod i'r safle yma

3. Ydi'n bosib cael copïau o'r ceisiadau a ganiatawyd yn y gorffennol? Methu eu canfod ar y system newydd Gynllunio Cyngor Gwynedd

4. Faint o'r tai fydd yn rhai fforddiadwy?

5. 12 o dai dwy ystafell wely, 4 gyda 3 a dau gyda 4. Ydy'r 12 tŷ dwy stafell wely i gyd yn dai fforddiadwy?

6. Nodir yn y darluniau fod y ffordd fynedfa'n gul ond nid yw'n eglur os oes bwriad i'w lledu. Nid yw'n addas i'r nifer fawr o gerbydau fydd yn mynd i mewn ac allan o'r safle.

7. Os caniateir y datblygiad yn ôl y cais mae'r traffig ychwanegol yn cyrraedd y groesffordd rhwng Ffordd Newydd Coetmor a'r A5 yn mynd i fod yn hunllef; ac rydym wedi bod yn y fan hyn o'r blaen!

8. Faint fydd yn dai preifat i'w gwerthu yn hytrach nag i'w rhentu?

9. Pryder am y cynnydd yn y traffig fydd yn ymuno â'r lôn i lawr at gapel Bethania

10. Pryder am y draeniau -trigolion Rhos y Coed wedi cael trafferth yn y gorffennol

11. Pryder am y nifer ac ansawdd y tai.

12. Y dogfennau ar-lein yn adrodd am y planhigion sy'n tyfu ar y safle, ac wedi nodi mai dim ond mewn 4 lle mae'r *Japanese Knotweed* yn tyfu. Mae hyn yn anghywir gan fod mwy ohono ar y tir uchel wrth rif 6 a 7 Rhos y Coed.

13. Trigolion cyfagos wedi tynnu ein sylw mae *landfill* yw rhan fwyaf o'r tir. Pan oedd Brig y Nant yn cael ei adeiladu, cafodd llawer

iawn o sbwriel ei daflu yno i godi lefel y tir.

Uned Drafnidiaeth:

Tra yn cydnabod fod y datblygiad arfaethedig ddim yn darparu llwybr troed at Ffordd Newydd Coetmor ac ymlaen i'r Stryd Fawr, nid yw'r Uned o'r farn fod hyn yn sail i wrthod y cais am y rhesymau canlynol:

- Mae caniatâd cynllunio wedi ei roi yn flaenorol gyda darpariaeth debyg rhwng y tai a Lon Newydd Coetmor.
- Nid yw lleoliad y gyffordd wedi newid, a ni ystyrir y byddai'r tai ychwanegol yn cael effaith sylweddol ar niferoedd cerddwyr na thraffig cerbydol.
- Nid oes llwybr troed yn bodoli ar hyd Ffordd Coetmor Newydd, a byddai creu llwybr yn culhau'r ffordd yn sylweddol.
- Mae natur y safle yn golygu ni fyddai ddarparu llwybr troed i'r de o'r safle at Ffordd Newydd Coetmor yn gymesur â maint y datblygiad.
- Mae yna lwybr cyhoeddus presennol sy'n darparu llwybr diogel o'r safle at yr ysgol, y gellid ei wella.

Yn dilyn derbyn gwybodaeth ychwanegol gan asiant yr ymgeisydd a'r arbenigwr trafnidiaeth parthed: -

(i) trefn blaenoriaethu cerbydau a fyddai'n defnyddio'r fynedfa i'r anheddau arfaethedig oddi ar *Coetmor New Road;*

(ii) byddai lled y fynedfa a'r rhodfa gyfagos yn galluogi oddeutu 3 cerbyd sefyll mewn tagfa i fynd allan o'r safle heb amharu ar lif traffig a

(iii) mae *swept path analysis* o fewn y Datganiad Trafnidiaeth yn dangos bod lled y fynedfa yn ddigonol i 2 gar mynd heibio'u gilydd wrth droi i droi mewn ac allan o'r fynedfa ei hun, mae'r Uned Drafnidiaeth yn fodlon gyda dyluniad a threfniant y fynedfa bresennol yn ddarostyngedig ac ymgymryd a gwelliannau iddo fel y cyfeiriwyd atynt yn cynlluniau a gyflwynwyd gyda'r cais ynghyd a chynnwys amodau perthnasol mewn unrhyw ganiatâd cynllunio.

Cyfoeth Naturiol Cymru:

Mae gennym pryderon sylweddol ynghylch y datblygiad arfaethedig fel y'i cyflwynwyd. Argymhellwn y dylech roi caniatâd cynllunio dim ond os byddwch yn cynnwys y dogfennau canlynol yn yr amod sy'n nodi'r dogfennau a'r cynlluniau cymeradwy ar yr hysbysiad o benderfyniad: Hall, C. (2021). *Preliminary Ecological Assessment & Reptiles Surveys* Brig y Nant, Bethesda gan Cambrian Ecology Ltd.

Rhywogaethau a Warchodir

Nodwn fod yr adroddiad ystlumod a gyflwynwyd i gefnogi'r cais uchod (Hall, C. (2021). *Preliminary Ecological Assessment &*

Reptiles Surveys Brig y Nant, *Bethesda* wedi nodi bod ystlumod cymudo a chwilota am fwyd ar safle'r cais. O'r wybodaeth a gyflwynwyd, rydym yn ystyried bod y datblygiad arfaethedig yn cynrychioli risg is i ystlumod, fel y diffinnir yn ein dogfen arweiniol 'Ymagwedd Cyfoeth Naturiol Cymru at Ystlumod a Chynllunio' (2015). Caiff ystlumod a'u safleoedd bridio a'u mannau gorffwys eu gwarchod dan Reoliadau Cadwraeth Cynefinoedd a Rhywogaethau 2017.

- Gan fod y datblygiad yn cynrychioli risg is i ystlumod yn yr achos hwn, nid ydym yn ystyried y byddai'r datblygiad yn debygol o gael effaith niweidiol ar y gwaith o gynnal poblogaeth y rhywogaeth dan sylw ar statws cadwraethol ffafriol yn ei gwasgariad naturiol.
- Yn ogystal â hyn, rydym yn cynghori na fydd y datblygiad arfaethedig yn debygol o niweidio neu aflonyddu ar yr ystlumod neu eu safleoedd bridio a'u mannau gorffwys ar y safle hwn, cyn belled â bod y mesurau osgoi a ddisgrifir yn yr adroddiad ystlumod yn cael eu gweithredu. Bydd yn rhaid i'r adroddiad gael ei gynnwys yn y 'rhestr gymeradwy o gynlluniau/dogfennau' o fewn yr hysbysiad o benderfyniad os bydd caniatâd yn cael ei roi ar gyfer y prosiect.

Bioddiogelwch

Rydym o'r farn bod bioddiogelwch yn ystyriaeth berthnasol oherwydd clymog Japan ar y safle. Byddem felly'n croesawu unrhyw ganiatâd dilynol gan gynnwys gosod amod sy'n ei gwneud yn ofynnol cyflwyno a gweithredu Asesiad Risg Bioddiogelwch er boddhad yr ACLL. Rydym yn cynghori bod yr asesiad hwn yn cynnwys: (i) mesurau priodol i reoli unrhyw Rywogaethau Goresgynnol Estron (IAS) Rhywogaethau Anfrodorol Ymledol (INNS) ar y safle; a (ii) mesurau neu gamau gweithredu sy'n ceisio atal INNS/clefydau a nodwyd rhag cael eu cyflwyno i'r safle drwy gydol cyfnodau adeiladu (a chyfnodau gweithredol) y cynllun. Mewn perthynas â'r achos hwn, nid yw CNC yn gofyn am unrhyw ymgynghoriad pellach gan gynnwys y rhai sy'n ymwneud ag unrhyw ymgynghoriadau materion a gadwyd yn ôl dilynol mewn perthynas â bioddiogelwch.

Halogi

Mae Cyfoeth Naturiol Cymru o'r farn nad yw'r dyfroedd rheoledig ar y safle hwn o'r sensitifrwydd amgylcheddol mwyaf, felly ni fyddwn yn darparu cyngor na sylwadau manwl sy'n benodol i safleoedd o ran materion halogi tir ar gyfer y safle hwn. Fodd bynnag, mae gennym reswm i amau'n gryf bod halogiad yn bresennol, ac nid oes asesiad risg rhagarweiniol wedi'i gyflwyno. Yn unol â'r cyngor a roddir 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 un o amodau'r caniatâd. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru yn argymell y dylai datblygwyr: 1. Dilyn y fframwaith rheoli risg a ddarperir mewn Rheoli Risg Halogi Tir (LCRM) 2. Cyfeiriwch at Datblygu Tir yr Effeithir arno gan Ganllawiau Halogi ar gyfer Datblygwyr 2017 (2).pdf am y math o wybodaeth sydd ei hangen arnom er mwyn asesu risgiau i ddyfroedd a reolir o'r safle. Gall yr Awdurdod Lleol roi cyngor ar risg i dderbynyddion eraill, fel iechyd pobl.
Dŵr Cymru:	Yn dilyn gohebiaeth helaeth rhwng yr ymgeisydd a Dwr Cymru parthed cynllun draenio ar gyfer y datblygiad, mae Dwr Cymru wedi datgan: - • Dim gwrthwynebiad i ailgyfeirio ac uwchraddio’r gyfundrefn garthffos gyhoeddus ynghyd a chysylltu iddo. • Dim gwrthwynebiad i ailgyfeirio dwr hwyneb i suddfan ddŵr a ffoes ollwng yn unol a gofynion Corff Cymeradwy Systemau Draenio Cynaliadwy. • Cynghori’r ymgeisydd i gyflwyno cais i Dwr Cymru ar gyfer ailgyfeirio’r garthffos gyhoeddus o dan Adran 185.
Uned Gwarchod y Cyhoedd:	Dim ymateb.
Swyddog Gwybodaeth Adran Addysg:	• Digon o gapasiti yn Ysgol Dyffryn Ogwen. • Capasiti Ysgol Gynradd Llanllechid - 213. Nifer yn mynychu’r ysgol gynradd ym Medi, 2022 - 237.
Uned Coed:	Bydd angen digolledu’r coed sydd yn cael eu torri fel rhan o’r datblygiad a bydd rhaid ymgymryd a unrhyw waith coedyddiaeth yn unol a gofynion Rhif Prydeinig BS5837:2012.
Uned Bioamrywiaeth:	• Ni ragwelir unrhyw effaith ar y Parc na rhywogaethau gwarchodedig a chynefinoedd. • Nodir cynnwys yr asesiadau ecolegol a gyflwynwyd gyda’r cais a bydd angen cynllun plannu coed gan gyfeirio at gymysg rhywogaethau’r coed bwriedir eu plannu. • Angen ymgymryd a gwelliannau bioamrywiaeth. • Angen cydymffurfio a mesurau lliniaru o fewn yr Asesiad Ecolegol Rhagarweiniol ynghyd a’r Arolwg Ymlusgiaid.
Heddlu Gogledd Cymru Ymgynghorydd Atal Trosedd Trwy Ddylunio:	Mae’r bwriad, fel ei gyflwynwyd, yn cydymffurfio gyda mesurau cymuned *diogel* a *chadarn* - *Diogelwyd Trwy Ddyluniad* Heddlu Gogledd Cymru.

Uned Dwr 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'n ymddangos fod y datblygwr yn bwriadu draenio'r safle mewn modd cynaliadwy, ond hyd 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 gyda'r CCS.

Uned Strategol Tai:

- Mae 72 o ymgeiswyr ar gofrestr Tai Teg angen eiddo canolradd (tai 2-3 llofft) ym Methesda.
- Mae 402 o ymgeiswyr o'r gofrestr aros tai cyffredin (tai 1, 2 a 3 llofft) angen eiddo cymdeithasol ym Methesda.
- Ar sail y wybodaeth uchod, ymddengys bod y Cynllun yn cyfarch yr angen yn yr ardal.
- Caiff 89% eu prisio allan o'r farchnad yn yr ardal hwn.
- Petai'r Gymdeithas Tai yn partner ar gyfer y datblygiad hwn fydd angen i'r tai fod o safon Dylunio Llywodraeth Cymru.

Sylwadau cyffredin.

- Nid yw'r Cynllun o fewn rhaglen i dderbyn grant tai cymdeithasol.
- Nid yw'r Cynllun yn cyfrannu'n uniongyrchol at nod Cynllun gweithredu tai Cyngor Gwynedd.
- Byddai arolwg tai diweddaraf yn help i ddeall y sefyllfa dai ym Methesda.
- Mae landlordiaid cymdeithasol cofrestredig eisoes wedi datblygu nifer uchel o dai yn yr ardal ac wedi derbyn buddsoddiad ariannol sylweddol.
- Nid yw datblygiad tai cymdeithasol ar y safle hwn yn flaenoriaeth i'r Uned Dai ar hyn o bryd.

Uned Iaith:

Er bod bylchau yn y dystiolaeth o fewn y datganiad i gefnogi'r farn o'r effaith posibl, mae barn gryno'r Uned yn datgan (i) rhoddir dadansoddiad teg o effaith ar y Gymraeg yn ward Ogwen a Gerlan a thynnir sylw at y dystiolaeth bod galw am y fath yma o dai yn yr ardal; (ii) byddai cael dadansoddiad o wardiau eraill yn Nyffryn Ogwen wedi rhoi darlun mwy cynhwysfawr sefyllfa Gymraeg yn y Dyffryn; (iii) mae'r ffaith bod y datblygiad yn mynd i fod dan

reolaeth Adra ac y bydd yr unedau ar gael i drigolion lleol ar rent fforddiadwy yn ei gwneud hi’n fwy tebygol bydd y datblygiad yn cael effaith niwtral o ran creu newid mawr yn y nifer o siaradwyr Cymraeg neu yn cael yr effaith fuddiol a nodir yn yr Asesiad Effaith ar y Gymraeg.

CADW:

- Mae’r safle o fewn gosodiad Safle Treftadaeth y Byd Chwarel Penrhyn a Bethesda ynghyd a Dyffryn Ogwen i Porth Penrhyn.
- Mae golygfeydd agos o’r safle wedi cael eu sgrinio’n sylweddol neu eu rhwystro’n gyfan gwbl gan adeiladwaith presennol.
- Rhagwelir bydd unrhyw olygfeydd cyfan o’r safle o bellter ac i’r perwyl hyn ni chredir byddai caniatáu’r datblygiad hwn yn mynd i amharu’n andwyol ar osodiad Safle Treftadaeth y Byd.

Adran Yr Economi a Seilwaith (Trafnidiaeth), Llywodraeth Cymru:

Gwrthwynebu yn wreiddiol oherwydd ystyriwyd byddai’r gyffordd gyda’r A.5 yn is-safonol ar sail lled cyfyngedig ac byddai’r caniatáu’r cais yn debygol o amharu’n andwyol ar lif traffig ar y gefnffordd ei hun.

Fodd bynnag, yn dilyn derbyn gwybodaeth pellach gan yr ymgynghorwr trafnidiaeth yn ymwneud ac addasrwydd y gyffordd rhwng *Coetmor New Road* a’r gefnffordd A.5 islaw i ymdopi a thrafnidiaeth ychwanegol, ystyriwyd bod y gyffordd yn dderbyniol i ymgymryd a thrafnidiaeth ychwanegol.

Nodir bod gan Llywodraeth Cymru bryderon ynglŷn ac addasrwydd *Coetmor New Road* i ymdopi a thrafnidiaeth ychwanegol ond, ar yr un pryd, maent yn datgan bod y rhan yma o’r rhwydwaith ffyrdd lleol y tu hwnt i’w rheolaeth.

Ymgynghoriad Cyhoeddus:

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

- Diogelwch ffyrdd – y fynedfa bresennol; y ffordd sirol gyfagos ynghyd a’r gyffordd gyda’r A.5 yn anaddas ar gyfer trafnidiaeth ychwanegol.
- Dim ymgynghori gyda’r cyhoedd parthed y datblygiad.
- Gor-ddatblygiad o’r safle.
- Effeithio’n andwyol ar gapasiti gwasanaethau ac adnoddau lleol fel ysgolion.
- Colli preifatrwydd i ystafelloedd eiddo cyfagos – ni fyddai ffensio neu sgrinio yn ddigonol i leihau unrhyw or-edrych.
- Cynnydd mewn aflonyddwch sŵn.
- Sefydlogrwydd y tir a’i effaith ar eiddo cyfagos wrth ymgymryd â gwaith peirianyddol i godi’r tai arfaethedig.
- Heb ystyried effaith y datblygiad ar fywyd gwyllt a phresenoldeb llysiau’r dial o fewn y safle.
- Nid oes angen am fwy o dai cymdeithasol ym Methesda.
- Angen am dai llai (1 a 2 lofft) ym Methesda.

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

- Effeithio'n andwyol ar brisiau a gwerth tai cyfagos.

Mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau uchod mae'r ymgeisydd yn datgan y canlynol: -

- Mae'r Datganiad Trafnidiaeth yn cadarnhau bod y fynedfa gyfrannol i'r safle yn ddiogel heb achosi niwed i gapasiti gweithredol neu ddiogelwch y rhwydwaith ffyrdd lleol nag i'r cerddwyr sydd yn eu defnyddio. Er yn cydnabod bod y fynedfa yn cynnwys rhan gul, mae'r fynedfa o led ddigonol i ganiatáu mynediad ac allanfa ar gyfer cerbydau'r un pryd ac o'r ddau gyfeiriad. Mae'r rhan yma o'r fynedfa hefyd yn darparu lefelau o weledaeth da.
- Mae'r dystiolaeth a gyflwynwyd gyda'r cais yn dangos nad oes problemau diogelwch ffyrdd cylchol yn bodoli yn ardal o fewn dalgylch y cais a fyddai'n effeithio ar y datblygiad arfaethedig.
- Cyn byddai unrhyw goeden yn cael eu torri byddent yn cael eu harchwilio'n gyntaf ar gyfer nythod a chlwyd fannau ystlumod.
- Bydd mesurau lliniaru ac argymhellion yr arolygon ac adroddiadau ecolegol a gyflwynwyd gyda'r cais yn cael eu cydymffurfio a hwy er mwyn diogelu a gwella nodweddion bioamrywiaeth leol.
- Ymgymerwyd â'r broses ymgynghori gyhoeddus cyn cyflwyno'r cais yn unol â'r drefn statudol ar gyfer ceisiadau *mawr*.
- Mae dyluniad a graddfa'r datblygiad yn adlewyrchu datblygiadau tai cyffelyb yn yr ardal ac mae dwysedd y datblygiad yn cydymffurfio gyda pholisi cynllunio lleol perthnasol.
- Byddai'r angen am wasanaethau ac adnoddau lleol yr un fath beth bynnag fyddai daliadaeth y tai arfaethedig. Mae'r ymgeisydd yn ymwybodol bod rhaid talu cyfraniadau ariannol ar gyfer gwasanaethau lleol o dan gytundeb cyfreithiol Adran 106.
- Mae preifatrwydd preswylwyr cyfagos wedi cael ei ystyried yn ddwys iawn wrth ddod i gynllunio'r datblygiad o fewn y safle. Mae'r cynllun yn dangos na fydd unrhyw annedd arfaethedig yn edrych yn uniongyrchol i gerddi ac mae'r anheddau hyn yn cadw pellter addas rhwng ystafelloedd byw'r anheddau presennol.

- Parthed aflonyddwch sŵn, byddai'r contractwr yn gweithio i ofynion Cynllun Rheolaeth Adeiladu a Thrafnidiaeth a fyddai'n atal i beiriannau gweithio y tu allan i oriau gweithio.
- Bydd Arolwg Tir Rhan 2 yn cael ei gomisiynu cyn dechrau ar unrhyw waith ar y safle er mwyn sicrhau na fydd unrhyw berygl o dirlithriad yn ystod y gwaith adeiladu ei hun.
- Bydd llysiau'r dial sydd o fewn y safle yn cael eu difa cyn i

unrhyw waith ddechrau ar y datblygiad.

- Bydd deiliadaeth yr anheddau arfaethedig yn 100% fforddiadwy (cymysg o dai cymdeithasol a thai canolradd) gyda'r ymgeisydd eisoes wedi bod mewn trafodaethau gydag Adra ynglŷn â'r math a chymysgedd o dai sydd ei angen ym Methesda.
- Cytuno bod angen tai llai o faint ym Methesda a dyna pan mae 12 tŷ sy'n rhan o'r datblygiad hwn yn rhai 2 lofft.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae'r egwyddor o godi tai ar y safle arbennig hwn wedi ei selio ym Mholisi CYFF 1, CYFF 2, TAI 2, TAI 15 a PS 5 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 Lleol Bethesda yn y CDLL.

5.2 Y ddarpariaeth tai dangosol i Fethesda dros gyfnod y Cynllun yw 99 uned (i gyd ar safleoedd *ar hap,* sy'n cynnwys 'lwfans llithriad' o 10%, h.y. mae'r dull o gyfrifo'r ffigwr wedi ystyried amgylchiadau posib a allai godi na ragwelwyd ac a allai ddylanwadu ar y ddarpariaeth o dai, e.e. materion perchnogaeth tir, cyfyngiadau seilwaith ac ati). Yn ystod y cyfnod rhwng 2011 a 2022, cwblhawyd 72 uned ym Methesda (i gyd ar safleoedd *ar hap*). Roedd y banc tir h.y. safleoedd gyda chaniatâd cynllunio sy'n bodoli'n barod, ym mis Ebrill 2022, yn 19 uned. Golyga hyn i'r bwriad mynd y tu hwnt i lefel twf dangosol Bethesda gyda'r datblygiad hwn.

5.3 Fodd bynnag, bydd Fframwaith Fonitro'r Cynllun yn ystyried nifer yr unedau a gwblhawyd bob blwyddyn er mwyn penderfynu os bydd y Cynllun yn cyflawni ei ofyniad tai. Bydd y monitro blynyddol hefyd yn galluogi'r Cynghorau i benderfynu pa fath o safleoedd bydd yn darparu tai h.y. dynodiadau neu safleoedd ar hap. Bydd y ffocws ar dai a gwblhawyd yn hytrach na chaniatadau ar gyfer tai. Yn ogystal, bydd y Fframwaith Monitro yn ceisio asesu a yw Strategaeth Aneddleoedd y Cynllun yn cael ei gyflawni. Mae'r dangosydd hwn yn edrych ar dai a gafodd ganiatâd o ddyddiad mabwysiadu'r Cynllun. Mae Polisi PS 17 yn y Cynllun yn nodi bydd 22% o'r twf tai yn cael ei leoli o fewn y Canolfannau Gwasanaeth Lleol. Mae'r lefel twf dangosol (gan gynnwys llithriad o 10%) ar gyfer Canolfannau Gwasanaeth Lleol yn 1754 uned. Cwblhawyd 906 uned rhwng 2011 a 2022 ym mhob Canolfan Gwasanaeth Lleol a bod 557 yn y banc tir. Golyga hyn fod diffyg o 291 uned. Ar y funud, felly, gellir cefnogi'r datblygiad hwn yn erbyn y ddarpariaeth ddisgwyliedig ar gyfer haen Canolfannau Gwasanaeth Lleol.

5.4 Bydd yr anheddle yn gweld ei lefel twf disgwyliedig ar safleoedd *ar hap* trwy unedau wedi eu cwblhau yn y cyfnod 2011 i 2021, trwy cwblhau'r banc tir presennol ynghyd ag ystyried y cais arfaethedig yma. I'r perwyl hyn, felly, bydd angen cyfiawnhad efo'r cais yma yn amlinellu sut fydd y bwriad arfaethedig yn cyfarch anghenion y gymuned leol. I'r perwyl hyn, cyflwynwyd y wybodaeth ganlynol gan yr ymgeisydd: -

- Er bod ffigyrau capasiti ar gyfer Bethesda wedi eu cyrraedd mae'r gymysgedd o unedau a fwriedir eu darparu yma yn seiliedig ar ffigyrau galw am anghenion lleol ar gyfer yr ardal leol ac yn hyblyg eu daliadaeth. Er na fydd y datblygiad yn destun Grant Cymdeithasol Tai Llywodraeth Cymru nac yng Nghynllun Gweithredu Tai Cyngor Gwynedd yn bresennol, mae'r angen am y

fath yma o dai yn parhau'n gryf o fewn y gymuned leol (gweler isod) ac fe ragwelir bydd yr angen yma yn parhau i fod yn gryf i'r dyfodol hefyd.

- Fel y dangosir yn y ddogfen Asesiad Marchnad Dai Lleol yng Ngwynedd (2018) bydd galw am 707 uned fforddiadwy ychwanegol rhwng 2018 a 2023 er mwyn cyfarfod a'r angen am y fath yma o lety. Bydd y bwriad yn golygu darparu 18 uned fforddiadwy. Mae'r ddogfen yn argymell cymysg o dai cymdeithasol ar raddfa 26% i unedau 1 llofft; 44% ar gyfer unedau 2 lofft 23% ar gyfer unedau 3 llofft a 6% ar gyfer unedau 4 llofft. Mae'r bwriad cyfredol hwn yn darparu 66.6% o unedau 2 lofft; 22.2% unedau 3 lofft a 11% o unedau 4 llofft ac mae'r cymysg yma o unedau mwy neu lai yn gyfystyr a'r wybodaeth a argymhellir o fewn yr Asesiad ei hun. Mae'r cymysgedd o dai yn dilyn ymlaen o drafodaethau helaeth gyda Landlord Rhestredig Cymdeithasol - Adra yn y cyswllt hwn - gan ystyried ffactorau fel nodweddion y safle, yr angen am dai cymdeithasol ym Methesda a demograffeg leol.
- Darpariaeth o 18 uned breswyl 100% fforddiadwy ar safle *tir llwyd* hygyrch oddi fewn i'r ffin datblygu gyda'r unedau yn cael eu dylunio i ofynion Ansawdd Datblygu Cymru – Mannau a Chartrefi Prydferth, (2021) gan sicrhau bydd yr holl unedau yn hyblyg ac yn ateb i anghenion niweidiol y preswylwyr/aelwydydd i'r dyfodol.
- Mae'r Uned Strategol Tai wedi cadarnhau bod y bwriad yn cyfarch yr angen am dai fforddiadwy yn yr ardal gan ystyried bod 72 o ymgeiswyr ar restr aros Tai Teg ar gyfer tai canolradd a 402 o ymgeiswyr ar y rhestr aros ar gyfer tai cymdeithasol ym Methesda ac mae'r ffigyrau hyn yn ffigyrau diweddaraf a chyfredol i'r gymuned leol.
- Er bod yr ardal yn cynnwys nifer o safleoedd a datblygiadau landlordiaid cymdeithasol cofrestredig arnynt, mae hyn yn ei hun yn cadarnhau bod yr angen am dai fforddiadwy yn uchel o fewn y gymuned leol ym Methesda. Ni fyddai landlord cymdeithasol a diddordeb yn y safle arbennig hwn oni bai y rhagwelir bod yr angen am dai fforddiadwy yn parhau i fod yn uchel ym Methesda er gwaethaf nad oes grantiau ar gael yn bresennol i ddatblygu'r safle ei hun. Rhagwelir byddai'r angen yn parhau i fod yn uchel o fewn y 5 i 10 mlynedd nesaf.

5.5 Yn ychwanegol i'r wybodaeth uchod mae Adra wedi datgan yn ysgrifenedig y wybodaeth ganlynol i gefnogi'r cais: -

- Er mai datblygwr preifat (yr ymgeisydd) fydd yn datblygu'r safle, mae Adra wedi cytuno i brynu'r safle ganddo yn amodol ar dderbyn caniatâd cynllunio.
- Pwrpas prynu'r safle fydd er mwyn ei gadw i allu datblygu tai fforddiadwy arno i'r dyfodol (am o leiaf y 3 mlynedd nesaf gan obeithio bydd dosbarthiad grant ar gael unwaith eto i Fethesda).
- Nid oes grant ar gael yn y tymor byr oherwydd bod grantiau sylweddol eisoes wedi eu sianelu tuag at ddarparu tai fforddiadwy ym Methesda ynghyd a chapsaiti ysgolion lleol.
- Mae cyfleoedd i ddarparu tai fforddiadwy yn brin o fewn y Sir a bod angen cymryd mantais ar gyfleoedd i wireddu datblygiadau o'r fath pan ddônt ar gael.
- Mae anghenion tai fforddiadwy yn parhau i fod yn uchel o fewn yr ardal ond mae Uned Tai'r Cyngor yn awyddus i weld y grant yn cael ei ddosbarthu yn y tymor byr i rannau eraill o'r Sir ac mae Adra yn derbyn y sefyllfa hon.
- O safbwynt y math o dai a ddarperir ar y safle hwn byddent yn 100% fforddiadwy i gynnwys cymysgedd priodol o dai 2, 3 a 4 llofft.

5.6 Mae'r bwriad yn golygu darparu 100% uned breswyl fforddiadwy ac mae Polisi TAI 15 yn datgan gan fod Bethesda y tu mewn i ardal pris tai *'Y Mynyddoedd'* yn y CDLL, nodir bod darparu 10% o dai fforddiadwy yn hyfyw. Gan fod y datblygiad arfaethedig yn cynnig cynnydd o 18 uned, mae hyn yn cwrdd â'r trothwy a nodwyd ym Mholisi TAI 15 ar gyfer gwneud cyfraniad at dai fforddiadwy. O gofio fod 18 uned yn cael eu cynnig o fewn y ffin datblygu, mae hyn yn

gyfystyr â 1.8 uned fforddiadwy. Gan fod y bwriad yn golygu darparu 100% o unedau fforddiadwy, a chyn belled fod angen lleol ar gyfer y math yma o unedau yn bodoli, mae'r bwriad yn bodloni gofynion Polisi TAI 15 o'r CDLL.

5.7 Mae Maen Prawf (3) ym Mholisi CYFF 2 yn ceisio sicrhau y gwneir y defnydd gorau o dir, gan gynnwys dwysedd o 30 uned byw o leiaf yr hectar o ran datblygiadau preswyl (oni bai bod yna amgylchiadau lleol neu gyfyngiadau ar y safle sy'n pennu dwysedd is). Maint y safle yw 0.49 ha. Dwysedd y cynnig yma (18 uned) drwy'r safle yw 37 sy'n golygu ei fod yn cydymffurfio ag anghenion y polisi arbennig hwn.

5.8 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 sydd, yn y mwyafrif, yn cynnwys anheddau preswyl o ddwysedd uchel ac sy'n hygyrch i ddulliau amgen o deithio ar wahân i ddefnyddio'r car preifat.

5.9 Gan ystyried yr asesiad hwn, credir bod cyfiawnhad am tai ar y safle arbennig hwn ac mae yn dderbyniol mewn egwyddor. Mae gofyn hefyd fod y bwriad yn cydymffurfio gyda pholisïau perthnasol eraill ac fe drafodir y rhain isod yn eu tro.

Mwynderau gweledol

5.10 Mae'r safle wedi ei leoli ar lwyfandir ar ymylon gogleddol y dref sy'n segur ei ddefnydd er gellir ei ddisgrifio fel *tir llwyd*. Lleolir amrywiaeth o adeiladau a strwythurau yn nalgylch safle'r cais gan gynnwys adeiladau o amryw faint, uchder, edrychiadau ac oedran fel tai un llawr, tai deulawr, tai teras, ysgol, modurdy, adeilad *BT* ynghyd a chapel. Mae'r cynllun tai wedi ei osod ar ffurf "U" gyda gerddi/llecynnau amwynder wedi eu lleoli yng nghefnau'r tai ac yn nhu blaen y tai sydd hefyd yn cynnwys llecynnau parcio. Bydd y tai yn rhai deulawr o ddyluniad traddodiadol gyda deunyddiau sy'n adlewyrchu deunyddiau'r adeiladwaith yn nalgylch y safle gan gynnwys toeau llechi naturiol, carreg naturiol a rendr wedi ei baentio, gwaith bric llwyd ynghyd a ffenestri lliw llwyd. Bwriedir gosod ffensys coedyn 1.2m i 1.8m ar ymylon y safle a rhwng y tai gyda rheiliau 0.9m yn nhu blaen y tai ynghyd a thirlunio caled a medal o fewn ac ar ymylon y safle.

5.11 Mae graddfa a dyluniad y cynllun yn ddomestig mewn edrychiad ac yn adlewyrchu patrwm datblygedig yr ardal gyfagos gyda'r tai i gyd yn rhai deulawr eu huchder ac wedi eu gosod mewn parau a theras o 4 er mwyn lleihau effaith ffisegol a chorfforol y datblygiad er nad yw'r safle yn hollol weledol o fannau tramwy cyhoeddus cyfagos ar wahân i'r llwybr troed sy'n rhedeg ar hyd ymylon gogledd-dwyreiniol y safle. Gan ystyried y manylion dylunio a gyflwynwyd fel rhan o'r cais, credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail effaith mwynderau gweledol ac fe ragwelir byddai'r bwriad, yn y pendraw, yn creu cyfraniad positif i gymeriad adeiledig y rhan yma o'r strydlun. Mae Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 11 ynghyd a NCT 12: Dylunio yn gefnogol i ddatblygiadau sy'n hybu ac yn annog dyluniad da drwy roi cyfleoedd ar gyfer dylunio arloesol sy'n diwallu anghenion y presennol a'r dyfodol. Er nad oes dynodiant amgylcheddol i'r llecyn tir hwn, mae wedi ei leoli oddi fewn i Safle Treftadaeth y Byd Diwydiant Llechi Gogledd Cymru gan UNESCO. Mewn ymateb i'r broses ymgynghori statudol, nid oes gan CADW wrthwynebiad i'r bwriad ar sail byddai'r datblygiad i'w weld yng nghyd-destun tai modern cyfagos ac, felly, ni fydd yn effeithio nac yn tanseilio ar y dynodiant rhyngwladol hwn.

5.12 Gan ystyried yr asesiad uchod, credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail ei gyd-destun hanesyddol, naturiol ac adeiledig ac ar sail graddfa, tirlunio, dyluniad, uchder, gosodiad, ymddangosiad a'r driniaeth i'r drychiadau. Mae'r bwriad, felly, yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi CYFF 3, CYFF 4, PS 20 ac AT 1 o'r CDLL.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5. 13 Fel y cyfeirir ato uchod, lleolir anheddau preswyl i'r dwyrain gan gynnwys Cysgod y Graig, Stad Rhos y Coed a *The Bungalow* a derbyniwyd gwrthwynebiadau gan rhai o ddeiliaid anheddau cyfagos o ganlyniad i'r broses ymgynghori statudol o safbwynt mwynderau yn ymwneud a gor-edrych, colli preifatrwydd ac aflonyddwch sŵn.

5.14 **Gor-edrych a cholli preifatrwydd -** lleolir yr annedd a adnabyddir fel Cysgod y Graig i'r gogledd o safle'r cais ar dir sydd islaw gyda 3 ffenestr to yn wynebu tua'r de ac ar lefel llawr gwaelod tŷ llain 18. Bydd gosodiad tŷ llain 18 ar y safle yn golygu bydd ei dalcen gogleddol yn wynebu cefn Cysgod y Graig ac wedi ei osod yn ôl o'r talcen deulawr estynedig gosodir ffenestr lolfa ar y llawr gwaelod. Ceir gwagle oddeutu 11m rhwng wal gefn Cysgod y Graig a ffenestr y lolfa a bydd ffens coedyn *hit and miss* 1.8m o uchder yn cael ei godi rhwng y ddau eiddo preswyl. I'r perwyl hyn, felly, ni ystyrir byddai unrhyw or-edrych a cholli preifatrwydd sylweddol rhwng y ddau eiddo yma pe caniateir y cais ac ni ystyrir byddai'r tŷ arfaethedig llain 18 yn creu nodwedd ormesol ac ymwthiol ar draul mwynderau deiliaid Cysgod y Graig.

5.15 Lleolir anheddau a adnabyddir fel Stad Rhos y Coed (gyferbyn a Ffordd Coetmor) gyda'u cefnau yn wynebu'r gorllewin a'r datblygiad newydd islaw. Bydd cefnau tai llain 1 i 6 yn wynebu cefnau tai Stad Rhos y Coed gyda gwagle sy'n amrywio o 21m i 23m rhyngddynt ynghyd a llwybr cyhoeddus wedi ei leoli rhwng rhif 7 ac 8 Rhos y Coed a lleiniau tai arfaethedig rhif 1 i 4. Byddai gwagle o 13m rhwng cornel rhif 6 Rhos y Coed a chornel tŷ llain 6 a bydd talcen tŷ llain 7 yn wynebu tŷ rhif 5 Rhos y Coed gyda gwagle o 18m rhyngddynt. Cyflwynwyd trawstoriadau gyda'r cais er mwyn dangos y perthynas rhwng y tai arfaethedig a'r tai presennol a nodir uchod.

5.16 Ymddengys byddai'r tai arfaethedig llain 1 i 6 wedi eu gosod 2m yn is na thai Rhos y Coed gydag uchder crib eu toeau rhwng 2 i 4 m yn is na chrib toeau tai Rhos y Coed. Gan ystyried elfennau'r cais fel y pellteroedd sydd rhwng y tai presennol a'r tai arfaethedig; gosodiad y tai arfaethedig o fewn y safle mewn perthynas â gosodiad tai Coed y Rhos; lefelau tir; mesurau lliniaru i gynnwys plannu coed, llwyni ynghyd a chodi ffensys 1.8m o uchder ar hyd ffin cefn y safle a dyluniad a gosodiad y ffenestri o fewn tai llain rhif 1 i 6 (sydd hefyd yn cynnwys ffenestri o wydr afloyw i'r ystafelloedd ymolchi ar y llawr cyntaf). Ni ystyrir byddai'r bwriad yn golygu colli preifatrwydd a chreu gor-edrych sylweddol nac arwyddocaol i mewn i gefnau tai Rhos y Coed sy'n cefnu a safle'r cais.

5.17 Saif yr annedd *The Bungalow* i'r de o'r safle ond gan ystyried gosodiad yr annedd hwn o fewn ei gwrtil ynghyd a llystyfiant sydd wedi ei leoli rhwng safle'r cais a chwrtil *The Bungalow,* ni chredir byddai'r bwriad yn amharu'n sylweddol ar fwynderau preswyl na chyffredinol deiliaid yr eiddo arbennig hwn.

5.18 **Aflonyddwch sŵn -** mae pryder bydd caniatáu 18 o dai newydd ar y safle hwn yn mynd i greu aflonyddwch sŵn ar draul mwynderau preswyl a chyffredinol deiliaid cyfagos gyda rhai yn gweithio o gartref. Cydnabyddir byddai rhyw faint o gynnydd mewn sŵn ac aflonyddwch yn deillio o'r datblygiad hwn ond credir na fyddai'n wahanol i unrhyw aflonyddwch sŵn sy'n deillio o fewn ardaloedd preswyl yn gyffredinol e.e. Stad Rhos y Coed sydd wedi ei leoli uwchben

safle'r cais. Byddai'r fath sŵn yn deillio o weithgareddau domestig a thrafnidiaeth gysylltiedig, sef, aflonyddwch arferol sydd eisoes yn gysylltiedig ag ardaloedd preswyl. Nodir hefyd gwrthwynebiadau ar sail aflonyddwch sŵn yn deillio o'r gwaith adeiladu a chydnabyddir byddai aflonyddwch sŵn yn tarddu o'r gweithgaredd hwn ond mai am gyfnod dros dro yn unig fyddai.

5.19 Fel sy'n arferol gyda cheisiadau o'r raddfa hon, gellir cynnwys amodau sy'n cyfyngu ar oriau gweithio ac mae'r ymgeisydd eisoes wedi cadarnhau byddai unrhyw gontractwr yn gweithio i ofynion Cynllun Rheolaeth Adeiladu Amgylcheddol a fyddai'n atal i beiriannau gweithio y tu allan i oriau gweithio ac er mwyn sicrhau mesurau lliniaru sŵn, gellir amodi'r fath ofyniad mewn unrhyw ganiatâd cynllunio.

5.20 **Sefydlogrwydd y tir -** derbyniwyd pryder ynglŷn â sefydlogrwydd y tir presennol a'i allu i ymdopi a gwaith peirianyddol o godi'r tai arfaethedig. Mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau bydd bwriad i gomisiynu Arolwg Tir Rhan 2 cyn dechrau ar unrhyw waith ar y safle er mwyn sicrhau na fydd unrhyw berygl o dirlithriad yn ystod y gwaith adeiladu ei hun ac fe ellir sicrhau hyn drwy gynnwys amod priodol mewn unrhyw ganiatâd cynllunio.

5.21 Gan ystyried yr asesiad uchod, ystyrir bod y bwriad yn dderbyniol ac na fydd yn cael effaith annerbyniol sylweddol ar fwynderau preswyl na chyffredinol deiliaid cyfagos. Credir, felly, bod y bwriad yn unol gyda gofynion Polisi PCYFF 2 a PCYFF 3 o'r CDLL.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.22 Fel y cyfeiriwyd ato uchod, derbyniwyd gwrthwynebiadau gan drigolion lleol mewn ymateb i'r broses ymgynghori statudol cyn-cyflwyno cais gan yr ymgeisydd ac o ganlyniad i ddilyn y broses ymgynghori gyda'r cais arbennig hwn parthed addasrwydd y ffordd sirol ynghyd a'r fynedfa bresennol i ymdopi gyda thrafnidiaeth ychwanegol a fyddai'n deillio o ganiatáu'r datblygiad hwn. I'r perwyl hyn, cyflwynwyd Datganiad Trafnidiaeth gyda'r cais er mwyn ymateb i'r pryderon a godwyd ar sail diogelwch ffyrdd. Yn dilyn derbyn hefyd pryderon gwreiddiol Llywodraeth Cymru ac Uned Trafnidiaeth y Cyngor mewn ymateb i'r broses ymgynghori statudol yn ymwneud a chyffordd a gweledѐdd is-safonol i'r A.5 oddi ar *Coetmor New Road* ynghyd a thagfeydd posibl yn y fynedfa bresennol i'r datblygiad arfaethedig, cyflwynwyd gwybodaeth a thystiolaeth ychwanegol gan ymgynghorwr trafnidiaeth ac awdur y Datganiad sy'n cyfeirio at yr ystyriaethau canlynol: -

- Mae'r gyffordd i'r A.5 yn gyffordd bresennol sydd yn gweithredu'n effeithlon ac yn ddiogel yn dilyn asesiad o data *Crash Map* ar gyfer y 5 mlynedd diwethaf. Er bod yr Aelod lleol wedi tynnu sylw'r ACLL bod damwain wedi cymryd lle ar ddechrau'r flwyddyn ger y gyffordd i'r A.5, mae asiant yr ymgeisydd wedi gwneud ymholiadau gyda'r heddlu ond heb dderbyn ymateb yn ôl pan yn paratoi'r adroddiad hwn. Fodd bynnag, mae'r asiant ynghyd ag ymgynghorwr trafnidiaeth yr ymgeisydd wedi ymchwilio erthyglau papur newydd ac nid yw'n ymddangos bod y damwain wedi cymryd lle ar y gyffordd rhwng yr A.5 a *Coetmor New Road* ac mai digwyddiad unigol yw hwn oedd yn cynnwys un car wedi colli rheolaeth ac, o ganlyniad i hyn, wedi taro wal gyfagos. Yn ychwanegol i hyn, dywed yr ymgynghorwr er bod damwain wedi bod yng nghyffiniau'r gyffordd ni ellir datgan fod y gyffordd ei hun yn gweithredu'n anniogel gan mai dim ond un damwain sydd wedi cymryd lle yno o fewn y 5 mlynedd diwethaf ac nid yw hyn yn cael ei ystyried fel amlder anghyffredin ar gyfer unrhyw gyffordd.
- Mae'r Datganiad Trafnidiaeth yn rhagweld byddai'r datblygiad yn cynhyrchu 9 symudiad dwyffordd gan gerbydau yn ystod oriau brig (bore a phnawn) ac ni fyddai hyn yn gynnydd materol i lefel llif traffig presennol sy'n defnyddio C*oetmor New Road*.

- Ymgymerwyd â chyfrif llif traffig (Automatic Traffic Count) i bennu llif traffig ar y gyffordd er mwyn penderfynu ar gyfartaledd blynyddol llif traffig dyddiol (Annual Average Daily Traffic) sy'n defnyddio'r gyffordd. Daw'r cyfrif i'r canlyniad mai 1% cynnydd mewn llif traffig bydd yn defnyddio'r gyffordd sydd ddim yn cael ei ystyried yn gynnydd materol i'w ddefnydd presennol.
- Mae'r cyfrif llif traffig hefyd wedi cael ei ddefnyddio i bennu addasrwydd gwelededd o'r gyffordd ar hyd yr A.5 sy'n dod i'r casgliad bod y gwelededd i'r de ac i'r gogledd o'r gyffordd yn cydymffurfio a safonau statudol a argymhellir gan Lywodraeth Cymru.
- Mae'r Datganiad Trafnidiaeth yn cadarnhau drwy ddefnyddio dadansoddiad swept path analysis bod hi'n bosibl i ddau gar mynd heibio ei gilydd ar y fynedfa o'r safle i Coetmor New Road heb achosi tagfeydd. Bydd system blaenoriaethu yn cael ei weithredu ar y fynedfa fel bod ceir sy'n dod i mewn i'r safle yn cael blaenoriaeth dros y ceir sy'n dod allan o'r safle.
- Bydd rhan o'r fynedfa yn cael ei rannu gan gerbydau a chan defnyddwyr y llwybr cyhoeddus sy'n cysylltu'r safle gyda Ffordd Coetmor i'r dwyrain gyda'r wyneb yn cael ei ddarlunio allan i ofynion y Cyngor.

5.23 Ail-ymgynghorwyd a Llywodraeth Cymru a derbyniwyd ymateb yn cadarnhau eu bod yn tynnu eu cyfarwyddyd gwreiddiol yn ei ôl gan ddatgan bod y gyffordd yn dderbyniol i ymgymryd â thrafnidiaeth ychwanegol. Er bod ganddynt bryderon ynglŷn ag addasrwydd *Coetmor New Road* i ymdopi a thrafnidiaeth ychwanegol, maent hefyd yn datgan bod y rhan yma o'r rhwydwaith ffyrdd lleol y tu hwnt i'w awdurdodaeth statudol.

5.24 Ail-ymgynghorwyd gyda'r Uned Drafnidiaeth yn ogystal ag ar ôl derbyn y wybodaeth uchod, nid oes ganddynt fwyach bryderon ynglŷn ag addasrwydd y fynedfa bresennol i ymdopi a thrafnidiaeth ychwanegol (yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau priodol) ac nid oes ganddynt bryderon parthed cynnydd defnydd o'r ffordd sirol *Coetmor New Road*. Fodd bynnag, rhaid ymgymryd â'r gwelliannau i'r fynedfa yn hollol unol a'r manylion a gyflwynwyd ynghyd a chydymffurfio gydag amodau priodol.

5.25 Er yn cydnabod bod pryderon sylweddol parthed addasrwydd y fynedfa bresennol ynghyd a'r gyffordd gyda'r A.5 islaw safle'r cais wedi ei dderbyn, mae'n bwysig nodi ystyrir bod yr ymgeisydd wedi dygymod ac ymateb i'r pryderon hyn drwy gyflwyno gwybodaeth a thystiolaeth bellach (yn unol â gofynion a chyngor statudol fel y cynhwysir o fewn y ddogfen *Design Manual for Roads and Bridges*) ac o ganlyniad i'r wybodaeth yma a'r cyngor a dderbyniwyd gan yr uned trafnidiaeth, ystyrir bod y bwriad, erbyn hyn, yn dderbyniol ar sail diogelwch ffyrdd a cherddwyr ac ystyrir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi TRA 2 a TRA 4 o'r CDLL.

Materion tai fforddiadwy a chymysgedd tai

5.26 Yn ychwanegol i'r wybodaeth a gyfeiriwyd ato uchod, cyflwynwyd Datganiad Tai gan yr ymgeisydd. Mae'r wybodaeth yma'n nodi: -

- Byddai'r bwriad yn darparu 18 tŷ fforddiadwy modern a chynaliadwy eu dyluniad a fyddai'n gymorth i gefnogi'r angen am y fath yma o dai ym Methesda ynghyd a gwneud defnydd addas o *dir llwyd* segur.
- Bydd y tai yn cael eu hadeiladu i safonau byw Llywodraeth Cymru gan ganiatáu deiliaid i fyw yn eu cartrefi hyd yn oed pe bai eu hamgylchiadau personol yn newid ar sail diffyg symudedd.

- Yn ôl ffigurau gwerthu tai *Right Move* mae 37 eiddo marchnad agored wedi cael eu gwerthu yn y flwyddyn ddiwethaf o fewn y dref ac ystyrir bod y codiad ym mhrisiau tai ynghyd a'r niferoedd o dai a werthwyd yn dangos bod angen uchel am dai yn yr ardal.
- Mae rhestr Tîm Opsiynau Tai'r Cyngor ym Medi, 2022 yn wardiau Ogwen, Rachub a Gerlan ar gyfer tai rhentu cymdeithasol yn cadarnhau bod 352 ar y rhestr ar gyfer tai 2 lofft a 249 ar y rhestr ar gyfer tai 3 llofft. Mae ffigyrau ar gyfer tai rhentu canolradd ar gyfer ward Ogwen yn unig yn cadarnhau bod 12 ymgeisydd mewn angen tŷ 2 lofft ac 18 ymgeisydd mewn angen tŷ 3 llofft. Mae'r ffigyrau cyfredol hyn yn dangos bod angen cydnabyddedig yn bodoli ar gyfer tai fforddiadwy o fewn Bethesda.
- Parthed cymysgedd tai, mae cyfrifiad 2011 yn dangos bod 30.5% o dai ym Methesda yn dai 2 lofft o'i gymharu â 25.6% ar gyfer Gwynedd; bod 47.7% o dai ym Methesda yn dai 3 llofft o'i gymharu â 46.3% ar gyfer Gwynedd a bod 12.2% o dai ym Methesda yn dai 4 llofft o'i gymharu â 15.7% ar gyfer Gwynedd. O ran ystafelloedd gwely, felly, mae gan Bethesda lefel uwch o dai 2 lofft a 3 llofft o'i gymharu â'r Sir gyfan.
- Yn seiliedig ar y wybodaeth a gyflwynwyd uchod, daw'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd i'r casgliad byddai'r bwriad yn paratoi unedau fyddai'n ychwanegu tuag at y gymysgedd tai presennol ym Methesda a dylid ystyried derbyn tystiolaeth gan werthwyr tai lleol i'r perwyl hyn. Cyflwynwyd gwybodaeth gan 2 gwmni gwerthu eiddo lleol yn cadarnhau bod angen mawr yn bodoli ar gyfer tai 2 a 3 llofft ym Methesda gyda 72 ymgeisydd ar restr dai *Dafydd Hardy* a *Williams and Goodwin* (cymysg o brynwyr tro cyntaf, buddsoddwyr a rhai sydd angen tai mwy/llai).
- Mae arwynebedd llawr y tai yn sicrhau eu bod o faint fforddiadwy drwy gydymffurfio a gofynion y ddogfen Ansawdd Datblygu Cymru – Mannau a Chartrefi Prydferth, (2021).

5.27 Gan ystyried y wybodaeth uchod ynghyd a sicrhau fod y tai yn fforddiadwy'n bresennol ac am byth ac er gwaethaf diffyg grantiau tai yn bresennol neu phwy bynnag bydd yn datblygu'r safle, gellir cynnwys amod cynllunio arferol o fewn unrhyw ganiatâd cynllunio sy'n ymwneud a chytuno manylion fel pennu meddianwyr cymwys ar gyfer yr unedau fforddiadwy, math o ddarpariaeth (tai cymdeithasol i'w rheoli gan landlordiaid cymdeithasol cofrestredig a thai fforddiadwy canolradd), ynghyd a manylion amserlen trosglwyddo'r unedau fforddiadwy er mwyn sicrhau cydymffurfiad gyda 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 gan gyfarch hefyd sylwadau'r Uned Strategol Tai.

Materion bioamrywiaeth

5.28 Er mwyn cefnogi'r cais, cyflwynwyd nifer o ddogfennau ecolegol ar ffurf Asesiad Ecolegol Rhagarweiniol; Arolwg Ymlusgiaid; Asesiad Effaith Coedyddiaeth; Arolwg Coed ynghyd ag Adroddiad Arolwg Botanegol. Mewn ymateb i'r broses ymgynghori statudol mae Uned Bioamrywiaeth y Cyngor ynghyd a Chyfoeth Naturiol Cymru wedi nodi bydd rhaid cydymffurfio gyda mesurau lliniaru ynghyd a gwelliannau bioamrywiaeth sydd wedi cael eu cynnwys oddi fewn i'r dogfennau hyn er mwyn diogelu rhywogaethau gwarchodedig, coedyddiaeth ynghyd a fflora a ffawna sy'n gysylltiedig â'r safle arbennig hwn. Mae'r wybodaeth a gyflwynwyd o fewn y dogfennau hyn, felly, yn cyd fynd a gofynion Polisi AMG 5 (cadwraeth bioamrywiaeth leol), PS 19 (gwarchod a lle bo'n berthnasol gwella'r amgylchedd naturiol) ynghyd a'r Cyngor a gynhwysir o fewn y ddogfen Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur.

Materion cynaliadwyedd

5.29 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. I gefnogi'r cais o dan y pennawd cynaladwyedd cyflwynwyd y dogfennau canlynol: - Datganiad Trafnidiaeth, Datganiad Cadwraeth Dwr a Datganiad Dylunio a Mynediad ynghyd a chadarnhad bydd yr unedau yn cydymffurfio gyda Gofynion Ansawdd Dylunio Llywodraeth Cymru - Mannau a Chartrefi Prydferth (2021) ynghyd a Chartrefi Gydol-oes.

5.30 Ystyrir bod y safle yn safle a ddatblygwyd o'r blaen, ei fod yn hygyrch i amrywiol ddulliau o deithio, nid nepell o adnoddau a chyfleusterau cymunedol ac mae gan yr ymgeisydd strategaeth gynaliadwy mewn golwg sy'n golygu defnyddio deunyddiau cynaliadwy a mesurau i leihau defnydd egni fel mesurau insiwleiddio a mesurau sy'n golygu defnyddio systemau gwres a dŵr poeth cynaliadwy (e.e. gosod paneli solar ar y to ac ymgymryd a system ddraenio cynaliadwy *SuDS*). Mae'r Datganiad Cadwraeth Dwr 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 ieithyddol

5.31 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:

(i) disgwylir i'r cynnig gyfrannu'n fuddiol tuag at elfennau gweledol y Gymraeg yn yr ardal leol;

(ii) mae angen penodol am y mathau yma o dai a gynigir yn y ffigyrau angen tai a ddarperir gan Gyngor Gwynedd;

(iii) bydd darparu eiddo ar leoliad dir Llwyd addas o fewn pellter cerdded i lawer o wasanaethau a chyfleusterau lleol yn lleihau'r ddibyniaeth ar geir;

(iv) byddai'r cynnig am yr 18 uned o wahanol fathau, meintiau a deiliadaeth yn galluogi pobl leol i fodloni eu hanghenion am dai ac aros yn yr ardal leol ac yn ei dro mae hyn yn cynnal canran o siaradwyr Cymraeg ym Methesda;

(v) gan y bydd y darpar drigolion yn symud o un lleoliad i un arall yn y dref bydd y cynnig yn cael effaith niwtral ar y Gymraeg a

(vi) mae Adra eisoes yn datblygu safleoedd eraill yn yr ardal leol ar gyfer tai fforddiadwy ac eisoes yn berchen neu yn rheoli 225 uned yn nalgylch Bethesda a Rachub.

5.32 Derbyniwyd ymateb gan yr Uned Iaith yn datgan er bod bylchau yn y dystiolaeth o fewn y datganiad i gefnogi'r farn o'r effaith posibl. Mae barn gryno'r Uned yn datgan (i) rhoddir dadansoddiad teg o effaith ar y Gymraeg yn ward Ogwen a Gerlan a thynnir sylw at y dystiolaeth bod galw am y fath yma o dai yn yr ardal; (ii) byddai cael dadansoddiad o wardiau eraill yn Nyffryn Ogwen wedi rhoi darlun mwy cynhwysfawr sefyllfa Gymraeg yn y Dyffryn; (iii) mae'r

ffaith bod y datblygiad yn mynd i fod dan reolaeth Adra ac y bydd yr unedau ar gael i drigolion lleol ar rent fforddiadwy yn ei gwneud hi'n fwy tebygol bydd y datblygiad yn cael effaith niwtral o ran creu newid mawr yn y nifer o siaradwyr Cymraeg neu yn cael yr effaith fuddiol a nodir yn yr Asesiad Effaith ar y Gymraeg.

5.33 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 i'r 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.

Materion addysgol

5.34 Y polisi perthnasol o fewn cyd-destun cyfraniadau addysgol ar gyfer datblygiadau preswyl yw Polisi ISA 1 o'r CDLL. Rhaid ystyried hefyd cynnwys y ddogfen CCA: Ymrwymiadau Cynllunio wrth drafod y cais hwn. Mae'r wybodaeth/fformiwla o fewn y CCA yn awgrymu byddai 7.2 disgybl oedran ysgol gynradd yn deillio o'r datblygiad arfaethedig. Noda'r CCA dylid ystyried y sefyllfa yn yr ysgol sydd yn gwasanaethu'r dalgylch ble lleolir y datblygiad. Mewn ymateb i'r ymgynghoriad statudol dywed Swyddog Gwybodaeth yr Adran Addysg bod Ysgol Gynradd Llanllechid eisoes dros capasiti (gweler uchod) ond bod digon o gapasiti ar gael yn Ysgol Dyffryn Ogwen.

5.35 Mae cyfiawnhad yma, felly, i ofyn am gyfraniad er mwyn diwallu'r diffyg capasiti yn yr ysgol gynradd drwy gyfrannu swm penodol am bob disgybl a all deillio o'r datblygiad (h.y. 7 disgybl x £10,096) ac i'r perwyl hyn mae'r ymgeisydd yn cytuno i'r cyfraniad addysgol o £70,672.00 a gellir sicrhau hyn drwy arwyddo cytundeb cyfreithiol o dan Adran 106 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref, 1990 er mwyn cydymffurfio gyda gofynion Polisi ISA1 ynghyd a'r CCA perthnasol.

Materion llecynnau agored

5.36 Yn y Pwyllgor blaenorol, codwyd y pryder pam na ellir darparu llecyn agored o fewn y safle fel rhan o'r datblygiad gan ystyried bod diffyg llecynnau chwarae anffurfiol i blant ynghyd a diffyg llecynnau chwarae gyda chyfarpar offer i blant yn nalgylch safle'r cais. Mae'r Datganiad Cynllunio a gyflwynwyd i gefnogi'r cais yn nodi bod cyngor ar gyfer pennu pellter cerdded ynghyd ag amser cerdded sy'n cael eu hystyried yn dderbyniol a hygyrch i lecynnau agored yn cael ei gyfeirio ato gan *Fields in Trust (FIT*) ac o fewn y ddogfen *Beyond the Six Acre Standard (2015)* ac mae'r Canllaw Cynllunio Atodol (CCA): Llecynnau Agored Mewn Datblygiadau Tai Newydd (2019) yn cyfeirio at y safonau hygyrchedd canlynol:-

- Ardal Leol i Chwarae – 100m pellter gerdded.
- Ardaloedd Lleol a Chyfarpar Offer – 400m pellter gerdded.
- Pits Chwarae - 1.2km pellter cerdded.

5.37 Yn yr achos yma, mae'r llecyn chwarae agosaf wedi ei leoli nid nepell i'r gogledd-orllewin o safle'r cais a chyfochrog a'r A.5 rhwng Min Ogwen a Coed Hyfryd gyda llwybr cyhoeddus yn ei gysylltu â Coetmor New Road union gyferbyn a'r fynedfa i safle'r cais. Mae asiant yr ymgeisydd

yn nodi bod Cae Chwarae Clwb Rygbi Bethesda o fewn 650m i safle'r cais gyda chaeau chwarae Ysgol Dyffryn Ogwen 100m i'r gogledd-ddwyrain o safle'r cais a dywed bod y *cwantwm* o lecynnau chwarae o'r fath o fewn lleoliadau agos i'r safle yn uchel.

5.38 Yn ychwanegol i'r uchod, dywed yr ymgeisydd:-

- Byddai cyfraniad ariannol i gynnal a chadw'r llecyn chwarae agosaf fel y'i cytuni'r gyda'r Cyngor yn fodd o sicrhau defnydd o'r cyfleuster awyr agored hwn i'r dyfodol.

- Byddai darparu llecyn agored o fewn y safle ac fel rhan o'r datblygiad yn tanseilio hyfywedd y cynllun ar gyfer darparu tai fforddiadwy ynghyd ac amharu a gallu'r landlord cymdeithasol cofrestredig i gadw a rheoli'r safle am byth oherwydd y gwrthdaro a all godi rhwng ardaloedd preifat ac ardaloedd cyhoeddus a fyddai'n cael eu rhannu gan ddeiliaid y tai /y cyhoedd.

- Nodir bod y bwriad yn golygu darparu 100% tai fforddiadwy a phe bai llecyn agored yn cael ei ddarparu o fewn y safle, byddai'n golygu colli un neu ddau o dai ac mae'r ymgeisydd eisoes wedi profi'r angen cydnabyddedig am dai fforddiadwy ym Methesda.

5.39 O nodi'r wybodaeth uchod a chynnwys y CCA perthnasol; gofynion Polisi ISA 5 o'r CDLL; y ffaith bod yr ymgeisydd eisoes wedi cytuno i ymrwymo i dalu cyfraniad ariannol tuag at ddarpariaeth llecynnau agored oddi ar y safle ynghyd a'r flaenoriaeth i sicrhau cyflenwad addas o unedau fforddiadwy, ystyrir bod y fath amgylchiad yn un eithriadol ble nad oes modd darparu llecynnau chwarae awyr agored fel rhan annatod o'r datblygiad arfaethedig. I'r perwyl hyn, felly, ac yn unol â gofynion y CCA, mae'r ymgeisydd eisoes wedi ymrwymo i gyfrannu'n ariannol tuag at ddarpariaeth llecynnau agored oddi ar y safle.

5.40 Gan ddefnyddio'r CCA bydd angen cyfraniad ariannol o £5,626.83 a bydd y fath gyfraniad yn cael ei roi tuag at wella, cynnal neu greu mannau chwarae addas oddi ar y safle yn lle darpariaeth uniongyrchol o fewn y safle datblygu ei hun ac, fel y cadarnhawyd uchod, mae'r ymgeisydd yn cytuno i'r cyfraniad ariannol hwn. Gellir sicrhau hyn drwy drefnu cytundeb cyfreithiol o dan Adran 106 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref, 1990 ac ar sail yr asesiad uchod credir, felly, i'r bwriad gydymffurfio a gofynion Polisi ISA 5 o'r CDLL, y CCA perthnasol ynghyd a'r cyngor a gynhwysir o fewn NCT 16 parthed asesu llecynnau agored

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 drigolion lleol, fodd bynnag, 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 ac i'r perwyl hyn, felly, credir i'r bwriad fod yn dderbyniol.

7. Argymhelliad:

7.1 Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r ymgeisydd arwyddo cytundeb o dan Adran 106 er mwyn sicrhau cyfraniad ariannol addysgol a llecynnau agored ac i'r amodau isod; -

1. 5 mlynedd.
2. Yn unol â'r cynlluniau/manylion a gyflwynwyd gyda'r cais.
3. Cyflwyno a chytuno cynllun tirlunio a thirweddu meddal a chaled sy'n cadarnhau rhywogaethau coed.
4. 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.
5. Cydymffurfiaeth gydag argymhellion y dogfennau Asesiad Ecolegol Rhagarweiniol; Arolwg Ymlusgiaid; Asesiad Effaith Coedyddiaeth; Arolwg Coed ac Adroddiad Arolwg Botanegol.
6. 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.
7. 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.
8. Cyflwyno a chytuno gyda Chynllun Rheoli Adeiladu Amgylcheddol i gynnwys mesurau lleihau sŵn, llwch a dirgryniad i'w gytuno gyda'r ACLL.
9. Amodau perthnasol gan yr Uned Drafnidiaeth parthed gwelliannau i'r fynedfa a'r llecynnau parcio.
10. Cyflwyno a chytuno gydag esiamplau o ddeunyddiau a'r lliwiau ar gyfer yr anheddau preswyl.
11. Cyflwyno a chytuno gyda chynllun gwelliannau bioamrywiaeth i gynnwys manylion goleuo chlwydfanau ystlumod.
12. Cyflwyno a chytuno gydag Asesiad Risg Bioddiogelwch ar gyfer difa llysiau'r dial sydd ar rannau o'r safle.
13. Cyflwyno a chytuno manylion y paneli solar.
14. Cyflwyno a chytuno manylion Arolwg Tir Rhan 2 ar gyfer asesu sefydlogrwydd y safle.

Nodyn - angen cyflwyno cais system ddraenio gynaliadwy i'w gytuno gyda'r Cyngor.

Nodyn – cyfeirio'r ymgeisydd i sylwadau a chyngor diwygiedig Dwr Cymru.

Nodyn – cyfeirio'r ymgeisydd i sylwadau a'r cyngor gan Cyfoeth Naturiol Cymru.