

DATGANIAD CYNLLUNIO

Tir i'r dwyrain o Ffordd Llanrwst, Gyffin, Conwy

Paratowyd ar ran

**Yr Ymgeisydd – Beech Developments (NW) Ltd ar ran Adra (Tai)
Cyfyngedig**

Ionawr 2026



Address:

5 Portal Business Park, Eaton Lane,
Tarporey, Cheshire, CW6 9DL



Telephone:

07506 279 147



Email:

enquiries@grimsterplanning.co.uk

CYNNWYS

Rhif Adran	Teitl yr Adran	Rhif Tudalen
1	CYFLWYNIAD	1
2	CYD-DESTUN Y SAFLE	2
3	HANES CYNLLUNIO	7
4	DATBLYGIAD ARFAETHEDIG	8
5	CYD-DESTUN POLISI CYNLLUNIO	15
6	ASESIAD TECHNEGOL A PHOLISI	24
7	ACHOS DROS DDATBLYGU	48
8	CASGLIADAU	51

1 CYFLWYNIAD

- 1.1. Paratowyd y Datganiad hwn gan Grimster Planning ar ran ein Cleient, Beech Developments (NW) Ltd ar ran Adra (Tai) Cyfyngedig (y cyfeirir ato yma wedi hyn fel yr "Ymgeisydd").
- 1.2. Cyflwynir y Datganiad i gefnogi cais cynllunio manwl (y cyfeirir ato yma wedi hyn fel y "Cais"), a gyflwynir i Gyngor Bwrdeistref Sirol Conwy ar gyfer datblygiad arfaethedig Tir i'r dwyrain o Ffordd Llanrwst, Gyffin, Conwy (y cyfeirir ato yma wedi hyn fel y "Safle").
- 1.3. Mae'r disgrifiad o'r datblygiad y ceisir caniatâd cynllunio manwl ar ei gyfer, fel y nodir ar y Ffurflen Gais, yn cynnwys y canlynol:

"Codi 95 o anheddau a gwaith seilwaith cysylltiedig gan gynnwys ffyrdd a llwybrau troed, mannau agored cyhoeddus, tirlunio a draenio gan gynnwys is-orsaf newydd"

- 1.4. Mae'r Cais yn cynnwys nifer o gynlluniau a lluniadau ategol, ac adroddiadau technegol, y dylid eu darllen ochr yn ochr â'r Datganiad hwn.

Ymgynghoriad Cyn Ymgeisio (PAC)

- 1.5. Er mwyn llywio'r Cais hwn, mae'r Ymgeisydd wedi cymryd rhan mewn ymgynghoriad ffurfiol cyn ymgeisio gyda Swyddogion Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy am botensial datblygu'r Safle. Cyhoeddwyd ymateb ffurfiol cyn ymgeisio i'r cynnig cynllun cychwynnol ar 26 Hydref 2023.
- 1.6. Ar ben hynny, ac yn unol â'r gofynion statudol a nodir yng Nghanllawiau Llywodraeth Cymru, mae'r Ymgeisydd wedi cynnal ymgynghoriad cyn ymgeisio gyda'r gymuned leol ar gyfer y datblygiad 'mawr' arfaethedig (oherwydd ei fod yn ddatblygiad dros ddeg annedd).
- 1.7. Mae manylion llawn, gan gynnwys yr adborth/sylwadau a dderbyniwyd a sut y mae'r Ymgeisydd yn mynd i'r afael â'r rhain, wedi'u dogfennu yn yr Adroddiad Ymgynghori Cyn Ymgeisio a gyflwynwyd gyda'r Cais.

2 CYD-DESTUN Y SAFLE

- 2.1. Mae'r Adran hon o'r Datganiad yn darparu manylion am y Safle, sef ei leoliad, ei ddisgrifiad a'i gynaliadwyedd lleoliad.

Lleoliad y Safle

- 2.2. Mae'r Safle yn gorwedd o fewn ardal weinyddol Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy, o fewn Ward Conwy a chymuned Gyffin.
- 2.3. Mae'r Safle wedi'i leoli yn ne tref Conwy (a Gyffin) a byddai'n cynrychioli estyniad rhesymegol a naturiol iddo.
- 2.4. O ran ei gymeriad o'i amgylch, mae'r Safle yn ffinio â'r gogledd a'r gorllewin gan ddatblygiadau preswyl presennol sydd wedi'u lleoli ar Isgoed ac Allt y Coed, a Ffordd Llanrwst, yn y drefn honno. Mae'r rhain fel arfer yn cynnwys eiddo preswyl deulawr, pâr-ddatgysylltiedig. Mae presenoldeb yr anheddau presennol hyn, ynghyd â Ffordd Llanrwst, yn cael dylanwad trefol uniongyrchol ar y Safle.
- 2.5. Mae gorchudd coed a gwrychoedd presennol ar hyd ymyl orllewinol y Safle, sy'n darparu gwahaniad ffisegol a gweledol oddi wrth rai o'r anheddau presennol sydd wedi'u lleoli i'r gorllewin.
- 2.6. Mae'r tir i'r dwyrain a'r de yn cynnwys cefn gwlad; mae'r tir i'r dwyrain wedi'i wahanu oddi wrth y Safle gan lystyfiant trwchus presennol. I'r de-orllewin mae ffermdy ac adeiladau allanol presennol
- 2.7. O ystyried topograffeg y tir, mae'r tir y tu hwnt i'r Safle i'r dwyrain wedi'i ddatgysylltu'n gorfforol ac yn weledol o'r Safle.
- 2.8. Darperir delwedd o'r awyr o'r Safle yn *Ffigur 1* isod:

Ffigur 1: Llun o'r Awyr o'r Safle



Ffynhonnell: Datganiad Dylunio a Mynediad a baratowyd gan SAER Architects

Disgrifiad o'r Safle

- 2.9. Mae arwynebedd gros y Safle yn ymestyn i oddeutu 5.34 hecтар gan gynnwys y fynedfa arfaethedig. Mae'r ardal net datblygadwy (ac eithrio'r man agored cyhoeddus a'r gofod amwynder) yn ymestyn i tua 2.39 hecтар.
- 2.10. Ar hyn o bryd mae'r Safle yn cynnwys tir amaethyddol tir glas. Mae'n cynnwys glaswelltir niwtral lled-well gyda chyfansoddiad rhywogaethau cymedrol amrywiol o fewn y caeau mwyaf gogleddol. Defnyddir y caeau mwyaf deheuol fel tir pori.
- 2.11. Mae cwrs dŵr presennol sy'n rhedeg ar hyd ffin orllewinol (a rhan ogleddol) y Safle, ger Ffordd Llanrwst a'r cyswllt drwodd i Isgoed.
- 2.12. Ar hyn o bryd mae mynediad i gerbydau i'r Safle yn cael ei gyflawni drwy'r cae cyfagos i'r de o'r Safle. Cynigir trefniadau mynediad newydd fel rhan o'r datblygiad, fel y dogfennir yn Adran 4 o'r

Datganiad hwn, o'r B5106 Ffordd Llanrwst. Ar hyn o bryd mae'r Safle yn gorwedd o fewn ardal terfyn cyflymder 20mya ar Ffordd Llanrwst, gyda pharth 40mya yn dechrau i'r de o bwynt mynediad arfaethedig y Safle i gerbydau.

- 2.13. Nid oes hawliau tramwy cyhoeddus ar draws y Safle.
- 2.14. Mae'r rhan fwyaf o'r Safle yn gorwedd ym Mharth Llifogydd 1 fel y dangosir ar Fapiau Llifogydd Cyfoeth Naturiol Cymru *ar gyfer Cynllunio* ac felly ystyrir ei fod mewn ychydig neu ddim perygl o lifogydd afonol neu arfordirol/llanw. Mae rhai ardaloedd bach o lifogydd dŵr wyneb posibl ar hyd y cwrws dŵr presennol ar ymyl orllewinol y Safle, fel y cadarnhawyd yn yr Asesiad o Ganlyniadau Llifogydd cysylltiedig.
- 2.15. Nid yw'r Safle wedi'i leoli o fewn Ardal Gadwraeth, ac nid oes unrhyw adeiladau rhestredig ar y Safle, ac y gallai'r datblygiad arfaethedig effeithio ar eu lleoliad a'u harwyddocâd fel arall. Yr ased treftadaeth rhestredig agosaf i'r Safle yw Adeiladau Allanol Fferm Brynglorian sydd wedi'u lleoli i'r de-orllewin o'r Safle, i'r gorllewin o Ffordd Llanrwst, o fewn tua 50m-100m i'r fynedfa arfaethedig i'r Safle. Mae'r Safle wedi'i wahanu'n gorfforol ac yn weledol oddi wrth adeiladau rhestredig eraill yng nghymuned Gyffin.
- 2.16. Mae'r Safle yn gorwedd tua 200m i'r de o Lleoliad Hanfodol Safle Treftadaeth y Byd UNESCO, Castell Conwy. Mae rhywfaint o ryngweledd presennol rhwng rhan orllewinol Mur Tref Conwy a'r Safle. Ar ben hynny, mae'r Safle ar gyrion Tirwedd Hanesyddol Gofrestredig Creuddyn a Chonwy.
- 2.17. Mae topograffeg y tir ar lethr o'r de-ddwyrain i'r gogledd-orllewin, gan ostwng o 82.19 i 22.41 fel y dangosir ar yr Arolwg Topograffig a gyflwynwyd. Mae lefelau'r Safle wedi'u hystyried yn llawn i lywio'r datblygiad arfaethedig.
- 2.18. Mae nifer o goed (a gwrychoedd) presennol ar ffiniau'r Safle, yn ogystal â rhai o fewn y Safle. Mae nifer o goed presennol sy'n cael eu gwarchod o dan Orchymyn Cadw Coed A15 ar ymylon y Safle. Mae presenoldeb y coed yma sydd wedi eu gwarchod wedi'i hystyried yn llawn i lywio'r datblygiad arfaethedig.
- 2.19. Mae Gorchymyn Cadw Coed presennol ar ran o'r Safle, Cyfeirnod TPO A15 (Tir ger Gyffin Hill, Conwy). Bydd y coed hyn yn cael eu cadw.
- 2.20. Nid oes unrhyw gyfleustodau ar draws y Safle ar hyn o bryd, ond mae pwyntiau cysylltiad da i wasanaethu'r datblygiad arfaethedig ar gael.
- 2.21. Ceir mwy o fanylion am gyd-destun ac amgylchoedd y Safle yn y Datganiad Dylunio a Mynediad cysylltiedig, nad ydym yn bwriadu ei ailadrodd yn y Datganiad hwn.

Cynaliadwyedd Lleoliadol

- 2.22. Er mwyn gwerthuso cynaliadwyedd lleoliad y Safle, rydym wedi hystyried lleoliad y Safle mewn perthynas ag anghenion trigolion y dyfodol a mynediad at wasanaethau allweddol. Ceir mwy o fanylion yn Adran 5 o'r Asesiad Trafnidiaeth cysylltiedig.

Mynediad at Addysg

- 2.23. Yr Ysgol Gynradd agosaf at y Safle yw Ysgol Porth-y-Felin ar Ffordd Llanrwst; mae hwn yn gorwedd tua 950m i'r gogledd o'r Safle, o fewn pellter cerdded byr a diogel o'r cyswllt i gerddwyr i'r Safle lle mae'n ffinio ag Isgoed. Mae tua 1.1km o fynedfa arfaethedig i gerbydau i'r Safle o Ffordd Llanrwst.

- 2.24. Mae Ysgol Llangelynnin ymhellach i'r de o'r Safle, yn anheddiad Henryd, o fewn pellter tua 2.5km o'r fynedfa arfaethedig i'r Safle.
- 2.25. Yr Ysgol Uwchradd agosaf at y Safle yw Ysgol Aberconwy sydd wedi'i lleoli ar Ffordd Morfa yng Nghonwy. Mae hwn yn gorwedd tua 2.1km o'r fynedfa arfaethedig i'r Safle oddi ar Ffordd Llanrwst.
- 2.26. Yn gyffredinol, mae cyfle am addysg dda i blant uwchradd a chynradd o'r Safle.

Mynediad i Siopau a Gwasanaethau

- 2.27. Mae darpariaeth manwerthu bresennol yng Nghyfin sy'n darparu mynediad i breswylwyr i'w hanghenion bob dydd. Mae hyn yn cynnwys Siop Premier o fewn pellter cerdded 0.3km i'r Safle trwy'r cyswllt arfaethedig i gerddwyr a beicwyr drwedd i Lsgoed.
- 2.28. O ystyried pa mor agos yw'r Safle i Gonwy, byddai trigolion y dyfodol hefyd yn mwynhau mynediad at ystod o wasanaethau lleol gan gynnwys llawer o siopau, tafarndai/bwytai, caffis, siopau tecawê, cigyddion, becws, fferyllfa, a siopau gwallt o fewn pellter byr i'r Safle. Mae'r un peth yn wir am Fan Addoli a'r Ganolfan Gymunedol yn Gyffin ar gyfer cynnal a mynychu digwyddiadau.
- 2.29. Ar y cyfan, mae'r Safle yn elwa o fynediad da iawn i gyfleusterau lleol i ddiwallu anghenion bob dydd trigolion y dyfodol. Mae adran 5 o'r Asesiad Trafnidiaeth cysylltiedig yn darparu mwy o fanylion am hygyrchedd gwasanaethau lleol o'r Safle.

Mynediad i lwybrau troed

- 2.30. Mae mynediad giât presennol i'r Safle o Lsgoed. Cynigir y bydd hwn yn gwasanaethu fel llwybr cerddwyr a beicio hygyrch i'r cyhoedd i mewn ac allan o'r Safle ar ôl datblygu, gan gysylltu â'r rhwydwaith llwybrau troed presennol ar Lsgoed a Ffordd Llanrwst. Bydd hyn yn hwyluso ac yn annog cysylltedd diogel i gerddwyr a beiciau i'r Safle ac oddi yno, gan ddangos y gallu i bobl deithio mewn dulliau trafndiaeth gynaliadwy. Mae hyn yn cynnwys mynediad diogel i'r gwasanaethau bws lleol sy'n gweithredu ar Ffordd Llanrwst, fel y dogfennir ymhellach isod.

Mynediad i Drafnidiaeth Gyhoeddus

- 2.31. Mae'r arosfannau bysiau agosaf heb eu marcio i'r Safle wedi'u lleoli ar Ffordd Llanrwst, i'r gogledd-orllewin o'r Safle, ac o fewn pellter cerdded diogel a byr o tua 300m-350m drwy'r cysylltiad arfaethedig i gerddwyr ag Lsgoed. Darperir arhosfan bws arall heb ei farcio ar Ffordd Byrn-Seiri, o fewn 300m.
- 2.32. Mae manylion y gwasanaethau bws a ddarperir drwy'r arosfannau hyn wedi'u nodi yn Adran 6 o'r Asesiad Trafnidiaeth cysylltiedig. Mae'r rhain yn cynnwys gwasanaethau Rhif 19, 19S a 27 sy'n darparu mynediad i gyrchfannau gan gynnwys Conwy, Bae Colwyn, Llandudno a Chyffordd Llandudno. Mae pob gwasanaeth hefyd yn galw yng Ngorsaf Reilffordd Conwy, sydd yn ei dro yn darparu mynediad i wasanaethau bws eraill. Ceir manylion sy'n ymwneud ag amllder pob gwasanaeth bws ym mharagraff 6.2.2.1 o'r Asesiad Trafnidiaeth cysylltiedig.
- 2.33. O ran darpariaeth rheilffyrdd, mae gorsaf reilffordd bresennol yng Nghonwy, o fewn pellter cerdded a beicio oddeutu 1.4km o'r fynedfa arfaethedig i'r Safle (yn ogystal â bod yn hygyrch drwy wasanaethau bws). Mae gwasanaethau Llinell Arfordir Gogledd Cymru sy'n gweithredu drwy Gonwy yn darparu mynediad dyddiol i ardaloedd fel Caergybi, Bangor, Cyffordd Llandudno, Bae Colwyn, y Fflint, Caergybi, Prestatyn, Caer, Wrecsam a Crewe.
- 2.34. Ar y cyfan, mae'r Safle yn elwa o hygyrchedd da i wasanaethau bysiau lleol a chyda mynediad i drefi/aneddiadau eraill ledled Gogledd Cymru mewn ardaloedd sirol cyfagos.

Mynediad at Ofal Iechyd

- 2.35. Mae practis meddygol a meddygfeydd presennol yn Gyffin, o fewn pellter byr a diogel o'r Safle. Mae fferyllfa ar gael yng Nghonwy gerllaw.

Mynediad i Hamdden / Hamdden

- 2.36. Mae'r ardal chwarae agosaf at y Safle wedi'i lleoli i'r gogledd oddi ar Mill Hill, o fewn pellter cerdded byr i'r Safle (tua 300m) trwy'r cysylltiad arfaethedig i gerddwyr i Lsgoed.
- 2.37. Mae hyn hefyd yn darparu mynediad i gaeau chwarae awyr agored ger dwyrain yr ardal chwarae.
- 2.38. Mae Canolfan Gymunedol Gyffin o fewn pellter cerdded tua 300m i'r Safle trwy Lsgoed, sydd wedi'i leoli ar Ffordd Henryd.
- 2.39. Yn unol â hynny, mae'r Safle yn elwa o fynediad at gyfleusterau lleol at ddefnydd cymunedol sy'n gallu cefnogi iechyd a lles preswylwyr y dyfodol, gan gynnwys plant ifanc.

Crynodeb

- 2.40. Yn gyffredinol, ystyrir bod y Safle yn elwa o hygyrchedd lleoliad da iawn a chysylltedd ag addysg gynradd ac uwchradd, trafnidiaeth gyhoeddus (gwasanaethau bysiau), siopau a gwasanaethau, gofal iechyd a chyfleusterau hamdden/hamdden.

3 HANES CYNLLUNIO

- 3.1. Mae manylion hanes cynllunio'r Safle, i'r graddau y mae'n berthnasol i'r datblygiad arfaethedig sydd bellach yn destun y Cais hwn, wedi'u nodi yn *Nhabl 1* isod:

Tabl 1: Hanes Cynllunio

Cyfeirnod y Rhaglen	Disgrifiad o'r Datblygiad	Dyddiad y Penderfyniad
4/14/676	Datblygiad Preswyl (amlinelliad)	Gwrthodwyd 4 Medi 1980
4/14/799	Byngalos dormer 3 ystafell wely neu dŷ gyda garej (amlinelliad)	Cymeradwywyd 15 Gorffennaf 1982
PIAW 4/14/799	Annedd at ddibenion amaethyddol	Cymeradwywyd 8 Mawrth 1984
0/29607	Tai Fforddiadwy (amlinelliad)	Gwrthodwyd 11 Ebrill 2005
0/46624	Datblygiad preswyl (7 annedd), mynediad a gwaith cysylltiedig (amlinelliad)	Tynnwyd yn ôl 3rd Hydref 2019
0/47578	Datblygiad preswyl (7 annedd), mynediad a gwaith cysylltiedig	Gwrthodwyd 5th Hydref 2020

- 3.2. Fel y dangosir yn *Nhabl 1* uchod, mae'r Safle wedi bod yn destun ceisiadau cynllunio ar wahân ar gyfer defnydd preswyl gan drydydd partïon o'r blaen, ac nid oes yr un ohonynt wedi'u cymeradwyo.
- 3.3. Mae'r Ymgeisydd wedi ystyried y gwrthodiadau blaenorol ar y Safle wrth lunio'r datblygiad arfaethedig sydd bellach wedi'i gyflwyno i'r Cyngor fel rhan o'r Cais hwn.

4 DATBLYGIAD ARFAETHEDIG

- 4.1. Mae'r Adran hon o'r Datganiad yn darparu manylion y datblygiad arfaethedig y ceisir caniatâd cynllunio manwl ar ei gyfer.

Defnydd

- 4.2. Mae'r Cais hwn yn gofyn am ganiatâd cynllunio manwl ar gyfer y canlynol:

"Codi 95 o anheddau a gwaith seilwaith cysylltiedig gan gynnwys ffyrdd a llwybrau troed, mannau agored cyhoeddus, tirlunio a draenio gan gynnwys is-orsaf newydd"

Swm

- 4.3. Bydd y datblygiad arfaethedig yn cynnwys datblygiad 95 o anheddau (Dosbarth Defnydd C3), a fydd pob un ohonynt o ddeiliadaeth fforddiadwy.

Cymysgedd Tai a Dwysedd

- 4.4. Bydd y datblygiad arfaethedig yn cynnwys y cymysgedd tai canlynol:

- 30 o fflatiau **2 berson, 1 ystafell wely**, 51 metr sgwâr;
- 12 fflat **3 person, 2 ystafell wely**, 65 metr sgwâr;
- 2 fyngalo **3 person, 2 ystafell wely**, 59 metr sgwâr;
- 10 tŷ 4 person, 2 ystafell wely, 83 metr sgwâr;
- 12 tŷ 4 person, 2 ystafell wely, 83 metr sgwâr;
- 1 tŷ 5 person, 3 ystafell wely, 93 metr sgwâr;
- 2 dŷ 5 person, 3 ystafell wely, 96 metr sgwâr;
- 21 tŷ 5 person, 3 ystafell wely, 92 metr sgwâr;
- 4 tŷ 6 person, 4 ystafell wely, 114 metr sgwâr; a
- 1 tŷ 8 person, 5 ystafell wely, 131 metr sgwâr.

- 4.5. Mae 42 o fflatiau yn cael eu cynnig a 53 o dai (gan gynnwys 2 byngalo).

- 4.6. Y dwysedd net arfaethedig ar draws y Safle fydd 39.74 o anheddau yr hectar (yn seiliedig ar arwynebedd datblygadwy net o 2.39 hectar).

- 4.7. Disgwylir i'r cartrefi fforddiadwy fod yn rhaniad o ddeiliadaeth Rhentu Cymdeithasol a Rhent Fforddiadwy (Canolradd), i'w cadarnhau mewn trafodaethau gyda Thîm Strategaeth Tai y Cyngor. Ar hyn o bryd, cynigir y bydd yn cynnwys deiliadaeth Rhent Cymdeithasol o 70% a 30% Rhent Fforddiadwy wedi'u rhannu ar draws y Safle fel y dogfennir yn y Datganiad Tai Fforddiadwy a'r Datganiad Cymysgedd Tai cysylltiedig.

Graddfa a Mas

- 4.8. Bydd y mwyafrif o'r adeiladau arfaethedig ar y Safle yn uchafswm o ddau lawr o uchder, ac eithrio'r byngalos sy'n un llawr.

- 4.9. Mae'r cymysgedd arfaethedig o anheddau (fel y nodir ym mharagraff 4.4 uchod) yn caniatáu cynllun nad yw'n rhoi achos i faterion mas a allai fel arall fod yn anghyson â'r cymeriad a'r cyd-destun lleol o'i amgylch, tra hefyd yn ymateb i anghenion tai lleol a nodwyd yn Asesiad y Farchnad Tai Leol y

Cyngor a'r wybodaeth fwyaf diweddar am y rhestr aros/cofrestr tai a nodir yn ddiweddarach yn y Datganiad hwn.

Dyluniad

- 4.10. Dangosir y Cynllun Safle Arfaethedig ar *Ffigur 2*. Mae hyn yn cynnwys cymysgedd o eiddo canol a diwedd teras ac eiddo pâr, gydag un eiddo ar wahân. Mae'r cynllun wedi ceisio mynd i'r afael yn gadarnhaol â ffryntiad y stryd ar draws y Safle; Mae'r eiddo wedi'u gosod yn ôl o'r ffordd fewnol i ganiatáu parcio o flaen ac i'r ochr oddi ar y ffordd. Mae maint a math o anheddau yn cael eu gwasgaru ar draws y Safle yn hytrach na chael eu grwpio gyda'i gilydd, gan ddarparu cynllun/datblygiad llawer mwy cytbwys. Darperir manylion llawn am ddyluniad, esblygiad a rhesymeg y datblygiad yn y Datganiad Dylunio a Mynediad cysylltiedig.
- 4.11. Mae wedi'i gynllunio fel ei fod yn cydymffurfio â phellteroedd gwahanu gofynnol y Cyngor ac yn osgoi unrhyw faterion preifatrwydd ac effaith ar amwynder preswyl eiddo cyfagos i'r gogledd a'r gorllewin o'r Safle (bydd preifatrwydd yn cael ei gynnal drwy gadw tirlunio sefydledig o amgylch y Safle lle bynnag y bo'n bosibl, ochr yn ochr â phlannu pethau newydd).
- 4.12. Mae ystyriaeth hefyd wedi'i roi i'r egwyddorion Diogel Drwy Ddylunio i lywio'r cynllun arfaethedig ar y safle a'r triniaethau ffiniau. Yn unol â hynny, mae'r anheddau arfaethedig wedi'u dylunio fel bod cyfle i weld yn glir o'r eiddo. Mae hyn yn cynnwys gallu gweld y man agored cyhoeddus o fewn y Safle.
- 4.13. Gellir ymdrin â manylion y goleuadau stryd sydd i'w darparu o fewn y Safle drwy gyfrwng amod cyn meddiannaeth ynghlwm wrth roi caniatâd cynllunio.

Ffigur 2: Cynllun Safle Arfaethedig



Ffynhonnell: Cyfeirnod Darlun BD0157-PL-01 Ad. F

- 4.14. Mae'r cynllun wedi ceisio cadw'r coed a'r gwrychoedd presennol o fewn ac o amgylch y Safle cyn belled â phosibl Yn ogystal, cynigir plannu coed newydd fel y dangosir ar y Cynllun Tirwedd a gyflwynwyd.

Ymddangosiad a Deunyddiau

- 4.15. Cynigir y bydd 11 o fath o dŷ yn cael eu cyflwyno ar draws y Safle; ceir mwy o fanylion, gan gynnwys cynlluniau llawr, ar y pecyn dyluniadau a gyflwynwyd.
- 4.16. Mae'r palet o ddeunyddiau a gynigir gan yr Ymgeisydd yn rhoi cyfle i greu cymeriad a hunaniaeth cryf trwy'r datblygiad arfaethedig. Ceir mwy o fanylion yn y Datganiad Dylunio a Mynediad cysylltiedig.
- 4.17. Gellir ymdrin a chadarnhau'r palet deunyddiau llawn a terfynol drwy amodau cynllunio cyn cynllunio sydd ynghlwm ag unrhyw ganiatâd cynllunio.

Tirlunio a Mannau Agored Cyhoeddus

- 4.18. Mae Cynllun Tirwedd wedi'i baratoi ac mae'n cael ei gyflwyno gyda'r Cais. Mae hyn yn darparu manylion am goed a gwrychoedd i'w cadw, plannu coed a gwrychoedd newydd o fewn ac ar berimedr y Safle ochr yn ochr â nodweddion naturiol sydd wedi'u cadw. Bydd hyn yn cynnwys plannu coed a llwyni brodorol, yn ogystal â phlannu addurniadol, plannu amwynderau, ardaloedd tywyrch, ochr yn ochr â'r glaswelltir sy'n llawn rhywogaethau. Darperir manylion yr ardal tirlunio caled hefyd, gan gynnwys palmant athraidd a tharmac.
- 4.19. Bydd y ddarpariaeth mannau agored ar draws y Safle yn cynnwys y canlynol:
- 19,908 metr sgwâr o ofod amwynder dōl blodau gwyllt;
 - 499 metr sgwâr o offer chwarae, sy'n cynnwys 7 o darn o offer chwarae; a
 - 5,245 metr sgwâr o ofod amwynder gwyrdd cyffredinol ledled y Safle.
- 4.20. Bydd pob un o'r anheddau arfaethedig yn elwa o ofod gardd awyr agored preifat o fewn eu cwrtil, tra bydd y fflatiau yn rhannu gofod cymunedol awyr agored.
- 4.21. Mae'n debygol y bydd y triniaethau ffiniau arfaethedig (ar berimedr y Safle a rhwng cwrtil preswyl) yn cynnwys ffensys pyst a gwifren 1.2m, ffensys pren 1.5m â byrddau agos, a ffensys pren 1.8m â byrddau agos. Bydd angen i bob ffens gynnwys tyllau mynediad sy'n cydymffurfio â draenogod ac arwyddion cynghori.

Hygyrchedd

- 4.22. Cynigir mynediad newydd i gerbydau (a cherddwyr/beicwyr) i'r Safle o Ffordd Llanrwst tuag at gornel dde-orllewinol y Safle. Dangosir hyn ar Draw Ref. 1816/06/A yn yr Asesiad Trafnidiaeth cysylltiedig.
- 4.23. Bydd y gwaith a gynigir fel rhan o'r Cais hwn yn cynnwys cyffordd newydd a reolir gan flaenoriaeth wedi'i chynllunio i safonau preswyl nodweddiadol a bydd yn darparu ffordd gerbyttffordd 5.5m o led, radii cornel 10m, troedffordd ddi-dor 2m o led ar ochr ddeheuol y ffordd a llwybr teithio llesol 3m ar ochr ogleddol y ffordd.

- 4.24. Cynigir cysylltiad i gerddwyr a beicwyr i gysylltu ag lsgoed i'r gogledd o'r Safle, gan hwyluso ac annog dulliau teithio cynaliadwy, mynediad i'r rhwydwaith troedffyrdd presennol, a mynediad at wasanaethau trafndiaeth gyhoeddus. Bydd y troedffyrdd yn ddiogel i gerddwyr ac i annog teithio heb gar o ystyried cynaliadwyedd lleoliad y Safle a mynediad at wasanaethau trafndiaeth gyhoeddus fel y dogfennir yn Adran 2 o'r Datganiad hwn.
- 4.25. Darperir croesfannau palmant wedi'u gollwng gyda phalmentydd cyffyrddol o fewn y Safle. Bydd y rhain yn cynorthwyo defnyddwyr llwybrau troed a beicwyr o bob gallu, gan sicrhau bod y datblygiad arfaethedig yn hygyrch i bawb.
- 4.26. Bydd y 'splays' gweledd ar fynediad y Safle yn 2.4m x 43m yn edrych i'r dde, a 2.4m x 42m yn edrych i'r chwith. Mae'r rhain wedi'u llywio gan arolwg traffig.
- 4.27. Mae'r trefniadau ffyrdd mewnol wedi'u cynllunio i sicrhau symudiad cerbydau gwasanaeth a sbwriel heb ganiatáu i'w gofynion ddominyddu. Cynhaliwyd dadansoddiad o lwybrau ysgubo i lywio'r cynllun arfaethedig, a gellir dod o hyd i fanylion amdano ar Lun Cyfeirnod.' 1816/SP/01/A a'r Asesiad Trafndiaeth cysylltiedig.
- 4.28. Mewn perthynas â pharcio cerbydau, byddai safonau parcio'r Cyngor, a gymhwysir i'r cymysgedd tai arfaethedig, yn gofyn am gyflwyno 189 o fannau parcio i breswylwyr a 19 arall mannau ymwelwyr (cyfanswm o 208 o lefydd).
- 4.29. Mae'r datblygiad arfaethedig yn cynnwys 154 o fannau parcio preswylwyr a 14 o fannau parcio ymwelwyr (cyfanswm o 168 o leoedd). Mae'r diffyg yn erbyn gofynion safonol parcio y Cyngor (o 189 o leoedd) yn ganlyniad i ddarparu dim ond 1 lle parcio fesul fflat 2 ystafell wely, a dim ond 2 o leoedd ar gyfer rhai o'r tai 3 ystafell wely arfaethedig. Fodd bynnag, mae gor-ddarpariaeth o fannau i ymwelwyr wedi'i wneud.
- 4.30. Yn seiliedig ar y data perchnogaeth ceir a nodir ym mharagraffau 4.6.5 i 4.6.10 o'r Asesiad Trafndiaeth sy'n cyd-fynd â'i gilydd, ystyrir bod cyfanswm y ddarpariaeth parcio yn ddigonol ac ni ddylai arwain at unrhyw broblemau parcio neu broblemau fel gorlifo ar Ffordd Llanrwst neu ffyrdd preswyl cyfagos.
- 4.31. Cytunir ar fanylion y goleuadau stryd allanol gyda'r Awdurdod Priffyrdd Sirol.
- 4.32. Bydd parcio diogel ar gyfer beiciau yn cael ei ddarparu mewn adeiladau a/neu siediau gardd y gellir eu cloi.

Gwastraff ac Ailgylchu

- 4.33. Bydd gan bob un o'r tai arfaethedig ei ardal storio biniau preifat ei hun i gynorthwyo casglu ac ailgylchu gwastraff o fewn ei gwrtil. Bydd y fflatiau yn elwa o ardal biniau allanol cymunedol.
- 4.34. Fel yr amlinellwyd uchod, mae olrhain cerbydau wedi'i gynnal fel rhan o'r Datganiad Trafndiaeth cysylltiedig i sicrhau bod y system ffyrdd fewnol yn addas i gerbydau sbwriel symud yn ddiogel.

Draenio

- 4.35. Bydd y datblygiad arfaethedig yn ymgorffori'r mesurau draenio canlynol, fel y dogfennir yn y Strategaeth Asesu Canlyniadau Llifogydd a Draenio cysylltiedig, ac a ddangosir ar Llun Cyfeirnod. 5388-CAU-XX-XX-DR-C-1601 Adolygiad. P04:

- **Dŵr wyneb** – mae'r strategaeth ddraenio dŵr wyneb arfaethedig yn ymgorffori nifer o fesurau draenio cynaliadwy. Mae'r rhain yn cynnwys gerddi dŵr glaw ym mhob eiddo (lle bo'n bosibl), swales gyda phibell dyllu oddi tano, ar hyd y ffin ddwyreiniol, gwanhau cellog ym mhob eiddo (a rhannau o'r briffordd), gyda basnau cadw gorlif (gan gynnwys crat geogellog dwfn) wedi'u lleoli yn rhan ogleddol y Safle i ddarparu ar gyfer gollyngiadau gwanedig ar gyfraddau dŵr ffo tir glas. Bydd rheoli'r gwaith o ddraenio dŵr wyneb yn cydymffurfio â safonau SuDS Llywodraeth Cymru, a bydd yn cael ei gyflwyno ar wahân i'r SAB i'w gymeradwyo; ac
- **Dŵr budr** – ar hyn o bryd nid oes unrhyw ddraeniad dŵr budr presennol wedi'i leoli o fewn ffin y safle. Mae'r garthffos ddŵr budr cyhoeddus agosaf presennol wedi'i leoli 30m y tu allan i ffin y safle i'r gogledd yn Isgoed. Mae ymholiad cyn datblygu i'w wneud cais gyda Dŵr Cymru i gadarnhau a oes modd dod i'r rhwydwaith cyhoeddus presennol hwn. Mae draenio budr arfaethedig i'w gasglu o bob llain a'i ollwng i'r rhwydwaith draenio dŵr budr arfaethedig.

Mesurau Cynaliadwyedd

4.36. Nodir bod Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy wedi datgan argyfwng newid hinsawdd ym mis Mai 2019. Yn unol â hynny, ac mewn ymateb, disgwylir y bydd y datblygiad arfaethedig yn ymgorffori rhai o'r mesurau cynaliadwyedd canlynol:

- **Dylunio Anheddau** – fel egwyddor uwch, mae dyluniad y datblygiad arfaethedig wedi ceisio gweithredu'r hierarchaeth ynni trwy leihau'r galwadau ynni ac yna cynyddu effeithlonrwydd ynni yn yr anheddau. Bydd hyn yn sicrhau bod yr eiddo mor effeithlon o ran ynni â phosibl er mwyn peidio â chyfrannu'n andwyol tuag at newid yn yr hinsawdd yn y dyfodol;
- **Tirlunio Meddal** – bydd y datblygiad arfaethedig yn ymgorffori tirlunio meddal newydd ochr yn ochr â nodweddion tirwedd a gadwir fel rhan o rwydwaith seilwaith gwyrdd ar draws y Safle. Bydd gerddi preifat hefyd yn cael eu darparu ar gyfer iechyd a lles trigolion y dyfodol. Mae gan y cynnig y gallu i gyflawni budd bioamrywiaeth net;
- **Storfa Beic** – cynigir y bydd storfa feiciau y gellir ei gloi yn cael ei ddarparu i bob llain;
- **Dŵr** – er mwyn i'r annedd arfaethedig ddefnyddio cyn lleied o ddŵr â phosibl, bydd effeithlonrwydd dŵr yn yr eiddo yn cael ei gynnal trwy osod toiledau fflysio deuol a defnyddio cyfyngwyr llif ar dapiau;
- **Draenio** - bydd system ddraenio trefol gynaliadwy yn cael ei gweithredu ar draws y Safle, fel yr amlinellir yn gynharach yn yr Adran hon;
- **Rheoli Gwastraff** – bydd cynllun rheoli gwastraff ac ailgylchu domestig ôl-adeiladu yn cael ei weithredu. Bydd gan bob cegin finiau ailgylchu mewnol i annog preswylwyr i ailgylchu a lleihau eu gwastraff eu hunain;
- **Sgôr ynni** - Bydd pob annedd yn cael ei ddatblygu i gyflawni EPC A (SAP92 neu fwy) fel dull ffabrig cyntaf gydag ASHP gyda phaneli Ffotofoltäig;
- **Dadansoddiad o orboethi** – Bydd yr Ymgeisydd yn cynnal asesiad o'r risg o orboethi yn seiliedig ar fethodoleg CIBSE TM59 ar gyfer Fflatiau a Thai nad oes ganddynt ddwy agwedd gyfochrog neu fwy i hwyluso croes-awyru;

- **Diogel trwy ddylunio** - Mae'r Safle wedi'i ddatblygu i gyrraedd safon Aur; a
- **Dulliau Modern o Adeiladu / Carbon Ymgorfforedig** - Mae'r cynllun wedi'i ddatblygu i ddefnyddio Concrit Inswleiddio Nudura gan fod yr Ymgeisydd yn credu bod hyn yn golygu gallu adeiladu yn gynt, yn lleihau gwastraff ac yn gwella effeithlonrwydd tra hefyd yn darparu ansawdd adeiladu a pherfformiad uchel. Mae'n ffurf wydn iawn y mae'r Ymgeisydd wedi'i defnyddio ers blynnyddoedd.

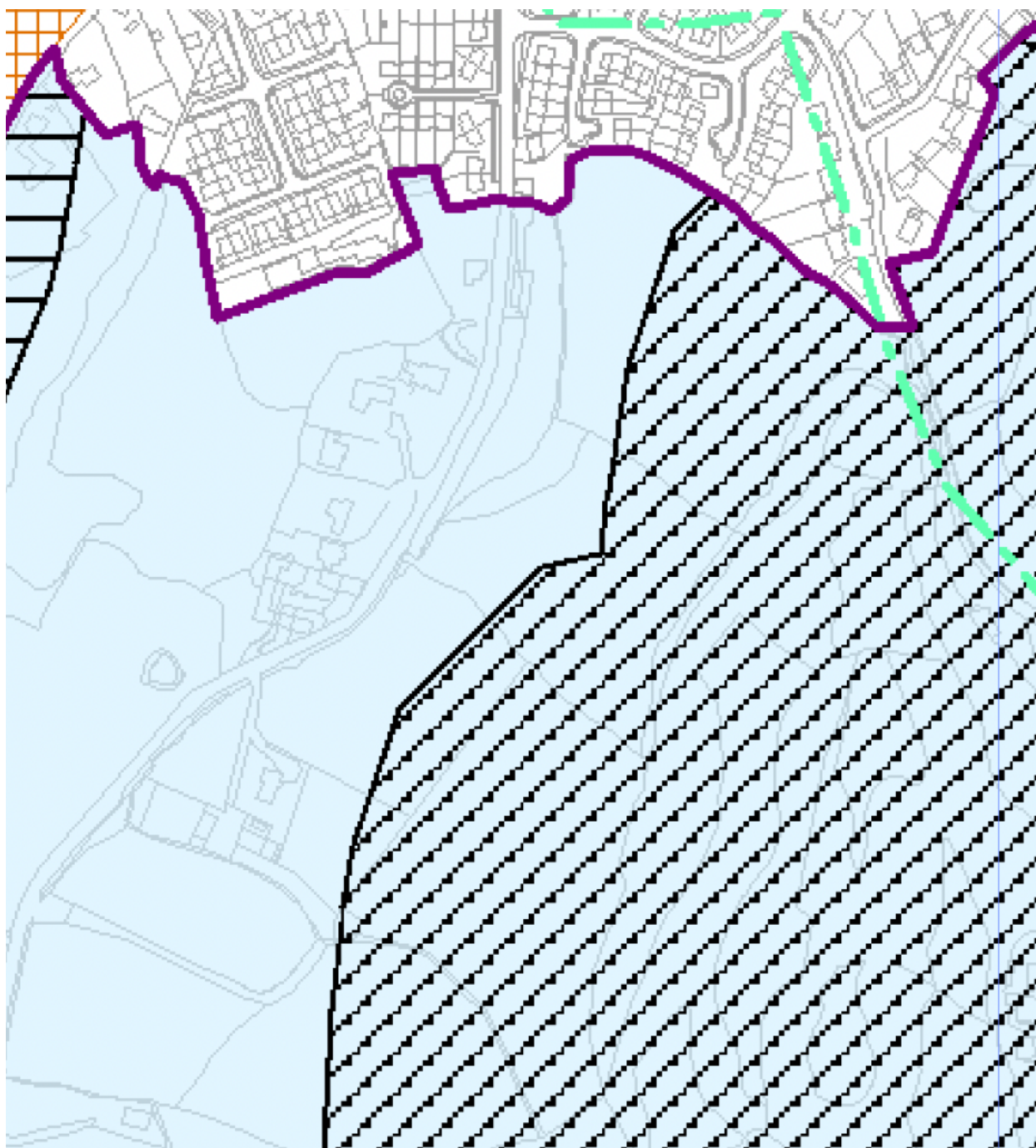
5 CYD-DESTUN POLISI CYNLLUNIO

- 5.1. Er mwyn gwneud penderfyniadau, mae adran 38(6) o'r Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol (2004) yn ei gwneud yn ofynnol, os oes sylw i'r cynllun datblygu at ddibenion penderfynu, yna rhaid gwneud y penderfyniad hwnnw yn unol â'r cynllun datblygu oni bai bod ystyriaethau materol yn nodi fel arall.
- 5.2. Mae'r gofyniad hwn o'r gyfraith gynllunio yn cael ei ailadrodd ym Mharagraff 1.21 o Bolisi Cynllunio Cymru 12 ("PPW12") a gyhoeddwyd ym mis Chwefror 2024.
- 5.3. Yn unol â hynny, rydym yn nodi'r cynllun datblygu perthnasol ac unrhyw ystyriaethau materol eraill sy'n berthnasol i'r Cais hwn isod:

Cynllun Datblygu Lleol

- 5.4. Mae'r cynllun datblygu at ddibenion y Cais hwn yn cynnwys y canlynol:
 - **Mabwysiadwyd Cynllun Datblygu Lleol Conwy ym mis Hydref 2013; ac**
 - **Map Polisiâu Cynllun Datblygu Lleol Conwy.**
- 5.5. Mae'r CDLI mabwysiedig bellach wedi dod i ben, gan gwmpasu'r cyfnod rhwng 2007 a 2022, ac felly bydd y pwysau i'w roi i'r polisiâu yn dibynnu ar lefel cysondeb y CDLI â PPW12.
- 5.6. Ar Fap Cynigion y Cynllun Datblygu Lleol, mae'r Safle yn gorwedd y tu allan i ffin/terfynau datblygu Conwy (ffin ogleddol y Safle) ond yn union gyfagos iddynt. Mae wedi'i leoli yng nghefn gwlad agored ac nid yw'n cael ei ddyrannu ar gyfer unrhyw ddefnydd tir penodol o fewn y CDLI.
- 5.7. Dangosir bod y Safle yn gorwedd o fewn *Ardal Tirwedd Arbennig Dyffryn Conwy*, ac yn rhannol o fewn ardal o *Dywodfaen wedi'i Ddiogelu*.
- 5.8. Nodir bod Conwy yn rhan o'r Ardal Drefol gyda'r hierarchaeth aneddiadau, fel rhan o *Ardal Strategaeth Datblygu Trefol* Conwy, Llandudno a Chyffordd Llandudno.

Ffigur 3: Detholiad Map Cynigion Cynllun Datblygu Lleol



Cynllun Datblygu Lleol

- 5.9. Yn ogystal â'r polisiâu hynny a ddyfynnir uchod, ystyrir bod polisiâu'r Cynllun Datblygu Lleol canlynol yn berthnasol wrth benderfynu ar y Cais hwn, ac fe'u hystyrir ymhellach yn Adran 6 o'r Datganiad hwn:

Tabl 2: Polisiâu'r Cynllun Datblygu Lleol Perthnasol

Cyfeirnod Polisi	Teitl Polisi
DP/1	Egwyddorion Datblygu Cynaliadwy
DP/2	Dull Strategol Cyffredinol
DP/3	Hyrwyddo Ansawdd Dylunio a Lleihau Troseddu
DP/4	Meini Prawf Datblygu
DP/5	Seilwaith a Datblygiadau Newydd
DP/6	Polisi a Chanllawiau Cynllunio Cenedlaethol
HOU/1	Diwallu'r Angen Tai
Hou/2	Tai fforddiadwy ar gyfer anghenion lleol
HOU/4	Dwysedd Tai
HOU/5	Cymysgedd Tai
Hou/6	Safleoedd eithriad ar gyfer tai fforddiadwy ar gyfer anghenion lleol
CFS/1	Cyfleusterau a Gwasanaethau Cymunedol
CFS/11	Datblygu a Mannau Agored
NTE/1	Yr Amgylchedd Naturiol
NTE/3	Bioamrywiaeth
NTE/4	Ardal Tirwedd a Gwarchod Tirwedd Arbennig
NTE/8	Systemau Draenio Cynaliadwy
NTE/9	Draenio budr
NTE/10	Cadwraeth Dŵr
CTH/1	Treftadaeth ddiwylliannol
CTH/2	Datblygiad sy'n Effeithio ar Asedau Treftadaeth
CTH/5	Yr Iaith Gymraeg
STR/1	Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygu a Hygyrchedd
STR/2	Safonau Parcio
STR/3	Lliniaru Effaith Teithio
STR/4	Teithio heb fodur
MWS/1	Mwynau a Gwastraff
MWS/2	Mwynau
MWS/3	Diogelu Adnoddau Rick Caled a Thywod a Graean

5.10. Mae'r Cynllun Datblygu Lleol yn nodi nifer o faterion allweddol sy'n effeithio ar ddatblygiad ledled y Sir. Mae hyn wedi llywio dod i wybod am nifer o faterion blaenoriaeth, ac sy'n cynnwys y canlynol sy'n cael eu hystyried yn berthnasol i'r Cais hwn:

- **Goresgyn Lefelau Uchel o Dir Cyfyngedig** – derbynnir bod prinder tir a ddatblygwyd yn flaenorol i ddiwallu anghenion y Sir. Ar ben hynny, mae rhannau mawr o dir hefyd yn destun lefelau uchel o berygl llifogydd. Yn unol â hynny, mae cydnabyddiaeth bod angen defnyddio tir yn effeithlon trwy leoli datblygiad mewn lleoliadau cynaliadwy lle bo hynny'n ymarferol;
- **Darparu ar gyfer Twf Tai Cynaliadwy a hyrwyddo strwythur oedran mwy cytbwys** – cydnabyddir bod angen mwy o dai o ganlyniad i newid maint aelwydydd a mewnfudo net. Mae angen darparu 6,520 o dai newydd dros gyfnod y Cynllun hyd at 2022;

- **Blaenoriaethu Angen Tai Fforddiadwy** – mae'r Cynllun Datblygu Lleol yn cydnabod nad oes gan Conwy gyflenwad digonol o dai fforddiadwy ar gyfer anghenion lleol. Mae gofyniad i sicrhau bod darpariaeth o hyd at oddeutu 1,875 o gartrefi fforddiadwy newydd yn cael eu darparu i gyfrannu at lefelau'r galw ac i hyrwyddo strwythur oedran mwy cytbwys;
- **Annog Trafnidiaeth Gynaliadwy** – cydnabyddir yr anghenion am well defnydd trafndiaeth cynaliadwy a seilwaith trafndiaeth yng Nghonwy, gan hwyluso mwy o feicio a cherdded i leihau dibyniaeth ar geir;
- **Hyrwyddo Dylunio o Ansawdd Uchel** – cydnabyddir bod gan ddylunio cynaliadwy o ansawdd uchel rôl bwysig i'w chwarae wrth gynnal a gwella cymeriad Conwy, yn ogystal â darparu dyluniad mwy arloesol i annog y boblogaeth iau i aros a dychwelyd i'r ardal;
- **Diogelu Treftadaeth Ddiwylliannol Conwy** – dylai datblygiad newydd ystyried yr amgylchedd adeiledig hanesyddol a sicrhau y bydd dylunio ac ansawdd adeiladu yn helpu i ddiogelu, cynnal a chadw ac, lle bo'n briodol, gwella'r ansawdd hwn yng Nghonwy; a
- **Diogelu'r Gymraeg a'r Diwylliant** – mae pwysau cynyddol ar yr iaith Gymraeg, ac mae angen diogelu hyn.

- 5.11. Mae canllawiau gan Lywodraeth Cymru a gyhoeddwyd mewn llythyr dyddiedig 24 Medi 2020 yn cadarnhau, yn absenoldeb CDLI gyfredol, y bydd Cynlluniau a fabwysiadwyd cyn 4 Ionawr 2016 yn parhau i fod yn CDLI ar gyfer penderfynu ar geisiadau cynllunio nes iddynt gael eu disodli gan CDLI newydd.
- 5.12. Mae hyn yn wir yng Nghonwy. Yn unol â hynny, mae'r CDLI a fabwysiadwyd yn parhau i fod y cynllun datblygu at ddibenion penderfynu ar y Cais hwn. Mae gan y CDLI newydd a'i sylfaen dystiolaeth bwysau cyfyngedig.
- 5.13. Derbynnir hyn gan Gyngor Bwrdeistref Sirol Conwy yn ei ymateb ffurfiol i'r cynnig hwn dyddiedig 26 Hydref 2023.

Cynllun Datblygu Lleol sy'n Dod i'r Amlwg

- 5.14. Ar adeg ysgrifennu, mae Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy wedi ymgymryd â'r camau canlynol wrth adolygu ei CDLI:
- cytundeb cyflawni'r CDLI a gyhoeddwyd ym mis Mai 2018; ac
 - Ymgynghoriad ar y Strategaeth a Ffafrir a gynhaliwyd rhwng 29 Gorffennaf 2019 a 20 Medi 2019. Roedd hyn yn nodi opsiynau twf amrywiol; nid oedd yn nodi unrhyw ddyraniadau safle penodol.
- 5.15. Cynhelir ymgynghoriad ar ddrafft Adneuo'r CDLI Newydd rhwng 12 Ionawr 2026 ac 8 Mawrth 2206.
- 5.16. Mae'r Asesiad Cyflawnadwyedd Safle a gyhoeddwyd gan y Cyngor ym mis Rhagfyr 2025 wedi asesu'r Safle fel Cyf. Safle 192, ac wedi dod i'r casgliad fel a ganlyn:

“Mae'r safle hwn yn fwy sensitif o ran effaith treftadaeth a thirwedd na rhai o'r safleoedd eraill a gynigiwyd i'w dyrannu ac mae wedi'i raddio'n is oherwydd pryderon ynghylch y gallu i'w cyflenwi. Mae lleoliad cynaliadwy'r safle yn agos at amwynderau lleol, a'r lefel uchel arfaethedig o dai fforddiadwy yn pwysu o blaid datblygiad. Gallai ffurfio estyniad rhesymegol i ddatblygiad presennol, yn amodol

ar ystyriaeth briodol o effaith treftadaeth a thirwedd. Ar y cyfan, fe'i hystyrir yn safle y gellir ei gyflenwi, er nad yw'n ofynnol fel rhan o gyflenwad tai'r CDLI Newydd."

- 5.17. I'r perwyl hwn, er bod y CDLI Newydd a'i sail dystiolaeth sy'n dod i'r amlwg yn cario pwysau cyfyngedig wrth benderfynu ar y Cais hwn ar adeg ysgrifennu, mae'n dangos serch hynny fod y Safle'n gallu dod ymlaen i'w ddatblygu fel safle eithriad tai fforddiadwy fel yr un a gynigir nawr. Mae pryderon blaenorol ynghylch y gallu i'w gyflawni wedi'u datrys, fel y'i dogfennir yn Adran 6 o'r Datganiad hwn.

Polisi Cynllunio Cymru 12

- 5.18. Mae PPW12 yn ystyriaeth sylweddol mewn penderfyniadau cynllunio. Mae PPW12 yn nodi ymagwedd Llywodraeth Cymru at ddatblygu cynaliadwy ac egwyddorion cynllunio craidd. Mae hyn yn nodi datblygu cynaliadwy fel y broses i wella llesiant *economaidd, cymdeithasol, amgylcheddol a diwylliannol* Cymru, a dylai cynigion geisio hyrwyddo datblygu cynaliadwy.
- 5.19. Mae paragraff 1.18 yn ailadrodd y rhagdybiaeth o blaid datblygu cynaliadwy.
- 5.20. O fewn PPW12, mae paragraff 1.22 yn ei gwneud yn ofynnol i gynigion datblygu gael eu penderfynu yn unol â'r cynllun datblygu mabwysiadu oni bai bod ystyriaethau materol yn nodi fel arall.
- 5.21. Mae creu lleoedd yn ymddangos yn gryf o fewn PPW12, a nodwyd fel dull cyfannol o gynllunio a dylunio datblygiad a mannau. Mae hyn yn annog datblygiad o ansawdd uchel, gyda datblygiadau mawr yn creu lleoedd newydd.
- 5.22. Mae Pennod 3 o PPW12 yn nodi'r angen i annog a chefnogi'r defnydd o'r Gymraeg. Dylai cynigion datblygu ystyried yr effaith debygol ar y Gymraeg ac mae'n ystyriaeth gynllunio materol. Mae hefyd yn ceisio diogelu'r tir amaethyddol gorau a mwyaf amlbwyrpas oni bai bod angen ei ddatblygu.
- 5.23. Mae paragraff 3.60 o PPW12 yn cydnabod y gall *"infilling or minor extensions to existing settlements be acceptable, in particular where they meet a local need for affordable housing."*
- 5.24. Mae penodau 3 a 4 o PPW12 yn edrych ar gynaliadwyedd lleoliad. Dylai datblygiad newydd fod yn hygyrch i gerddwyr a beicwyr, ac yn cael ei wasanaethu'n dda gan drafnidiaeth gyhoeddus, fel dewisiadau amgen i'r car preifat. Dylid lleoli datblygiad newydd fel ei fod yn lleihau'r angen i deithio ac yn lleihau dibyniaeth ar y car preifat.
- 5.25. Mae Pennod 4 o PPW12 yn cynnwys cyfeiriad at ddarpariaeth tai newydd, gyda'r angen am gyflenwad o dir y gellir ei gyflawni. Mae'n ofynnol i Awdurdodau Cynllunio Lleol sicrhau bod Llwybr Tai y Cyngor yn rhan o'r CDLI, a rhaid iddo nodi'r gyfradd ddisgwyliedig o ddarparu tai ar gyfer tai marchnad a fforddiadwy ar gyfer cyfnod y CDLI. Rhaid defnyddio'r Llwybr Tai fel sail ar gyfer monitro cyflenwi tai ym mhob ardal Awdurdod. Mae angen gwybodaeth gywir am gyflenwi tai a aseswyd yn erbyn y Llwybr i fod yn rhan o'r sylfaen dystiolaeth ar gyfer Adroddiadau Monitro Blynyddol y cynllun datblygu ac ar gyfer adolygiad cynllun dilynol. Efallai y bydd angen adolygiad cynnar penodol o CDLI. Rhaid cynnal monitro yn unol â'r canllawiau a nodir yn y Llawlyfr Cynlluniau Datblygu.
- 5.26. Mae paragraff 4.2.25 yn cadarnhau bod angen cymuned am dai fforddiadwy yn *ystyriaeth gynllunio materol* wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio.

- 5.27. Mae paragraff 4.2.26 yn cadarnhau bod tai fforddiadwy yn cynnwys tai rhent cymdeithasol sy'n eiddo i awdurdodau lleol a Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig a thai canolradd lle mae prisiau neu renti yn uwch na phrisiau rhent cymdeithasol ond yn is na phrisiau neu renti tai y farchnad.
- 5.28. Mae paragraff 4.2.27 yn nodi'r pwysigrwydd i awdurdodau cynllunio lleol werthfawrogi'r galw am wahanol fathau o dai fforddiadwy mewn perthynas â'r cyflenwad.
- 5.29. Mae paragraff 4.2.29 yn nodi'r gofyniad i bob tŷ fforddiadwy fodloni safonau ansawdd datblygu Llywodraeth Cymru.
- 5.30. Mae paragraff 4.2.33 yn nodi y dylid tybio bod ceisiadau cynllunio ar gyfer tai ar safleoedd sy'n cydymffurfio â chynllun datblygu cyfredol yn hyfyw.
- 5.31. Mae paragraff 4.2.34 yn ei gwneud yn ofynnol y dylai tai fforddiadwy a ddarperir ar safleoedd eithriad ddiwallu anghenion pobl lleol am byth.
- 5.32. Mae Pennod 6 yn ei gwneud yn ofynnol i gynigion datblygu ystyried bywyd gwyllt neu werth tirwedd ardal (gan gynnwys diogelu rhywogaethau a warchodir), ac mae'n nodi ei bod yn bwysig cydbwysu amcanion cadwraeth ag anghenion economaidd ehangach busnesau a chymunedau lleol. Mae gwerth tirwedd yn cael ei nodi fel rhan annatod o PPW12, a dylid ystyried ar y dechrau unrhyw werth tirwedd fel y gellir cyflawni'r anghenion lles. Anogir darparu seilwaith gwyrdd, a dylid gwella ansawdd yr amgylchedd adeiledig trwy integreiddio seilwaith gwyrdd mewn datblygiadau newydd a ddangosir trwy Ddatganiad Seilwaith Gwyrdd fel sy'n ofynnol gan baragraff 6.2.12. Mae paragraff 6.2.13 yn cydnabod y gall seilwaith gwyrdd gael manteision cronus ehangach, yn enwedig mewn perthynas â bioamrywiaeth a gwytnwch ecosystemau yn ogystal â sicrhau'r rhinweddau amgylcheddol eraill a ddymunir o leoedd.
- 5.33. Mae Pennod 6 hefyd yn ymdrin â materion sy'n ymwneud â pherygl llifogydd a draenio. Mae PPW12 yn glir y dylai datblygiad newydd leihau ac nid cynyddu'r risg o lifogydd; i'r perwyl hwn, anogir Awdurdodau Cynllunio Lleol i weithio'n agos gyda Chyfoeth Naturiol Cymru, cyrff draenio, ymgwymerwyr carthffosiaeth ac awdurdodau perthnasol wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio. Dylai'r broses hon sicrhau bod dŵr ffo dŵr wyneb yn cael ei reoli mor agos at y ffynhonnell â phosibl drwy ddefnyddio systemau draenio trefol cynaliadwy ("SUDS"), gan sicrhau nad yw datblygiad yn cynyddu llifogydd mewn mannau eraill trwy golli storio llifogydd/llwybr llif llifogydd, nac yn cynyddu'r broblem o ddŵr ffo wyneb. Mae paragraff 6.6.17 yn ei gwneud yn ofynnol bod angen cymeradwyaeth gan y Corff Cymeradwyo SuDS ("SAB") ar ddatblygu un neu fwy o anheddau cyn y gellir dechrau adeiladu. Mae hyn wedi'i gynllunio i sicrhau bod seilwaith SuDS yn cael ei gynnal yn iawn ac yn gweithredu'n effeithiol ar gyfer ei oes dylunio.

Cymru'r Dyfodol – Cynllun Cenedlaethol 2040

- 5.34. Cyhoeddodd Llywodraeth Cymru y Cynllun Cenedlaethol ym mis Chwefror 2021. Mae'n gwasanaethu fel fframwaith datblygu cenedlaethol Cymru, cynllun gofodol sy'n gosod y cyfeiriad ar gyfer datblygu'n genedlaethol hyd at 2040. Mae'n darparu'r sail y dylid paratoi canllawiau pellach, gan gynnwys Polisi Cynllunio Cymru a Chynlluniau Datblygu Lleol.
- 5.35. O ran darparu tai, mae'r Cynllun Cenedlaethol yn gofyn am gymysgedd o fathau o dai a deiliadaeth i greu cynhwysiant cymdeithasol ac i ddarparu ar gyfer bywydau cymysg a threfniadau gwaith.

- 5.36. Mae Polisi 7 yn canolbwyntio ar ddarparu cartrefi fforddiadwy. Dywedir bod darparu tai ar lefelau sy'n diwallu anghenion yn flaenoriaeth allweddol i Lywodraeth Cymru. Rhaid i'r system gynllunio hwyluso darparu tai marchnad a fforddiadwy ychwanegol.
- 5.37. Yn y Gogledd, dylai Cynlluniau Datblygu Lleol geisio cefnogi twf a datblygiad priodol mewn trefi a phentrefi gwledig. Mae hyn yn cynnwys tai marchnad a fforddiadwy.

Nodiadau Cyngor Technegol (TAN)

- 5.38. Ochr yn ochr â PPW12, mae nifer o Nodiadau Cyngor Technegol ("TAN") wedi'u paratoi gan Lywodraeth Cymru. Mae'r rhai sy'n berthnasol i benderfynu ar y Cais hwn yn cynnwys y canlynol:
- TAN2 – Cynllunio a Thai Fforddiadwy
 - TAN5 – Cadwraeth a Chynllunio Natur
 - TAN10 – Gorchmynion Cadw Coed
 - TAN11 - Sŵn
 - TAN12 – Dylunio
 - TAN15 – Datblygu a Pherygl Llifogydd
 - TAN18 – Trafnidiaeth
 - TAN20 – Cynllunio a'r Gymraeg
 - TAN24 – Yr Amgylchedd Hanesyddol
- 5.39. Mewn perthynas â TAN2, mae hon yn ystyriaeth gynllunio materol y dylid ei ddarllen ochr yn ochr â PPW12 fel y dogfennwyd uchod, wrth benderfynu ceisiadau cynllunio.
- 5.40. Pwrpas TAN2 yw darparu cyngor i awdurdodau cynllunio lleol ar sut i bennu fforddiadwyedd. Mae hyn yn cynnwys yr angen am ddull cydweithredol sy'n gweithio ochr yn ochr â rhanddeiliaid.
- 5.41. Mae paragraff 3.2 o TAN2 yn nodi'r angen i awdurdodau cynllunio lleol gynnwys targed tai fforddiadwy yn eu cynllun datblygu sy'n seiliedig ar yr angen tai a nodwyd yn asesiad y farchnad dai leol. Dylai nodi sut y bydd y targed hwn yn cael ei gyflawni, a monitro datblygiad yn flynyddol.
- 5.42. Mae paragraff 5.1 o TAN2 yn diffinio tai fforddiadwy fel rhai sy'n cynnwys tai rhent cymdeithasol a thai canolradd.
- 5.43. Mae TAN2 yn cydnabod bod fforddiadwyedd yn un o'r ffactorau allweddol sy'n dylanwadu ar y galw a'r angen am dai. Bydd gwybodaeth am fforddiadwyedd felly yn ystyriaeth bwysig wrth ddatblygu polisiau i gyflawni/diwallu anghenion tai fforddiadwy.

Ystyriaethau Cynllunio Deunydd Eraill / Dogfennau Sylfaen Dystiolaeth

- 5.44. Mae Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy wedi cyhoeddi nifer o ystyriaethau cynllunio materol eraill a dogfennau sy'n seiliedig ar dystiolaeth yr ystyrir eu bod yn berthnasol wrth ystyried y Cais hwn; Mae mwy o fanylion wedi'u nodi isod.

Cyd-astudiaeth Argaeledd Tir Tai ("JHLAS")

- 5.45. Mae sefyllfa gyflenwi tir tai datganedig ddiweddaraf y Cyngor wedi'i nodi yn y JHLAS a gyhoeddwyd ym mis Hydref 2019, gyda'r sefyllfa gyflenwi ar 1 Ebrill 2019.

- 5.46. Derbynnir bod y sefyllfa cyflenwad tai yn y JHLAS diweddaraf yn llai na phum mlynedd, gan sefyll ar gyflenwad 2.5 mlynedd yn unig. Mae hyn yn sylweddol is na'r isafswm cyflenwad 5 mlynedd a ofynnwyd yn flaenorol gan PPW10 a Nodyn Cyngor Technegol 1 (TAN1).
- 5.47. Mae TAN1 bellach wedi'i ddirymu gan Lywodraeth Cymru a chyda'r gofyniad i Awdurdodau Cynllunio Lleol baratoi Astudiaeth Argaeledd Tir ar y Cyd ar gyfer Tai. Serch hynny, mae Datganiad Monitro Tir Tai diweddaraf y Cyngor yn dangos yn glir y pwysau sylweddol ar gyfer cyflenwi tai ar draws y Sir, a'r ffaith nad yw anghenion tai, gan gynnwys tai fforddiadwy fel y nodir isod, yn cael eu diwallu. Mae angen mynd i'r afael â hyn gyda gweithredu cadarnhaol ar unwaith.

Monitro Tai

- 5.48. O dan y broses fonitro tai newydd fel y nodir yn y Llawlyfr Cynlluniau Datblygu (DPM), mae cyflenwi tai yn cael ei asesu yn erbyn y llwybr tai a gynhwysir mewn Cynllun Datblygu Lleol a fabwysiadwy. Roedd cwblhau tai yng Nghonwy 134 o anheddau (30%) yn is na gofyniad blynyddol y CDLI yn 2018-19, a 2,078 (40%) yn is na'r gofyniad cyflawni'r CDLI cronol ar gyfer 2007-2019. Mae hyn yn cymharu â chyflenwad 2.5 mlynedd yn yr Adroddiad JHLAS diweddaraf (2019).
- 5.49. Mae'r ddau ddull yn dangos diffyg sylweddol o ran cyflenwi tai yn erbyn targed CDLI Conwy, felly bydd angen priodoli rhywfaint o bwysau i'r diffyg cyflenwi tai wrth benderfynu'r Cais hwn.

Asesiad o'r Farchnad Tai Leol (LHMA)

- 5.50. Mae LHMA diweddaraf y Cyngor yn cwmpasu'r cyfnod 2022-2037.
- 5.51. Mae'r LHMA yn nodi ystod o amcangyfrifon anghenion tai ychwanegol o fewn Adran 4. Rydym wedi ystyried yr Amcanestyniad Egwyddor fel yr amrediad canol, yn hytrach na'r Amcanestyniadau Is neu Uwch.
- 5.52. Ar gyfer 5 mlynedd gyntaf yr LHMA, rhwng 2022 a 2027, mae Tabl 92 yn nodi angen fforddiadwy presennol heb ei ddiwallu o 627 o anheddau, a chyfanswm angen tai fforddiadwy o 694 o anheddau.
- 5.53. Mae'r angen tai fforddiadwy ychwanegol blynyddol amcangyfrifedig yn Ardal Marchnad Tai Creuddyn (yn ôl deiliadaeth ynddi), lle mae Conwy wedi'i lleoli, yn cynnwys 140 o anheddau ar gyfer Rhent Cymdeithasol yn seiliedig ar Dabl 93, a chyfanswm o 224 o anheddau fforddiadwy yn Ardal Marchnad Tai Creuddyn (HMA).
- 5.54. Mae Tabl 95 o'r LHMA yn dangos bod yr angen rhent cymdeithasol ychwanegol blynyddol amcangyfrifedig ar gyfer y 10 mlynedd sy'n weddill o'r cyfnod LHMA ar ei uchaf yn yr HMA Canolog a HMA Creuddyn, gyda'r olaf yn 55 o anheddau fforddiadwy y flwyddyn.
- 5.55. Mae Tabl 96 yn cadarnhau bod angen net am 1,325 o anheddau fforddiadwy yn HMA Creuddyn, a chyfanswm o 3,402 o anheddau ledled y Sir.
- 5.56. Yn unol â hynny, mae angen tai fforddiadwy sylweddol i'w diwallu ar draws Bwrdeistref Sirol Conwy yn seiliedig ar y Prif Amcanestyniad a gyflwynwyd o fewn yr LHMA.

Nodiadau Canllaw Cynllunio Lleol

- 5.57. Mae Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy wedi cyhoeddi'r Nodiadau Canllaw Cynllunio Atodol canlynol ("SPGN") sy'n cael eu hystyried yn berthnasol wrth benderfynu ar y Cais hwn:

- Canllawiau Cynllunio Atodol CDLI2 – Safonau Parcio (Chwefror 2014)
- Canllawiau Cynllunio Atodol CDLI4 – Rhwymedigaethau Cynllunio (Gorffennaf 2014)
- Canllawiau Cynllunio Atodol CDLI5 – Bioamrywiaeth (Tachwedd 2014)
- Canllawiau Cynllunio Atodol CDLI6 – Y Gymraeg (Tachwedd 2014)
- Canllawiau Cynllunio Atodol CDLI9 – Dylunio (Gorffennaf 2015)
- Canllawiau Cynllunio Atodol CDLI13 – Tai Fforddiadwy (Awst 2017)
- Canllawiau Cynllunio Atodol CDLI34 – Storio a Chasglu Gwastraff mewn Datblygiadau Newydd (Rhagfyr 2015)
- Canllawiau Cynllunio Atodol CDLI40 – Coed a Datblygu (Chwefror 2017)

5.58. Ystyrir cydymffurfiaeth y datblygiad arfaethedig â'r SPGNs hyn yn Adran 6 o'r Datganiad hwn.

6 ASESAD TECHNEGOL A PHOLISI

- 6.1. Mae'r Adran hon o'r Datganiad yn asesu'r datblygiad arfaethedig yn erbyn polisiau perthnasol y cynllun datblygu, ac ystyriaethau materol eraill, fel y'u dogfennir yn Adran 5.

Egwyddor Datblygu

Statws y Cynllun Datblygu Lleol

- 6.2. Fel y dogfennir yn Adran 5 o'r Datganiad hwn, dylid penderfynu'r datblygiad arfaethedig yn erbyn polisiau'r cynllun datblygu oni bai bod ystyriaethau materol yn nodi fel arall. Yng nghyd-destun y Cais hwn, mae'r cynllun datblygu yn cynnwys CDLI Conwy.
- 6.3. Fel y nodir yn Adran 5 o'r Datganiad hwn, mae canllawiau gan Lywodraeth Cymru a gyhoeddwyd mewn llythyr dyddiedig 24 Medi 2020 yn cadarnhau, yn absenoldeb CDLI gyfredol, y bydd Cynlluniau a fabwysiadwyd cyn 4 Ionawr 2016 yn parhau i fod yn CDLI ar gyfer penderfynu ar geisiadau cynllunio nes iddynt gael eu disodli gan CDLI newydd. Mae hyn yn wir yng Nghonwy.
- 6.4. Yn unol â hynny, mae'r CDLI a fabwysiadwyd yn parhau i fod y cynllun datblygu at ddibenion penderfynu ar y Cais hwn er ei fod wedi dod i ben. Fodd bynnag, mae angen ystyried y pwysau sydd i'w roi i bob polisi mewn perthynas â'i gysondeb â PPW12.
- 6.5. Mae gan y CDLI Amnewid a'i sylfaen dystiolaeth sy'n dod i'r amlwg bwysau cyfyngedig am y rhesymau a nodir yn Adran 5 o'r Datganiad hwn.

Conwy / Gyffin

- 6.6. Nodir bod Conwy yn rhan o'r Ardal Drefol gyda'r hierarchaeth aneddiadau, fel rhan o Ardal Strategaeth Datblygu Trefol Conwy, Llandudno a Chyffordd Llandudno. Mae Gyffin yn rhan o Ardal Drefol Conwy, yn seiliedig ar Fap Polisiau'r CDLI a fabwysiadwyd.
- 6.7. Yng ngoleuni'r uchod, Conwy yw un o'r lleoliadau mwyaf cynaliadwy i gefnogi darparu tai newydd yn y Sir.

Dynodiad Defnydd Tir

- 6.8. Ar Fap Cynigion y CDLI, mae'r Safle yn gorwedd y tu allan i ffin ddatblygu Conwy ond yn union gyfagos iddi ac nid yw'n cael ei ddyrannu ar gyfer unrhyw ddefnydd tir penodol. Mae o fewn cefn gwlad agored.
- 6.9. Mae Polisi HOU/6 o'r CDLI mabwysiedig yn caniatáu datblygu *Safleoedd Eithrio ar gyfer Tai Fforddiadwy ar gyfer Anghenion Lleol*.
- 6.10. Mae'r Polisi yn nodi 7 maen prawf y bydd cynigion ar gyfer *Safleoedd Eithriad* yn cael eu hasesu. Mae'r rhain yn cael eu hystyried yn eu tro isod:

a) Rhaid profi'r angen lleol cyffredinol am anheddau fforddiadwy

- 6.11. Fel y cadarnhawyd yn Adran 5 o'r Datganiad hwn, bu tan gyflenwad sylweddol o ran cyflenwi tai cyffredinol ar draws Bwrdeistref Sirol Conwy ers 2007, gan ostwng yn sylweddol is na'r gofyniad tai

a nodir ym Mholisi HOU/1 o'r CDLI mabwysiedig (6,520 o gartrefi gyda chyfyngiad wrth gefn o hyd at 7,170 o anheddau).

- 6.12. Roedd yr ymateb cyn ymgeisio a dderbyniwyd gan Gyngor Bwrdeistref Sirol Conwy dyddiedig 26 Hydref 2023 yn cadarnhau'r canlynol:

"O dan y broses fonitro tai newydd fel y nodir yn y Llawlyfr Cynlluniau Datblygu (DPM), mae cyflenwi tai yn cael ei asesu yn erbyn y llwybr tai a gynhwysir mewn Cynllun Datblygu Lleol a fabwysiadwyd. Roedd cwblhau tai yng Nghonwy 134 o anheddau (30%) yn is na gofyniad blynyddol y CDLI yn 2018-19, a 2,078 (40%) yn is na'r gofyniad cyflawni'r CDLI cronol ar gyfer 2007-2019. Mae hyn yn cymharu â chyflenwad 2.5 mlynedd yn adroddiad JHLAS diweddaraf (2019). Mae'r ddau ddull yn dangos diffyg sylweddol mewn cyflenwi tai yn erbyn targed CDLI Conwy, felly bydd angen priodoli rhywfaint o bwysau i'r diffyg cyflenwi tai."

- 6.13. Mae'r gofyniad tai blynyddol a fabwysiadwyd ar hyn o bryd yn parhau i fod yn ei le nes bod y CDLI Amnewid wedi symud ymlaen trwy Archwiliad Cyhoeddus, sy'n parhau i fod rhywfaint o amser i ffwrdd fel y cadarnhawyd yn Adran 5 o'r Datganiad hwn.
- 6.14. Er mwyn deall y gwaith o ddarparu tai fforddiadwy yn ystod cyfnod y Cynllun CDLI 2007-2022, rydym wedi cael cyfeiriad at ddata cwblhau *Stats Cymru*. Cyflwynir hyn yn *Nhabl* 3 isod:

Tabl 3: Cwblhau Tai Fforddiadwy yng Nghonwy ar gyfer y cyfnod 2007/08 i 2021/22

Blwyddyn	Cwblhau Tai Fforddiadwy Blynyddol
2007/08	26
2008/09	49
2009/10	60
2010/11	76
2011/12	32
2012/13	45
2013/14	158
2014/15	78
2015/16	85
2016/17	104
2017/18	71
2018/19	40
2019/20	79
2020/21	107
2021/22	116
Cyfanswm	1,126
Cyfartaledd y flwyddyn	75.0

Ffynhonnell: Ystadegau Cymru *Tai fforddiadwy yn ôl lleoliad a blwyddyn*

- 6.15. Ers diwedd Cyfnod y CDLI yn 2022, cwblhawyd 89 o bobl fforddiadwy yn 2022-23, a 74 o gwblhau fforddiadwy yn 2023-24 (yn seiliedig ar ddata a gafwyd gan *Stats Cymru Tai Fforddiadwy yn ôl Lleoliad a Blwyddyn*).

- 6.16. Fel y gwelir yn Nhabl 2 uchod, bu **diffyg parhaus** mewn darparu tai fforddiadwy ar draws Sir Conwy, gan gynnwys yn erbyn yr angen blaenorol LHMA 2017-2022 o 231 o gartrefi fforddiadwy cymdeithasol a chanolradd y *flwyddyn*.
- 6.17. Mae cyflenwi cyffredinol 1,126 o gartrefi fforddiadwy yn ystod cyfnod y CDLI hefyd yn cynrychioli **diffyg sylweddol o 749 o anheddau** o 'i gymharu â'r ffigur aelwydydd mewn angen o 1.875 a nodwyd o fewn y CDLI mabwysiedig, i'w gyflawni yn ystod cyfnod y Cynllun 2007 i 2022.
- 6.18. Mae'r ffigur hwn hefyd yn disgyn yn is na'r ffigur cyflenwi o 1,542 o gartrefi fforddiadwy y disgwyliwyd iddynt allu eu cyflwyno yn ystod cyfnod y CDLI, fel y dogfennir yn *Nhabl 6: HOU2a* o'r CDLI.
- 6.19. Mae'r diffyg mewn darparu tai fforddiadwy yn ganlyniad i'r diffyg cyffredinol mewn cyflenwi tai newydd yn ystod 2007-2022 (marchnad a fforddiadwy) yn erbyn gofyniad y CDLI, fel y dogfennwyd yn gynharach ym mharagraffau 6.11 a 6.12.
- 6.20. Mae'n amlwg bod angen sylweddol am farchnad newydd a thai fforddiadwy i ddod ymlaen ar safleoedd tir glas cynaliadwy i ddiwallu anghenion tai rhagorol y Sir, sydd bellach wedi cyrraedd lefelau anghynladwy a niweidiol.

Anghenion Tai Fforddiadwy

- 6.21. Yn unol â'r wybodaeth a gynhwysir yn Adran 5 o'r Datganiad hwn ac uchod, mae'n amlwg bod diffyg cyflenwi tai sylweddol ar draws Bwrdeistref Sirol Conwy y mae angen mynd i'r afael â nhw ar frys drwy wneud penderfyniadau cadarnhaol. Fel estyniad naturiol ar ymyl ddeheuol Conwy ac ardal gymunedol Gyffin, mae'r datblygiad arfaethedig yn gyfle datblygu rhesymegol i wireddu darparu tai fforddiadwy newydd.
- 6.22. Er mwyn deall yr anghenion tai yn anheddiad Conwy ac Ardal Marchnad Tai Creuddyn lle mae wedi'i leoli, cyfeiriwyd at LHMA 2023 diweddaraf y Cyngor, fel y'i dogfennir yn Adran 5 o'r Datganiad hwn, a'r Cofrestrau Tai Cymdeithasol (SARTH) a Thai Fforddiadwy (Tai Teg) diweddaraf, y darparwyd manylion amdanynt gan Dîm Strategaeth Tai y Cyngor. Mae'r rhain wedi'u tynnu isod er hwylustod cyfeirio:

Tabl 4: Cofrestr Tai SARTH – Ceisiadau ar gyfer Ardal Conwy ym mis Awst 2025

Math o eiddo a nifer ystafell wely	Nifer Ymgeiswyr ar gyfer Conwy
Byngalo	
2 ystafell wely	112
Gwastad	
1 ystafell wely	264
2 ystafell wely	110
Tŷ	
2 ystafell wely	107
3 ystafell wely	76
3 ystafell wely (wedi'i addasu)	5

4 ystafell wely	40
5 ystafell wely	8
Cyfanswm	722

Ffynhonnell: Cofrestr Tai SARTH Conwy ym mis Awst 2025

Tabl 5: Cofrestr Tai Fforddiadwy (Tai Teg) – Ceisiadau ar gyfer Ardal Gyffin a Thref Conwy ym mis Awst 2025 (Rhent Fforddiadwy)

Math o eiddo a nifer ystafell wely	Nifer Ymgeiswyr yn Nhref Conwy	Nifer Ymgeiswyr yng Nghyffin
Gwastad		
1 ystafell wely	6	0
2 ystafell wely	13	1
3 ystafell wely	1	0
4 ystafell wely	1	0
Tŷ		
1 ystafell wely	1	1
2 ystafell wely	65	12
3 ystafell wely	43	9
Cyfanswm	130	23

Ffynhonnell: Cofrestr Tai Tai Teg ym mis Awst 2025 (Rhent Fforddiadwy)

- 6.23. Mae Cofrestr Tai SARTH ar gyfer Ardal Conwy yn dangos angen mawr am eiddo 1 a 2 ystafell wely ar ffurf byngalos, fflatiau a thai, gydag angen pellach am dai 3 ystafell wely.
- 6.24. Mae Cofrestr Tai Tai Tai Teg ar gyfer ardaloedd Tref Conwy a Gyffin yn dangos angen mawr am dai 2 a 3 ystafell wely, a galw llai am fflatiau 2 ystafell wely.
- 6.25. Mae'r angen tai fforddiadwy ychwanegol blynyddol amcangyfrifedig yn Ardal Marchnad Tai Creuddyn (yn ôl deiliadaeth ynddi), lle mae Conwy wedi'i lleoli, yn cynnwys 140 o anheddau ar gyfer Rhent Cymdeithasol yn seiliedig ar Dabl 93, a chyfanswm o 224 o anheddau fforddiadwy yn Ardal Marchnad Tai Creuddyn (HMA).
- 6.26. Mae Tabl 95 o'r LHMA yn dangos bod yr angen rhent cymdeithasol ychwanegol blynyddol amcangyfrifedig ar gyfer y 10 mlynedd sy'n weddill o'r cyfnod LHMA ar ei uchaf yn yr HMA Canolog a HMA Creuddyn, gyda'r olaf yn 55 o anheddau fforddiadwy y flwyddyn.
- 6.27. Gan ystyried yr uchod, mae graddfa'r datblygiad arfaethedig, yn 95 o anheddau, ni fyddai mewn unrhyw ffordd yn rhagfarnu CDLI Amnewid y Cyngor a'i strategaeth ddatblygu. Ni fyddai'n gynamserol. I'r gwrthwyneb, byddai'n darparu cynllun tai mawr ei angen sy'n cynnwys cartrefi fforddiadwy yn unig, gan ymateb i angen tai fforddiadwy lleol ac ehangach ledled y Sir, ac ystyrir y dylai ddenu pwysau cadarnhaol sylweddol yn y balans cynllunio cyffredinol sy'n gyson â'r canllawiau a gynhwysir yn PPW12.

Marchnad Rhentu Preifat

- 6.28. Cafwyd manylion rhenti preifat ar draws Conwy gan ddefnyddio tabl rhyngweithiol Rhenti PRS Stats Cymru. Mae'r rhain yn cwmpasu'r blynyddoedd 2013 a 2019. Yn unol â hynny, rydym wedi asesu sut mae rhenti preifat wedi newid yng Nghonwy yn ystod y cyfnod hwn (fel y data cyhoeddedig diweddaraf sydd ar gael).

Tabl 6: Rhenti Preifat Canolrifol yng Nghonwy, 2013/14 a 2019/20

Nifer Ystafell Wely	Rhent Canolrifol yn 2013/14	Rhent Canolrifol yn 2019/20	% Newid
Conwy			
1 ystafell wely	£390	£400	+2.5
2 ystafell wely	£500	£550	+10
3 ystafell wely	£595	£625	+5.0
4+ ystafell wely	£750	£800	+6.6
Cartref			
1 ystafell wely	£400	£450	+12.5
2 ystafell wely	£491.73	£525	+6.7
3 ystafell wely	£550	£575	+4.5
4+ ystafell wely	£730	£795	+9

Ffynhonnell: Stats Cymru – Tabl Rhyngweithiol Rhenti'r Sector Preifat

- 6.29. Mae'r data a nodir yn Nhabl 6 uchod yn dangos bod rhenti preifat wedi cynyddu ar gyfer pob maint eiddo yng Nghonwy rhwng 2013/14 a 2019/20. Er efallai na fydd hyn yn annisgwyl, mae'r gyfradd twf rhent ar gyfer eiddo 2 ystafell wely llai yn llawer uwch na'r cyfartaledd cenedlaethol yn y drefn honno (ac eiddo 3 ystafell wely i raddau llai).
- 6.30. Mae'r un ffynhonnell ddata hefyd wedi'i defnyddio i asesu'r rhenti chwarterl is yng Nghonwy dros yr un cyfnod. Mae'r rhenti hyn fel arfer ar gyfer pobl ar incwm is, gan gynnwys aelwydydd a allai fod yn ddibynnol ar lwfansau tai i helpu i dalu rhai o'u costau llety.

Tabl 7: Rhenti Preifat y Chwarterl Isaf yng Nghonwy, 2013/14 a 2019/20

Nifer Ystafell Wely	Rhent y Chwarterl Isaf yn 2013/14	Rhent y Chwarterl Isaf yn 2019/20	% Newid
Conwy			
1 ystafell wely	£346.67	£347.50	+0.23
2 ystafell wely	£450	£495	+10
3 ystafell wely	£525	£575	+9.5
4+ ystafell wely	£650	£696.25	+7.11
Cartref			
1 ystafell wely	£350	£375	+7
2 ystafell wely	£425	£450	+5.8
3 ystafell wely	£475	£495	+4
4+ ystafell wely	£625	£650	+4

Ffynhonnell: Stats Cymru – Tabl Rhyngweithiol Rhenti'r Sector Preifat

- 6.31. Mae Tabl 7 yn dangos bod cynnydd wedi bod eto ar draws y bwrdd ar gyfer pob maint eiddo o ran rhenti preifat chwarterl is. Mae twf rhenti preifat chwarterl is yng Nghonwy wedi rhagori ar y cyfartaledd cenedlaethol ar gyfer eiddo 2, 3 a 4+ ystafell wely, gan gynyddu'n sylweddol y pwysau ar allu trigolion Conwy i gael mynediad at gartref fforddiadwy yn y Fwrdeistref Sirol. Mae hyn yn cael ei adlewyrchu drwy nifer yr ymgeiswyr ar Gofrestrau Tai SARTH a Tai Teg sy'n ceisio eiddo 1, 2 a 3 ystafell wely, yn ogystal â'r anghenion tai fforddiadwy cyffredinol a nodwyd yn LHMA diweddaraf y Cyngor.

Prisiau Tai

- 6.32. Mae gwybodaeth ystadegol ar gael ar lefel fwy lleol i ddeall prisiau canolrifol tai, a sut mae'r rhain yn cymharu â chyfartaledd y Ward a'r Sir. Mae hyn yn cynnwys setiau data HPSSA 2, 9 a 37.
- 6.33. Yn seiliedig ar ddata'r Ardal Uwch-Allbwn Haen Ganol (MSOA) ar gyfer Ardal Cod W02000038 'Conwy 012 lle mae'r Safle, nodwyd y prisiau tai canolrifol canlynol sy'n cwmpasu cyfnod o 10 mlynedd;
- **Mawrth 2013** – pris canolrifol y tŷ o £171,000
 - **Mawrth 2023** – pris canolrifol tŷ o £261,000
- 6.34. Mae hyn yn dangos cynnydd o £90,000 i bris canolrifol y tai dros gyfnod o 10 mlynedd ar lefel leol, sy'n cyfateb i gynnydd o 52.6%.
- 6.35. Ar lefel Ward yng Nghonwy (Ardal y Cod W05000119), pris canolrifol y tai oedd £140,000 ym mis Mawrth 2013, a £250,000 ym mis Mawrth 2023, cynnydd o 78.5% dros gyfnod o 10 mlynedd.
- 6.36. Yng Nghonwy fel Sir, pris canolrifol y tai oedd £108,500 ym mis Mawrth 2013, a £140,000 ym mis Mawrth 2023, cynnydd o 29% dros gyfnod o 10 mlynedd.
- 6.37. Yn unol â hynny, mae'r cynnydd canolrifol ym mhris tai yn yr MSOA wedi rhagori ar y cynnydd ar lefel y Sir rhwng Mawrth 2013 a Mawrth 2023, ac mae'r cyfranddaliadau yn gyfochrog â'r twf canolrifol prisiau tai a welwyd yn Ward Conwy.
- 6.38. Mae'r LHMA ar gyfer y cyfnod 2022-2027 wedi nodi bod incwm canolrifol yr aelwydydd yn Ardal Marchnad Tai Creuddyn yn £33,150 (Tabl 9 o LHMA). O ystyried y bydd benthycwyr morgeisi fel arfer yn benthg cartref dair i bedair gwaith incwm eu cartref, byddai hyn yn golygu cymhareb pris tai canolrifol o 7.8 yn ardal MSOA.
- 6.39. Fel gyda'r prisiau tai canolrifol, mae gwybodaeth ystadegol ar gael ar lefel fwy lleol i ddeall prisiau tai chwarterl is, a sut mae'r rhain yn cymharu â chyfartaledd y Ward a'r Sir. Mae hyn yn cynnwys setiau data HPSSA 4, 15 a 39.
- 6.40. Yn seiliedig ar ddata MSOA ar gyfer Ardal Cod W02000038 'Conwy 012 lle mae'r Safle, nodwyd y pris tai chwarterl is canlynol dros gyfnod o 9+ mlynedd (yn seiliedig ar y data diweddaraf sydd ar gael):
- **Mawrth 2013** – pris tŷ chwarterl isaf o £122,000
 - **Rhagfyr 2022** – pris tŷ chwarterl isaf o £215,000
- 6.41. Mae hyn yn dangos cynnydd o £93,000 i bris tai chwarterl isaf dros gyfnod o 9+ mlynedd ar lefel leol, sy'n cyfateb i gynnydd o 76.2%.

- 6.42. Ar Lefel Ward yng Nghonwy (Ardal y Cod W05000119), pris y tŷ chwarterl isaf oedd £118,000 ym mis Mawrth 2013, a £205,000 ym mis Rhagfyr 2022, cynnydd o 73.7% dros gyfnod o 9+ mlynedd.
- 6.43. Yng Nghonwy fel Sir, pris y tŷ chwarterl isaf oedd £109,250 ym mis Mawrth 2013, a £150,000 ym mis Rhagfyr 2022, cynnydd o 37.2% dros gyfnod o 9+ mlynedd.
- 6.44. Yn unol â hynny, mae'r cynnydd mewn prisiau tai chwarterl isaf yn ardal MSOA wedi cynyddu ddwywaith cymaint â chyfartaledd y Sir, ac ychydig yn fwy na'r cynnydd a welwyd yn Ward Conwy.
- 6.45. Fel yr amlinellwyd uchod, mae'r LHMA ar gyfer y cyfnod 2022-2037 wedi nodi bod incwm canolrifol yr aelwydydd yn Ardal Marchnad Tai Creuddyn yn £33,150 (ni chyhoeddir ffigurau incwm aelwydydd chwarterl is). O ystyried y bydd benthycwyr morgeisi fel arfer yn benthycu cartref dair i bedair gwaith incwm eu cartref, byddai hyn yn golygu cymhareb pris tai chwarterl is o 6.4 yn ardal MSOA. Fodd bynnag, y realiti yw y bydd hyn yn llawer uwch, gan y *bydd ffigurau incwm aelwydydd chwarterl is yn llai na'r ffigur incwm canolrifol aelwydydd o £33,150.*
- 6.46. O ystyried yr uchod, mae problemau sylweddol iawn o ran fforddiadwyedd yng Nghonwy ar bob un o'r lefelau MSOA, Ward a Sir, gyda phrisiau tai yn sylweddol uwch nag incwm aelwydydd ar lefel canolrifol a chwarterl is.
- 6.47. Mae'r **angen brys** am dai fforddiadwy newydd yng Nghonwy wedi'i sefydlu'n dda am y rhesymau a nodir uchod ac mae'n ystyriaeth faterol i'w roi pwysau.

b) Nid oes unrhyw safleoedd dyranedig yn dod ymlaen o fewn ffiniau datblygu neu gyfyngiadau'r anheddiad a allai ddiwallu'r angen hwn

- 6.48. Nid oes unrhyw ddyraniadau tai CDLI rhagorol yn ardal drefol ddiffiniedig Conwy sy'n gallu bodloni graddfa'r datblygiad a gynigir.
- 6.49. Ceir manylion y dyraniadau tai CDLI yn ardal Conwy isod:

Tabl 8: Dyraniadau Tai CDLI yng Nghonwy

Cyfeirnod y Safle	Caniatâd Cynllunio sydd â'r cyfeirnod a	Cyflwr	Cyfanswm Nifer o Anheddau	Nifer o Gartrefi Fforddiadwy fel Cyfran o Gyfanswm Nifer o Anheddau
Ffordd Henryd, Gyffin (Safle wrth gefn)	0/45853 a 0/49522	Wedi Gorffen	15	2

- 6.50. O Dabl 8 uchod, gellir gweld bod y safle tai wrth gefn yng Nghonwy wedi darparu 2 o gartrefi fforddiadwy. Ni fydd y rhain ar eu pennau eu hunain yn diwallu'r anghenion tai fforddiadwy sylweddol a amlinellwyd yn gynharach yn yr Adran hon.
- 6.51. Yn seiliedig ar y dystiolaeth o angen tai fforddiadwy a chyfraddau cyflenwi blaenorol ar lefel Sir (fel y dogfennwyd yn gynharach yn yr Adran hon), mae angen tai gweddilliol yng Nghonwy o hyd na

fydd yn cael ei ddiwallu gan yr ymrwymadau sy'n bodoli yn unig. Mae hyn yn cael ei gadarnhau yn ymateb cyn-ymgeisio'r Cyngor ar 26 Hydref 2023, sy'n nodi na fydd y safle wrth gefn yn Gyffin (fel yr amlinellir uchod) **"yn cwrdd â'r diffyg ar gyfer yr ardal hon yn llawn."** Mae hyn yn cynnwys anghenion tai fforddiadwy eithriadol.

6.52. Yn unol â hynny, mae angen ffynonellau cyflenwi ychwanegol erbyn hyn, fel arall bydd yna, mewn gwirionedd, yn parhau i fod yn rhyw fath o 'wacter polisi' i ddarparu tai newydd y tu allan i ffiniau aneddiadau hyd nes y mabwysiadir CDLI Amnewid yng Nghonwy.

6.53. Nid oes unrhyw dir tir glas arall y tu allan i ffin anheddiad Conwy yr ystyrir ei fod yn well yn ddilyniannol na'r Safle sydd bellach yn destun y Cais hwn. Y tu hwnt i'r dynodiadau map polisïau, mae ystyriaethau eraill y mae'n rhaid eu hystyried wrth asesu parseli amgen o dir y tu allan i ffin yr anheddiad yn cynnwys tir amaethyddol gorau a mwyaf amlbwrpas, perygl llifogydd, hygyrchedd a chynaliadwyedd, a thopograffeg.

c) Mae'r cynnig yn ffinio ac yn ffurfio estyniad rhesymegol i'r ffin anheddiad neu'n ffinio â'r anheddiad presennol

6.54. Mae'r Safle yn ffinio â ffin anheddiad Conwy fel y dangosir yn *Ffigur 3* o'r Datganiad hwn. Mae'n estyniad rhesymegol i'r patrwm anheddu presennol ar ei ymyl ddeheuol, a thwf organig Conwy.

d) Darperir trefniadau diogel i gyfyngu ar feddiannaeth tŷ/tai fforddiadwy ar feddiannaeth gyntaf ac am byth i'r rhai sy'n gallu profi angen cyffredinol am dŷ fforddiadwy

6.55. Gellir cytuno ar y rhwymedigaeth hon gyda Thîm Strategaeth Tai y Cyngor a ffurfio rhan o Gytundeb Adran 106 i sicrhau ei fod yn cael ei weithredu a'i reoli.

e) Mae nifer, maint, math a deiliadaeth yr anheddau yn diwallu'r angen lleol cyfiawnhau fel y nodir yn yr arolwg anghenion tai lleol

6.56. Mae'r datblygiad arfaethedig yn cynnwys cymysgedd o gartrefi 1, 2, 3, 4 a 5 ystafell wely, gyda'r cyntaf y cymysgedd mwyaf blaenllaw mewn ymateb i'r anghenion tai tystiolaeth a ddogfennir yn Adrannau 5 a 6 o'r Datganiad hwn.

f) Mae'r unedau AHLN o ansawdd uchel, wedi'u hadeiladu o Ofynion Ansawdd Datblygu Llywodraeth Cymru

6.57. Bydd yr holl anheddau arfaethedig yn cael eu cynllunio i fodloni Gofynion Ansawdd Datblygu diweddaraf Llywodraeth Cymru a gellir eu sicrhau drwy amod cynllunio ynghlwm wrth unrhyw ganiatâd cynllunio.

g) Mae'r cynnig datblygu yn bodloni'r gofynion a nodir yn yr Egwyddorion Datblygu a pholisïau cysylltiedig eraill y Cynllun

6.58. Rydym yn gwybod bod hyn yn wir, fel y dogfennir trwy gydol y Datganiad hwn a'r gyfres o adroddiadau technegol a chynlluniau/lluniadau ategol.

Crynodeb o'r Achos dros Ddatblygu

- 6.59. Ymddengys bod Polisi HOU/6 wedi'i ysgrifennu yn wreiddiol gyda'r prif fwriad o ddarparu cartrefi fforddiadwy newydd ger *pentrefi*, mewn amgylchiadau lle na fyddai caniatâd cynllunio fel arfer yn cael ei roi a lle mae angen lleol a dangosadwy.
- 6.60. Fodd bynnag, ac fel y cadarnhawyd gan y Cyngor ei hun yn ei ymateb cyn ymgeisio dyddiedig 26 Hydref 2023, ymddengys bod cyfyngiadau Polisi HOU/6 o beidio â chefnogi Safle Eithriad ger yr ardaloedd trefol mwy (gan gynnwys Conwy) bellach wedi dyddio o'u hystyried yng nghyd-destun y diffyg cyflenwi tai presennol ar draws Sir Conwy, y canllawiau a gynhwysir yn PPW12 (a'r pwysau sydd i'w roi i ddarparu tai fforddiadwy), a'r gefnogaeth ehangach ar gyfer darparu tai fforddiadwy ar gyfer anghenion lleol drwy'r system gynllunio.
- 6.61. Mae'r penawdau allweddol i'w tynnu o'r ystyriaeth o'r datblygiad arfaethedig yng nghyd-destun Polisi HOU/6 fel a ganlyn:
- Mae galw ac angen mawr am dai fforddiadwy yn Ardal Tref Conwy (a Gyffin) yn seiliedig ar nifer yr ymgeiswyr sy'n ceisio llety ar y Cofrestrau Tai Cymdeithasol a Thai Fforddiadwy (Tai Teg), gyda galw arbennig o uchel am fflatiau a thai 2 a 3 ystafell wely;
 - Mae darparu tai ar draws Sir Conwy wedi methu â bodloni'r gofyniad CDLI ar gyfer y cyfnod 2007-2022, sydd yn ei dro wedi effeithio'n andwyol ar y gyfradd o ddarparu tai fforddiadwy;
 - Mae rhenti canolrifol a chwarterl is yn Sir Conwy wedi cynyddu rhwng 2013 a 2019 ar gyfer cartrefi 2 a 3 ystafell wely llai, yn fwy na'r cyfartaledd cenedlaethol priodol; ac
 - Mae cynnydd canolrifol mewn prisiau tai yn ardal MSOA lle mae'r Safle wedi'i leoli wedi rhagori ar gyfartaledd y Sir ac maent yn gyson â'r cynnydd a welwyd yn Ward Conwy, ac mae pob un ohonynt wedi cynyddu'n sylweddol dros y cyfnod o 10 mlynedd rhwng Mawrth 2013 a Mawrth 2023 gan greu problemau fforddiadwyedd. Mae'r un peth yn wir mewn perthynas â phrisiau tai chwarterl is a diffyg fforddiadwyedd. Mae'r diffyg mewn cyflenwi tai cyffredinol ar draws Sir Conwy rhwng 2007 a 2022, gan gynnwys tai fforddiadwy, wedi arwain at alw yn fwy na'r cyflenwad, gan arwain at brisiau tai uwch sy'n llawer y tu hwnt i incwm aelwydydd canolrifol a chwarterl is llawer ohonynt.
- 6.62. O ystyried yr uchod, mae'n amlwg bod yr angen i gynyddu'r cyflenwad a'r mynediad at dai fforddiadwy yng Nghonwy yn dod yn bwysicach fyth, ac mae angen brys i fynd i'r afael â materion fforddiadwyedd ar lefel leol a sirol. Mae'r canfyddiadau'n dangos tystiolaeth o angen lleol gwirioneddol, profedig am dai fforddiadwy lle mae'r Safle wedi'i leoli, yn ogystal ag ar draws y Sir.
- 6.63. O ystyried graddfa'r angen tystiolaeth am dai fforddiadwy yng Nghonwy ac ar lefel Sir gyfan oherwydd diffyg hanesyddol o ran darparu tai, ystyrir bod y manteision cymdeithasol sy'n deillio o'r datblygiad arfaethedig yn fwy nag unrhyw wrthdaro â pholisïau CDLI Conwy sydd bellach wedi dod i ben.
- 6.64. Mae paragraff 2.25 o PPW12 yn cadarnhau bod angen cymuned am dai fforddiadwy yn *ystyriaeth gynllunio sylweddol* wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio.
- 6.65. Mae polisi cenedlaethol yn pwysleisio'n glir yr angen i gynyddu'r cyflenwad o dai fforddiadwy, fel y dogfennwyd yn llythyr y *Gweinidog 'Annwyl Brif Swyddog Cynllunio'* a gyhoeddwyd ar 8 Gorffennaf 2019, Cymru'r Dyfodol – *Cynllun Cenedlaethol 2040*, a PPW12. Nid yw'r angen am dai fforddiadwy

heb ei ddiwallu yn cael ei ddiwallu drwy'r farchnad dai gyffredinol yng Nghonwy, ac mae hynny wedi bod yn wir yn hanesyddol yng Nghonwy ers dechrau Cyfnod Cynllun y CDLI yn 2007 fel y dangoswyd yn gynharach yn y Datganiad hwn.

- 6.66. Yn absenoldeb parhaus o flaen strategaeth dai hyd nes y mabwysiadir CDLI Amnewid, ystyrir bod darparu tai fforddiadwy a'r pwysau sydd i'w roi iddynt yn unol â PPW12 yn bwysig sylweddol wrth gefnogi'r datblygiad arfaethedig, yn amodol ar ddangos cydymffurfiaeth ag ystyriaethau polisi ehangach (yn unol â rhan (g) Polisi HOU/6). Ystyrir bod hyn yn gorbwyso unrhyw wrthdaro â Pholisi HOU/6 mewn perthynas â lleoliad Safleoedd Eithriad.

Cyflawnadwyedd

- 6.67. Mae'r Ymgeisydd wedi cytuno ar contract gyda'r tirfeddianwyr presennol i brynu'r Safle yn amodol ar dderbyn caniatâd cynllunio boddhaol. Nid oes unrhyw faterion cyfreithiol a fyddai'n atal cyflawnadwyedd y datblygiad arfaethedig.
- 6.68. Byddai'r Ymgeisydd yn ceisio cwblhau'r eiddo cyntaf o fewn 9 mis ar ôl cael yr hawliau cyfreithiol i ddechrau datblygu (h.y. ar ôl cyflawni unrhyw amodau cynllunio cyn-gychwyn a rhwymedigaethau cynllunio). Yna byddai'n fwriad datblygu tua 40 o anheddau'r flwyddyn, gan ganiatáu cwblhau'r cynllun yn derfynol o fewn tua 42 mis i'r cychwyn.
- 6.69. Mae gan Adra (Tai) Cyfyngedig gyllid ar waith i gyflawni'r datblygiad arfaethedig ac mae ganddynt sicrwydd y bydd Cymorth Grant Tai Cymdeithasol ar gael gan Gyngor Bwrdeistref Sirol Conwy pe bai'r datblygiad arfaethedig yn cael ei gymeradwyo.

Cymysgedd Tai

- 6.70. Fel y nodir yn Adran 4 o'r Datganiad hwn, bydd y datblygiad arfaethedig yn cynnwys y cymysgedd tai canlynol:
- 30 fflat 2 berson, 1 ystafell wely, 51 metr sgwâr;
 - 12 fflat 3 person, 2 ystafell wely, 65 metr sgwâr;
 - 2 fyngalo 3 person, 2 ystafell wely, 59 metr sgwâr;
 - 10 tŷ 4 person, 2 ystafell wely, 83 metr sgwâr;
 - 12 tŷ 4 person, 2 ystafell wely, 83 metr sgwâr;
 - 1 tŷ 5 person, 3 ystafell wely, 93 metr sgwâr;
 - 2 dŷ 5 person, 3 ystafell wely, 96 metr sgwâr;
 - 21 tŷ 5 person, 3 ystafell wely, 92 metr sgwâr;
 - 4 tŷ 6 person, 4 ystafell wely, 114 metr sgwâr; a
 - 1 tŷ 8 person, 5 ystafell wely, 131 metr sgwâr.
- 6.71. Bydd y dwysedd net arfaethedig ar draws y Safle yn 39.74 o anheddau yr hectar, gan ystyried lleoliad y Safle, yr amgylchfyd a'r cyfyngiadau/cyfluniad technegol. Mae Polisi HOU/4 o'r Cynllun Datblygu Lleol yn ceisio sicrhau dwysedd o 30 annedd yr hectar ar safleoedd a ddyrannwyd a safleoedd mawr; fodd bynnag, mae'n cydnabod y gall dwysedd is fod yn dderbyniol mewn rhai achosion lle mae cyfyngiadau amgylchedd naturiol a/neu adeiledig a seilwaith yn effeithio ar gynllun y safle. Yn yr achos hwn, mae nifer yr anheddau yn ymateb i anghenion tai fforddiadwy lleol o ystyried Polisi HOU/6, tra hefyd yn ceisio mynd i'r afael yn gadarnhaol â gofynion polisi eraill (mannau agored ar y safle, ardal chwarae, troedffyrdd), yn ogystal ag ymateb i gyfyngiadau safle-benodol y mae angen eu hystyried yn ofalus.

- 6.72. Bydd y datblygiad arfaethedig yn cynnwys tai fforddiadwy 100% yn unig ar ffurf tenantiaethau cymdeithasol a deiliadaeth ganolradd (rhent fforddiadwy). Cynigir bod 66 eiddo yn rhent cymdeithasol, a 29 yn rhent canolradd eiddo (rhaniad o 70%/30%) yn seiliedig ar y Datganiad Tai Fforddiadwy a Datganiad Cymysgedd Tai a gyflwynwyd. Gellir cytuno ar y rhaniad deiliadaeth gyda'r Tîm Strategaeth Tai yng Nghyngor Bwrdeistref Sirol Conwy cyn penderfynu ar y Cais.
- 6.73. Yn gyfan gwbl, cynigir y bydd 95% o'r anheddau arfaethedig yn cynnwys 3 ystafell wely neu lai. Bydd 69% o'r anheddau arfaethedig yn cynnwys 2 ystafell wely neu lai. Ystyrir bod darparu'r anheddau llai hyn yn cynrychioli budd sylweddol o'r datblygiad arfaethedig.
- 6.74. Mae'r cymysgedd tai a'r rhaniad deiliadaeth arfaethedig wedi ystyried yr anghenion a nodwyd yn LHMA y Cyngor a'r Cofrestrau SARTH a Thai Fforddiadwy (Tai Teg) diweddaraf, gan ymateb i anghenion aelwydydd ifanc a hŷn yn yr ardal leol. Mae gan y dull deiliadaeth gymysg arfaethedig y gallu i greu cymuned gynaliadwy, gan ddarparu tai newydd i'r boblogaeth hŷn fel rhan o'r datblygiad ar ffurf byngalos.
- 6.75. Mae maint yr anheddau arfaethedig yn cydymffurfio â Gofynion Ansawdd Datblygu Cymru a gofynion Cartrefi Gydol Oes.
- 6.76. Fel yr amlinellwyd yn gynharach yn yr Adran hon, mae darparu tai fforddiadwy yn ystyriaeth gynllunio materol i'w hystyried wrth benderfynu ar y Cais hwn yn unol â pharagraff 4.2.25 o PPW12. Yn unol â hynny, ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn ymateb yn gadarnhaol i Bolisiâu CDLI HOU1, HOU2, CDLI13, TAN2, a PPW12 ac yn gyson â hwy.

Cynaliadwyedd Lleoliadol

- 6.77. Fel y dangosir yn Adran 2 o'r Datganiad hwn, mae'n amlwg bod y Safle yn meddiannu lleoliad cynaliadwy. Mae'n elwa o fynediad da i wasanaethau ac amwynderau lleol, a gwasanaethau bws lleol. Mae wedi'i gysylltu'n dda trwy'r rhwydwaith llwybrau troed presennol o fewn yr anheddiad. Fel y cyfryw, mae'r cynnig yn gallu cyd-fynd â Pholisi CDLI STR/3. Ystyrir manteision llesiant economaidd, cymdeithasol, amgylcheddol a diwylliannol ehangach y datblygiad arfaethedig yn Adran 7 o'r Datganiad hwn.

Amgylchedd Hanesyddol

- 6.78. Fel yr amlinellir yn Adran 2 o'r Datganiad hwn, nid yw'r Safle wedi'i leoli o fewn Ardal Gadwraeth, ac nid oes unrhyw adeiladau rhestredig ar y Safle neu'n union gyfagos iddo, y gallai'r datblygiad arfaethedig effeithio ar eu lleoliad a'u arwyddocâd fel arall. Yr ased treftadaeth rhestredig agosaf i'r Safle yw Adeiladau Allanol Fferm Brynglorian sydd wedi'u lleoli i'r de-orllewin o'r Safle, i'r gorllewin o Ffordd Llanrwst, o fewn tua 50m-100m i'r fynedfa arfaethedig i'r Safle. Mae'r Safle wedi'i wahanu'n gorfforol ac yn weledol oddi wrth adeiladau rhestredig eraill yng nghymuned Gyffin.
- 6.79. Mae'r Safle hefyd yn gorwedd tua 200m i'r de o Lleoliad Hanfodol Safle Treftadaeth y Byd UNESCO, Castell Conwy. Mae rhywfaint o ryngweledd presennol rhwng rhan orllewinol Mur Tref Conwy a'r Safle.
- 6.80. I'r perwyl hwn, paratowyd Arfarniad Tirwedd a Gweledol ac fe'i cyflwynir fel rhan o'r Cais hwn. Nid yw'n fwriad ailadrodd canfyddiadau llawn yr Arfarniad hwn yn y Datganiad Cynllunio. Er gwaethaf hyn, mae'r Arfarniad wedi dod i'r casgliad fel a ganlyn:

- Nid yw'r nifer cyfyngedig o leoliadau mewn tir lle gellir profi Safle Treftadaeth y Byd, ynghyd â'i leoliad wedi'i newid, yn tynnu sylw at arwyddocâd Safle Treftadaeth y Byd. Fodd bynnag,

mae'n golygu y bydd y datblygiad arfaethedig, er ei fod yn rhannol weladwy o ran orllewinol muriau'r dref, ond yn cael effaith fach ar leoliad Safle Treftadaeth y Byd;

- Bydd effeithiau gweledol y datblygiad arfaethedig ar Muriau Tref Conwy yn gymedrol andwyol o ganlyniad i newid bach, niweidiol. Er y byddai rhannau o'r datblygiad arfaethedig yn weladwy, byddai golygfeydd yn cael eu torri i raddau helaeth gan strwythurau a choed presennol; ac
- Gellir darparu lliniaru addas, gan gynnwys plannu stoc coed addas a sgrinio llystyfiant ar hyd ffin ogleddol y Safle a gorffen yr anheddau yn gydymdeimladol, gellid gostwng yr effaith hon i ddibwys.

6.81. Ochr yn ochr â'r uchod, mae'r canlynol wedi'u paratoi a'u cyflwyno fel rhan o'r Cais er mwyn sefydlu gwerth arcFforddegol posibl y Safle:

- Cynllun Ymchwilio Ysgrifenedig ar gyfer Asesiad Seiliedig ar Ddesg, dyddiedig Mehefin 2025;
- Cynllun Ymchwilio Ysgrifenedig ar gyfer Arolwg Geoffisegol, dyddiedig Gorffennaf 2025;
- Arolwg Geoffisegol, dyddiedig Gorffennaf 2025;
- Asesiad Lleoliadau, dyddiedig Gorffennaf 2025; ac
- Gwerthusiad Maes, dyddiedig Awst 2025;

6.82. Nid yw'n fwriad dogfennu canfyddiadau llawn pob un o'r adroddiadau technegol uchod yn y Datganiad hwn.

6.83. Er gwaethaf hyn, i gloi, mae Gwerthusiad Maes Awst 2025 wedi sefydlu'r canlynol:

- Nodwedd bas yn Ffos 1 a thyllau post sengl yn Ffosydd 4 a 13. Ni ellid priodoli unrhyw swyddogaeth na dyddiad i'r nodweddion o fewn Ffos 4 a 13, er bod crochenwaith o swmpsampl a gymerwyd o lenwi gwaelodol y nodwedd o fewn Ffos 1 yn cynnwys swm bach o grochenwaith Argraffedig Neolithig canol tameidiog, ochr yn ochr â thomp o siarcol gwastraff tanwydd, ac roedd yr ystod o rywogaethau ynddynt hefyd yn adlewyrchu dyddiad cynhanesyddol;
- Ni chofnodwyd unrhyw olion arcFforddegol yn y ffosydd eraill; ac
- Nid oedd yr un o'r nodweddion a nodwyd yn cyfateb i anghysondebau o arolwg Terradat (2025), ac nid oeddent yn cyd-fynd â ffiniau caeau a ddarlunnir ar fapiau hanesyddol.

6.84. O ystyried yr uchod, nid oes unrhyw gyfyngiadau arcFforddegol wedi'u nodi i ddatblygiad arfaethedig y Safle.

6.85. Yn unol â hynny, ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn ymateb yn gadarnhaol i Bolisïau'r CDLI CTH/1 a CTH/2, TAN24 a PPW12 ac yn gyson â hwy.

Ardal Tirwedd Arbennig

6.86. Fel yr amlinellir yn Adran 4 o'r Datganiad hwn, mae'r Safle ar gyrion Tirwedd Hanesyddol Gofrestredig Creuddyn a Chonwy ac mae'n rhan o Ardal Tirwedd Arbennig Dyffryn Conwy. Mae'n gorwedd o fewn Ardal LANDMAP CNWVS067, lle bydd angen i'r datblygiad arfaethedig integreiddio'n foddhaol i'r dirwedd.

6.87. I'r perwyl hwn, paratowyd Arfarniad Tirwedd a Gweledol ac fe'i cyflwynir fel rhan o'r Cais hwn. Nid yw'n friad ailadrodd canfyddiadau llawn yr Arfarniad hwn yn y Datganiad Cynllunio. Er gwaethaf hyn, mae'r Arfarniad wedi nodi'r elfennau tirwedd allweddol a'r ystyriaethau gweledol canlynol:

- Mae coetir aeddfed presennol ar dir sy'n codi ar hyd ffin ddwyreiniol y Safle yn dirwedd ac elfen weledol hynod bwysig y dylid ei gwarchod;
- Mae bloc llinellol o goetir ar hyd ffin orllewinol y Safle hefyd yn nodwedd tirwedd bwysig sy'n darparu sgrin weledol o Ffordd Llanrwst ac sy'n debygol o fod o werth ecolegol uchel. Mae angen gwarchod y coetir a pheidio â thresmasu arno. Byffer tirwedd sy'n ofynnol ar gyfer ei ddiogelu a'i wella a rheoli/cynnal a chadw yn y dyfodol. Gall yr ardal hon hefyd fod o ddiddordeb archeolegol gan y gallai fod yn rhan o hen chwarel;
- Mae angen amddiffyn coed presennol ar hyd ffin ogleddol y Safle gan eu bod yn rhwystr gweledol pwysig i'r ardal breswyl gyfagos. Cadwraeth a byffer tirwedd ychwanegol i sicrhau hirhoedledd a chyfleoedd ar gyfer plannu a chynnal a chadw twf/amnewid;
- Mae angen gwrthsefyll rhannau uchaf y caeau sy'n weladwy o Muriau Castell Conwy ac unrhyw newidiadau i dopograffeg y rhan hon o'r Safle, mae'r topograffeg yn elfen allweddol o dirwedd y Safle;
- Gwrychoedd dwyrain-gorllewinol / gwregysau llinellol o goed elfennau gweledol pwysig sy'n cyfyngu ar olygfeydd o'r Safle o safbwyntiau gogleddol;
- Mae cyfleoedd mynediad oddi ar Ffordd Llanrwst yn gyfyngedig oherwydd topograffeg a choed derw presennol;
- Cipolwg ar y Safle o Ffordd Llanrwst ger eiddo Pen-y-Bryn i'r de;
- Golygfeydd o'r Safle o ardaloedd preswyl cyfagos ar hyd i'r gorllewin o Ffordd Llanrwst a rhannau deheuol Gyffin sy'n edrych dros y Safle; ac
- Nid oes unrhyw hawliau tramwy cyhoeddus yn croesi'r Safle.

6.88. Mae'r datblygiad arfaethedig wedi ymateb i leoliad y Safle o fewn yr Ardal Tirwedd Arbennig drwy ganlyniad:

- Cadw a diogelu coetir presennol ar hyd ffin orllewinol y Safle;
- Seilwaith glas a gwyrdd integredig ar hyd perimedr gorllewinol y Safle sy'n darparu SUDS, bioamrywiaeth, gyda maes cyhoeddus anffurfiol, llwybrau a llwybr beicio;
- Creu bandiau dwyreiniol/gorllewin o seilwaith gwyrdd/glas ar gyfer draenio dŵr wyneb, striedi coetir ar gyfer gwella bioamrywiaeth, sgrinio gweledol a chysgod rhag gwyntoedd y gogledd/de;
- Llain goetir ar hyd ffin ogleddol y Safle i wella coetir presennol a sgrinio gweledol o eiddo cyfagos gyda chyfleoedd i ddarparu hawliau tramwy cyhoeddus ychwanegol i gysylltu â'r rhwydwaith llwybrau troed ehangach;
- Plannu gwrychoedd o'r gogledd i'r de ar hyd llethrau uchaf ar gyfer cynefin rhyng-gysylltu;
- Dolydd blodau gwyllt ar lethrau uchaf i gadw'r golygfeydd presennol o'r gogledd a Muriau Castell Conwy ac i ddarparu gwella bioamrywiaeth;
- Tair ardal neu barth datblygu gwahanol yn amrywio o ddwysedd uchel, canolig ac isel fel dehongliad o wasgariad a dilyniant i fyny Dyffryn Conwy;
- Mynediad safle i gael ymddangosiad fel lôn wledig, ystyried datrysiadau parcio ceir arwahanol gyda gwrychoedd / waliau ar hyd cwrtil blaen eiddo;
- Mynediad i'r safle i rhychwantu seilwaith glas gwyrdd dwyrain-gorllewin ar bontydd rhychwant agored i sicrhau cysylltedd a dŵr wyneb sy'n llifo'n rhydd; ac
- Cyfleuster troi ar gyfer trafndiaeth gyhoeddus wrth neu yn agos at fynedfa'r Safle.

6.89. Mewn perthynas â thirwedd ac effeithiau gweledol y datblygiad arfaethedig:

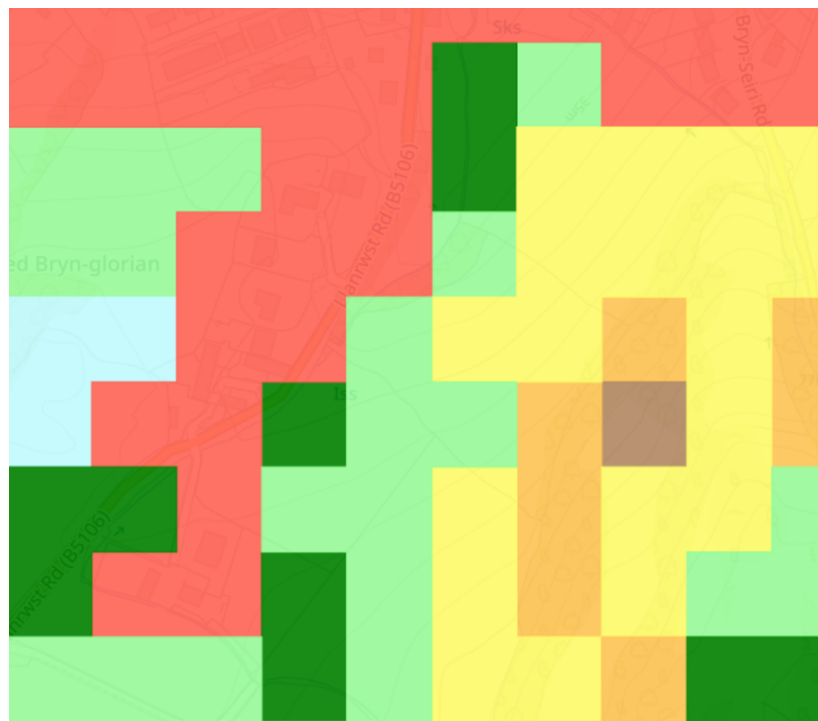
- Bydd effaith *andwyol gymedrol* ar y dirwedd ar Ochrau a Bryniau Dyffryn Conwy (Bryn-seiri);
- Ni fydd unrhyw newid i Ochrau a Bryniau Dyffryn Conwy (Bryn-mawr);
- Ni ddisgwylir unrhyw effaith uniongyrchol ar y dirwedd ar Dref Conwy, ond bydd dylanwadau gweledol yn cael eu nodi o ardaloedd preswyl a Muriau Tref Conwy. Mae'r maint yn cael ei ddosbarthu fel Mân niwed oherwydd y newid o dir fferm bugeiliol i leoliad preswyl;
- Mae'r effeithiau gweledol o'r 14 o edrychfannau sydd wedi'u hasesu yn amrywio o Niwtral i Ychydig Niweidiol i Gymedrol Andwyol. Nid oes unrhyw effeithiau gweledol andwyol mawr wedi'u nodi.

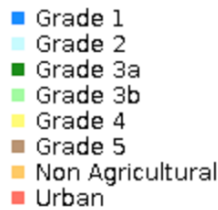
- 6.90. Mae'r datblygiad arfaethedig wedi'i gynllunio i gydbwysu faint o waith tir ar ffurf torri a llenwi. Dangosir hyn ar y lluniadau Adran Safle a gyflwynwyd. Bydd y defnydd o erddi haenog a strwythurau cadw hefyd yn cynorthwyo gyda'r newid lefelau, ochr yn ochr â thirlunio meddal.
- 6.91. Yn unol â hynny, ac o ystyried yr amlinelliad o'r ymateb dylunio uchod, ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn ymateb yn gadarnhaol i ac yn gyson â Pholisi CDLI NTE/4, a PPW12.

Tir Amaethyddol Gorau a Mwyaf Amlbwrpas

- 6.92. Mae'r Safle wedi'i nodi ar Fapio Dosbarthu Tir Amaethyddol Rhagfynegol Llywodraeth Cymru fel un sy'n cynnwys tir Gradd 3b, Gradd 4 a thir trefol yn bennaf, gyda phocedi bach o dir Gradd 3a ar y cyrion. Dangosir hyn ar *Ffigur 4* isod:

Ffigur 4: Dosbarthiad Tir Amaethyddol Rhagfynegol Safle





Ffynhonnell: DataMap Wales

- 6.93. Yng ngoleuni'r uchod, mae'r Ymgeisydd wedi ymgysylltu â Chyfarwyddiaeth Amaethyddol Llywodraeth Cymru cyn cyflwyno'r Cais hwn, a gynghorodd drwy e-bost ar 10 Rhagfyr 2025 fel a ganlyn:

"Dosbarthiad Tir Amaethyddol - Gwybodaeth

Gallaf gadarnhau nad ydym yn cadw unrhyw wybodaeth am arolygon maes manwl ALC ar gyfer y safle dan sylw. Yn ôl y Map ALC Rhagfynegol mae'r safle yn bennaf Israddfa 3b a Gradd 4, gydag ardaloedd bach, gwasgaredig o Is-radd 3a wedi'u nodi (gweler y map isod). Y prif gyfyngiad amaethyddol ar y safle yw Graddiant (+7 gradd).

Dosbarthiad Tir Amaethyddol – Cyngor

Oherwydd natur dameidiog, fach ac afreolaidd yr unedau Israddfa 3a/BMV o fewn tir gradd is, mae'r Adran yn cynghori na ellid defnyddio'r ardaloedd hyn i'w gallu BMV llawn – gellir ystyried y safle yn ymarferol fel Israddfa 3b ar y gorau. Felly, yn eithriadol yn yr achos hwn, nid yw'r Adran yn argymhell cynnal arolwg maes manwl yr ALC, na chymhwyso polisi BMV (PPW 3.58 a 3.59) – fodd bynnag, mater i'r awdurdod penderfynu fydd cymryd barn ar hyn. Mae'r ymateb hwn yn ymwneud â gwybodaeth dechnegol yn unig, nid rhinweddau neu fel arall unrhyw gynnig, y mae'n rhaid i'r awdurdod penderfynu gymryd barn arno (TAN6; Atodiad B6)."

- 6.94. Gan droi at baragraff 3.59 o PPW12, mae hyn yn nodi:

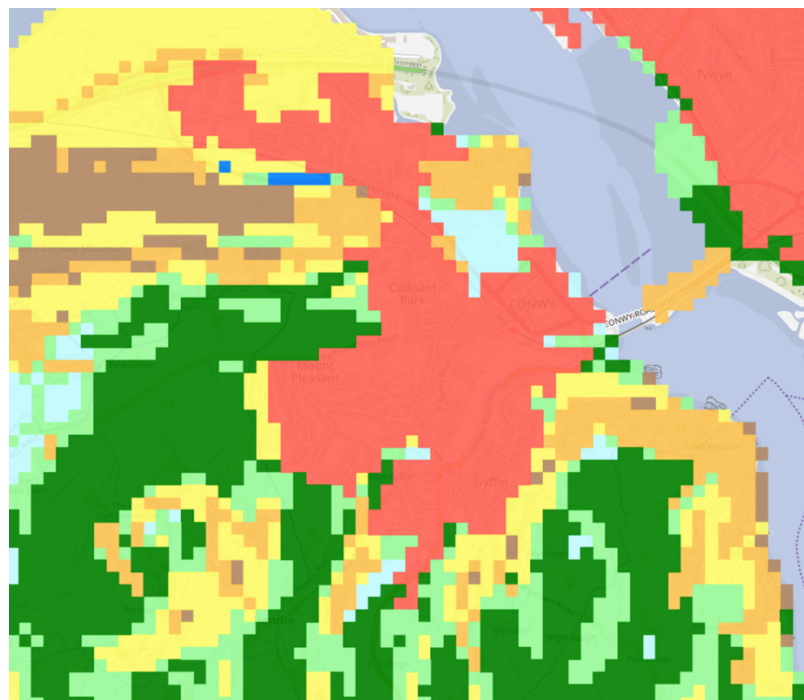
"Wrth ystyried y dilyniant chwilio ac mewn polisiâu cynllun datblygu a phenderfyniadau rheoli datblygu, dylid rhoi pwys sylweddol i amddiffyn tir o'r fath rhag datblygu, oherwydd ei bwysigrwydd arbennig. Dim ond os oes angen dros ben y datblygiad y dylid datblygu tir mewn graddau 1, 2 a 3a, a naill ai nad yw tir a ddatblygwyd yn flaenorol neu dir mewn graddau amaethyddol is ar gael, neu os oes gan dir gradd is werth amgylcheddol a gydnabyddir gan ddynodiad tirwedd, bywyd gwyllt, hanesyddol neu archaeolegol sy'n gorbwyso'r ystyriaethau amaethyddol. Os oes angen datblygu tir mewn graddau 1, 2 neu 3a, ac mae dewis rhwng safleoedd o wahanol raddau, dylid cyfeirio datblygiad at dir o'r radd isaf."

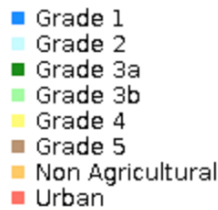
- 6.95. Yn seiliedig ar yr uchod, mae'n amlwg nad yw PPW12 yn atal datblygiad y tir amaethyddol gorau a mwyaf amlbwrrpas. Yn hytrach, mae angen bodloni'r profion a nodir ym mharagraff 3.59; Rydym yn ymgymryd â'r ymarfer hwn isod:

a) Mae angen dros y datblygiad;

- 6.96. Dangoswyd yn y Datganiad hwn bod angen tai fforddiadwy sylweddol yn Sir Conwy ac yn lleol na fydd yn cael ei ddiwallu heb ryddhau tir glas.
- 6.97. Mae'r Safle, fel tir yng nghefn gwlad agored ger ffin anheddu Conwy, yn cario llai o werth gwarchod na thir tir glas arall o amgylch y Sir, y mae rhai ohonynt wedi'u dynodi fel Rhwystr Gwyrdd. Fodd bynnag, cydnabyddir ei bod yn rhan o Ardal Tirwedd Arbennig llawer ehangach, er nad yw'n un sy'n ddynodiad safle-benodol.
- 6.98. O ystyried yr anghenion tai fforddiadwy a nodir yn y Datganiad hwn, ystyrir y dylid ystyried darparu tai fforddiadwy fel blaenoriaeth sylweddol i'r Cyngor. Ni fyddai colli parcel bach iawn o dir amaethyddol gorau a mwyaf amlbwrpas Isradd 3a (sy'n dameidiog, yn fach ac o natur afreolaidd) yn cael effaith sylweddol ar faint o argaeledd tir o'r fath yng Nghonwy nac o amgylch Sir Conwy yn seiliedig ar Fapio ALC Llywodraeth Cymru (a swm Gradd 1, Tir Gradd 2 a Gradd 3a a nodwyd).
- 6.99. Er bod colli'r tir gorau a mwyaf amlbwrpas yn ystyriaeth gynllunio materol, felly hefyd mae angen cymuned am dai fforddiadwy yn gyson â pharagraff 4.2.25 o PPW12; yn achos y Cais hwn, cyflwyno 95 o gartrefi. Ystyrir bod cartrefi fforddiadwy i ddiwallu angen a nodwyd a diffyg tai yn sylweddol fwy nag unrhyw niwed sy'n deillio o golli un parcel o dir amaethyddol.
- b) Ac, naill ai nid yw tir a ddatblygwyd yn flaenorol neu dir mewn graddau amaethyddol is ar gael neu mae gan dir gradd is werth amgylcheddol a gydnabyddir gan dynodiad tirwedd, bywyd gwyllt, hanesyddol ac archeolegol sy'n gorbwyso'r ystyriaethau amaethyddol.**
- 6.100. Nid oes tir a ddatblygwyd yn flaenorol ar gael yng Nghonwy sy'n gallu ac ar gael i gyfrannu tuag at anghenion tai fforddiadwy eithriadol.
- 6.101. Ar ben hynny, mae'r Mapio ALC a gyhoeddwyd gan Lywodraeth Cymru yn dangos yn glir nad oes tir o radd amaethyddol is ar gael ar gyrion ffin anheddiad Conwy, y gellir ei ddatblygu, i ddiwallu'r angen hwn. Dangosir hyn ar y darn isod yn *Ffigur 5*:

Ffigur 5: Dosbarthiad Tir Amaethyddol Rhagfynegol Conwy





Ffynhonnell: *DataMap Wales*

- 6.102. Er ei bod yn cael ei gydnabod bod PPW12 yn ystyriaeth gynllunio materol o ran colli'r tir amaethyddol gorau a mwyaf amlbwrpas, mae'r un peth yn berthnasol mewn perthynas â diwallu anghenion tai fforddiadwy cymuned yn unol â pharagraff 4.2.25 o PPW12. At ddibenion y Cais hwn, ystyrir bod yr eithriadau polisi a nodir ym mharagraff 3.59 o PPW12 wedi'u bodloni'n llawn i gyfiawnhau'r datblygiad arfaethedig o'r Safle dan sylw.
- 6.103. Mae'n amlwg bod angen i'r Cyngor gydbwyso pwysigrwydd diwallu anghenion tai fforddiadwy a'r diffyg hanesyddol mewn cyflenwi tai yn erbyn colli bach tir amaethyddol gorau a mwyaf amlbwrpas Israddfa 3a; fodd bynnag, o ystyried y diffyg safleoedd sy'n cael eu dewis yn ddilyniannol, nid yw'n glir sut y bydd anghenion tai fforddiadwy rhanbarthol a lleol fel arall yn cael eu diwallu, yn enwedig o ystyried absenoldeb parhaus CDLI newydd.
- 6.104. Mae'n safbwynt yr Ymgeisydd bod y datblygiad arfaethedig yn bodloni gofyniad paragraff 3.59 o PPW12.

Cynllun a Dylunio

- 6.105. Fel y dogfennir yn Adran 4 o'r Datganiad hwn, ystyriwyd y cynllun arfaethedig yn ofalus gan ystyried amgylchoedd y Safle (gan gynnwys eiddo preswyl cyfagos a chadw eu hamwynder), gofynion polisi (h.y. lled ffyrdd, gwelededd ffyrdd, troedffyrdd i gerddwyr, draenio a pherygl llifogydd dŵr wyneb) ac ystyriaethau technegol (topograffeg, lleoliad o fewn yr Ardal Tirwedd Arbennig, effaith ar asedau treftadaeth, effaith ar goed, a nodweddion ecolegol o werth).
- 6.106. Mae hyn wedi llywio paratoi cynllun a gynlluniwyd yn ofalus i sicrhau effaith gyfyngedig ar goed presennol o fewn y Safle cyn belled ag y bo'n bosibl yn gorfforol, yn ogystal ag amwynder preswyl trigolion cyfagos i'r gogledd, y gorllewin a'r de o'r Safle. Mae cynllun a lleoliad yr anheddau arfaethedig yn unol â safonau bylchau'r Cyngor.
- 6.107. Ystyrir bod y mathau o dai, maint y plot a'r palet arfaethedig o ddeunyddiau yn briodol ac yn gymesur â'r Safle a'i leoliad/amgylchoedd. Bydd y cynllun hefyd yn caniatáu gwyliadwriaeth naturiol o fewn y Safle o eiddo gyda'r bwriad o ddylunio troseddu.
- 6.108. Mae pob eiddo wedi'i gynllunio i ganiatáu mynediad i bobl o bob gallu. Bydd hyn yn sicrhau amgylcheddau di-rwystrau.
- 6.109. Bydd yr anheddau arfaethedig yn cael eu hadeiladu i Ofynion Ansawdd Datblygu, gan gynnig hyblygrwydd ar gyfer oes yr adeiladau. Cynigir cyfres o fesurau cynaliadwyedd hefyd, fel y dogfennir yn Adran 4 o'r Datganiad hwn.
- 6.110. Yn unol â hynny, ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn ymateb yn gadarnhaol i Bolisiâu'r CDLI DP1, DP3, DP4, CFS/11, STR1, HOU4 ac NTE/10, CDLI9, TAN12, a PPW12 ac yn gyson â hwy.

Coed a Gwrychoedd

- 6.111. Mae Asesiad Effaith Coedyddiaeth a Datganiad Dull Coedyddiaeth wedi'u paratoi ac wedi'u cyflwyno gyda'r Cais. Mae hwn wedi asesu cyfanswm o 86 o sbesimenau coed unigol (a gyfeirir atynt fel T1 i T86).
- 6.112. Mae'r Arolwg wedi sefydlu y bydd angen cael gwared ar y canlynol i ddarparu ar gyfer y datblygiad arfaethedig (h.y. ffyrdd mynediad, gwaith ailraddio arfaethedig a SuDS), ynghyd â manylion eu hansawdd/categori a aseswyd:
- T6 – Categori B1
 - T7 – Categori B1
 - T8 – Categori B1
 - T9 – Categori B1
 - T37 – Categori B1
 - T38 – Categori C1
 - T39 – Categori B1
 - T40 – Categori B1
 - T41 – Categori B1
 - T42 – Categori B1
 - T43 – Categori C1
 - T44 – Categori C1
 - T45 – Categori B1
 - T46 – Categori C1
 - T47 – Categori C1
 - T48 – Categori C1
 - T49 – Categori C1
 - T67 – Categori U
 - T68 – Categori C1
 - T69 – Categori U
- 6.113. Argymhellir tynnu coed T67 a T69 oherwydd eu cyflwr gwael (Categori U).
- 6.114. Nid oes yr un o'r sbesimenau i'w tynnu wedi'u nodi fel coed Categori A sy'n werth eu cadw.
- 6.115. Bydd colli'r coed hyn yn cael ei ddigolledu trwy blannu newydd ac yn lle coed eraill fel y dangosir ar y Cynllun Tirwedd a gyflwynwyd ac a ddogfennwyd yn y Strategaeth Tirwedd Amlinellol.
- 6.116. Gellir gweithredu cyfres o fesurau amddiffyn coed i leihau/l liniaru effaith y datblygiad arfaethedig ar y rhywogaethau hyn, gan gynnwys tocio coed, ffensio amddiffynnol a pharthau gwahardd, ac mae'r Datganiad Dull Coedyddiaeth sy'n cyd-fynd yn dangos y gellir ymgymryd â'r datblygiad arfaethedig gyda'r risg andwyol leiaf posibl i'r coed hynny i'w cadw. Gellid sicrhau'r holl fesurau trwy amod cynllunio.
- 6.117. Yn unol â hynny, ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn ymateb yn gadarnhaol i ac yn gyson â Pholisi CDLI NTE/1, CDLI40, TAN5, a PPW12.

Cadwraeth Natur

- 6.118. Mae Asesiad Effaith Ecolegol wedi'i gynnal ar draws y Safle. Mae'r casgliadau wedi'u nodi yn Nhabl 13 o'r Asesiad, ac fe'u tybir isod:

- Bydd y datblygiad arfaethedig yn cael **effaith weddilliol niwtral/dibwys** ar safle dynodedig anstatudol Aber Afon Conwy o ganlyniad i ddŵr ffo o'r Safle yn ystod y gwaith adeiladu, ac achosion posibl o lygredd yn ystod ac ar ôl y gwaith adeiladu;
- Bydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith **weddilliol fach/cymedrol** ar Gynefinoedd Blaenoriaeth o ganlyniad i'r bwriad o gael gwared ar Wrych HR3 ac HR5, sydd ar hyn o bryd yn gwasanaethu fel coridorau bywyd gwyllt;
- Bydd y datblygiad arfaethedig yn cael **effaith weddilliol fach/cymedrol** ar wrychoedd o ganlyniad i'r golled arfaethedig o wrychoedd, gan arwain at golli cysylltedd y dirwedd â bywyd gwyllt;
- Bydd y datblygiad arfaethedig yn cael **effaith weddilliol fach/gymedrol** ar rywogaethau moch daear o ganlyniad i aflonyddwch yn ystod y gwaith adeiladu ac o fwy o bresenoldeb dynol, a chael gwared ar set moch daear;
- Bydd y datblygiad arfaethedig yn cael **effaith weddilliol gymedrol ar boblogaethau ystlumod o ganlyniad i aflonyddwch sy'n deillio o golli cynefin clwydo, porthiant a chymudo addas, aflonyddu ar glwydo ystlumod a darnio llinellau hedfan ystlumod;**
- Bydd y datblygiad arfaethedig yn cael **mân** effaith weddilliol ar boblogaethau adar o ganlyniad i aflonyddwch ar gynefin nythu a phorthiant a cholli;
- Bydd y datblygiad arfaethedig yn cael **effaith weddilliol ddibwys ar ddraenogod o ganlyniad i aflonyddwch wrth glirio safle a rhwystr posibl i symud ar draws cynefinoedd; a**
- Bydd y datblygiad arfaethedig yn cael **effaith weddilliol niwtral / dibwys** ar ymlusgiaid ac amffibiaid o ganlyniad i aflonyddwch wrth glirio'r safle.

6.119. Yn dilyn argymhellion yr Asesiad Effaith Ecolol, comisiynwyd yr arolygon ychwanegol canlynol:

- Arolwg Ystlumod; ac
- Arolwg Adar Bridio.

6.120. Mae'r Arolwg Ystlumod wedi sefydlu bod y Safle yn cael ei ddefnyddio ar gyfer porthiant a chymudo gan ystlumod. Mae potensial ar gyfer colli neu ddiraddio cynefinoedd cymudo a phorthio, gan arwain at ddarnio cynefinoedd. Ni ragwelir y bydd unrhyw golli coed gyda'r potensial i gynnal rhywogaethau ystlumod ond efallai y bydd rhan o'r gwrychoedd yn cael eu tynnu. Bydd unrhyw dynnu yn gofyn am asesiad ymlaen llaw i arolygu ar gyfer potensial ystlumod. Mae cyfres o argymhellion wedi'u nodi yn yr Adroddiad Arolwg Ystlumod cysylltiedig, gan gynnwys darparu blychau ystlumod ar goed ac adeiladau.

6.121. Mae'r Arolwg Adar Bridio wedi sefydlu bod y casgliad rhywogaethau adar a ddychwelwyd gan yr astudiaeth ddesg yn cynrychioli rhywogaethau sy'n nodweddiadol o ystod eang iawn o gynefinoedd, gan adlewyrchu'r amrywiaeth sy'n bresennol yn yr ardal ehangach o amgylch y Safle a'i agosrwydd at yr arfordir. Roedd cofnodion nodedig o gyffiniau'r Safle yn cynnwys dau gofnod yr un o 'Chough' a 'Barn Owl', ac un cofnod o Barcud Coch. Mae pob un ohonynt yn rhywogaethau bridio Atodlen 1 y mae cynefin porthiant addas ar eu cyfer ar y Safle, gyda chynefin nythu posibl yn bresennol yn yr ardal ehangach. Nododd yr arolygon cerdded gasgliad o adar bridio sy'n nodweddiadol o'r cynefinoedd sy'n bresennol ar y Safle ac yn yr ardal gyfagos, ac yn cynnwys rhywogaethau sy'n

gyffredin ac yn gyffredin yn bennaf. Roedd y mwyafrif helaeth o gofnodion a thiriogaethau Rhywogaethau Targed a nodwyd o amgylch ymylon y Safle a/neu o fewn y clustogfa 50m, oherwydd dosbarthiad cynefin addas.

6.122. Mae Adran 8 o'r Asesiad Effaith Ecolol yn cynnwys nifer o fesurau lliniaru a gwella y gellir eu mabwysiadu gan y derbynnydd fel rhan o'r datblygiad arfaethedig. Mae'r mesurau gwella wedi'u cynllunio i sicrhau bod modd cyflawni cynnydd net ar gyfer bioamrywiaeth leol. Mae'r rhain yn cynnwys:

- Bydd 1.99 hectar (allan o'r cyfanswm gros o 5.34 hectar) o'r Safle yn cael eu cadw fel ardal ddôl bywyd gwyllt. Bydd y llethrau uchaf yn cael eu cadw a'u rheoli fel dolydd blodau gwyllt;
- Plannu gwrychoedd brodorol newydd i wneud iawn am golli gwrychoedd HR3 a HR5;
- Y defnydd o fasnau gwanhau swales a dŵr wyneb;
- Bydd mesurau pellach, megis defnyddio goleuadau lefel isel a darparu blychau ystlumod ac adar nythu, yn cael eu hystyried yn ystod camau dylunio manwl i fynd i'r afael ag effeithiau rhywogaethau penodol a nodwyd mewn arolygon ar wahân; ac
- Cynigir Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu (CEMP) i nodi mesurau lliniaru addas i reoli allyriadau a gwastraff yn ystod y cyfnod adeiladu.

6.123. Gellir sicrhau rhai o'r mesurau hyn drwy gyflwr wedi'i eirio'n briodol.

6.124. Yn amodol ar ddilyn y canllawiau a gynhwysir yn yr Asesiad ac arolygon dilynol, ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn gyson â Pholisi CDLI NTE/1, NTE/3, CDLI5, TAN5, a PPW12. Ni fydd yn cael effaith negyddol ar rywogaethau gwarchodedig.

Tirlunio Caled a Meddal, ac Asesiad Agored

6.125. Fel y dogfennir yn Adran 4 o'r Datganiad hwn, mae Cynllun Tirwedd a Strategaeth Tirwedd Amlinellol wedi'u paratoi a'r ardal wedi'i chyflwyno gyda'r Cais; mae'r rhain yn darparu manylion am fwriadau'r Ymgeisydd i ddarparu plannu coed a gwrychoedd newydd ar draws y Safle.

6.126. Darperir manylion y man agored arfaethedig sy'n hygyrch i'r cyhoedd a'r man amwynder gwyrdd ar draws y Safle yn Adran 4 o'r Datganiad hwn. Mae ardal chwarae wedi'i chyfarparu hefyd yn cael ei gynnig o fewn y Safle. Mae nifer y mannau agored y bwriedir ei ddarparu yn fwy na gofynion polisi'r Cyngor.

6.127. Bydd pob un o'r anheddau arfaethedig yn elwa o'i ofod gardd awyr agored ei hun, preifat a chymunedol.

6.128. Fel yr amlinellir yn Adran 2 o'r Datganiad hwn, mae'r ardal chwarae agosaf i'r Safle ar hyn o bryd wedi'i lleoli i'r gogledd oddi ar Mill Hill, o fewn pellter cerdded byr i'r Safle (tua 300m) trwy'r cysylltiad arfaethedig i gerddwyr ag Isgoed. Mae hyn hefyd yn darparu mynediad i gaeau chwarae awyr agored ger dwyrain yr ardal chwarae. I'r perwyl hwn, ystyrir bod y ddarpariaeth mannau agored a gynigir fel rhan o'r datblygiad arfaethedig yn fwy na digon ar gyfer graddfa'r datblygiad a'r cymysgedd tai (a chyfanswm nifer y preswylwyr) a gynigir, o ystyried argaeledd darpariaeth mannau agored arall o fewn yr ardal ac sy'n hygyrch yn ddiogel o'r Safle.

6.129. Yn ogystal â'r Cynllun Tirwedd, mae Datganiad Seilwaith Gwyrdd wedi'i baratoi ac fe'i cyflwynir fel rhan o'r Cais. Mae hyn wedi dangos yn Nhabl 5.1 sut mae'r broses datblygu dylunio wedi cymryd dull cam o ddarparu seilwaith gwyrdd newydd fel rhan o'r datblygiad arfaethedig ac yn dogfennu'r cynefinoedd sydd i'w darparu. Mae hyn yn cynnwys manylion am nifer y coed a blannwyd, plannu llwyni, gwrychoedd, glaswelltir a blychau adar ac ystlumod ymhlith eraill.

- 6.130. Yn unol â hynny, ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn ymateb yn gadarnhaol i ac yn gyson â Pholisi CDLI CFS11, TAN16, a PPW12.

Priffyrdd, Diogelwch ar y Ffyrdd a Pharcio Ceir

- 6.131. Bydd yr unig fynedfa i gerbydau i'r Safle yn cael ei sicrhau drwy greu mynedfa newydd i gyffordd flaenoriaeth o Ffordd Llanrwst yng nghornel dde-orllewinol y Safle.
- 6.132. Mae mynediad y safle a lled y ffyrdd mewnol yn cydymffurfio â safonau dylunio'r Cyngor fel y'u dogfennir yn Adran 4 o'r Datganiad hwn. Mae'r cynllun ffordd fewnol wedi'i gynllunio i sicrhau bod cerbyd sbwriel yn symud yn ddiogel, ynghyd â dadansoddiad llwybr ysgubo a gynhwysir yn yr Asesiad Trafnidiaeth cysylltiedig.
- 6.133. O ystyried cynaliadwyedd lleoliad y Safle, mae'r Ymgeisydd wedi bod yn awyddus i ddarparu ar gyfer symudiad diogel cerddwyr o fewn y Safle ac i ddarparu cysylltiadau â'r rhwydwaith cerddwyr cyfagos a gwasanaethau trafndiaeth gyhoeddus. Adlewyrchir hyn yn y Cynllun Safle Arfaethedig, gyda chysylltiad drwodd i lsgoed i'r gogledd o'r Safle. Mae'r Ymgeisydd hefyd yn fodlon diweddarau'r aros fannau bysiau presennol heb eu marcio ar Ffordd Llanrwst i'r gogledd o'r Safle; Gallai hyn gynnwys cyflwyno polion aros fannau bysiau, llochesi a sefyllfa galed yn y lleoliadau hyn.
- 6.134. Mewn perthynas â darpariaeth parcio ceir ar y Safle (ar gyfer preswylwyr ac ymwelwyr), ceir manylion yn Adran 4 o'r Datganiad hwn ynghyd â chyfiawnhad dros y parcio ceir a gynigir yn yr Asesiad Trafnidiaeth cysylltiedig. Mae'r datblygiad arfaethedig yn ceisio hwyluso ac annog dulliau teithio cynaliadwy, gan leihau dibyniaeth ar y car preifat.
- 6.135. Mae'r Asesiad Trafnidiaeth cysylltiedig a gyflwynwyd gyda'r Cais wedi asesu effeithiau posibl y datblygiad arfaethedig ar y rhwydwaith priffyrdd a diogelwch ffyrdd. Mae hyn wedi sefydlu bod y datblygiad arfaethedig yn cael ei amcangyfrif i gynhyrchu cyfanswm o 52 o symudiadau cerbydau dwyffordd yn yr oriau brig AM a 52 o symudiadau cerbydau dwyffordd yn yr oriau brig PM. Mae'r Asesiad Trafnidiaeth wedi dod i'r casgliad na fydd y cynnydd hwn mewn traffig yn cael effaith niweidiol sylweddol ar weithrediad y rhwydwaith priffyrdd lleol. Mae hyn yn cynnwys y gyffordd ar y rhwydwaith priffyrdd lleol sydd wedi'u hasesu fel rhan o'r Asesiad Trafnidiaeth.
- 6.136. Mae'r data 'Crashmap' diweddaraf sydd ar gael yn dangos nad oes unrhyw wrthdrawiadau wedi'u cofnodi ar Ffordd Llanrwst yng nghyffiniau'r datblygiad arfaethedig yn y cyfnod 2019 i 2023. Nid oes unrhyw broblem gwrthdrawiad adnabyddadwy ar Ffordd Llanrwst yng nghyffiniau'r Safle.
- 6.137. Mae Cynllun Teithio wedi'i baratoi a'i gyflwyno fel rhan o'r Cais gyda'r bwriad o annog ymwybyddiaeth a diwylliant trafndiaeth gynaliadwy gadarnhaol o'r cychwyn cyntaf ar gyfer y datblygiad arfaethedig. Bydd y mesurau a nodir yn y Cynllun Teithio yn cael eu hadolygu a'u diwygio fel y bo'n briodol, mewn ymgynghoriad â'r Awdurdod Lleol ac yn gofyn am gytundeb yr Awdurdod Lleol.
- 6.138. O ystyried yr uchod, ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn ymateb yn gadarnhaol i Bolisiâu'r CDLI STR/1, STR/2, STR/3 a STR/4, CDLI2, TAN18, a PPW12 ac yn gyson â hwy.

Cymraeg

- 6.139. Mae Asesiad Effaith Cymunedol ac Ieithyddol wedi'i baratoi ac fe'i cyflwynir gyda'r Cais hwn. Er nad yw'n fwriad ailadrodd cynnwys llawn yr Asesiad yma, yn gwyno, mae'r Asesiad wedi sefydlu:

- Mae'r datblygiad arfaethedig, o ystyried ei raddfa a'i ddeiliadaeth arfaethedig gyda'r nod o ddarparu mynediad i bobl leol i gartref fforddiadwy, yn cael cyfle i gael effaith gadarnhaol niwtral i fân ar nodweddion cymunedol siaradwyr Cymraeg presennol;
- Bydd y datblygiad arfaethedig yn darparu amrywiaeth a dewis o dai i ddiwallu amrywiaeth o anghenion lleol a chyflawni cydbwysedd strwythur oedran a thai fforddiadwy; ac
- Gellid darparu nifer o fesurau gwella a lliniaru fel rhan o'r datblygiad arfaethedig, gan gynnwys enw stryd Gymraeg ac arwyddion dwyieithog, a hysbysebu lleol o'r anheddau arfaethedig yn Gymraeg a Saesneg a allai, ynghyd â darparu tai fforddiadwy arfaethedig, annog pobl leol i barhau i fyw yn yr ardal.

6.140. Yn unol â hynny, ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn ymateb yn gadarnhaol i Bolisi CDLI CTH/5, CDLI6, TAN20 a PPW12 ac yn gyson â hwy. Ni fyddai'r datblygiad arfaethedig yn achosi niwed sylweddol i gymeriad a chydbwysedd iaith cymuned Ward Conwy.

Perygl Llifogydd a Draenio

- 6.141. Fel y dogfennir yn Adran 2 o'r Datganiad hwn, mae'r rhan fwyaf o'r Safle yn gorwedd ym Mharth Llifogydd 1. Yn gyffredinol, ystyrir bod y rhan fwyaf o'r Safle yn cael ei ystyried gan Cyfoeth Naturiol Cymru mewn perygl isel o lifogydd. Mae'r risg gyffredinol i'r datblygiad arfaethedig felly yn isel.
- 6.142. Mae cwrs dŵr presennol ar hyd ymylon gorllewinol a rhan ogleddol y Safle a fydd yn cael ei gadw a chynnal pellter sefyll addas.
- 6.143. Yn unol â TAN15 a'r safonau cenedlaethol diweddaraf ar Systemau Draenio Trefol Cynaliadwy a ddogfennir yn Neddff Rheoli Llifogydd a Dŵr 2010, mae strategaeth ddraenio wedi'i pharatoi ac fe'i cyflwynir gyda'r Cais. Nodir manylion yn Adran 4 o'r Datganiad hwn. Bydd hyn yn sicrhau na fydd y datblygiad arfaethedig yn fwy na'r gyfradd ddŵr ffo tir glas ac yn defnyddio SuDS i sicrhau nad yw'r perygl llifogydd yn cael ei gynyddu ar, gerllaw neu i lawr yr afon o'r Safle.
- 6.144. Dylid cyfeirio at y Datganiad Asesu Canlyniadau Llifogydd a Draenio cysylltiedig am fanylion llawn, sy'n cynnwys ystyriaeth fanwl o'r risg i fywyd, tarfu ar bobl sy'n byw ac yn gweithio yn yr ardal, effaith ar berygl llifogydd yn gyffredinol, ac amharu ar reolaeth gynaliadwy adnoddau.
- 6.145. Bydd mesurau cadwraeth dŵr yn cael eu hymgorffori yn y datblygiad arfaethedig trwy ddefnyddio mesurau effeithlonrwydd a defnyddio systemau draenio trefol cynaliadwy. Mae hyn yn cael ei dybio yn y Strategaeth Cadwraeth Dŵr cysylltiedig.
- 6.146. Yn unol â hynny, ac yn amodol ar yr argymhellion a nodir yn y Strategaeth, ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn ymateb yn gadarnhaol i Bolisiâu'r CDLI NTE/8, NTE/9, NTE/10 a PPW12 ac yn gyson â hwy.

Amodau'r Ddaear

- 6.147. O ystyried natur y defnydd tir arfaethedig, a natur tir glas presennol y Safle, mae Ymchwiliad Tir Cam 1 wedi'i baratoi ac fe'i cyflwynir o fewn y Cais. Mae hyn wedi asesu'r potensial ar gyfer ffynonellau llygredd daear presennol/yn y dyfodol ar y Safle, gan gynnwys ymchwiliadau bwrdd gwaith ac ymwithol. I grynhoi, mae wedi sefydlu'r canlynol:
- Nid yw'r Safle o fewn Ardal Adrodd Mwyngloddio Glo ac mae'r risg o weithgareddau mwyngloddio glo hanesyddol yn ddibwys. Nid oes mwyngloddio metel anfferrus neu fferrus arall wedi'i nodi yng nghyffiniau'r Safle;

- Mae rhai rhannau o'r sgwâr grid 1km hwn mewn bandiau o botensial radon uchel. Yr uchafswm potensial radon yw 5-10% o anheddau uwchlaw'r lefel weithredu. Mae'n debygol y bydd angen mesurau amddiffyn radon sylfaenol. Fodd bynnag, dylid cadarnhau hyn drwy adroddiad radon safle-benodol;
- Mae halogiad yn annhebygol o ystyried nad yw'r rhan fwyaf o'r Safle wedi'i ddatblygu o'r cofnodion cynharaf ac ymddengys ei fod wedi bod yn cael ei ddefnyddio fel tir amaethyddol hyd heddiw. Nid oes unrhyw ddiwydiannau halogedig wedi'u nodi ger y Safle. Felly, asesir bod y risg o halogi yn ddibwys; ac
- Mewn perthynas ag ymchwiliadau ymwithiol, cynhaliwyd cyfanswm o 13 pyllau prawf wedi'u cloddio gan beiriant ar y 12fed o Awst 2025. Ni welwyd unrhyw dystiolaeth o halogiad pridd yn ystod y gwaith maes.

6.148. Yn gyffredinol, daeth i'r casgliad bod y Safle yn addas ar gyfer y defnydd tir arfaethedig, ac nid oes unrhyw ffynonellau posibl o halogion sy'n peri pryder.

6.149. Yn unol â hynny, ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn ymateb yn gadarnhaol i ac yn gyson â Pholisi CDLI DP4, a PPW12.

Diogelu Mwynau

6.150. Fel y dogfennir yn Adran 5 o'r Datganiad hwn, nodir bod y Safle yn gorwedd o fewn Ardal Diogelu Tywodfaen o dan Bolisi MWS/3. Mae'r dynodiad hwn yn cwmpasu ardaloedd helaeth o dir ledled y Sir. Ni ystyrir bod colli 2.39 hectar o dir datblygadwy net ger ffin anheddiad Conwy mewn ymateb i anghenion tai fforddiadwy a nodwyd, fel y byddai'n niweidiol i argaeledd tir ar gyfer Diogelu Tywodfaen ac argaeledd mwynau ledled y Sir. Ystyrir bod y manteision cynaliadwyedd sylweddol sy'n gysylltiedig â'r datblygiad arfaethedig, fel y dogfennir yn Adran 7 o'r Datganiad hwn, yn gorbwyso'r golled honno.

6.151. Yn unol â hynny, ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn ymateb yn gadarnhaol i Bolisiâu'r CDLI MWS/1, MWS/2 a MWS/3, a PPW12 ac yn gyson â hwy.

Cyfleustodau

6.152. Mae Astudiaeth Cyfleustodau Lefel 1 wedi'i pharatoi ac fe'i cyflwynir fel rhan o'r Cais hwn.

6.153. Mae hyn wedi sefydlu, yn seiliedig ar y wybodaeth sydd ar gael i'w hadolygu ar hyn o bryd, mae'n ymddangos bod y seilwaith cyfleustodau presennol yng nghyffiniau'r Safle yn gallu cefnogi'r galw ychwanegol sy'n ofynnol i ddarparu cysylltiadau ar gyfer y datblygiad arfaethedig o 95 o anheddau preswyl. Fel y dogfennwyd yn yr Astudiaeth, mae gwasanaethau trydan, dŵr glân a thelathrebu presennol yng nghyffiniau'r Safle, a allai fod â digon o gapasiti i wasanaethu'r datblygiad arfaethedig.

6.154. Cynigir is-orsaf newydd fel rhan o'r datblygiad, fel y cyfeirir atynt yn y disgrifiad o'r datblygiad.

6.155. Yn unol â hynny, ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn ymateb yn gadarnhaol i Bolisiâu CDLI DP/4 a DP/5 ac yn gyson â hwy.

Amodau Cynllunio

6.156. Fel yr amlinellir yn y Datganiad hwn, mae'r Ymgeisydd yn fodlon derbyn nifer o amodau cynllunio sy'n gysylltiedig â'r datblygiad arfaethedig lle mae'r rhain yn bodloni'r chwe phrawf a nodir yng Nghylchlythyr Llywodraeth Cymru a gyhoeddwyd ym mis Hydref 2014 a WGC 016/2014. Mae'r rhain yn cynnwys, ymhlith eraill:

- Draenio (dŵr wyneb a dŵr budr);
- Deunyddiau;
- Tai fforddiadwy;
- Cynllun Rheoli Adeiladu ac Amgylcheddol, gan gynnwys manylion oriau adeiladu a rheoli llwch;
- Tirlunio (caled a meddal), gan gynnwys plannu coed;
- Lefelau llawr gorffenedig;
- Mesurau diogelu coed yn ystod y gwaith adeiladu;
- Mesurau osgoi rhesymol (yn unol ag argymhellion yr Asesiad Effaith Ecolegol);
- Mesurau lliniaru a gwella ecolegol, yn unol ag argymhellion yr Asesiad Effaith Ecolegol;
- Cynllun Teithio; ac
- Goleuadau stryd.

Rhwymedigaethau Cynllunio

6.157. Mae'r Ymgeisydd wedi ymrwymo i gymryd rhan mewn trafodaethau â Swyddogion yng Nghyngor Bwrdeistref Sirol Conwy mewn perthynas â sicrhau rhwymedigaethau cynllunio lle mae'r rhain yn bodloni gofynion CCA CDLI4 – *Rhwymedigaethau Cynllunio* a Rheoliad 122 o'r Rheoliadau Ardoll Seilwaith Cymunedol sy'n ei gwneud yn ofynnol:

- Rhaid i'r rhwymedigaethau fod yn angenrheidiol i wneud y datblygiad arfaethedig yn dderbyniol yn nhermau cynllunio;
- Rhaid i'r rhwymedigaeth fod yn uniongyrchol gysylltiedig â'r datblygiad arfaethedig; ac
- Rhaid i'r rhwymedigaethau fod yn gysylltiedig yn deg ac yn rhesymol o ran graddfa a math â'r datblygiad arfaethedig.

6.158. Rhaid cyfiawnhau unrhyw geisiadau am gyfraniadau ariannol, gan gynnwys addysg, sy'n gyson â'r profion polisi uchod gan dystiolaeth gyfredol. Byddai hyn yn cyd-fynd â Pholisi CFS/1 y CDLI.

7 ACHOS DROS DDATBLYGU

- 7.1. Gan ystyried yr Asesiad Technegol yn Adran 6 o'r Datganiad hwn, mae'r Adran hon yn mynd ymlaen i ystyried y datblygiad arfaethedig yng nghyd-destun amcanion cyffredinol datblygu cynaliadwy fel y'u dogfennir ym mharagraff 2.28 o PPW12.

Budd-daliadau cymdeithasol

- 7.2. Bydd y datblygiad arfaethedig yn darparu'r **manteision** cymdeithasol canlynol:
- Cyflwyno 95 o gartrefi fforddiadwy newydd, 100% o'r datblygiad arfaethedig yn unol â Pholisi CDLI HOU/6. Bydd y rhain yn cynnwys cymysgedd o gartrefi 1, 2, 3, 4 a 5 ystafell wely sy'n ymateb i ganfyddiadau LHMA 2022-2027, Prosbectws Tai Fforddiadwy, a'r Cofrestrau Tai SARTH a Thai Fforddiadwy (Tai Teg) diweddaraf, a fydd yn hygyrch i bobl leol. Bydd yr anheddau yn cael eu rhannu 70%/30% rhwng deiliadaeth rhent gymdeithasol a rhent canolradd, gyda 95% o'r anheddau arfaethedig yn cynnwys 3 ystafell wely neu lai. Cyflwyno'r cartrefi fforddiadwy hyn y dylid rhoi pwysau sylweddol o blaid y datblygiad arfaethedig ac sy'n ystyriaeth gynllunio materol;
 - Ni fydd y datblygiad arfaethedig yn rhoi achos i unrhyw niwed i rôl a swyddogaeth Conwy ac ardal gymunedol Gyffin fel lleoliad cynaliadwy ar gyfer twf, sy'n adlewyrchu ei safle yn hierarchaeth aneddiadau'r CDLI;
 - Mae creu amgylchedd byw o ansawdd uchel sy'n a) yn gymesur â maint yr anheddiad yn seiliedig ar ddwysedd derbyniol yr hectar, b) yn cyfrannu'n gadarnhaol at gymeriad ac ymddangosiad y Safle a'i gyd-destun trwy godi ansawdd y dyluniad yn yr ardal, ac c) sy'n gyson â CDLI y Cyngor, SPGNSs, Nodiadau Cyngor Technegol, a'r dyheadau creu lleoedd a nodir yn PPW12;
 - Ni fydd graddfa a natur y datblygiad arfaethedig yn rhagbennu nac yn rhagfarnu'r CDLI Amnewid sy'n dod i'r amlwg sy'n parhau i fod peth amser o'i fabwysiadu, ac nid oes unrhyw strategaeth ar waith ar hyn o bryd i fynd i'r afael â'r diffyg parhaus o ystyried natur y CDLI mabwysiadu. Ni fyddai'r datblygiad arfaethedig yn gynamserol; ac
 - Cynllun y gellir ei gyflawni o fewn o leiaf c. 42 mis o ddechrau'r datblygiad, gan wneud cyfraniad uniongyrchol tuag at anghenion tai fforddiadwy a nodwyd.

Manteision Economaidd

- 7.3. Bydd y datblygiad arfaethedig yn darparu'r **manteision** economaidd canlynol:
- Creu swyddi adeiladu uniongyrchol (ar y safle ac oddi ar y safle) dros oes y rhaglen adeiladu, a swyddi anuniongyrchol trwy'r gadwyn gyflenwi leol trwy brynu nwyddau a gwasanaethau;
 - Mwy o wariant lleol (cyfleustra, cymharu, hamdden, gwasanaethau) i helpu i gefnogi a chynnal y gymuned leol a busnesau;
 - Cyfraniadau blynyddol y Dreth Gyngor i Gyngor Bwrdeistref Sirol Conwy o'r 95 o anheddau newydd arfaethedig;

- Gwerth Ychwanegol Gros i'r economi leol a gynhyrchir gan drigolion y datblygiad arfaethedig yn y dyfodol; ac
- Cyfraniad at addysg leol a darpariaeth mannau agored oddi ar y safle lle mae hyn yn cael ei gyfiawnhau gan dystiolaeth gyfredol.

Manteision amgylcheddol

7.4. Bydd y datblygiad arfaethedig yn darparu'r **manteision** amgylcheddol canlynol:

- Bydd coed a gwrychoedd presennol o fewn ac ar berimedr y Safle yn cael eu cadw cyn belled â phosibl, ochr yn ochr â phlannu coed newydd a allai ddarparu'r cyfle i gyflawni enillion net diogel mewn bioamrywiaeth. Mae'r ymgeisydd wedi ymrwymo i'r rhain yn y Cynllun Tirwedd cysylltiedig, y Strategaeth Tirwedd Amlinellol a'r Datganiad Seilwaith Gwyrdd;
- Ni fydd y datblygiad arfaethedig yn rhoi achos i golli unrhyw nodweddion o werth ecolegol sylweddol, nac yn achosi niwed i unrhyw rywogaeth a warchodir, ac mae'r cynllun arfaethedig wedi'i gynllunio i gadw a diogelu ardaloedd o werth ecolegol y Safle. Mae'r Datganiad Seilwaith Gwyrdd cysylltiedig yn dogfennu sut mae'r datblygiad arfaethedig yn gallu cyflawni cynnydd net mewn bioamrywiaeth;
- Defnyddio Systemau Draenio Trefol Cynaliadwy i reoli dŵr wyneb na fydd yn cynyddu nac yn gwaethygu perygl llifogydd mewn mannau eraill;
- Datblygiad ar safle cynaliadwy sy'n rhoi cyfle i drigolion y dyfodol deithio ar droed a thrafnidiaeth gyhoeddus i gael mynediad at siopau, addysg, swyddi a gwasanaethau, gan leihau'r ddibyniaeth ar deithio car preifat a chyda hynny yn darparu lleihau allyriadau carbon. Mae lleoliad y Safle yn golygu y bydd trigolion y dyfodol yn mwynhau mynediad da iawn at addysg, siopau a gwasanaethau drwy gerdded a beicio yn unol â'r meini prawf canllawiau a nodir yn yr Asesiad Trafnidiaeth cysylltiedig. Pan fo angen defnyddio'r car preifat, ni fydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith niweidiol sylweddol ar weithrediad y rhwydwaith priffyrdd lleol. Ar ben hynny, cynigir Cynllun Teithio i annog y defnydd o ddulliau trafndiaeth gynaliadwy gan ddarparu ddefnyddwyr y datblygiad arfaethedig o'r cychwyn cyntaf;
- Ni fydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol fawr naill ai yn weledol nac ar y dirwedd leol, nac ar safbwyntiau a aseswyd o 14 o leoliadau gan gynnwys Muriau Tref Conwy;
- Ni fydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar yr amgylchedd hanesyddol, nac yn creu unrhyw effeithiau andwyol mewn perthynas â sŵn, halogiad, iechyd pobl, ac ansawdd aer/arogl;
- Ni fydd colli tir amaethyddol israddedig 3a gorau a mwyaf amlbwrpas sy'n dameidiog, yn fach ac yn afreolaidd ei natur yn arwain at brinder tir amaethyddol gorau a mwyaf amlbwrpas o amgylch Conwy nac ar draws y Sir ehangach; ac
- Bydd y datblygiad arfaethedig yn darparu ar gyfer adeiladu cartrefi ynni-ffeithlon fel rhan o'i gymwysterau cynaliadwyedd.

Llesiant Diwylliannol

7.5. Bydd y datblygiad arfaethedig yn darparu'r **manteision** diwylliannol canlynol:

- Mae'r Ymgeisydd yn cydnabod yr angen i ddiogelu'r Gymraeg er mwyn annog a darparu ar gyfer ei defnydd, yn unol â Pholisi'r Cynllun Datblygu Lleol RD5, SPGN – *Cynllunio a'r Gymraeg*, TAN 20 a PPW12. Mae'r Ymgeisydd yn cydnabod bod y datblygiad arfaethedig yn cyflwyno'r cyfle am effaith gymunedol ac ieithyddol gadarnhaol niwtral i fân. Mae'r Ymgeisydd yn cytuno i ddarparu arwyddion dwyieithog o fewn y datblygiad arfaethedig ymhlith mesurau eraill fel y gall y datblygiad arfaethedig gefnogi a chynnal y Gymraeg o fewn y gymuned leol;
- Ni fydd y datblygiad arfaethedig yn achosi unrhyw niwed andwyol mawr i unrhyw asedau treftadaeth presennol nac asedau o arwyddocâd diwylliannol, gan gynnwys Safle Treftadaeth y Byd Castell Conwy UNESCO ac unrhyw nodweddion arcFforddegol a nodwyd; ac
- Nid oes unrhyw dystiolaeth i awgrymu neu gefnogi unrhyw farn na ellir integreiddio'r datblygiad arfaethedig o fewn yr anheddiad, ac na byddai'n effeithio ar ddiogelwch a chydlyniant y gymuned.

8 CASGLIADAU

8.1. Cyflwynir y Datganiad hwn i gefnogi Cais manwl ar gyfer datblygiad arfaethedig Tir i'r dwyrain o Ffordd Llanrwst, Gyffin, Conwy.

8.2. Y disgrifiad o'r datblygiad y ceisir caniatâd cynllunio manwl ar ei gyfer yw:

"Codi 95 o anheddau a gwaith seilwaith cysylltiedig gan gynnwys ffyrdd a llwybrau troed, mannau agored cyhoeddus, tirlunio a draenio gan gynnwys is-orsaf newydd"

8.3. Mae'r Datganiad hwn wedi dangos bod y datblygiad arfaethedig yn gyson â pholisïau perthnasol a gynhwysir yn y CDLI i'r graddau y maent yn parhau i fod yn gyson â pholisi cynllunio cenedlaethol a nodir yn PPW12. yn ogystal ag ystyriaethau materol eraill.

8.4. Er y nodir bod datblygiad preswyl ar y Safle yn wyro oddi wrth ddynodiad cefn gwlad agored y Safle, ystyrir bod nifer o ystyriaethau cynllunio materol sydd gyda'i gilydd yn pwysu o blaid y datblygiad arfaethedig fel y dogfennir yn Adran 6 o'r Datganiad hwn.

8.5. O ystyried natur y CDLI sydd wedi dod i ben, ac absenoldeb parhaus CDLI Amnewid, mae angen sicrhau bod tai newydd yn parhau i ddod ymlaen yn ardaloedd mwyaf cynaliadwy y Sir i ddiwallu'r anghenion tai parhaus; yn benodol, tai fforddiadwy o ystyried y materion fforddiadwyedd a ddogfennwyd yn gynharach yn y Datganiad hwn. Mae hyn hyd yn oed yn bwysicach o ystyried y diffyg hanesyddol mewn cyflenwi tai ar draws y Sir yn ystod cyfnod cynllun CDLI 2007 a 2022 sydd bellach wedi dod i ben.

8.6. Bydd y datblygiad arfaethedig yn darparu cymysgedd cytbwys o ddarpariaeth tai fforddiadwy newydd mawr ei angen, gyda 95% o'r anheddau arfaethedig yn cynnwys 3 neu lai o ystafelloedd gwely. Yn unol â hynny, mae'r cymysgedd tai arfaethedig yn ymateb i dystiolaeth wirioneddol o anghenion tai fforddiadwy ac mae'n gyflawnadwy ar unwaith gan Adra (Tai) Cyfyngedig gyda mynediad at gyllid grant.

8.7. Bydd y datblygiad arfaethedig yn cynrychioli estyniad rhesymegol i'r patrwm anheddu ar ei ymyl ddeheuol gan ddarparu cymysgedd cytbwys o gartrefi fforddiadwy o ansawdd uchel sydd eu hangen yn fawr sy'n darparu ar gyfer defnydd effeithlon a chynaliadwy o'r tir.

8.8. Mewn perthynas â'r ystyriaethau technegol a asesir yn Adran 6 o'r Datganiad hwn, ni fydd y datblygiad arfaethedig yn rhoi achos i unrhyw effeithiau technegol ac amgylcheddol niweidiol sylweddol.

8.9. Fel y nodir yn Adran 7 o'r Datganiad hwn, bydd y datblygiad arfaethedig yn cynhyrchu nifer o fanteision llesiant economaidd, cymdeithasol, amgylcheddol a diwylliannol sy'n gyson â'r amcanion cyffredinol a nodir yn PPW12.

8.10. Wrth benderfynu ar y Cais hwn ac asesu cydymffurfiaeth y datblygiad arfaethedig â'r cynllun datblygu, ystyrir y dylid cymhwyso'r pwysiad canlynol:

- O ran y pwysau sydd i'w gymhwyso wrth benderfynu'r Cais hwn, ystyrir y dylai'r datblygiad arfaethedig ddenu **pwysau sylweddol iawn** ar gyfer darparu cymysgedd cytbwys o 95 o gartrefi fforddiadwy newydd sy'n ymateb i'r angen sylweddol am dai fforddiadwy ar lefel leol a ledled y sir, yn unol â Pholisi HOU/6 y cynllun datblygu a pharagraff 4.2.25 o PPW12;

- **Dylid rhoi pwysau cadarnhaol** i'r defnydd effeithlon o ddarn o dir tir ar gyrion ffin anheddiad diffiniedig Conwy, mewn lleoliad cynaliadwy, i ddarparu cartrefi fforddiadwy newydd y mae mawr eu hangen;
- **Dylid rhoi pwysau cadarnhaol** i'r gallu i ddarparu 95 o anheddau o ansawdd uchel ac amgylchedd byw cynaliadwy sy'n gyson â Pholisi cynllun datblygu DP1, gan sicrhau y bydd graddfa, dyluniad a lleoliad yr anheddau arfaethedig yn gwarchod cymeriad a lleoliad yr anheddiad, a bod yr anheddau arfaethedig ar raddfa a dyluniad priodol a sensitif fel nad ydynt yn niweidio cymeriad ac ymddangosiad Ardal Tirwedd Arbennig Dyffryn Conwy na'r Safle Treftadaeth y Byd UNESCO Castell Conwy. Mae'r datblygiad arfaethedig yn gallu cymhathu'n gyfforddus â'r cyd-destun a'r dirwedd leol o'i amgylch;
- **Dylid rhoi pwysau cymedrol** at fanteision economaidd cysylltiedig y datblygiad arfaethedig;
- **Pwysau cymedrol** i'r cynnydd net bioamrywiaeth a'r cynnydd gwrychoedd y gellir ei gyflawni ar y Safle, yn unol â'r cynllun datblygu a'r gofynion polisi/deddfwriaethol cynllunio cenedlaethol;
- **Pwysau cymedrol** i'r ddarpariaeth o seilwaith gwyrdd, gwella ecolegol a mannau agored cyhoeddus y gellir eu darparu o fewn y Safle, wedi'u hintegreiddio fel rhan o'r datblygiad arfaethedig, y gellir sicrhau manylion llawn ohono drwy gyfrwng amod cynllunio;
- **Dylid rhoi pwysau cymedrol** i'r effaith gadarnhaol bosibl o niwtral i fân effaith gadarnhaol ar y Gymraeg;
- **Dylid rhoi pwysau cyfyngedig** i'r newid gofodol a gweledol sy'n deillio o'r datblygiad arfaethedig, oherwydd maint arfaethedig yr ardal ddatblygadwy a nodwyd (wedi'i lywio gan lefelau'r Safle ac ystyriaethau tirwedd ac effaith weledol), a lleoliad y Safle ger seilwaith ffurf a ffyrdd adeiledig presennol a pharhaol sy'n gwasanaethu fel dylanwadau trefol sylweddol a chefnidir i'r Safle. Ni fydd y datblygiad arfaethedig yn arwain at unrhyw effeithiau andwyol mawr yn weledol nac ar y dirwedd. Bydd y gallu i fynd i'r afael â'r diffyg tai fforddiadwy sylweddol yn Sir Conwy yn anochel yn gofyn am ryddhau tir glas, ac nid oes tir o fewn ffin anheddiad Conwy (a Gyffin) i wneud unrhyw gyfraniad sylweddol a gwerth chweil tuag at y diffyg hwn; ac
- **Pwysau cyfyngedig** colli darn bach o dir amaethyddol gorau a mwyaf amlbwrpas o Israddfa 3 o ystyried ei natur dameidiog, fach ac afreolaidd, pan gaiff ei gydbwyso yn erbyn y manteision cymdeithasol, economaidd ac amgylcheddol ehangach a nodir yn Adran 7 o'r Datganiad hwn.

8.11. Ar y cyfan o ran cynllunio, ystyrir bod y datblygiad cynaliadwy arfaethedig yn dderbyniol; mae'r Ymgeisydd felly yn gofyn yn garedig i ganiatâd cynllunio manwl gael ei roi yn unol â Pholisi Cynllun Datblygu Lleol DP1 a pharagraff 1.18 o PPW1.

