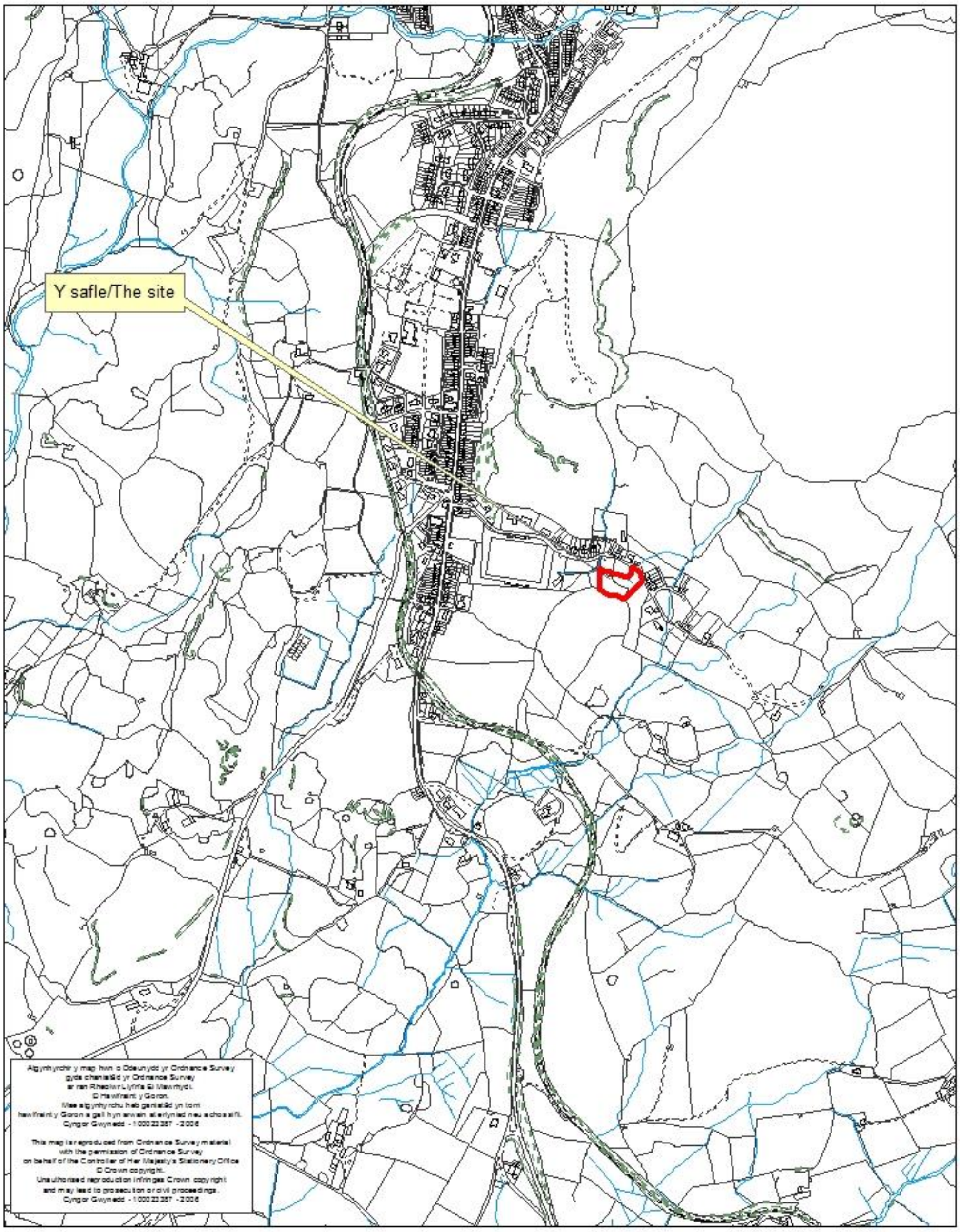
PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 9/11/15
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

Rhif: **2**

Rhif y Cais / Application Number : C15/0248/03/LL

Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.
Location Plan for identification purposes only. Not to scale.



Cais Rhif:	C14/0248/03/LL
Dyddiad Cofrestru:	30/01/2015
Math y Cais:	Llawn - Cynllunio
Cymuned:	Ffestiniog
Ward:	Teigl
Bwriad:	ADEILADU 5 TŶ DEULAWR YNGHYD A FFORDD YSTÂD AC ADDASIADAU I FYNEDFA BRESENNOL
Lleoliad:	RHAN O GAE AO 8825, CAE CLYD, MANOD, BLAENAU FFESTINIOG, GWYNEDD, LL414AU

Crynodeb o'r Argymhelliad: DIRPRWYO'R HAWL I GANIATÁU

1. Disgrifiad:

1.1 Mae hwn yn gais llawn ar gyfer adeiladu 5 tŷ deulawr ynghyd â ffordd 'stad a newidiadau i'r fynedfa bresennol. Byddai 3 o'r tai yn rhai ar wahan a'r 2 arall ar ffurf tai par. Mae'r safle wedi ei leoli yng Ngae Clyd, Manod ac o fewn ffin ddatblygu'r ardal. Yn ogystal mae'r safle wedi ei ddynodi ar gyfer tai ac mae Briff Datblygu wedi ei fabwysiadu ar ei gyfer. Mae'r Briff yn gosod yr egwyddorion cyffredinol ar gyfer datblygu'r safle.

1.2 Fe fyddai'r tai ar wahân yn 4 llofft a'r rhai par yn 3 llofft. Bwriedir torri i mewn i'r llethr er mwyn creu llwyfan i adeiladu'r tai gan olygu y byddai gan y tai ar wahân lefel llawr gorffenedig sy'n debyg i lefel y ffordd sirol sy'n gwasanaethu'r safle ond gyda rhan o gae a nant rhyngddynt.

1.3 O gwmpas y safle ceir tai ar ffurf rubanog, wasgaredig ac maent yn amrywio mewn maint a ffurf. Mae'r ffordd at y safle yn weddol gul ac yn arwain oddi-ar y gefnffordd A470.

1.4 Ar hyn o bryd mae'r safle yn dir agored ac mae un tŷ eisoes wedi ei adeiladu ar gyrion de-ddwyreiniol y safle. Mae'r safle sy'n destun y cais wedi ei adnabod fel gwlyptir ac mae nant yn rhedeg drwy ei ganol gyda'r tir yn codi yn raddol bob ochr i'r nant. Mae'r nant yn rhedeg i ffwrdd o'r safle tua'r gorllewin. Mae'r bwriad yn cynnwys system gwanhad (attenuation) ar gyfer dŵr o doeau'r adeiladau a'r ffordd arfaethedig.

1.5 Mae'r safle yma yn ffurfio rhan o ddarpar safle bywyd gwyllt a hefyd yn Gynefin Rhestr Adran 42 o Ddeddf Amgylchedd Naturiol a Chymunedau Gwledig 2006 (DANCG 2006). Mae dau gynefin yn berthnasol i'r safle hwn yn ei gyfanrwydd (gan gynnwys tir cyfochrog nad yw'n ffurfio rhan o'r cais) sef:

- Glaswelldir Asidaidd - Acid Grassland
- Ffen, Cors a Chors Siglennaidd - Fen, Marsh and Swamp

Fe adeiledir y tai ar y tir a adnabuwyd fel glaswelltir asidaidd gyda'r tir sy'n ffen, cors a chors siglennaidd y tu allan, ond yn gyfochrog, i safle'r cais.

1.6 Fel rhan o'r cais derbyniwyd:

- Datganiad Dylunio a Mynediad
- Adroddiad Rhywogaethau wedi'u Gwarchod a Botanegol 2012 (Chris Hall Ltd) a chadarnhad o'i gynnwys gan Eryri Ecology, 2014.
- Datganiad Ieithyddol a Chymunedol
- Cadarnhad fod lleiniau 1 a 2 i fod ar gyfer tai fforddiadwy
- Gwybodaeth ychwanegol am faterion draenio

2. Polisïau Perthnasol:

2.1 Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a pharagraff 2.1.2 Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dylid penderfynu ceisiadau yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai bod ystyriaeth faterol cynllunio yn nodi fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol, a'r Cynllun Datblygu Unedol.

2.2 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009:

Polisi Strategol 1 – Mynd ati i weithredu'n rhagofalus

Polisi Strategol 5 – Datblygiadau sy'n creu risg

POLISI A1 - ASESIADAU AMGYLCHEDDOL NEU ASESIADAU EFFEITHIAU ARALL
Sicrhau fod gwybodaeth ddigonol yn cael ei darparu gyda'r cais cynllunio ynglŷn ag unrhyw effeithiau amgylcheddol neu eraill sylweddol tebygol ar ffurf asesiad amgylcheddol neu asesiadau o effeithiau eraill.

POLISI A2 - GWARCHOD GWEAD CYMDEITHASOL, IEITHYDDOL A DIWYLLIANNOL CYMUNEDAU
Diogelu cydlyniad cymdeithasol, ieithyddol neu ddiwylliannol cymunedau rhag niwed arwyddocaol oherwydd maint, graddfa, neu leoliad cynigion.

POLISI A3 - EGWYDDOR RAGOFALUS
Gwrthod cynigion os oes unrhyw bosibilrwydd o ddifrod difrifol neu anwrthdroadwy i'r amgylchedd neu'r gymuned os na ellir dangos heb amheuaeth ar ddiwedd asesiad perthnasol o'r effeithiau y gellir negyddu neu liniaru'r effaith.

POLISI B16 - GWARCHOD SAFLEOEDD CADWRAETH NATUR O BWYSIGRWYDD CENEDLAETHOL
Gwrthod cynigion sy'n debygol o achosi niwed arwyddocaol i safleoedd cadwraeth natur o bwysigrwydd cenedlaethol oni bai eu bod yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i warchod, mwyhau a rheoli nodweddion cydnabyddedig y safleoedd.

POLISI B17 - GWARCHOD SAFLEOEDD O ARWYDDOCÂD RHANBARTHOL NEU LEOL
Gwrthod cynigion sy'n debygol o achosi niwed arwyddocaol i safleoedd o arwyddocâd rhanbarthol neu leol oni bai eu bod yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i warchod, hyrwyddo a rheoli nodweddion cydnabyddedig y safleoedd.B20

POLISI B20 - RHYWOGAETHAU A'U CYNEFINOEDD SY'N BWYSIG YN RHYNGWLADOL A CHENEDLAETHOL
Gwrthod cynigion sy'n debygol o achosi aflonyddwch neu niwed annerbyniol i rywogaethau a warchodir a'u cynefinoedd oni bai y gellid cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i ddiogelu nodweddion cydnabyddedig y safle.

POLISI B22 - DYLUNIAD ADEILADAU
Hyrwyddo dyluniad adeiladau da drwy sicrhau fod cynigion yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i ddiogelu nodweddion a chymeriad cydnabyddedig y dirwedd a'r amgylchedd lleol.

POLISI B23 - MWYNDERAU
Diogelu mwynderau'r gymdogaeth leol drwy sicrhau bod rhaid i gynigion gydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i warchod nodweddion cydnabyddedig a mwynderau'r ardal leol.

POLISI B25 - DEUNYDDIAU ADEILADU
Gwarchod cymeriad gweledol trwy sicrhau fod yn rhaid i ddeunyddiau adeiladu fod o safon uchel sy'n gweddu i gymeriad ac edrychiad yr ardal leol.

POLISI B27 - CYNLLUNIAU TIRLUNIO
Sicrhau fod cynigion a ganiateir yn ymgorffori tirlunio meddal/caled o safon uchel sy'n briodol ar gyfer y safle ac sy'n ystyried cyfres o ffactorau sy'n anelu i osgoi niwed i nodweddion cydnabyddedig.

POLISI B32 - YCHWANEGU AT DDŴR WYNEB
Gwrthod cynigion na fyddant yn cynnwys mesurau lleihau llif neu fesurau lliniaru priodol fydd yn arwain at ostwng maint a graddfa'r dŵr wyneb fyddai'n cyrraedd ac yn llifo i afonydd a chyrsiau dŵr eraill.

POLISI B33 - DATBLYGIADAU SY'N CREU LLYGREDD NEU BOENDOD
Diogelu amwynderau dynol, ansawdd iechyd a'r amgylchedd naturiol neu adeiledig rhag lefelau uchel o lygredd.

POLISI B35 - OSGOI RHYWOGAETHAU YMWTHIOL RHAG LLEDAENU
Sicrhau bod mesurau i drin â rhywogaeth ymwthiol yn cael eu gweithredu, lle mae datblygiad yn golygu aflonyddu ar bridd wedi ei halogi ganddo.

POLISI C1 - LLEOLI DATBLYGIAD NEWYDD
Tir o fewn ffiniau datblygu trefi a phentrefi a ffurf ddatblygedig pentrefi gwledig fydd y prif ffocws ar gyfer datblygiadau newydd. Gwrthodir adeiladau, adeiladweithiau a chyfleusterau atodol newydd yng nghefn gwlad ar wahân i ddatblygiad sy'n cael ei ganiatáu gan bolisi arall yn y Cynllun.

POLISI CH1 - TAI NEWYDD AR SAFLEOEDD A DDYNODWYD
Caniatáu cynigion adeiladu tai ar safleoedd a ddynodwyd yn ddarostyngedig ar feini prawf sy'n ymwneud â nodweddion penodol y datblygiad.

POLISI CH6 - TAI FFORDDIADWY AR BOB SAFLE A DDYNODWYD YN ARDAL Y CYNLLUN AC AR SAFLEOEDD A DDAW AR GAEL SYDD HEB EU DYNODI O FEWN FFINIAU DATBLYGU'R GANOLFAN ISRANBARTHOL A'R CANOLFANNAU TREFOL
Caniatáu cynigion i ddatblygu tai ar safleoedd wedi eu dynodi ar gyfer tai neu ar safleoedd ar hap ar gyfer 5 uned neu fwy o fewn ffiniau datblygu'r ganolfan isranbarthol a'r canolfannau trefol sy'n darparu elfen briodol o dai fforddiadwy.

POLISI CH33 - DIOGELWCH AR FFYRDD A STRYDOEDD
Caniateir cynigion datblygu os gellir cydymffurfio gyda meini prawf penodol sydd yn ymwneud a'r fynedfa gerbydau, safon y rhwydwaith ffyrdd presennol a mesurau tawelu traffig.

POLISI CH36 - CYFLEUSTERAU PARCIO CEIR PREIFAT
Gwrthodir cynigion am ddatblygiadau newydd, ehangu datblygiadau presennol neu newid defnydd os na ddarperir lle i barcio cerbydau oddi ar y stryd yn unol â chanllawiau parcio

cyfredol y Cyngor, gan roi ystyriaeth i hygyrchedd gwasanaeth cludiant cyhoeddus, y gallu i gerddded a beicio o safle a phellter y safle at faes parcio cyhoeddus.

Canllawiau Cynllunio Atodol perthnasol:
Cynllunio a'r Iaith Gymraeg (2009)
Tai Fforddiadwy (2009)
Briff Datblygu ar gyfer y safle (2009)
Safleoedd Bywyd Gwyllt (2009)

Canllaw Dylunio Gwynedd

2.3 **Polisïau Cenedlaethol:**
Polisi Cynllunio Cymru, Fersiwn 7 2014
NCT 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy (2006)
NCT 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur (2009)
NCT 12: Dylunio (2014)
NCT 20: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg (2013)

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 C12/1574/03/LL - Adeiladu 3 tŷ deulawr ynghyd a ffordd ystâd ac addasiadau i fynedfa bresennol - cais wedi ei thynnu yn ôl.

3.2 C09M/0036/03/MG - Manylion codi annedd deulawr a modurdy ar wahân – Caniatawyd Mehefin 2009

3.3 C06M/0172/03/AM - Cais amlinellol i adeiladu un annedd - Caniatawyd Ebrill 2008

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Dim gwrthwynebiad. Angen gwarchod y gwlypdir a sicrhau fod y dŵr wyneb yn mynd i'r dwyrain ac nid i'r gwlypdir/nant gyfagos. Mae angen rhoi sylw i ddiogelwch y fynedfa sydd mewn lle cyfyng a pheryglus.
Uned Drafnidiaeth:	Dim gwrthwynebiad i'r bwriad ond yn cadarnhau nad yw dyluniad y ffordd stad (sef 4.5m) yn addas i'w fabwysiadu fel priffordd. Argymhellir hefyd lledu'r troad i'r dde er mwyn gwella mynediad yn gyffredinol. Argymell cyfres o amodau a nodiadau safonol i'w rhoi ar unrhyw ganiatâd.
Awdurdod Cefnffyrdd	Dim gwrthwynebiad
Uned Strategol Tai	Argymhellir i 2 allon o'r 5 tŷ fod yn fforddiadwy gyda disgownt oddeutu 15%.
Uned Bioamrywiaeth	Mae'r datblygwr wedi cyflwyno manylion pellach ynglŷn â'r datblygiad (4.7.15) sydd yn dangos yr ardal o'r gwlyptir sydd i gael ei warchod ynghyd a manylion wal/rhediad fel yr oedd wedi ei ddymuno. Mae'r cynllun yn awgrymu meini mawr neu rwydi cerrig (gabions) ar gyfer llunio ffin y datblygiad a'r gwlypdir. Ffafrir defnydd rhwydi cerrig yn hytrach na meini mawr oherwydd y byddant yn gosod ffin fwy pendant. Hoffwn gynnwys amod mai hyn a gaiff ei ddefnyddio. Rwy'n hapus i dderbyn gwybodaeth am y

	fethodoleg creu'r wal wedi penderfynu ar y cais drwy amod i'w gymeradwyo cyn i'r gwaith gychwyn. Rhaid gweithio o du allan y safle gwlyb i mewn iddo yn hytrach na chael peiriannau yn gweithio o du yn y safle gwlyb am allan.
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Sylwadau 23/7/15 (ar ôl derbyn rhagor o wybodaeth am faterion draenio): Nodi fod y dull diwygiedig o ymdrin gyda dŵr wyneb yn golygu rhyddhau'r dŵr mewn ffordd reoledig i dir diffaith o dan y cae peldroed sydd i lawr llif (sydd yn y pen draw yn draenio mewn cwlfert). Nodir fod y cyfaint ychwanegol yn cael ei wanhau (attenuation) ar y safle cyn ei ryddhau mewn ffordd reoledig o 5 litr yr eiliad. Yr ydym yn fodlon gyda'r datblygiad fodd bynnag awgrymir eich bod hefyd yn cysylltu gyda'ch Unedau Rheoli Risg Arfordirol a Llifogydd sydd hefyd wedi cael trafodaethau am y safle. Dylai eich cyd-weithwyr fod yn fodlon fod y bwriad yn draenio'n naturiol tuag at y pwynt arllwysiad/rhyddhad. Sylwadau 5/3/15: Nodi fod yr ymgeisydd yn dangos bwriad i ymdrin â dŵr wyneb drwy bwll mwydo. Mae hyn i'w groesawu ond ddim yn ymwybodol fod yr ymgeisydd wedi darparu tystiolaeth fod y tir yn addas ar gyfer pwll mwydo. Angen sicrhau fod hyn yn dderbyniol ac yn ymarferol. Efallai angen profion i ddangos fod hyn yn ymarferol ac yn gallu cael ei fabwysiadu a'i gynnal yn iawn heb arwain at broblemau amgylcheddol eraill. Awgrymu cadarnhau hyn gyda'r 'Lead Local Flood Authority'
Dŵr Cymru:	Amodau safonol yn ymwneud gyda draenio dŵr aflan a dŵr wyneb o'r safle ac na chaniateir i ddŵr wyneb ddraenio i'r garthffos gyhoeddus.
Uned Hawliau Tramwy	Dim effaith ar hawliau tramwy cyhoeddus
Uned Peirianneg Ymgynghoriaeth Gwynedd (Draenio Tir)	Wedi ymweld â'r safle a thrafod pryderon y cymydog sydd wedi datgan consyrn am dagfeydd yn y sgrin sydd yn derbyn dŵr o'r mynydd ac sydd wedi ei leoli yn ei ardd. Wedi cadarnhau iddo mai cyfrifoldeb y tirfeddiannwr yw cynnal cwrs dŵr sydd ar ei dir gan gynnwys strwythurau fel y sgrin yma. Eglurais yn bellach mai'r unig sylwadau all yr Uned ei roi yw bod swm y dŵr fydd yn cael ei arllwys o'r datblygiad yn cael ei gyfyngu i beth fyddai yn rhedeg o'r tir yma yn ei ffurf naturiol. Mae'r datblygwr wedi gaddo fel rhan o'r cais cynllunio ei fod yn adeiladu cyfundrefn a fyddai'n cyflawni hyn ac mae'r Uned wedi archwilio'r cynnig yma ac yn derbyn y byddai yn cyflawni'r gofynion. I grynhoi felly mae'r Uned yn fodlon cefnogi'r cais o

safbwynt draenio tir gyda'r amod wreiddiol fod y datblygwr ddim yn adeiladu dros y cwrs dŵr ac yn diogelu'r cwrs dŵr yma yn ystod unrhyw ddatblygiad a ganiateir.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos, yn dilyn diwygiadau a wnaethpwyd i'r cais fe ail-ymgynghorwyd. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben a derbyniwyd nifer o wrthwynebiadau ar sail:

- Problemau traffig eisoes yn bodoli ar y ffordd gul
- Pryder am fwy o ddefnydd o'r fynedfa i'r A470
- Ffordd yn gul ac annigonol
- Cyflwr y ffordd yn wael ac yn debygol a gael ei waethygu gyda mwy o ddefnydd
- Ffordd ddim yn addas ar gyfer ychwaneg o drafnidiaeth na thrafnidiaeth drwm yn ystod y cyfnod adeiladu
- Dim palmant
- Effaith andwyol ar yr amgylchedd
- Effaith andwyol ar fwynderau a phreifatrwydd
- Effaith ar yr iaith a'r gymuned leol
- Effaith andwyol ar fywyd gwyllt
- Angen ymchwiliad technegol o effaith y newid ar y tirlun (yng nghyd-destun creu dŵr wyneb)
- Pryderon am lifogi a chreu dŵr wyneb ychwanegol gan achosi problemau yn is lawr na'r safle
- Diffyg cadarnhad am sut y bwriedir trin dŵr wyneb o'r safle
- Effaith weledol ar y gymdogaeth – allan o gymeriad
- Gofyn am sicrwydd i'r dyfodol yng nghyd-destun tirddraeniad/pwll mwydo ayb
- Llysiau'r dial (Japanese knotweed) yn tyfu ar y safle

Derbyniwyd sylwadau yn cefnogi'r cais ar sail:

- Dymuno byw yno
- Tai 3 a 4 llofft yn brin yn yr ardal, hyn yn ychwanegiad i'r hyn sydd ar gael yn yr ardal.
- Lle parcio oddi-ar y ffordd

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae'r egwyddor o ddatblygu tai ar y safle yn dderbyniol gan fod y safle wedi ei ddynodi ar gyfer tai yng Nghynllun Datblygu Unedol Gwynedd (2009) ac mae Briff Datblygu wedi ei fabwysiadau yn ymwneud yn benodol gyda'r safle. Datgan y Briff fod y safle wedi ei ddynodi ar gyfer adeiladu tai newydd a'i fod yn ymarferol i'w ddatblygu. Mae'r briff yn nodi pwyntiau yn ymwneud gyda: 'Cyfiawnhad dros ddewis y safle yma', 'Cyfyngiadau Ffisegol y Datblygiad', 'Safon yr Amgylchedd a'r Safle'. 'Nifer a Math o Dai', 'Mynediad a Hygyrchedd', 'Gofynion Cais Cynllunio', 'Materion Perthnasol'. Mae'r Briff yn nodi nad oes dynodiadau tirwedd a bioamrywiaeth yn berthnasol i'r tir (ar adeg darparu a mabwysiadu'r Briff). Mae hefyd yn nodi y gall y safle ymdopi gydag oddeutu 18 uned breswyl.

5.2 Gan fod y cais yn ymwneud gyda datblygiad tai ar safle a ddynodwyd yn benodol ar gyfer tai ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol mewn egwyddor a'i fod yn unol gyda Pholisiau C1 a CH1 o'r CDU, mae Polisi CH1 hefyd yn gofyn am gydymffurfiaeth gyda'r Briff Datblygu. Yn ogystal, bydd gofyn i'r cynnig fod yn addas i'r safle o safbwynt ystyriaethau cynllunio sylfaenol ac yn unol â'r polisiau perthnasol ac fe ystyrir addasrwydd y bwriad yng nghyd destun y polisiau perthnasol eraill o dan y pennawdau isod.

5.3 O safbwynt nifer o dai sy'n ffurfio rhan o'r bwriad (5) a'r nifer a nodir yn y Briff Datblygu (18) mae gwahaniaeth amlwg. Mae un tŷ eisoes wedi ei adeiladu o fewn y safle sydd wedi ei ddynodi ac felly byddai cyfanswm o 6 tŷ yn cael eu datblygu ar safle sydd wedi ei adnabod ar gyfer 18. Er hyn, mae rheswm cynllunio yn bodoli dros beidio cynnig 18 tŷ a hynny oherwydd natur a statws y tir fel safle bywyd gwyllt a hefyd yn Gynefin Adran 42 habitat (NERC). Byddai'r tai ar y tir sydd wedi ei adnabod fel glaswelltir asidaidd gyda'r tir sy'n rhan ffen, cors a chors siglennaidd tu allan and yn gyfochrog gyda safle'r cais. Deallir nad oes pryder am ddatblygu'r tir ble lleolir y tai ond fod angen gwarchod gweddill y safle sydd yn ffen, cors a chors siglennaidd. Oherwydd hyn, ni ellir datblygu'r holl safle sydd wedi ei ddynodi a bod rheswm cynllunio perthnasol yn cefnogi hyn.

5.4 Yn yr un modd, nid yw'r safle yn unffurf nac yn wastad ac mae cyfyngiadau o safbwynt lefelau tir, presenoldeb nant yn rhedeg drwy'r safle ac ati yn golygu nad yw'n rhesymol bosib datblygu'r holl dir. Mae hyn hefyd yn rheswm cynllunio sy'n cefnogi pam na ellir datblygu 18 o dai ar y safle. Ystyrir felly, er bod y Briff Datblygu yn datgan fel arall, fod rhesymau cynllunio perthnasol yn bodoli sy'n golygu na ellir datblygu'r holl safle a ddynodwyd ac felly na ellir datblygu 18 o dai. O ystyried cyfyngiadau'r safle ystyrir fod datblygu 5 tŷ (yn ogystal â'r un sydd eisoes wedi ei adeiladu) yn briodol ac yn dderbyniol yng nghyd destun y polisïau uchod.

Mwynderau gweledol

5.5 Mae'r safle yn un sy'n rhedeg i lawr o'r lon tuag at nant ac wedyn yn codi yn raddol yr ochr arall i'r nant. Golyga hyn felly y byddai'r tri thŷ ar wahân wedi'u gosod ar lwyfan ac yn erbyn y llethr sydd ochr draw i'r nant. Bwriedir cadw'r tir rhwng y nant a'r ffordd gyhoeddus yn dir agored heb ddefnydd.

5.6 Byddai'r ddau dŷ par wedi eu lleoli ger eiddo presennol Nant y Mynydd a byddent yn cael eu gweld yng nghyd destun adeilad presennol sydd wrth y fynedfa i'r datblygiad tai yma. Fe fyddai dyluniad syml i'r tai par gyda'r tai mwy gydag ychydig rhagor o nodweddion meges ffenestri bae a dormer bychan. Byddai gan y tai i gyd doeau llechi a waliau o rendr â nodweddion carreg. Nid oes dyluniad na nodweddion penodol i dai yn yr ardal ac fe ystyrir y byddai'r dyluniadau sy'n cael eu cynnig yma'n syml ac yn drawiadol ac yn gweddu gyda gweddill yr ardal. Golyga lleoliad y safle a natur y dirwedd fod golygfeydd o'r safle wedi'u cyfyngu i fannau lleol yn unig a byddai'n cael ei weld yng nghyd destun ardal breswyl Cae Clyd.

5.7 Gellir hefyd gwarchod mwynderau gweledol yr ardal drwy sicrhau cynllun tirlunio meddal a chaled priodol er mwyn galluogi'r bwriad gymryd ei le yn well yn y dirwedd.

5.8 Derbyniwyd gwrthwynebiad i'r bwriad ar sail yr effaith weledol ar y gymdogaeth ac y byddai'r bwriad allan o gymeriad. Fel y nodwyd uchod, nid oes ffurf bendant i ddatblygiadau yn y cyffiniau o safbwynt graddfa, ffurf na dyluniad ac felly ni ystyrir fod y bwriad allan o gymeriad.

5.9 Ar sail yr uchod ystyrir fod y bwriad yn unol gyda Pholisiau B22, B23, B25 a B27 o'r CDU yn ogystal a Canllaw Cynllunio Gwynedd, NCT 12: Dylunio.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.10 Mae mwyafrif y tai sydd agosaf at y safle wedi'u lleoli'r ochr arall i'r ffordd gyhoeddus sy'n gwasanaethu ardal Cae Clyd. Mae un tŷ yn ffinio gyda'r safle ac ni ystyrir y byddai'r bwriad yn cael unrhyw effaith ar fwynderau'r eiddo hwnnw (sydd hefyd ym mherchnogaeth yr ymgeisydd).

5.11 Mae gwrthwynebiad wedi ei dderbyn i'r bwriad ar sail effaith andwyol ar fwynderau preswyl a phreifatrwydd. Oherwydd y pellter sydd rhwng y tai dros y ffordd i'r safle (sy'n cynnwys rhan o gae na fydd yn cael ei ddatblygu) a lleoliad y tŷ cyfochrog mewn perthynas â'r datblygiad arfaethedig, ni ystyrir y byddai unrhyw effaith andwyol ar sail colli mwynderau preswyl na phreifatrwydd. Mae'n anorfod y byddai effaith ar olygfeydd o'r tai hynny ond nid yw hynny ynddo'i hun yn fater cynllunio. Ni ystyrir y byddai'r bwriad yn gyfystyr a gor-ddatblygu'r safle (yn enwedig pan mae'r bwriad yn ymwneud gyda darparu 5 tŷ ar safle sydd wedi ei ddynodi ar gyfer 18 tŷ) ac ni ystyrir ychwaith y byddai'r bwriad yn cael effaith ormesol ar y tai ochr arall i'r ffordd.

5.12 O ganlyniad, credir fod y bwriad yn unol gyda Pholisi B23 o'r CDU.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.13 Er gwaethaf y pryderon sydd wedi'u codi am y ffordd sy'n arwain o'r A470 tuag at y safle yn ogystal ag effaith ychwaneg o geir yn defnyddio'r gyffordd gyda'r A470 nid oes gan yr Awdurdod Cefnffyrdd wrthwynebiad yng nghyd-destun defnydd ychwanegol tebygol o'r gyffordd gyda'r A470. Yn ogystal, nid oes gan yr Uned Drafnidiaeth wrthwynebiad i'r bwriad ond maent wedi cadarnhau nad yw dyluniad y ffordd stad (sef 4.5m) yn addas i'w fabwysiadu fel priffordd. Argymhellir hefyd lledu'r troad i'r dde er mwyn gwella mynediad yn gyffredinol. Er hyn, nid yw'r materion hyn yn faterion sydd yn golygu fod gofyn gwrthod y cais ac mae'r amodau sydd wedi'u hawgrymu yn fodd o reoli'r sefyllfa. Ystyrir hefyd fod digon o barcio wedi ei gynnig o fewn cwrtil y tai arfaethedig a bod yr elfen yma o'r bwriad yn dderbyniol. O ganlyniad, ystyrir fod y bwriad yn unol gyda pholisïau CH33 ac CH36 o'r CDU.

Materion bioamrywiaeth

5.14 Mae safle'r cais wedi ei leoli ar dir sydd wedi ei adnabod o fod o werth bioamrywiaeth. Fe'i hadnabuwyd fel lleoliad sy'n ddarpar safle bywyd gwyllt a hefyd yn Gynefin Rhestr Adran 42 o Ddeddf Amgylchedd Naturiol a Chymunedau Gwledig 2006 (DANCG 2006) 2006). Er nad ydyw'r rhain yn ddynodiadau statudol maent yn ystyriaethau materol wrth ddelio gyda cheisiadau cynllunio yn unol â pholisïau B16 a B17 y CDU. Mae dau fath o gynefin yn yr ardal sef Glaswelltir Asidaidd a Ffen, Cors a Chors Siglennaidd. Er i'r ddau fod yn bwysig, mae Glaswelltir Asidaidd yn llawer mwy toreithog yn ardal y cais ac felly mae'r Uned Bioamrywiaeth yn derbyn, os oes angen datblygu'r safle, y dylid ceisio amddiffyn y cynefin sydd fwyaf prin yn lleol, megis y Ffen, Cors a Chors Siglennaidd.

5.15 Fe gyfyngir safle'r cais hwn i Laswelltir Asidaidd ac o ddilyn dulliau gweithredu sy'n amddiffyn y cynefin gwlyptir gerllaw, megis gosod rhwydi cerrig (gabions) fel ffin i lethr y safle a sicrhau nad ydy periannau trwm yn gweithredu o'r gwlyptiroedd, credir y gellid datblygu'r safle heb niwed arwyddocaol i gynefinoedd o bwysigrwydd Cenedlaethol a Lleol fel yr amddiffynir gan bolisiau B16, B17, CCA Safleoedd Bywyd Gwyllt a NCT5 Cynllunio a Chadwraeth Natur..

5.16 Fe honnir gan wrthwynebydd bod llysiau'r dial (*Japanese Knotweed*) yn tyfu ar y safle ond ni adnabu'r Uned Bioamrywiaeth na Chyfoeth Naturiol Cymru bod y rhywogaeth yn tyfu yno yn ystod eu hymweliadau safle. Wedi dweud hynny mae'r rhywogaeth wedi ei nodi yn yr ardal yn y gorffennol ac felly fe ystyrir y dylid cynnwys nodyn gyda'r cais cynllunio yn atgoffa'r ymgeisydd o'r dyletwsydd gyfreithiol i beidio a lledaenu'r rhywogaeth ymwthiol hon. Yn absenoldeb tystiolaeth bendant o lysiau'r dial ar y safle fe gredir bod yr uchod yn ddigonnol i gwrdd ag amcanion unol a pholisi B29 y CDU.

5.17 Fe honnir yn ogystal bod y fadfall gribog (great cretsed newt) yn trigo ar y safle ond ni chyflwynwyd unrhyw dystiolaeth o hynny ac ni adnabuwyd y rhywogaeth hon yn ystod ymweliadau swyddogion yr Uned Bioamrywiaeth a Chyfoeth Naturiol Cymru gyda'r safle. Yn ogystal nid oes unrhyw gofnod o'r rhywogaeth hon yn yr ardal ac felly ni ystyrir y bod hwn yn berygl gwirioneddol. Wedi dweud hynny, mae'r datblygiad arfaethedig am osgoi'r gwlypdir a all fod yn gynefin addas i rywogaethau o fadfallod ac felly nid yw'r Uned Bioamrywiaeth o'r farn bod unrhyw berygl i'r rhywogaeth hon ac felly nid yw'r cynnig yn groes i Bolisi B20 y CDU.

Materion llifogydd

5.18 Mae Polisiau Strategol 1 a 5 a Pholisi A3 y CDU yn annog gweithredu'n rhagofalus ac osgoi creu risg i safleoedd datblygu a safleoedd o'i amgylch oherwydd materion megis llifogydd. Mae B32 yn argymell gwrthod cynigion na fyddent yn cynnwys mesurau lleihau llif dŵr neu yn cynnig mesurau lliniaru priodol. Mae'r cais hwn yn cynnwys mesurau i reoli llif dŵr wyneb o'r safle sydd yn dderbyniol gan Gyfoeth Naturiol Cymru ac Uned Peirianneg Ymgynghoriaeth Gwynedd (Draenio Tir) ac felly fe ystyrir bod y datblygiad yn dderbyniol dan ofynion y polisiau uchod. Yn ogystal fe fyddai'r mesurau a gynigir yn sicrhau na fydd lygredd na phoendod yn deillio o'r safle ac felly ei fod yn cwrdd â gofynion polisi B33 y CDU.

Materion Tai Fforddiadwy/Cytundeb 106

5.19 Mae’r egwyddor o adeiladu tai ar y safle yn ogystal â’r rhesymeg dros ddarparu llai o dai na’r hyn sydd wedi ei ddatgan yn y Briff wedi ei drafod uchod. Mae’r ymgeisydd wedi datgan y byddai 2 o’r 5 tŷ yn rhai fforddiadwy ar gyfer angen lleol (Llain 1 a 2). Byddai’r tai hyn yn 3 llofft a gydag arwynebedd llawr o oddeutu 80m^2 yr un sydd o fewn yr arwynebedd llawr sydd yn cael ei nodi yn y CCA ar gyfer tŷ fforddiadwy 3 llofft. Mae hyn hefyd yn cydymffurfio gyda gofynion yr Uned Strategol Tai sydd wedi datgan fod angen i’r bwriad ddarparu 2 uned fforddiadwy gyda disgownt o 15%. O ganlyniad, ac yn ddarostyngedig i’r ymgeisydd arwyddo cytundeb 106 sy’n sicrhau hyn, ystyrir fod y bwriad yn unol gyda pholisi CH1 ac CH6 o’r CDU, y CCA a NCT 2.

Materion Ieithyddol

5.20 Yn unol ag agwedd rhagofalus Polisiau A1, A2 ac A3 y CDU ynghyd a gofynion CCA Cynllunio a’r Iaith Gymraeg a chanllawiau NCA 20 Cynllunio a'r Iaith Gymraeg, fe gyflwynwyd Datganiad Cymunedol ac Ieithyddol fel rhan o'r cais. Fe aseswyd hwn gan yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd ac fe wnaethpwyd y sylwadau isod

1) Mae canran siaradwyr Cymraeg yn yr ardal yn uwch na’r canran Sirol ac ni chredir fod graddfa’r datblygiad arfaethedig yn debygol o achosi tyfiant sylweddol yn y boblogaeth a all effeithio’n andwyol ar yr iaith Gymraeg. Ni chredir fod y datblygiad arfaethedig yn golygu cynnydd ychwanegol annerbyniol yn y nifer o dai newydd.

2) Mae'r gymysgedd o dai a gynigir yn gwneud y datblygiad yn ddeniadol i'r boblogaeth leol yn enwedig i deuluoedd gyda phlant, ac yn fuddiol, felly, i'r iaith Gymraeg.

3) Mae'r bwriad o sicrhau fod cyfran o'r unedau yn fforddiadwy yn fuddiol o ran cadw'r boblogaeth bresennol yn eu cymunedau ac annog pobl Cymraeg i ddychwelyd i'r ardal. Bydd angen sicrhau bod yr unedau perthnasol yn fforddiadwy ac yn ddeniadol i unigolion lleol sydd mewn angen am dai fforddiadwy o ran eu math a'u daliadaeth yn y lle cyntaf ac yn y dyfodol.

4) Ni ddylai'r datblygiad arfaethedig gael effaith negyddol ar gapasiti'r ysgol gynradd leol.

5.21 O ystyried yr uchod, derbynir fod y cynllun yn cwrdd â gofynion polisiau cynllunio lleol a chenedlaethol a nodir sy'n ymwneud a'r iaith Gymraeg.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

5.22 Mae'r asesiad uchod wedi rhoi ystyriaeth lawn i'r gwrthwynebiadau a dderbyniwyd mewn ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus ac fe ystyrir nad oes unrhyw wrthwynebiad cynllunio materol wedi'i gynnig sy'n gorbwyso'r polisïau cynllunio perthnasol a nodwyd yn yr asesiad ac felly nad oes rheswm pam na ddylai'r Cyngor gefnogi'r cais hwn er mwyn cyfrannu tuag at wireddu amcanion y Cynllun Datblygu Unedol.

6. Casgliadau:

6.1 Wedi pwyso a mesur y datblygiad arfaethedig ac ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol, gan gynnwys polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn ogystal â'r gwrthwynebiadau a dderbyniwyd, ystyrir fod y cais i adeiladu 5 tŷ (gan gynnwys 2 dŷ fforddiadwy ar gyfer angen lleol) ar y safle hwn yn addas a bod rhesymau cynllunio teilwng pam na ellid cwrdd gyda gofynion y Briff Datblygu ar gyfer y safle. Fe ystyrir bod y cynnig yn cwrdd gyda'r holl bolisïau lleol a chenedlaethol perthnasol a nodir yn yr adroddiad.

7. Argymhelliad:

7.1 Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r ymgeisydd gwblhau Cytundeb 106 yn ymwneud gyda sicrhau fod 2 o'r 5 tŷ yn dai fforddiadwy ar gyfer angen lleol cyffredinol ac amodau cynllunio perthnasol yn ymwneud gyda:

1. Amser cychwyn y datblygiad
2. Deunyddiau i'w cytuno
3. Llechi to
4. Dŵr / Carthffosiaeth / Draeniad
5. Amodau priffyrdd
6. Amod tirlunio
7. Tynnu hawliau datblygu cyffredinol oddi ar y tai fforddiadwy
8. Amodau bioamrywiaeth/gabions/trefniadau gweithio

Nodyn: Llysiau'r Dial
Priffyrdd