Rhif: 1

Cais Rhif:	**C19/0003/18/MG**
Dyddiad Cofrestru:	**03-01-2019**
Math y Cais:	**Cymeradwyo Materion a gadwyd yn ôl**
Cymuned:	**Llanddeiniolen**
Ward:	**Deiniolen**
Bwriad:	**Materion a gadwyd yn ol mewn perthynas a cais C13/0611/18/AM ar gyfer datblygiad preswyl o 17 o dai (yn cynnwys 2 dy fforddiadwy) a mynedfa newydd – cynlluniau diwygiedig a gwybodaeth ychwanegol**
Lleoliad:	**Rhiw Goch, Clwt Y Bont, Deiniolen, Caernarfon, LL55 3DE**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**CANIATAU GYDAG AMODAU**

1. Disgrifiad:

1.1 Cais materion a gadwyd yn ôl ar gyfer datblygiad preswyl o 17 o dai yw hwn gan gynnwys 2 dy fforddiadwy ynghyd a mynedfa newydd fel y caniatawyd yn amlinellol o dan gyfeirnod C13/0611/18/AM. Caniatawyd y cais amlinellol gyda graddfa, golwg, tirweddu a mynedfa yn unig wedi eu cadw'n ôl ac, felly, mae'r cais gerbron ar gyfer asesu'r elfennau hyn o'r datblygiad gan fod egwyddor y bwriad eisoes wedi ei drafod a'i dderbyn o dan y cais amlinellol.

1.2 Fodd bynnag, yn ychwanegol i'r materion a gadwyd yn ôl uchod, roedd angen hefyd cydymffurfio gydag amodau oedd yn ymwneud a chyflwyno manylion cyn dechrau ar unrhyw waith ar y safle parthed:- (i) cyflwyno Archwiliad Desg er mwyn asesu risg o lygredd dichonol ar y safle; (ii) cyflwyno gwybodaeth/eglurhad pellach parthed lliniaru effaith llifogydd; (iii) cyflwyno Datganiad Rheoli i'w gytuno gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol ar gyfer y cwrs dwr sy'n rhedeg drwy'r safle; (iv) cyflwyno manylion darparu a gweithredu system rheoli dŵr hwyneb a (v) cyflwyno manylion llwybr mynedfa i'r cwrs dwr, gwelliannau i drefniadau'r fewnfa ynghyd a thynnu'r geuffos.

1.3 Er mwyn cydymffurfio gyda'r gofynion uchod ac er mwyn hwyluso'r broses o ddelio gyda'r gofynion ychwanegol hyn, cyflwynwyd manylion gan yr ymgeisydd sy'n ymateb i'r gofynion yma a thrafodir y rhain yn yr asesiad isod.

1.4 Mae'r safle wedi ei leoli i'r de-orllewin o Ddeiniolen ar lecyn o dir diffaith a oedd, yn hanesyddol, wedi cael ei ddefnyddio at ddiben diwydiant cynhyrchu nwyddau dringo. Yn ddiweddar, mae rhan blaen y safle yn cael ei ddefnyddio at ddiben parcio cerbydau. Mae'r bwriad yn golygu creu agoriad cerbydol i'r ffordd sirol gyfochrog sy'n gwasanaethu Deiniolen a Chlwt y Bont gan ddisodli'r fynedfa bresennol. Mae gan y safle led o 94m a dyfnder o 76m ac arwynebedd o 0.69ha.

1.5 Cyflwynwyd cynlluniau diwygiedig i'r cynlluniau a gyflwynwyd yn wreiddiol gyda'r cais hwn sy'n dangos:-

- Gwelliannau i'r brif fynedfa ac i gynllun ffordd y stad ynghyd a llecynnau parcio.
- Gwelliannau i osodiad y tai o fewn ac ar gyrion y stad.
- Gwelliannau i ddyluniadau'r tai.
- Gwelliannau i osodiad y llecyn chwarae fel ei fod nawr yng nghanol y stad (mewn llecyn sy'n fwy hygyrch, diogel a chyhoeddus gan ganiatáu gwyliadwriaeth naturiol a chymunedol) yn hytrach nag ei fod wedi ei leoli y tu cefn i'r tai yng nghornel gogledd-dwyreiniol y stad.
- Newid lleoliad y 2 dy fforddiadwy o lain 11 a 12 i lain 4 a 7 (mater yw hwn i'r ymgeisydd cyflwyno cais i'r Uned Gyfreithiol er mwyn newid geirfa'r cytundeb cyfreithiol parthed lleoliadau newydd y 2 dy fforddiadwy ar ffurf *deed of variation*).

1.6 Bydd y tai o wneuthuriad toeau llechi naturiol, waliau rhannol o rendr lliw *gwenithfaen* gwyn a rhannol o fyrddau llorweddol math *Cedral* llwyd, agoriadau a nwyddau glaw/bondo UPVc lliw llwyd gyda ffensys coedyn *hit and miss* yng nghefnau'r tai a rheiliau o wneuthuriad dur lliw du o amgylch y cae chwarae a thu blaen y tai. Cyflwynwyd manylion hefyd parthed y fynedfa newydd, ffordd fewnol y stad, llecynnau parcio, traws doriadau'r tai o fewn y safle, manylion uchder, lled, hyd a gosodiad y tai deulawr ar ffurf tai unigol, parau a therasau o dri ynghyd a

chynllun tirlunio caled a meddal ar gyfer y datblygiad. Mae’r manylion hyn yn rhyddhau'r materion a gadwyd yn ôl o dan amod rhif 3 o’r caniatâd amlinellol.

2. Polisïau Perthnasol:

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

2.2 Mae’r Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn rhoi dyletswydd ar y Cyngor i ymgymryd â chamau rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r 7 amcan llesiant sydd o fewn y Ddeddf. Mae'r adroddiad hwn wedi’i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi’i ddatgan yn Neddf 2015. Wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau.

2.3 **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLL) 2011-2026 mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017:-**

ISA1 – darpariaeth isadeiledd.

PS1 - yr iaith Gymraeg a’r diwydiant Cymraeg.

TRA2 – safonau parcio.

TRA4 - rheoli ardrawiadau cludiant.

PCYFF2 – meini prawf datblygu.

PCYFF3 – dylunio a siapio lle.

PCYFF4 – dylunio a thirweddu.

AMG2 – Ardaloedd o Dirwedd Arbennig.

PS20 – diogelu a lle bo’n berthnasol wella asedau treftadaeth.

Canllaw Cynllunio Atodol (CCA): Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy (2019).

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11 - Chwefror 2021)

Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 15: Datblygu a Pherygl Llifogydd (2004).

NCT12: Dylunio (2016).

NCT24: Yr Amgylchedd Hanesyddol (2017).

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Cais rhif C13/0611/18/AM - datblygiad preswyl o 17 o dai (yn cynnwys 2 dy fforddiadwy) ynghyd a mynedfa newydd wedi ei ganiatáu yn Ionawr, 2016 yn ddarostyngedig ar i'r ymgeisydd arwyddo cytundeb cyfreithiol o dan Adran 106 parthed y 2 dy fforddiadwy.

3.2 Cais rhif C05A/0292/18/AM - datblygiad preswyl gan gynnwys 2 dy fforddiadwy (ail-gyflwyniad o'r cais a wrthodwyd o dan gyfeirnod C05A/0084/18/AM) wedi ei ganiatáu yn 2010 ac yn destun cytundeb cyfreithiol o dan Adran 106 parthed y 2 dy fforddiadwy.

3.3 Cais rhif C05A/0084/18/AM - datblygiad preswyl wedi ei wrthod yn 2005.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Penderfynwyd cyflwyno'r sylwadau isod ar ddatblygiad o 17 tŷ ar safle Rhiw Goch, Clwt y Bont. • Cynyddu nifer y tai fforddiadwy i sicrhau cyfle i bobl leol aros yn eu cymuned. • Addasu'r cynllun i gynnwys cyfran o dai sy'n addas er defnydd pobl hyn (tai llai un llawr gydag un neu ddwy ystafell wely) a'r rheiny wedi eu cynllunio i alluogi pobl i fyw yn annibynnol cyn hired ag sydd bosib - yn enwedig o ystyried fod Cartref Gofal Preswyl Penisarwaun wedi cau yn ddiweddar. • Llifogydd - Mae angen sicrhau bod gwaith atal llifogydd angenrheidiol yn cael ei gwblhau. Credwn y dylai'r gwaith hwn gael ei gwblhau os yw'r datblygiad yn mynd yn ei flaen ynteu beidio i ddiogelu eiddo a thiroedd perchnogion a thrigolion lleol. • Tai tri llawr - Nid ydym yn credu bod y rhain yn gweddu a gweddill tai'r ardal. • Mynedfa a pharcio - Sicrhau fod y fynedfa yn ddiogel a bod ceir yn gallu mynd i mewn ac allan yn ddiogel. Paentio llinellau melyn ger y safle i arbed pobl rhag parcio ar yr allt sy'n fan peryglus. Gwella ansawdd y ffordd fawr - bydd cynnydd sylweddol mewn traffig yn ystod y cyfnod adeiladu ac unwaith y bydd y tai wedi eu cwblhau - nid yw cyflwr presennol y ffordd yn ddigonol. (Nodir yma fod y cynllun gwreiddiol wedi newid ac nid oes tai tri llawr mwyach yn rhan o'r datblygiad). • Credir y gellid gwella dyluniad y tai gan gynnwys cyfarpar megis paneli solar a dulliau amgen, gwyrdd a chynaliadwy eraill, credwn y dylid edrych i'r dyfodol a chreu stoc ychwanegol o dai sydd am fod yn garedig i'r amgylchedd. • Cais Cyngor Gwynedd am statws Safle Treftadaeth y Byd – awgrymwn y dylid trafod gyda swyddogion y prosiect yma i weld a oes ganddynt farn ar y datblygiad mewn perthynas â'u cais i UNESCO.

	• Diogelu enw Cymraeg y safle a bod y tai/strydoedd newydd a fydd yn cael eu creu yn derbyn enwau Cymraeg. • Maes Chwarae – gosod cyfarpar chwarae i blant a phobl ifanc yma megis siglen a llithren.
Uned Drafnidiaeth:	Y cynlluniau diwygiedig yn dderbyniol. Dyluniad y ffordd stad yn well na'r gwreiddiol ac yn caniatáu i draffig fel lorïau bin ac ailgylchu symud trwy'r stad yn ddidrafferth. Mae'r lefelau parcio yn addas ar gyfer maint a nifer y tai. Er bod y cynllun yn dangos parcio i'r rhai o'r tai mewn trefn un tu ôl i'r llall ynghyd a defnyddio parcio cymunedol i'r rhai o'r tai nid yw'r trefniadau hyn yn rheswm gwrthod.
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Dim gwrthwynebiad ond angen ymgynghori gydag Uned Dwr ac Amgylchedd y Cyngor parthed perygl llifogydd. Cyflwynwyd adroddiad Tir Halogedig gyda'r cais ac ymddengys o'i gynnwys ni ddarganfuwyd unrhyw halogiad sylweddol gyda defnydd hanesyddol y safle. Angen cysylltu gydag Uned Gwarchod y Cyhoedd am fwy o gyngor.
Dŵr Cymru:	Gan nodi fod dŵr aflan yn cael ei waredu i'r garthffos gyhoeddus gymunedol i'r de o'r safle gyda dŵr hwyneb yn cael ei rhyddhau i'r cwrs dwr nid oes gan Dwr Cymru wrthwynebiad i'r cais.
Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd:	Yn dilyn derbyn Adroddiad Ymchwiliad Tir Halogedig Cam 1, Rhan 2, mae'r Gwasanaeth yn hapus gyda chasgliadau'r Adroddiad sy'n datgan ni ddaethpwyd ar draws tir halogedig o fewn safle'r cais. Er hyn, dylid hysbysu'r ymgeisydd o'r canlynol - pe tai unrhyw dystiolaeth o dir halogedig yn dod i'r bai yn ystod y gwaith adeiladu a all amharu'n andwyol ar y datblygiad ei hun dylid atal unrhyw waith ar unwaith a chysylltu'n uniongyrchol gyda Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd.
CADW:	Dim effaith ar osodiad statws Safle Treftadaeth y Byd Ardal y Llechi Gogledd-gorllewin Cymru nac ar osodiad henebion cyfagos.

Uned Dwr ac Amgylchedd:	Rhoddwyd Caniatâd Draenio Tir Cwrs Dwr Cyffredin i'r ymgeisydd o dan y Ddeddf Draenio Tir, 1991 Adran 23 sy'n effeithiol o 22.10.20 hyd at 22.10.22. Mae'r caniatâd hwn yn ddarostyngedig ar amodau sy'n ymwneud a:- • Ymgymryd â gwaith cynnal a chadw er mwyn atal perygl o lifogydd. • Gwaith ar y cwrs dwr sy'n rhedeg drwy'r safle i'w gwblhau cyn 22.10.22. • Dylid sicrhau nad oes dyfrgwn yn defnyddio'r rhan yma o'r cwrs dwr. • Ni ddylid torri unrhyw goeden o fewn y cyfnod nythu. • Cydymffurfio a'r rheoliadau sy'n ymwneud ac osgoi llygredd i'r amgylchedd. • Dim tynnu llystyfiant o fewn 7m i'r cwrs dwr oni bai fod hyn yn hollol hanfodol. • Pe byddai rhywogaethau ymledol yn bodoli ar y safle bydd angen eu gwaredu mewn ffordd ddiogel.
Gwasanaeth Tan ac Achub:	Bydd gan yr Awdurdod Tan gyfle i gynnig sylwadau ar y mesuriadau diogelwch tan yn ystod y broses Ymgynghori Rheoliadau Adeiladu.
Uned Bioamrywiaeth:	Dim ymateb.
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu eisoes wedi dod i ben a derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail: • Mae'r ffordd sy'n gwasanaethu'r safle yn ffordd brysur iawn ac yn cael ei ddefnyddio gan geir a bysus ac mae'n anodd dod allan o'r tŷ yn bresennol i'r ffordd a byddai caniatáu'r cais yma yn gwaethygu'r sefyllfa. • Nid oes palmentydd ar y rhan yma o'r ffordd gan danseilio diogelwch ffyrdd ymhellach. Derbyniwyd y sylw canlynol hefyd:- • Er nad oes gwrthwynebiad i'r cais (mae angen y fath yma o dai yn yr ardal) dylid ystyried yn ofalus yr angen i leihau'r llifogydd a'r gorlifo ar hyd y rhan yma o'r ffordd.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae'r cais gerbron yn gais materion a gadwyd yn ol yn dilyn caniatâd amlinellol ar gyfer datblygiad preswyl o 17 o dai gan gynnwys 2 dy fforddiadwy ynghyd a mynedfa newydd. Mae egwyddor y bwriad eisoes wedi ei dderbyn ac, felly, nid oes modd i'r cais yma ail asesu'r materion sydd eisoes wedi eu trafod a'u derbyn wrth ystyried y cais amlinellol yn unol â'r drefn ceisiadau amlinellol a materion a gadwyd yn ol. O ganlyniad, yr unig faterion a asesir yn y cais materion a gadwyd yn ol hwn yw materion graddfa, golwg, tirweddu a mynedfa. Yn ogystal, mae'r ymgeisydd hefyd wedi cyflwyno gwybodaeth a manylion i ryddhau rhai o'r amodau a roddwyd ar y caniatâd amlinellol ac mae'r manylion hyn wedi'u hamlinellu yn y disgrifiad a roddir o'r cais uchod.

Mwynderau gweledol

5.2 Mae'r safle wedi ei leoli i'r de-orllewin o Ddeiniolen/Clwt y Bont ar lwyfandir artiffisial wedi ei greu mewn pant yn y dirwedd sy'n rhedeg i lawr tuag at y de-orllewin. Mae'n safle weddol amlwg ar hyd y ffordd gyhoeddus gyfochrog ond mae wedi ei rannol sgrinio o gyfeiriad y gogledd a'r dwyrain ar sail topograffi'r dirwedd o'i amgylch. Yn union i'r de o'r safle ac islaw ceir adeiladwaith Melin Sarn sydd yn adeilad rhestredig gradd II* ac sydd yn cael ei ddefnyddio ar gyfer diben defnydd diwydiannol B1/B2/B8 - gweithdai a storio nwyddau. Credir na fyddai datblygu'r safle hwn ar gyfer anheddau preswyl o'r graddfa a'r golwg a ddangosir yn amharu'n sylweddol ar osodiad adeiladwaith y felin gan gymryd i ystyriaeth lleoliad y safle mewn perthynas â safle'r felin ei hun ynghyd ag ystyried gosodiad, dyluniad ac edrychiadau allanol y tai arfaethedig. Lleolir y safle oddi fewn i Dirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol gyda'r rhan yma ohono wedi ei enwebu fel Safle Treftadaeth y Byd Ardal y Llechi Gogledd-Gorllewin Cymru. Er y dynodiad yma, gan ystyried bod yr egwyddor o godi 17 tŷ ar y safle hwn eisoes wedi ei dderbyn a chan ystyried gosodiad y safle o fewn y tirlun ynghyd a'i agosatrwydd i ardaloedd adeiledig Melin Sarn, Deiniolen a Clwt y Bont, ni chredir byddai'r datblygiad yn cael effaith arwyddocaol ar osodiad, cymeriad nag ar olygfeydd i mewn neu allan o'r tirwedd hanesyddol hwn.

5.3 Rhaid cofio hefyd fod strwythur helaeth wedi bod ar y safle yn hanesyddol ar ffurf adeiladwaith diwydiannol ac fe fydd dyluniad a graddfa'r bwriad diweddaraf hwn yn fwy domestig ei gymeriad ac ni ddylai gael gymaint o ad-drawiad ar fwynderau gweledol nac ar osodiad asedau treftadaeth yr ardal leol.

5.4 Mae'r rhan ddeheuol o'r safle (ble mae'r safle yn rhedeg yn gyfochrog a'r ffordd sirol) wedi ei leoli oddi fewn i Ardal Gwarchod y Dirwedd fel ei gynhwysir yn y CDLL. Prif nod y dynodiad yma yw diogelu, cyfoethogi neu adfer cymeriad ac ansawdd cydnabyddedig yr ardaloedd hyn. Yn yr achos arbennig hwn a chan gymryd i ystyriaeth fod cymeriad weddol drefol gerllaw sy'n cynnwys anheddau ac adeiladwaith diwydiannol a chan hefyd gymryd i ystyriaeth cyflwr diffaith y safle'n bresennol, credir na fydd y bwriad yn amharu ar integredd y dirwedd na'r tirlun sydd o amgylch safle'r cais.

5.5 Mae'r safle ar hyn o bryd yn dirywio ar sail mwynderau gweledol (gyda llystyfiant yn amlwg ar y safle erbyn heddiw) ac yn ddolur llygaid yn y tirlun ac fe fydd caniatáu'r cais hwn yn debygol o fod yn gam tuag at wella mwynderau gweledol y rhan yma o'r pentref. O'r safbwynt yr asesiad

uchod credir fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF3, AMG2 a PS20 o'r CDLL.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.6 Mae anheddau preswyl wedi eu lleoli nepell i ffwrdd o'r safle ar ochr arall y ffordd sirol gyda bwthyn un llawr estynedig Dorlan Goch wedi ei leoli union gyfochrog a'r safle ei hun ac oddeutu 13m i'r de o dai arfaethedig lleiniau rhif 6 i 8. Gan gymryd i ystyriaeth gosodiad a dyluniad y tai arfaethedig ar y safle mewn perthynas â gosodiad a ffurf bwthyn Dorlan Goch, credir na fyddai effaith sylweddol nac arwyddocaol ar fwynderau preswyl na chyffredinol deiliaid Dorlan Goch ar sail gor-edrych uniongyrchol a cholli preifatrwydd. Nodir hefyd bod ffordd brysur eisoes yn bodoli rhwng safle'r cais a Dorlan Goch ynghyd ac unedau busnes islaw (Melin Sarn) ble ceir aflonyddwch sŵn a ni chredir byddai'r bwriad, o'i ganiatáu, yn mynd i waethygu'n sylweddol ar y sefyllfa bresennol. Credir, felly, fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF2 o'r CDLL.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.7 Bwriedir creu mynedfa newydd sy'n disodli'r fynedfa bresennol ar gyfer y datblygiad tai oddi ar y ffordd sirol dosbarth III gyfagos. Mae'r fynedfa a'r llwybrau troed newydd bob ochr iddo ynghyd a dyluniad a lleoliad y llecynnau parcio wedi eu diwygio yn dilyn cyngor yr Uned Drafnidiaeth mewn ymateb i'r drefn ymgynghori statudol. Er bod gwrthwynebiad wedi ei dderbyn i'r cais hwn ar sail diogelwch ffyrdd, mae'r egwyddor o greu mynedfa newydd ar gyfer 17 tŷ gan ddisodli'r fynedfa bresennol eisoes wedi ei dderbyn wrth ystyried y cais amlinellol. I'r perwyl hyn, felly, credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi TRA2 a TRA4 o'r CDLL a bod y manylion hyn yn rhyddhau'r elfen mynedfa a gadwyd yn ôl o dan amod rhif 3 o'r caniatâd amlinellol.

Materion draenio a llifogydd

5.8 Fel y cyfeiriwyd ato uchod, yn ogystal â'r angen i gydymffurfio gyda'r materion a gadwyd yn ol o dan y cais amlinellol, roedd amod 17, 18 ac 19 yn gofyn i'r ymgeisydd gyflwyno manylion parthed (i) gwybodaeth/eglurhad pellach parthed lliniaru effaith llifogydd; (ii) cyflwyno Datganiad Rheoli i'w gytuno gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol ar gyfer y cwrs dwr sy'n rhedeg drwy'r safle; (iii) cyflwyno manylion darparu a gweithredu system rheoli dŵr hwyneb a (iv) cyflwyno manylion llwybr mynedfa i'r cwrs dwr, gwelliannau i drefniadau'r fewnfa ynghyd a thynnu'r geuffos.

5.9 I'r perwyl hyn, cyflwynwyd cynlluniau manwl ynghyd ag Asesiad Canlyniadau Llifogydd, Adendwm i'r Asesiad Canlyniadau Llifogydd, Datganiad Manylion Rhyddhau Dŵr o'r Safle, Datganiad Gwaith ar gyfer cario allan gwelliannau i'r cwrs dwr sy'n rhedeg drwy'r safle ynghyd a Chytundeb Rheoli ar gyfer y cwrs dwr. Mewn ymateb i dderbyn y wybodaeth uchod, nid oes gan Cyfoeth Naturiol Cymru na Dŵr Cymru wrthwynebiad i'r cais ar sail mesurau atal llifogydd a gwaredu dŵr aflan a dŵr wyneb o'r safle. Yn ogystal â derbyn ymateb yr ymgynghorwyr statudol hyn, mae Uned Dwr ac Amgylchedd y Cyngor wedi rhoi caniatâd i'r ymgeisydd i ymgymryd â gwaith gwelliant i'r cwrs dwr sy'n cynnwys gosod trap graean ac adeiladu siambr cilfach gyda sgrin chwyn iddo. Dylai'r gwaith hwn sicrhau na fydd llifogydd yn deillio o'r cwrs dwr naill a'i i'r tai arfaethedig nag allan i'r ffordd gyfagos. Yn ymrwymedig gyda'r caniatâd hwn mae rhestr o amodau bydd rhaid i'r ymgeisydd cydymffurfio a hwy ac mae'r rhain yn ymwneud a:-

- Ymgymryd â gwaith cynnal a chadw er mwyn atal perygl o lifogydd.
- Gwaith ar y cwrs dwr sy'n rhedeg drwy'r safle i'w gwblhau cyn 22.10.22.
- Dylid sicrhau nad oes dyfrgwn yn defnyddio'r rhan yma o'r cwrs dwr.
- Ni ddylid torri unrhyw goeden o fewn y cyfnod nythu.
- Cydymffurfio a'r rheoliadau sy'n ymwneud ac osgoi llygredd i'r amgylchedd.
- Dim tynnu llystyfiant o fewn 7m i'r cwrs dwr oni bai fod hyn yn hollol hanfodol.
- Pe byddai rhywogaethau ymledol yn bodoli ar y safle bydd angen eu gwaredu mewn ffordd ddiogel.

5.10 Gellir sicrhau fod yr ymgeisydd yn cydymffurfio a'r gofynion uchod drwy gynnwys amod priodol mewn unrhyw ganiatâd cynllunio sy'n cyfeirio at ofynion y Caniatâd Draenio Tir Cwrs Dwr Cyffredin. Gan ystyried yr asesiad uchod credir bod y bwriad yn cydymffurfio gyda Pholisi ISA1 o'r CDLL ynghyd a'r cyngor a gynhwysir yn y ddogfen NCT15: Datblygu a Pherygl Llifogydd ac o ganlyniad i hyn gellir mynd ati i ryddhau amod rhif 17, 18 ac 19 o'r caniatâd amlinellol.

Materion llygredd

5.11 Mae amod rhif 8 o'r caniatâd amlinellol yn gofyn i'r ymgeisydd gyflwyno Archwiliad Desg er mwyn asesu risg o lygredd dichonol ar y safle. I'r perwyl hyn, cyflwynwyd Adroddiad Ymchwiliad Tir Halogedig Cam 1, Rhan 2 ac yn dilyn ymchwiliadau a chymryd samplau o'r ddaear ni ddaethpwyd ar draws unrhyw ffynhonnell halogedig o fewn y safle. Fel y cyfeiriwyd ato uchod, mae'r Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd yn hapus gyda chasgliadau'r Adroddiad Halogedig. Er hyn, dylid hysbysu'r ymgeisydd o'r canlynol - pe tai unrhyw dystiolaeth o dir halogedig yn dod i'r fei yn ystod y gwaith adeiladu a all amharu'n andwyol ar y datblygiad ei hun dylid atal unrhyw waith ar unwaith a chysylltu'n uniongyrchol gyda Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd. Gan ystyried yr asesiad uchod credir bod y bwriad yn cydymffurfio gyda Pholisi ISA1 o'r CDLL ac o ganlyniad i hyn gellir mynd ati i ryddhau amod rhif 8 o'r caniatâd amlinellol.

Materion ieithyddol

5.12 Er nad yw'n ofynnol i'r ymgeisydd gyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg gan mai cais materion a gadwyd yn ôl yw hwn (ac fe gyflwynwyd Datganiad Ieithyddol a Chymunedol gyda'r cais amlinellol), cyflwynwyd datganiad yn unol â'r cyngor a gynhwysir yn y ddogfen CCA: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy (2019), Atodiad 5. Mae'r datganiad yn nodi'r canlynol:-

- Mae materion sy'n ymwneud a'r iaith Gymraeg eisoes wedi eu trafod o dan y cais amlinellol.
- Mae'r bwriad yn mynd ati i gyfarfod yr angen am y fath o dai a fwriedir eu darparu ar y safle hwn yn seiliedig ar ffigyrau Asesiad Tai Lleol Gwynedd/Cofrestr Tai Gwynedd ynghyd a Rhestr tai Tai Teg.
- Bydd y tai a ddarperir o fewn y cais yn ymateb yn bositif i anghenion lleol.
- Bydd 2 o'r tai yn rhai fforddiadwy yn y lle cyntaf ac am byth.
- Bydd enwau'r stad a'r tai yn y Gymraeg.

5.13 Gan ystyried yr uchod credir bod y bwriad yn cydymffurfio a'r cyngor a gynhwysir yn y CCA perthnasol.

6. Casgliadau:

6.1 Cadarnheir, felly, fod y materion a gadwyd yn ol ar ganiatâd amlinellol ar gyfer datblygiad preswyl o 17 o dai gan gynnwys 2 dy fforddiadwy ynghyd a mynedfa newydd yn dderbyniol ac yn unol â'r polisïau cynllunio a nodir uchod. Cadarnheir hefyd fod y wybodaeth a gyflwynwyd gan yr ymgeisydd i ryddhau amod 3, 8, 17, 18 ac 19 o'r caniatad amlinellol hefyd yn dderbyniol.

7. Argymhelliad:

7.1 Dirprwyo'r hawl i Bennaeth Cynorthwyol Adran yr Amgylchedd i ganiatáu'r cais materion a gadwyd yn ol yn ddarostyngedig i:-

Caniatáu - amodau:-

1. Yn unol â'r cynlluniau diwygiedig.
2. Cydymffurfio a gofynion y Caniatâd Draenio Tir Cwrs Dwr Cyffredin.

Nodyn i'r ymgeisydd parthed cyngor Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd yn ymwneud a thir halogedig.