

DATGANIAD CYMUNEDOL AC IEITHYDDOL

Cynnig i godi 10 annedd fforddiadwy a gwaith datblygu cysylltiedig
ar safle'r cais

yn

Ysgol Babanod Coed Mawr gynt, Bangor, Gwynedd, LL57 4TW

Paratowyd ar ran
Cyngor Gwynedd



OWEN DEVENPORT CYF LTD

Cynllunwyr Tref Siartredig • Chartered Town Planners

Cyfeirnod yr Asiantau: - 1442/07/21



5 Stryd y Cae / 5 Field Street,

Llangefni,

Ynys Môn / Anglesey,

LL77 7EH

01248 724 356

23 Lôn Wynnstey / 23 Wynnstey Road,

Bae Colwyn / Colwyn Bay,

Conwy,

LL29 8NB

01492 536 024

20 Stryd y Dyffryn / 20 Vale Street,

Dinbych / Denbigh,

LL16 3BE

01745 816 145

Awdur:

Enw: Jamie Bradshaw

Cyfarwyddwr

Dyddiad: 08/12/2023

Adolygwyd gan:

Enw: Lowri Williams

Ymgynghorydd Cynllunio

Dyddiad: 15/12/2023

Cyflwynwyd/Cymeradwywyd gan:

Enw: Jamie Bradshaw

Cyfarwyddwr

Dyddiad: 04/04/2024

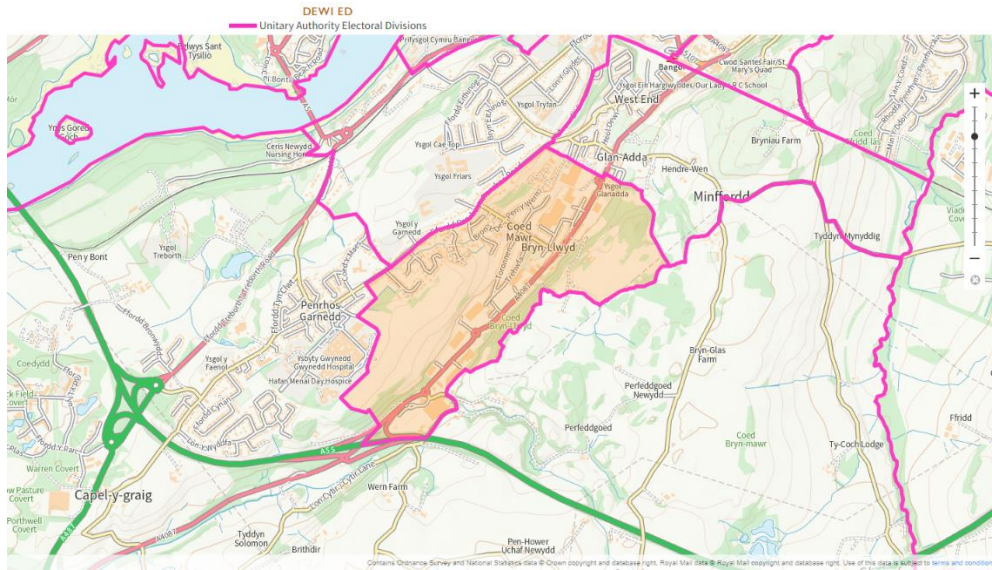
DATGANIAD CYMUNEDOL AC IEITHYDDOL

YSGOL BABANOD COED MAWR GYNT, BANGOR, GWYNEDD, LL57 4TW: CYNNIG I GODI 10 ANNEDD FFORDDIADWY A GWAITH DATBLYGU CYSYLLTIEDIG AR SAFLE'R CAIS

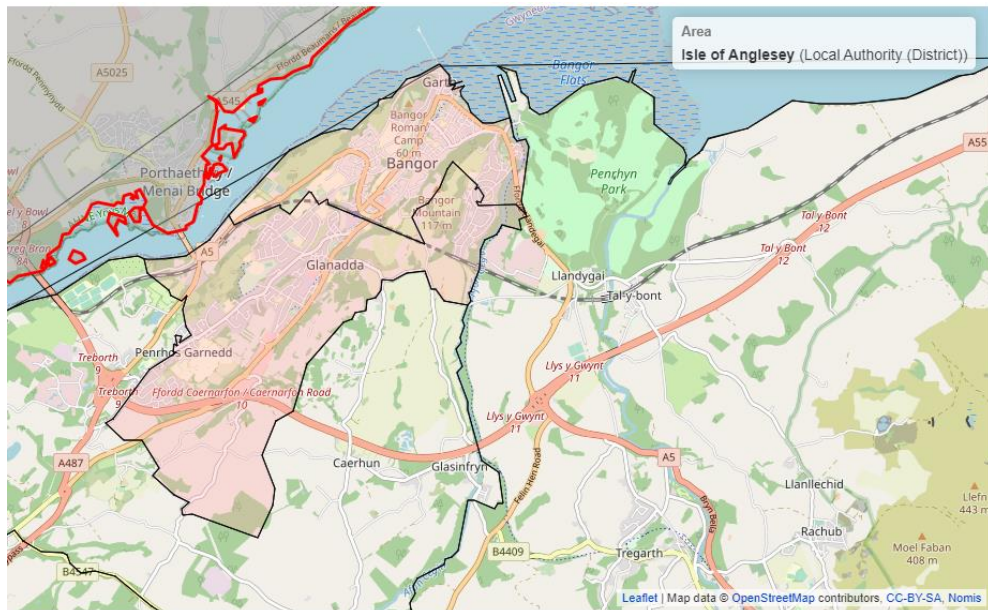
1.0 CYFLWYNIAD

- 1.1 Mae'r datblygiad yn yr achos hwn yn gynnig i godi 10 annedd, yn cynnwys tai o feintiau amrywiol, a gwaith cysylltiedig.
- 1.2 Mae'r bwriad yn gofyn caniatâd am dai fforddiadwy canolraddol, sy'n cael eu datblygu gan Gyngor Gwynedd trwy Tŷ Gwynedd er mwyn diwallu bwlch sydd wedi'i adnabod yn y math hwn o ddarpariaeth o fewn ardal y cynllun. Mae'r Awdurdod wedi mabwysiadu'r dull hwn o weithio gan ei fod wedi gweld bwlch yn y ddarpariaeth o dai fforddiadwy, oherwydd bod rhan fwyaf yr eiddo sy'n cael ei ddarparu ar hyn o bryd yn cynnwys unedau rhentu cymdeithasol (wedi'u darparu gan Gymdeithasau Tai) neu nifer llai o dai fforddiadwy â disgownt/canolraddol wedi'u darparu gan ddatblygwyr. Mae hyn wedi gadael bwlch i'r sawl sydd eisiau trefniant rhanberchnogaeth ac mae'r Ymgeisydd mewn lle da i fedru llenwi'r bwlch hwnnw. Pe caniateir y tai, byddant ar gael ar gyfer rhan-berchnogaeth, a bydd modd i'r sawl sy'n gymwys i fyw ynddynt brynu'r rhan fwyaf o werth y tŷ (gan osod eu morgais ar ddisgownt sylweddol o werth y farchnad agored gan sicrhau felly ei fod yn fforddiadwy), a'r Awdurdod yn dal yr hyn sydd ar ôl o werth y tŷ. Byddai hyn yn sicrhau eu bod yn fforddiadwy yn yr hirdymor i'r sawl sy'n byw ynddynt, a byddai'r ecwiti ym mherchnogaeth yr Awdurdod yn sicrhau ei fod yn darparu adnodd i'r gymuned am ddegawdau eto.
- 1.3 Mae'r cynnig hwn yn dilyn cais blaenorol a gymeradwywyd ar 13/04/2023 dan rif cyfeirnod caniatâd:- C22/0525/11/LL. Mae'r cynllun wedi bod yn destun newidiadau i'r dyluniad i ymdrin â gofynion draenio, gyda gosodiad y datblygiad wedi'i newid yn sgil hynny. Felly, rhaid i'r Ymgeisydd, wrth gwrs, wneud cais am ganiatâd newydd ar gyfer y datblygiad gan ei fod yn faterol wahanol i'r hyn a gymeradwywyd yn flaenorol. Fodd bynnag, nid yw cyfanswm nifer yr eiddo na daliadaeth yr eiddo arfaethedig wedi newid.
- 1.4 Rydym wedi cael cyfarwyddyd i baratoi Datganiad Cymunedol ac Ieithyddol (CLS) i gwrdd â gofynion Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLL ar y Cyd) Ynys Môn a Gwynedd a CCA atodol. Dylid darllen y CLS hwn ar y cyd â'r dogfennau eraill a gyflwynwyd gyda'r cais.
- 1.5 Nod y CLS felly yw asesu effaith posib y datblygiad arfaethedig ar y defnydd o'r Gymraeg yn y gymuned leol.
- 1.6 Nodir bod y safle o fewn ward/adran etholiadol Dewi. Fodd bynnag, mae'r cynllun hwn wedi'i osod o fewn anheddiad mwy Bangor a bydd yn gwasanaethu angen cymunedol ehangach, ac felly nid yw'r ward yn addas ar gyfer asesu defnydd o'r Gymraeg yn yr anheddiad llawer mwy. Yn yr achos hwn, mae data o'r Ardaloedd Cynnyrch Ehangach Haen Ganol W02000010 a W02000011 a'u LSOA cyfansoddol yn adlewyrchu ffiniau cymuned Bangor yn agosach (gweler mapiau yn ffigurau 1 a 2), ac felly mae data wedi'i dynnu o'r ardaloedd hynny.

Ffigur 1 - Map o Ward Dewi/adran etholiadol



Ffigur 2 - Map o Ardaloedd Cynnyrch Ehangach Haen Is - W02000010 a W02000011 (lliw pinc)



2.0 CYD-DESTUN POLISI CYNLLUNIO

2.1 Mae Deddfwriaeth Cynllunio yn cydnabod effaith ar y Gymraeg fel ystyriaeth berthnasol, ac mae Polisiâu Cynllunio Cenedlaethol a Lleol yn adlewyrchu pwysigrwydd y Gymraeg yn y gymuned. Mater cynllunio felly yw effaith datblygiad ar y Gymraeg. Yn unol â hynny, mae'r Datganiad hwn wedi'i baratoi yn unol â'r cyngor a geir yn y dogfennau a ganlyn:

- Polisi Cynllunio Cymru (PCC) Argraffiad 11 (2021);
- Nodyn Cyngor Technegol (Cymru) (NCT) 20 - Yr Iaith Gymraeg (2017);
- Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd (2017);
- IoACC a GC - Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA): Cynnal a Chreu Cymunedau Unigryw a Chynaliadwy (2019).

2.2 Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi dangos ei gefnogaeth i ddiogelu'r iaith Gymraeg drwy'r system gynllunio. Mae polisiâu cynllunio wedi'u dylunio i sicrhau bod pob datblygiad yn cefnogi cymeriad a chydbwysedd ieithyddol cymunedau Cymraeg eu hiaith yn bennaf ac yn ceisio amddiffyn y cymunedau hyn rhag datblygiadau amhriodol sy'n debygol o danseilio'r iaith.

2.3 Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi cyhoeddi a mabwysiadu CCA ar 'Gynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy' sy'n rhoi arweiniad ar sut y bydd yr Awdurdod yn gwneud penderfyniadau ynghylch effaith datblygiadau arfaethedig ar yr iaith Gymraeg. Mae'n ymhelaethu ar y meini prawf a nodir yn y CDLL ar y Cyd o ran pryd mae angen Datganiad Cymunedol ac Ieithyddol yn hytrach nag Asesiad Effaith llawn oherwydd graddfa a natur y datblygiad. Yn yr achos hwn mae angen asesiad ffurfiol gan fod y cynnig yn ddatblygiad mawr ar safle ar hap annisgwyl (maen prawf 2 o bolisi PS1) ac yn darparu mwy na'r ddarpariaeth tai ddangosol ar gyfer yr anheddle ym mholisi TAI 2 ac felly mae maen prawf 1. B. o PS1 yn berthnasol. Cadarnhawyd trwy drafod gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol bod natur gymedrol y cynllun yn golygu nad oes angen Asesiad o'r Effaith ar yr Iaith Gymraeg ac y byddai CLS yn briodol yn yr achos hwn.

2.4 Mae Atodiad 7 yn y CCA yn nodi sut y dylid gosod allan CLS ac yn gosod cyfres o gwestiynau sydd angen eu hateb mor fanwl â phosibl ac sy'n berthnasol i'r math penodol hwn o ddatblygiad.

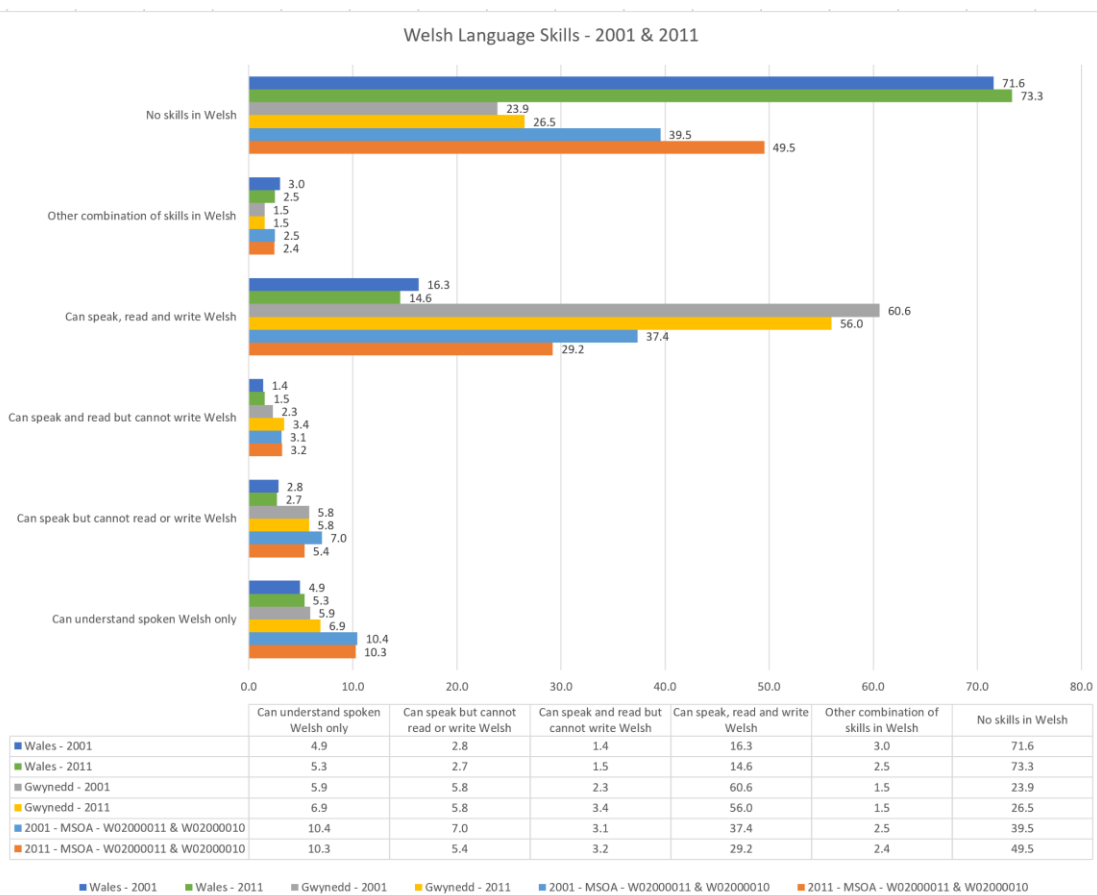
3.0 PROFFIL Y GYMUNED

- 3.1 Er mwyn gallu asesu'n llawn effaith y datblygiad arfaethedig ar yr iaith Gymraeg o fewn y gymuned mae'n hanfodol sefydlu'r defnydd presennol o'r iaith o fewn y Sir ac o fewn y gymuned y mae wedi'i lleoli ynddi.
- 3.2 Cyfrifiadau 2001, 2011 a 2021 sy'n darparu'r data mwyaf defnyddiol ar y defnydd o'r Gymraeg gan fod ffynonellau data eraill ond yn darparu data ar lefel sir neu ardal ddaearyddol fwy, sy'n llai perthnasol wrth ystyried cynllun ar y raddfa hon.

Sgiliau Iaith Gymraeg Cyffredinol

- 3.3 Mae'r siart a'r tabl canlynol yn rhoi data allweddol ar Ddefnydd yr Iaith Gymraeg yn y gymuned dros y tri chyfrifiad diwethaf:-

Siart 1 - Sgiliau Iaith Gymraeg



- 3.4 Yn anffodus, ar gyfer y rhai sydd â sgiliau cyflawn yn y Gymraeg (h.y. y gallu i siarad, darllen, ac ysgrifennu) mae gostyngiad o 6.1 pwynt canran (pc) wedi bod rhwng 2001 a 2021, er gwelir gwelliant o 2.1pc rhwng 2011 a 2021. Mae hyn yn fwy na'r gostyngiad a welwyd yng Nghymru (2.1pc) ac yng Ngwynedd (5.3pc). Mae twf hefyd yng nghanran y rhai heb unrhyw sgiliau Cymraeg o 6.9 pwynt canran, sy'n uwch na'r tueddiadau cenedlaethol a sirol llawer mwy cymedrol (3.2pc a 2.3pc yn y drefn honno). Fodd bynnag, mae yna arwydd o newid o ran fod gostyngiad o 3.1pc wedi bod yn y nifer heb sgiliau rhwng

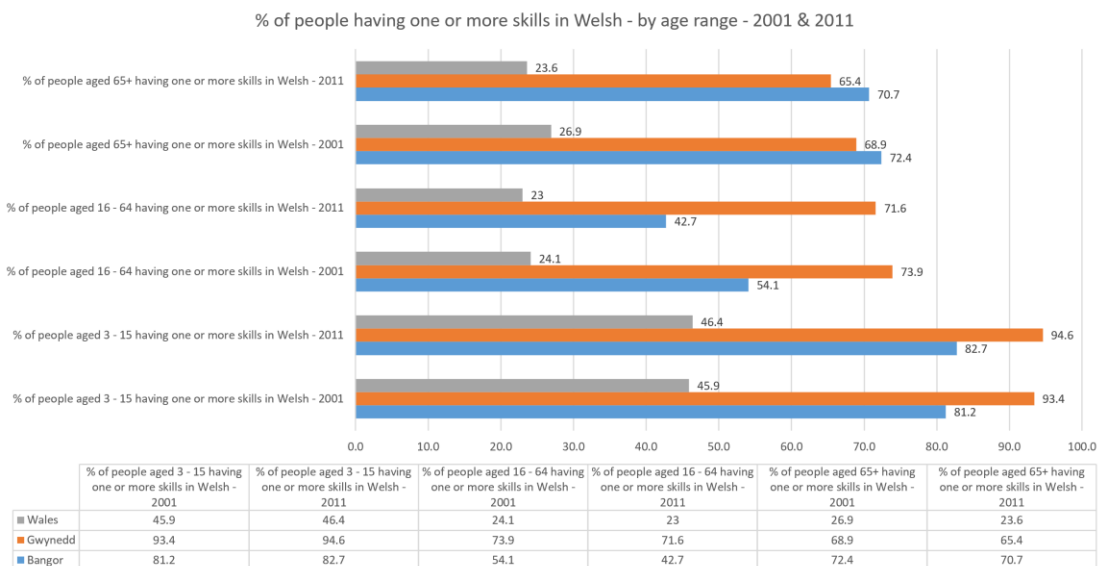
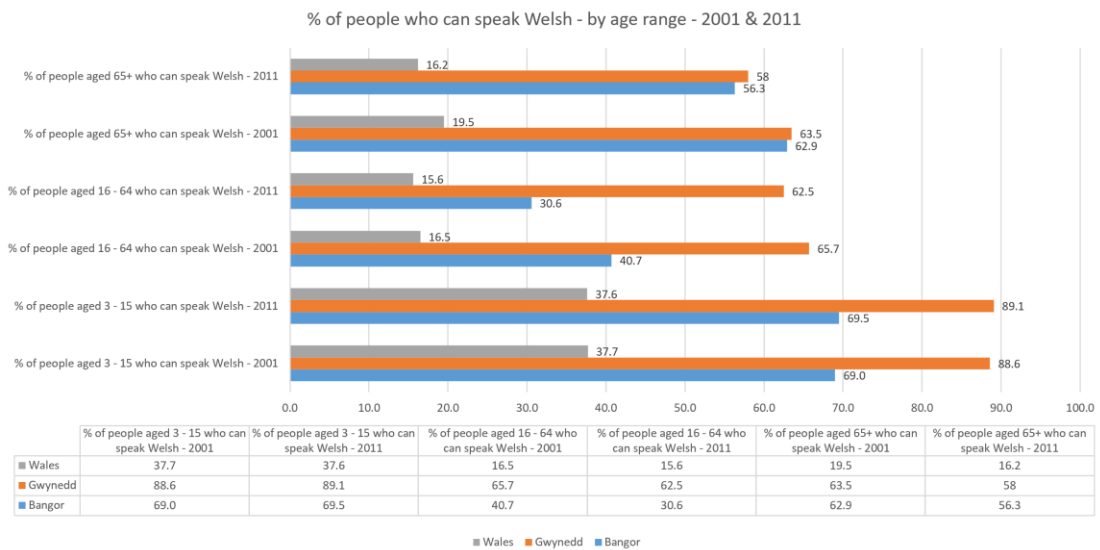
cyfrifiad 2011 a chyfrifiad 2021, ond amser a ddengys ai tuedd sydd am barhau yw hwn neu rhywbeth dros dro.

- 3.5 Mewn categorïau eraill, mae lefel y sgiliau wedi aros yn gymharol gyson, ac eithrio'r rhai sy'n gallu siarad Cymraeg ond na allant ei darllen na'i hysgrifennu sydd wedi gostwng 1.8 pwynt canran. Mae hyn yn siomedig gan fod y duedd Genedlaethol a lleol yn well ar y cyfan, er eu bod yn dechrau o sylfaen is.
- 3.6 Felly, mae'r darlun yn dangos dirywiad yn y rhai â sgiliau Cymraeg o fewn y gymuned a thwf yn y di-Gymraeg, ac yn arbennig, bu gostyngiad mawr yn y rhai â sgiliau Cymraeg 'cyflawn'. Mae hyn yn awgrymu darlun cymharol negyddol, gan fod lefelau sgiliau cyffredinol o fewn y gymuned yn dirywio sy'n rhoi'r iaith mewn perygl o fewn y ddinas - er bod peth gwelliant wedi bod rhwng 2011 a 2021, nid yw hynny wedi bod yn ddigon i wneud i fyny am y golled ers cyfrifiad 2001.

Sgiliau Cymraeg yn ôl Oedran

- 3.7 Fodd bynnag, nid yw ffigurau cyfanredol yn adrodd y stori gyfan, gellir cael mwy o fewnwelediad o ddadansoddi'r ffigurau yn ôl oedran y defnyddiwr iaith.
- 3.8 Mae'r siartiau a'r tablau isod yn dangos manylion wedi'u dadansoddi yn ôl lefel sgiliau ac yn gategorïau oedran, ac yn dangos y newid rhwng cyfrifiad:-

Siartiau 2 a 3 - Sgiliau Iaith Gymraeg yn ôl oedran a blwyddyn cyfrifiad



3.9 O ran y rhai sy'n gallu siarad Cymraeg, gwelir bod gostyngiad o 2.3pc yn yr ystod oedran 3-15 rhwng 2011 a 2021, sydd bron union yr un fath â'r darlun sirol, ac sy'n llai na'r gostyngiad yn genedlaethol. Fodd bynnag, mae yna ostyngiad mwy yn yr ystod oedran gweithio (16-64) o 6.2 pwynt canran (er, gwelir rhywfaint o gynnydd ers ffigur 2011), o'i gymharu â'r gostyngiad o 2.7 pwynt canran ar lefel sirol a gostyngiad o 0.7 yn genedlaethol. Mae gostyngiad sylweddol hefyd yn ystod oedran 65+ o 16.3 pwynt canran, sy'n uwch na'r gostyngiad o 8.8 pwynt canran yn y sir a 5.6 pwynt canran yn genedlaethol. Mae hyn yn dangos darlun pryderus o ddirywiad yn y gallu i siarad Cymraeg ymysg pob grŵp oedran.

3.10 I'r rhai sydd ag un neu fwy o sgiliau yn y Gymraeg, mae twf o 2.4 pwynt canran yn nifer y plant oed ysgol sy'n uwch na lefel twf y Sir (0.5pc) ac sy'n groes i'r gostyngiad cenedlaethol (-5.8pc). Fodd bynnag, unwaith eto, mae gostyngiad o 7.2pc ymysg oedolion o oedran gweithio sydd ag un neu fwy o'r sgiliau, er bod cynnydd wedi bod ers ffigur 2011. Mae hyn yn sylweddol uwch na'r

gostyngiad o 1.2pc a welwyd yn y sir yn ei chyfanrwydd a'r gostyngiad o 1.1pc yng Nghymru. Mae patrwm y gostyngiad yn yr ystod oedran 65+ yn cael ei ailadrodd yma gyda gostyngiad o 7.4 pwynt canran, sy'n waeth na'r lefel sirol o 4.5 pwynt canran a'r darlun i Gymru, lle bu gostyngiad o 6.1pc.

- 3.11 Mae peth effaith wrth gwrs gan y Brifysgol o fewn y dref, sy'n denu pobl o'r tu allan i'r ardal heb sgiliau Cymraeg, ac yn cadw canran ohonynt yn y boblogaeth leol. Mae'r ysbyty hefyd yn ddi-os yn cael effaith debyg. Fodd bynnag, mae ffynhonnell yr effaith yn llai perthnasol na'r angen i gryfhau'r iaith.
- 3.12 At ei gilydd, mae'r ffigurau hyn yn amlygu darlun o ddirywiad mewn sgiliau Cymraeg ar gyfer pob ystod oedran, a'r unig welliant yw cynnydd bychan yn yr ystod oedran ysgol ar gyfer y sawl sy'n meddu ar un neu fwy o sgiliau yn y Gymraeg. Mae hyn yn peri risg wirioneddol i ddyfodol yr iaith drwy wasgu ei rôl yn yr ysgol ac yn y gymuned oedolion a gweithleoedd. Unwaith eto, mae'n hollbwysig bod defnydd o'r iaith yn cael ei annog ym mhob modd sydd ar gael, gyda datblygiad yn chwarae rhan mewn sicrhau hyn.
- 3.13 Mae darparu cyfleoedd i gadw lefel mor uchel â phosibl o'r siaradwyr hynny yn eu cymuned gartref yn hanfodol i gynnal yr iaith, gan ei bod yn amlwg bod sgiliau'n gryfach yma nag mewn rhannau eraill o Gymru, ac mae hyn yn gyfle i wrthsefyll dirywiad a thyfu'r gymuned Gymraeg yn yr ardal hon.

Y farchnad dai

- 3.14 Gan fod y bwriad yn ymwneud â nifer o dai newydd mae peth dadansoddiad o gyflenwad tai lleol yn berthnasol yn yr achos yma. Darperir archwiliad manwl o'r angen am dai yn yr Asesiad Cymysgedd Tai a gyflwynwyd sy'n darparu asesiad manwl o'r cymysgedd arfaethedig, y cyflenwad presennol, y galw tebygol (gan gynnwys manylion yr angen a gofnodwyd mewn ffynonellau data perthnasol), ac yna'n asesu'r cymysgedd arfaethedig yn erbyn y wybodaeth honno a disgwyliaid lefel Sirol yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol. Dylid darllen yr adroddiad hwnnw'n llawn er mwyn cael ddealltwriaeth lwyr o'r mater.
- 3.15 Fodd bynnag, credir y byddai'r datblygiad arfaethedig yn bodloni angen lleol a nodwyd ar gyfer tai fforddiadwy i'w prynu, ac mae'r math o unedau a gynigir yn mynd i'r afael ag agweddau allweddol ar yr angen hwnnw. Mae'r cynllun hefyd yn addas i'w leoliad o ran math a natur y tai a gynigir. Yn hanfodol, mae'r cynllun yn ymateb i anghenion tai fforddiadwy cofrestredig, a byddai'n darparu math o ddaliadaeth sy'n cael ei dangynrychioli'n ofnadwy yn y ddinas a'r sir, ac felly byddai'n gwneud cyfraniad gwerthfawr at ateb y galw am anheddau fforddiadwy yn y gymuned.
- 3.16 Yn hyn o beth, ystyrir bod y cynnig yn ymateb yn dda i'r safle ac anghenion lleol, ac mae wedi cael ei ddylunio'n uniongyrchol o'u cwmpas. Byddai'n cynnig cyfle gwerthfawr i ddarparu datblygiad ar sail tai fforddiadwy daliadaeth gymysg ar safle hynod hygyrch mewn anheddiad allweddol, ac felly'n bodloni'r angen am anheddau fforddiadwy yn yr ardal.
- 3.17 Mae'r datblygiad yn cydymffurfio â'r dull a nodir yn **PCC a pholisi TAI8 CDLIC yn ogystal â'r CCA presennol ar gymysgedd tai** gan y bydd yn bodloni anghenion lleol.

- 3.18 Gan droi at y mater o'r **lefel twf a nodir ar gyfer yr anheddiad**, mae polisi TAI1 yn nodi lefel twf penodol ar gyfer Bangor, gan gynnwys lefel ddangosol o hapddatblygiad ar y safle dynoedig. Deallir o'r ohebiaeth a dderbyniwyd gan yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd bod cyflenwad yn yr anheddiad wedi bod yn uwch na'r lefel a ganiateir yn y cynllun.
- 3.19 Felly, pe byddai'n cael ei ganiatau, bydd y cynnig yn cynyddu ymhellach lefel twf dangosol Bangor.
- 3.20 Fodd bynnag, credir bod y mân gynnydd yn gyfiawn oherwydd y ffactorau canlynol:-
1. Mae'r Adroddiad Cymysgedd Tai yn cynnwys manylion o ddata anghneion tai sydd ar gael (h.y. y gofrestr tai cymdeithasol a Thai Teg), sy'n nodi galw sylweddol am dai rhent cymdeithasol, rhent fforddiadwy canolraddol, tai fforddiadwy ecwiti a rennir, a thai fforddiadwy canolraddol i'w prynu. Mae'r angen hwn a gydnabyddir ymhell yn uwch na'r cyflenwad sydd ar gael ar safleoedd wedi'u dynodi a safleoedd sydd â chaniatâd, a byddai'r cynnig hwn yn cyfrannu at fodloni hynny oherwydd y dull tai fforddiadwy canolraddol ecwiti a rennir. Ar ben ei hun, mae'r angen hwn sydd heb ei fodloni yn cynrychioli sail bwysig i ddarparu mwy o dai yn yr anheddiad hwn, ac mae defnyddio safle sydd eisoes wedi'i ddatblygu fel hyn yn opsiwn delfrydol ar gyfer cyflawni'r angen hwnnw dros safleoedd tir glas neu eithriadol.
- 3.21 Oherwydd hyn, credir fod sail gadarn a rhesymol dros gymeradwyo'r cynllun hwn a chynyddu ymhellach y lefel twf dangosol o nodwyd yn y cynllun. Yn wir, mae'n ymddangos fel bod sail i ryddhau tir arall yn yr anheddiad ac o'i gwmpas i ateb y galw am dai fforddiadwy, ond mae hyn y tu allan i gwmpas y cyflwyniad a'r ddogfen hon.

Proffil yr isadeiledd lleol (cyfleusterau a gwasanaethau)

- 3.22 Gan fod y cynnig ar gyfer 10 annedd yn y ganolfan gwasanaeth isranbarthol, ni fydd yn cael llawer o effaith ar wasanaethau lleol.
- 3.23 Fodd bynnag, ar y cyfan, mae'r gwasanaethau yn yr anheddiad o safon uchel, ac mae ganddynt gapasiti ar gyfer y lefel fechan o dwf a fydd yn deillio o'r cynnig hwn. Rydym yn deall na fydd angen cyfraniad addysg yn yr achos hwn gan fod digon o leoedd yn yr ysgolion lleol.
- 3.24 Yn ogystal, mae'r cais hwn yn dilyn caniatâd blaenorol, sy'n parhau i fod yn weithredol. Felly, ni fyddai yna unrhyw newid perthnasol o 'effaith' y bwriad a gafodd ei farnu'n dderbyniol yn y cyswllt hwn (ac ym mhob cyswllt arall).
- 3.25 Mae diffyg hysbys o fannau chwarae i blant ag offer yn yr anheddiad, ond dim diffyg arall. Bydd y cynnig yn darparu mwy na'r lefel ofynnol o ofod chwarae ar y safle ar gyfer y datblygiad, ac felly bydd yn cyfrannu mewn ffordd ddefnyddiol at wella'r diffyg hwnnw. Hefyd, ni fydd yn lleihau'r gormodedd o ran cyflenwad o ofod hamdden awyr agored arall yn sylweddol.
- 3.26 O'r herwydd, ystyrir na fydd y cynnig yn cael llawer o effaith ar isadeiledd lleol, a bydd o fewn capasiti'r anheddiad.

Ymgysylltiad â'r gymuned leol ac eraill

- 3.27** Gan fod y cynnig yn ddatblygiad mawr, bydd yn amodol ar ymarfer PAC i ymgysylltu â'r gymuned leol a chasglu barn. Cyn cyflwyno, bydd hyn yn cael ei drafod a'i ystyried, gan roi unrhyw newidiadau i'r cynnig ar waith. Darperir rhagor o fanylion yn yr adroddiad PAC a'r Datganiad Cymorth Cynllunio.

CRYNODEB

- 3.28** Ar y cyfan, mae'n amlwg bod defnydd o'r Gymraeg yn eithaf cryf yn lleol, ond yn is na chyfartaledd y sir, ac mae yna ostyngiad amlwg mewn sgiliau. Yn hyn o beth, mae yna angen pwysig i gadw pobl ifanc yn eu cymunedau wrth iddynt fynd i mewn i'r gweithlu, a chynnig cyfleoedd i oedolion aros a ffynnu yn y dref. Bydd hyn yn golygu bod angen bodloni anghenion lleol am dai (a datblygiadau eraill) gan y bydd hyn yn helpu i gadw'r boblogaeth leol a meithrin twf yr iaith. Bydd darparu'r mathau, cymysgedd a daliadaethau tai cywir yn chwarae rhan bwysig yn hynny o beth, yn enwedig cadw'r boblogaeth iau oherwydd lefelau uwch defnydd o'r Gymraeg ymysg y garfan honno.

4.0 MATERION ALLWEDDOL A NODWEDDION Y DATBLYGIAD

- 4.1** Bydd yr adran hon yn archwilio materion a nodweddion allweddol y cynllun a'r ardal leol ar gyfer nifer o feysydd allweddol, ac yn asesu effaith a thebygolrwydd effeithiau negyddol, gan arwain at asesiad cyffredinol o niwed, gyda risgiau a buddion hefyd yn cael eu harchwilio:-

Language and mobility of the population	Score			Comments
	Effect (E) 1-4	Likelihood(T) 1-4	Composite Score E X T = 1 - 16	
How is the development going to ensure opportunities for people to stay in their community?	● 3.00	● 3.00	● 9.00	Proposal will provide 10 no. dwellings of varying sizes and specifically targeted at addressing recorded affordable housing need for intermediate affordable housing. The scheme is also being developed by the LA itself. As such it can be expected that the proposal will provide opportunities for people to stay in their community by meeting their housing needs within it.
Is there a likelihood that the development will attract additional people to the community? If it will, how many are expected? Where will they come from? How many and what percentage are likely to be Welsh speakers?	● 2.00	● 2.00	● 4.00	The houses may attract occupation by new residents moving to the area who are in affordable housing need, or if any units are released for open market sale. However, there are other units in the area that are better suited to purchase by those seeking open market dwellings, and for those in affordable need such impacts are likely to be modest as the houses will not act as a significant attractor due to the number of affordable units being delivered regionally. In addition, the need to register via Tai Teg and meet set criteria will further reduce any impact.
Is there a likelihood that local people will migrate from the community as a result of the development?	● 1.00	● 1.00	● 1.00	Unlikely, as it will not have an adverse effect that would drive away local people. Indeed, likely the opposite due to the significant un-met affordable housing need in the locality at present.
Is the development likely to result in a change in the age structure of the community: more or fewer children, young people, middle-aged people, older people?	● 2.00	● 2.00	● 4.00	The units provide a range of sizes so such impacts are unlikely, and will meet existing need in the locality so would not result in material changes to age structure.
Is there a likelihood that there will be a change in the balance between Welsh speakers (including learners) and individuals with no ability in Welsh?	● 2.00	● 2.00	● 4.00	As the units are specifically targeted at registered local need they are likely to help in retaining local people in their area, as such the mix is likely to either be unchanged, or if speakers are retained then the balance may improve.
Is the change likely to be permanent or temporary?	● 1.00	● 3.00	● 3.00	Permanent, but small and manageable
Composite Score	11	13		
What is the benefit?	What is risk?			
Proposal will provide a range of dwellings whose size & mix has been specifically designed to address recorded un-met affordable housing need. This means that they will be within reach of the local population. This will help to strengthen the Welsh Language by providing an opportunity for local people in housing need to secure a dwelling in their community.	There is a risk of attracting people from outside area and so changing language balance. This can be mitigated by suitable marketing techniques, ensuring delivery of required affordable housing, and encouraging Welsh Language use amongst residents.			

Visual Elements	Score			Comments
	Effect (E) 1-4	Likelihood (T) 1-4	Composite Score E X T = 1-16	
Will the development increase visibility of the language?	● 1.00	● 3.00	● 3.00	Somewhat, through Welsh Language use in signs and names, marketing, and provision of Welsh Language packs to residents.
Corporate image and branding - signs and advertisements on the site that are under the control of planning, e.g. advertising signs/marketing of new housing site, signs and advertisements to customers in public places on an employment site	● 1.00	● 4.00	● 4.00	Use of the Welsh Language can be required on signs and names.
Site name or development - will it keep an old Welsh name or will any new name be derived from historical, geographical or local links to the area, if practicable	● 1.00	● 4.00	● 4.00	The site does have a Welsh name at present, and a Welsh name will be used when developed.
Composite Score	3	11		
What is the benefit?	What is risk?			
Proposal may have mild benefits through Welsh Language use in the properties' names, streets, the development name, and marketing. Language packs for residents will also assist in reaching those with no or low skills.	Risk objectives will not be fulfilled. Can be addressed through conditions upon any permission.			

Quality of life including community infrastructure	Score			Comments
	Effect (E) 1-4	Likelihood (T) 1-4	Composite Score E X T = 16	
To what extent does the development affect public amenity / the environment in the area? Will the area be more / less desirable to live in?	● 2.00	● 4.00	● 8.00	Impact will be modest and beneficial due to design of scheme and the current visually detracting nature of the site. Overall, will have a mildly beneficial impact.
How adequate is the availability of childcare and pre-school places in the locality?	● 1.00	● 4.00	● 4.00	No evidence of shortfall, and in any case no material effect from proposal.
How adequate are the number of school places in the local area? Would the development be likely to call for more places or is there enough space in the schools? Are there enough resources so that schools can continue to fulfil their role in producing fluent Welsh speakers?	● 1.00	● 4.00	● 4.00	Discussions with the LA have confirmed that there is an adequate supply of places.
How would the development be likely to affect the balance between non-Welsh speaking pupils and Welsh speaking pupils at school? Would more places be needed in the immersion unit? Are there enough resources to provide facilities and opportunities so that children from non-Welsh speaking homes and those who have learned Welsh as a second language can use and improve their Welsh and become part of the Welsh community?	● 2.00	● 4.00	● 8.00	As the units are targeted at existing affordable need in the locality they are not likely to materially change the balance & number of Welsh speaking children in the locality, which is high and improving based on the last two census'. However, if impacts are to occur they would be small in comparison to the resident population size and Welsh Language skills base, and local schools have strong Welsh speaking populations and programmes and so could accommodate and integrate new non-Welsh speaking pupils.
Would the development increase demand for local facilities and services?	● 1.00	● 4.00	● 4.00	Yes, somewhat if people move from other parts of the local area. However, the impact will be modest as most if not all of those moving into the units will live locally.
To what extent does the development have a positive or negative impact on existing facilities or services?	● 2.00	● 4.00	● 8.00	Neutral or mildly positive, the proposal will support existing facilities and services by accommodating those in need within their host community, thus preventing potential loss to other areas..
How will the development maintain or create new opportunities to promote the Welsh language in local facilities and services such as halls, shops, and so on?	● 1.00	● 2.00	● 2.00	Proposal will not create new opportunities, but it will maintain those that exist by supporting the existing resident population by assisting in meeting the need of those who require affordable housing. Welsh Language packs will also promote such opportunities to non-speakers or those with limited skills/confidence.
Does the development have the potential to have a positive or negative impact on the activities of different groups that are active in the community which were identified in the profiling work, e.g. nursery organisations, the Urdd, voluntary groups? What is the capacity of local providers to cope with the change?	● 1.00	● 2.00	● 2.00	Unlikely to have any substantive impact due to the points set out above.
How could the Welsh community and its institutions integrate the development?	● 1.00	● 4.00	● 4.00	Institutions would merely need to retain existing programmes to encourage Welsh Language use and culture amongst their local residents
Composite Score		11	28	
What is the benefit?		What is risk?		
Impacts upon infrastructure will be very modest. However, there would be some benefits through the continued use of facilities by the occupiers of the proposal, or indeed an increase in up-take.		Impacts upon infrastructure will be very modest, only risk would be overwhelming use by (other) local residents. However, as the proposal will meet registered local affordable housing need and the change in population is sufficiently small this is not likely to occur.		

The Housing Market	Score			Comments
	Effect (E) 1-4	Likelihood (T) 1-4	Composite Score E X T = 16	
Expected market price for the houses, and how this compares with household income locally.	● 3.00	● 3.00	● 3.00	Properties will be low cost in comparison to open market units due to their modest size and scale and modest plot size, and also as they are expected to all be delivered as affordable dwellings by the LA. As such they will be affordable by design and delivery .
Would the development be likely to have a positive or negative impact on the average house price in the area affected?	● 1.00	● 2.00	● 2.00	As the proposal is for only 10 units in a key settlement the impact will be modest, and especially so as they are expected to all be delivered through tenures separate from the open market. However, there may be a modest reduction in values for a short period due to reduced demand in the open market from those on the upper margins of the affordable housing limit.
Affordable housing contribution and how this compares with policy requirements	● 3.00	● 3.00	● 3.00	Proposal will at minimum provides the required 20% provision, but in reality will provide entirely affordable dwellings thus exceeding the expected provision 5-fold.
Expected or proposed rate of development. Would it happen slowly?	● 2.00	● 4.00	● 8.00	It is understood that the Applicant intends to complete the development in a single phase. However, while the extent of change would contribute to an existing exceedance of the indicative growth provision for the settlement, it is targeted at the considerable un-met demand for affordable dwellings and so the impact will be limited.
Housing mix and how it compares with policy requirements, County or local surveys, or other sources of information	● 1.00	● 4.00	● 4.00	The submitted Housing Mix Assessment provides a detailed assessment of the proposed mix, current supply, likely demand (inclusive of detail of need recorded in relevant data sources), and then assesses the proposed mix against that information and the County level expectations of the Local Housing Market Assessment. It is concluded that the proposed scheme meets local need when assessed against the relevant tenures, with the exception that 4-bed units are under-represented on the scheme (which is appropriate bearing in mind the objective to provide affordable housing on this site, and the LPA's own LHMA and Housing Mix SPG seeking to provide more smaller units and less larger dwellings to meet household size changes). More importantly the scheme responds to registered affordable housing needs, and in particular an underprovided segment, and so will make a valuable contribution to addressing demand for affordable dwellings in the community.
Housing numbers and how this compares with the demand for housing and the supply of housing given in the Plan, and those granted since the adoption of the Plan	● 2.00	● 4.00	● 8.00	Growth in the settlement already exceed the indicative level set in the plan. However, there is a clear and pressing shortfall in the availability of affordable dwellings in this community which more than justifies the over-provision above indicative housing targets in the JLDP in this case as the proposal would demonstrably assist in addressing that imbalance.
Increased potential impact the development could have, taking into account any other relevant recent developments in the local area	● 1.00	● 1.00	● 1.00	The development rate in the settlement has been strong, and this site represents the a modest development in comparison to others that have come forward in the plan period. Crucially, this scheme will specifically target affordable housing need and so assist in addressing the substantial backlog of need for that segment of the market.
Would the development increase the demand for private rented housing, which would mean less stock available to local households?	● 1.00	● 4.00	● 4.00	No.
Composite Score		14	25	
What is the benefit?		What is risk?		
The proposal will provide affordable dwellings to meet a substantial un-met need in the community, and in an under-provided for tenure, and so will provide clear benefits for the community & local housing market to address that need.		Proposal will provide a modest amount of above planned growth, and may provide opportunities for non-Welsh speakers to move to the area if not carefully managed.		

Economic Factors	Score			Comments
	Effect (E) 1-4	Likelihood (T) 1-4	Composite Score E X T = 16	
How does the development contribute to existing employment opportunities in the area?	● 1.00	● 4.00	● 4.00	Proposal will not impact employment opportunities.
Does it promote economic diversity in the local area, i.e. creating jobs that are not available locally?	● 1.00	● 4.00	● 4.00	No new jobs categories will be created.
Number of full and/or part-time jobs	● 2.00	● 4.00	● 8.00	The proposal will support employment during the construction phase, but this impact will be relatively short term.
Skills that are necessary for the business or organization and how this compares with local people's labour skills (within the Travel to Work area)	● 1.00	● 4.00	● 4.00	Where possible labour will be drawn from area and so will already be present in the local labour market.
Salaries that will be offered and how these compare with average salaries in the area	● 1.00	● 4.00	● 4.00	N/A
Labour skills of local people (within the Travel to Work area) and the likelihood according to them above assessment that the jobs will be filled from among the local population	● 1.00	● 4.00	● 4.00	N/A
Is it likely to have to search outside the local area for employees, e.g. for specialist skills	● 1.00	● 4.00	● 4.00	No, see preceding
Will a front-line service be provided to the public?	● 1.00	● 4.00	● 4.00	N/A
Which language skills are essential and desirable for the jobs created by the development. These will need to be defined as part of the development's Welsh language plan (voluntary or statutory)	● 1.00	● 4.00	● 4.00	N/A
Language skills that will be necessary to integrate into the local community, i.e. what language would be necessary for different types of jobs	● 1.00	● 4.00	● 4.00	N/A
Increased potential impact the development could have, taking into account any other relevant recent developments in the local area	● 1.00	● 4.00	● 4.00	N/A
Is the development likely to have a positive impact on current local businesses, e.g. by offering business opportunities to supply the requirements of the new business for goods?	● 1.00	● 3.00	● 3.00	Yes although very modest, as it will support businesses during construction, and following completion through provision of services and goods to occupiers.
Composite Score	13	47		
What is the benefit?	What is risk?			
Likely beneficial, will be likely to employ local people in construction - with all required skills available locally. Will also support local businesses by providing much needed homes in the community.	Very minor risk of attracting employees from outside area to construct the dwellings. Unlikely though bearing in mind small scale of proposal and as the intention will be to use locally based contractors.			

5.0 CRYNODEB O'R CANFYDDIADAU

- 5.1 Yn gyffredinol, mae'n amlwg y bydd y cynllun yn cael effaith gymedrol ac mae'n annhebygol o arwain at unrhyw niwed oherwydd ei raddfa addas o ran y boblogaeth leol breswyl a thargedu'r datblygiad yn glir at angen lleol a nodwyd am dai fforddiadwy. Yn wir, credir fod y bwriad yn debygol o fod yn fuddiol gan y byddai'n darparu tai addas ar gyfer defnydd gan ystod eang o drigolion lleol, gyda'r daliadaeth wedi'i thargedu yn diwallu angen nas gwasanaethir yn ddigonol ac yn caniatáu i bobl leol sefydlu cartrefi tymor hir yn eu cymuned. Bydd hyn yn sicrhau bod y datblygiad yn darparu ased hirdymor i'r gymuned wrth gwrrd ag angen tai fforddiadwy. Byddai hyn yn gymorth i fynd i'r afael â'r mater fforddiadwyedd tai yn y gymuned hon, ac felly'n elfen bwysig o ran cadw defnyddwyr y Gymraeg yn y gymuned hon ac yn arbennig yr ifanc sydd wrth gwrs yn hanfodol i ddyfodol yr iaith a'r mwyaf tebygol o fod angen cymorth i gael mynediad i dai.

MATRICES ASESU RISG

- 5.2 Darperir hyn yn y tablau blaenorol sy'n dangos bod risgiau cyffredinol yn isel iawn.

MESURAU LLINIARU A GWELLA

- 5.3 Gan mai ychydig iawn o risgiau posibl fydd gan y cynllun, dim ond camau lliniaru bach sydd eu hangen. Byddai hyn yn cynnwys:-

1. **Defnydd o enwau Cymraeg o fewn y datblygiad** - amodau hawdd fel rhan o unrhyw ganiatâd, a hefyd yn gyflawnadwy o bolisiau GCC ar enwi strydoedd newydd;
2. **Marchnata lleol** - Dylid marchnata'r unedau gan ddefnyddio Tai Teg a / neu drwy Asiant lleol gyda chyfryngau gwerthu a staff dwyieithog, gan y bydd hyn yn sicrhau bod y gymuned leol yn cael ei chyrraedd yn effeithiol;
3. **Unedau fforddiadwy** - Dylid darparu'r unedau fforddiadwy o leiaf ar y ganran ofynnol a osodwyd yn y CDLL ar y Cyd. Mae'r cynllun hefyd yn cael ei ddatblygu gan yr Awdurdod Lleol sy'n darparu rheolaeth bellach ar fforddiadwyedd yn y dyfodol. Dylid ei 'farchnata' trwy Tai Teg (neu unrhyw gynllun olynol). Dylai unrhyw A106 gynnwys mesurau i gyfyngu'r feddiannaeth i bobl leol sydd angen tai fforddiadwy;
4. **Pecynnau gwybodaeth ar gyfer preswylwyr y dyfodol** - Gan y byddai cyfran o'r rhai sy'n symud i'r cartrefi newydd yn ddi-Gymraeg neu efallai â lefelau sgil/hyder is, byddai darparu pecyn gwybodaeth o fudd i wella ymwybyddiaeth o gyfleoedd i ddysgu a defnyddio'r Gymraeg. . Dylai hyn gynnwys manylion am:- A. Sut i gael mynediad at gyrsgiau i ddysgu'r iaith yn lleol ac ar-lein; B. Ysgolion cyfrwng Cymraeg (cynradd ac uwchradd) a meithrinfeydd sydd ar gael, a'u rôl a'u manteision i'r iaith a dysgwyr; C. Manylion digwyddiadau a sefydliadau cymunedol lle mae cyfleoedd i ddefnyddio a rhyngweithio â'r iaith a sefydliadau; D. Manylion am fentrau iaith lleol sy'n cael eu rhedeg gan sefydliadau perthnasol (e.e. Hunaniaith) E. Byddai gwybodaeth gyffredinol am yr iaith, gan gynnwys ei hanes, ei rôl, ei

phwysigrwydd diwylliannol, a'i gwerth wrth ganiatáu integreiddio i'r gymuned leol hefyd yn fuddiol.

5. **Arwyddion cam adeiladu ac ôl-adeiladu i fod yn ddwyieithog** - Byddai hyn yn darparu presenoldeb gweladwy a rôl i'r laith Gymraeg yn ystod y gwaith adeiladu, ac yn sicrhau ei fod yn parhau i gael ei ddefnyddio ar ôl adeiladu ar gyfer unrhyw arwyddion safle;
 6. **Defnyddio contractwyr lleol** - Lle bo hynny'n bosibl ac yn ymarferol dylid defnyddio contractwyr lleol i wneud y mwyaf o'r buddion economaidd i'r gymuned leol.
- 5.4 Byddai'r set uchod o fesurau yn darparu ymateb cymesur a digonol i liniaru'r risgiau/effeithiau cymedrol a nodwyd a sicrhau mai dim ond effeithiau cadarnhaol ar y Gymraeg a'i defnydd yn y gymuned hon y mae'r cynllun yn eu cael. O'r herwydd ni ddylai fod unrhyw rwystr i ganiatáu'r cais hwn ar sail yr effaith ar yr laith Gymraeg.

Jamie Bradshaw BA (Anrh), MSc, MRTPI - Ebrill 2024

Owen Devenport Ltd.
Cynllunwyr Tref Siartredig