

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 12/04/2021</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

**Rhif: 6**

**Cais Rhif: C20/0673/41/MG**

**Dyddiad  
Cofrestru: 21/08/2020**

**Math y Cais: Caniatáu materion a gadwyd yn ôl**

**Cymuned: Llanystumdwy**

**Ward: Llanystumdwy**

**Bwriad: Cais ar gyfer materion a gadwyd yn ôl a gwybodaeth draenio a datblygu cam wrth cam mewn cyswllt a chaniatâd cynllunio amlinellol C16/1603/41/AM ar gyfer codi 9 tŷ sy'n cynnwys 3 fforddiadwy a ffordd mynediad**

**Lleoliad: Cae Bodlondeb, Ger Ael Y Bryn, Chwilog, LL53 6SH**

**Crynodeb o'r  
Argymhelliad: CANIATAU GYDA AMODAU**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 12/04/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

## 1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae'r cais yma yn gais materion a gadwyd yn ôl sydd hefyd yn cynnwys gwybodaeth draenio a datblygu cam wrth gam mewn cyswllt a caniatâd cynllunio amlinellol C16/1603/41/AM ar gyfer codi 9 tŷ sy'n cynnwys 3 fforddiadwy a ffordd fynediad.
- 1.2 Caniatawyd y cais amlinellol gyda llunwedd, graddfa, golwg a thirweddu wedi ei gadw yn ôl, ac felly mae'r cais gerbron ar gyfer asesu y materion hyn ynghyd a materion draenio a datblygu cam wrth gam sy'n destun amodau rhif 7 a 10 o'r caniatâd amlinellol. Mae egwyddor y bwriad ynghyd a'r materion yn ymwneud gyda'r fynedfa eisoes wedi eu caniatáu o dan y cais amlinellol.
- 1.3 Nodir fod cais cynllunio C20/0674/41/MG hefyd wedi ei gyflwyno ar ail hanner y safle yng nghyd destun caniatâd amlinellol C16/1363/41/AM ar gyfer 9 tŷ ychwanegol (3 ohonynt yn fforddiadwy) ac sy'n defnyddio'r un fynedfa. O'i ddarfod byddai'r datblygiad yma a'r un sy'n destun y cais a drafodir yma yn ymddangos fel un datblygiad mwy.
- 1.4 Mae'r safle presennol yn rhan o gae sy'n codi'n raddol o'r briffordd ac sydd wedi ei leoli tu ôl i dai presennol a ger stad Tŷ'n Rhos. Mae'r cais penodol yma yn ymwneud a hanner y safle sydd agosaf i dai bresennol Tŷ'n Rhos, ac sy'n cynnwys y ffordd fynediad. Mae'r rhan helaeth o'r safle erbyn hyn wedi ei leoli y tu allan i ffin ddatblygu pentref Chwilog, er fod y fynedfa rhwng eiddo Cartrefle ac Ael y Bryn yn parhau o fewn y ffin ddatblygu.
- 1.5 Mae'r cynlluniau a gyflwynwyd fel rhan o'r cais gerbron yn cadarnhau'r fynedfa yn unol â'r hyn a ganiatawyd o dan y caniatâd amlinellol. Mae llunwedd y safle yn dangos bwriad i ddarparu ffordd stad oddi ar y fynedfa sy'n fforchio; ynghyd a chodi 4 annedd ar wahân a 3 mewn teras ar ochr chwith y ffordd stad sy'n fforchio i'r chwith (3 o fewn y teras yn fforddiadwy) a dau annedd ar wahân ar ochr dde y ffordd sy'n fforchio i'r dde. Mae'r rhan yma o'r datblygiad yn cynnwys 6 annedd 3 gwely farchnad agored a 3 annedd fforddiadwy 3 gwely.
- 1.6 Mae'r cynllun safle yn cadarnhau'r lefelau llawr gorffenedig. Mae dyluniad yr anheddau bwriedig yn syml ac mae bwriad gorffen yr anheddau gyda tho llechi a'r waliau allanol wedi eu gorchuddio a chladin carreg a chedrwydden (cedar). Mae cynllun tirlunio hefyd wedi ei gyflwyno.
- 1.7 Mae cynlluniau o'r system draenio wedi eu cyflwyno fel rhan o'r cais sy'n dangos y modd o ddelio gyda dŵr wyneb, ac mae cynllun gam wrth gam hefyd wedi ei gyflwyno sy'n rhyddhau'r gofyniad amodau 7 a 10 sy'n gofyn am gynlluniau draenio a datblygu gam wrth gam.
- 1.8 Mae'r ACLI wedi gofyn am gynlluniau diwygiedig parthed trefniadau parcio ar gyfer rhai o'r plotiau ond nid oes cynllun wedi ei dderbyn ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

## 2. Polisiâu 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.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 12/04/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

### 2.3 **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017**

TRA2: Safonau Parcio

TRA 4: Rheoli Ardrawiad Cludiant

PS 5: Datblygu cynaliadwy

PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

PCYFF 3: Dylunio a siapio lle

PCYFF 4: Dylunio a thirweddu

PCYFF 6: Cadwraeth Dwr

PS 19: Gwarchod a lle bo'n berthnasol gwella'r amgylchedd naturiol

### 2.4 **Polisiâu Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11 - Chwefror 2021)

### 3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

C16/1363/41/AM - Cais amlinellol ar gyfer codi 9 ty sy'n cynnwys 3 ty fforddiadwy ynghyd a darparu mynedfa a lon stad – CANIATÁU – 22.09.2017

C16/1603/41/AM - Cais amlinellol ar gyfer codi 9 tŷ sy'n cynnwys 3 tŷ fforddiadwy ynghyd a darparu mynedfa a lon stad - CANIATÁU - 22-09-2017

C20/0674/41/MG - Cais ar gyfer materion a gadwyd yn ôl a gwybodaeth draenio a datblygu cam wrth cam mewn cyswllt a chaniatâd cynllunio amlinellol C16/1363/41/AM ar gyfer codi 9 tŷ sy'n cynnwys 3 fforddiadwy a ffordd mynediad - HEB EI BENDERFYNU

### 4. **Ymgynghoriadau:**

Cyngor Cymuned/Tref:

Mae'r Cyngor Cymuned wedi cefnogi'r ceisiadau uchod yn dilyn ein cyfarfod ar 03.09.2020, ond rwyf wedi derbyn ymholiad gan Ysgrifennydd Pwyllgor Mynwent Chwilog yn dilyn ein cyfarfod yn datgan pryder mawr gan drigolion sydd yn byw gerllaw ynglŷn â'r ffos/dwr/ a draenio yn dod o'r cae uchod.

Dŵr Cymru:

Ar ôl asesu gosodiad y cynllun draenio arfaethedig, nodwn mai'r bwriad yw i lif dŵr aflan gysylltu i'r garthffos dŵr aflan gyhoeddus 225mm sydd wedi'i lleoli yn y B4354, ac y bydd llif dŵr wyneb yn gollwng i system ffos gerrig. Ar y sail mai dim ond dŵr aflan y

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 12/04/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

bwriedir ei gysylltu â'r system garthffos gyhoeddus yn y lleoliad a ddangosir, nid oes gennym unrhyw wrthwynebiad i'r trefniadau draenio arfaethedig.

Uned Drafnidiaeth:

Dim gwrthwynebiad i'r ceisiadau, ac yn argymhell yr amodau yn y rhestr islaw.

Mae angen cynnwys amod neu nodyn ychwanegol i adnabod yr angen i ail-leoli'r twmpathau cyflymder ar y ffordd fawr, y colofn golau stryd ac unrhyw beth arall sy'n gwrthdaro a leoliad yr adwy, a dwi di cynnig rwbath ar gwaelod y rhestr.

Dwi hefyd yn nodi mymryn o wahaniaeth rhwng cynlluniau Cadarn a Russell Hughes – un dangos y ffordd stad yn phase 2 yn darfod cyn y ddau tŷ pen ac yn troi i mewn i ffordd breifat, y llall yn dangos y ffordd stad reit i'r pendraw ond i'r llwybrau troed darfod cyn y ddau tŷ pen. O ddewis hoffwn gweld dyluniad ffordd stad fel sy'n cael ei ddangos gan Cadarn.

Lle'n bosibl hoffwn gweld parcio'n cael ei ddarparu ochr wrth ochr yn hytrach nag un tŷ ôl y llall. Mae rhan fwyaf o'r tai yn cynnig darpariaeth fel hyn, ar wahân i ddau, ond dwi'n meddwl y byddai'n bosibl addasu parcio plot 8 i siwtio'r uchod.

Dyma rhestr o amodau/nodiadau:

Mynedfa

Ffordd stad

cyrbiau

cam wrth gam

parcio

nodweddion tawelu traffig

mabwysiadu ffordd

Uned Llwybrau:

Heb eu derbyn

Bioamrywiaeth:

Dim sylwadau

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 12/04/2021</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

Uned Draenio Tir:

**GWYBODAETH:** Mae ein mapiau'n dangos fod system dŵr wyneb wedi ei chylfatio yn rhedeg trwy'r safle datblygu arfaethedig. Rydym yn argymhell fod y datblygwr yn nodi union lwybr y system a'n osgoi gosod / codi unrhyw strwythurau o fewn 3m iddi oherwydd gallai hyn atal cynnal a chadw yn y dyfodol. Bydd angen Caniatâd Cwrs Dŵr Cyffredin ar gyfer unrhyw waith a allai effeithio ar lif y nant a dylid cysylltu â FCRMU@gwynedd.llyw.cymru i gael cyngor pellach.

Bydd perchennog y tir yn gyfrifol am gynnal a chadw unrhyw gylfat o fewn eu eiddo yn y dyfodol.

Ers y 7fed Ionawr 2019, mae angen systemau draenio cynaliadwy (SDC) i reoli dŵr wyneb ar gyfer pob datblygiad newydd o fwy nac 1 tŷ neu lle mae'r arwynebedd adeiladu gydag oblygiadau draenio yn 100m<sup>2</sup> neu fwy. Rhaid i systemau draenio fod wedi eu dylunio a'u hadeiladu yn unol â safonau gofynnol ar gyfer draenio cynaliadwy a gyhoeddwyd gan Weinidogion Cymru. Rhaid i'r systemau hyn gael eu cymeradwyo gan Gyngor Gwynedd yn ei rôl fel Corff Cymeradwyo SDC (CCS) cyn y bydd gwaith adeiladu'n dechrau.

Hefyd yn ôl rhan 2.39 o Ganllawiau Statudol ar Ddraenio Cynaliadwy Llywodraeth Cymru bydd cymeradwyaeth CCS (SAB) yn ofynnol os dyfarnwyd y caniatâd cynllunio gydag amod ynghylch mater a gedwir yn ôl (h.y. cyn Ionawr 2019) ac os na wneir cais am gymeradwyaeth i'r mater a gedwir yn ôl cyn 7 Ionawr 2020.

Oherwydd maint a natur y datblygiad, bydd angen cyflwyno cais i'r SAB i'w gymeradwyo cyn i'r gwaith adeiladu gychwyn. Mae strategaeth ddraenio a chynllun cysylltiedig wedi eu cyflwyno gyda'r cais sy'n dangos fod y datblygwr yn ystyried dulliau draenio cynaliadwy, ond hyd nes y gwneir cais i'r SAB mae rhywfaint o ansicrwydd o hyd a fyddai cynllun arfaethedig y safle yn galluogi'r datblygiad i gydymffurfio'n llawn â'r gyfres o safonau SuDS cenedlaethol.

Cyfoeth Naturiol Cymru:

Dim sylwadau i'w cynnig

Uned Strategol Tai:

Heb eu derbyn

Ymgynghoriad Cyhoeddus:

Rhoddyd rhybudd ar y safle a gwybuwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben ar 02.10.2021 a derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu'r bwriad:

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 12/04/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- Materion draenio

## 5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

### Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'r cais gerbron ar gyfer materion a gadwyd yn ôl yn dilyn rhoi caniatâd amlinellol ar gyfer codi 9 tŷ gyda 3 ohonynt i fod yn fforddiadwy. Mae egwyddor y bwriad, gan gynnwys materion mynedfa, ynghyd a'r elfen fforddiadwy a materion llecyn agored eisoes wedi eu caniatáu ac felly nid oes modd i'r cais yma ail asesu'r materion yma yn unol â'r drefn ceisiadau amlinellol a materion a gadwyd yn ôl.
- 5.2 Nodir fod y cais amlinellol yn destun cytundeb 106 oedd yn sicrhau'r elfen fforddiadwy ynghyd a taliadau ar gyfer llecynnau agored ac addysg. Roedd y caniatâd amlinellol yn nodi math penodol o gymysgedd dai (6 tŷ 3 ystafell wely marchnad agored a 3 tŷ fforddiadwy 3 ystafell wely) ac mae'r elfennau yma eisoes wedi eu caniatáu drwy'r cais amlinellol.
- 5.3 O ganlyniad yr unig faterion a asesir yn y cais hwn yw materion dyluniad, llunwedd, graddfa a thirwedd.

### Mwynderau gweledol, cyffredinol a phreswyl

- 5.4 Mae'r safle wedi ei leoli y tu cefn i rhes o dai sy'n wynebu'r brif ffordd drwy bentref Chwilog. Ar adeg y cais amlinellol cydnabyddir fod yr egwyddor o godi tai ar y safle yn dderbyniol wrth fabwysiadu'r Cynllun Datblygu Unedol gan fod y safle wedi ei ddynodi ar gyfer codi tai o dan y Cynllun hwnnw. Nodir ar adeg y cais amlinellol hefyd fod dwysedd y datblygiad yn dderbyniol ac fod maint y tai yn addas o safbwynt uchafswm a graddfa (gan gynnwys y tai fforddiadwy), a'i fod yn bosib drwy amodau a thrwy ystyried y manylion llawn reoli gweddill y datblygiad yn dderbyniol.
- 5.5 Mae llunwedd y bwriad gerbron yn cyd-fynd gyda'r hyn a gynigir ar adeg y cais amlinellol, ac mae'r cynllun safle bwriedig yn cadarnhau fod y pellteroedd rhwng y tai bwriedig a'r ffiniau gyda gerddi tu cefn rhwng 10m a 4m a'r pellteroedd o gefnau'r tai bwriedig i gefnau'r tai presennol oddeutu 20-25m. Ystyrir fod y pellteroedd yma yn ddigonol ar y safle yma er mwyn sicrhau mwynderau'r trigolion cyfagos presennol.
- 5.6 Mae nodweddion dyluniadol amrywiol yn yr ardal. Mae'r dyluniad, gorffeniad a'r tirwedd bwriedig yn syml ac ystyrir ei fod yn cydweddu a'r ardal ac yn dderbyniol o ran effaith weledol.
- 5.7 Ystyrir fod y manylion yma yn dderbyniol ac yn cydymffurfio a gofynion pholisïau PS5, PCYFF 2, 3 a 4 o'r CDLI.

### Materion Priffyrdd

- 5.8 Mae'r fynedfa i'r safle eisoes wedi derbyn caniatâd cynllunio o dan y cais amlinellol, ac mae amod cynllunio ar gyfer cwblhau'r fynedfa yn unol a'r cynllun a ganiatwyd cyn cychwyn unrhyw waith pellach ar y cynllun yn bodoli ar y caniatâd amlinellol yn barod.
- 5.9 Mae'r Uned Drafnidiaeth wedi codi rhai materion ynglŷn â'r drefn parcio a llwybr troed ac mae'r sylwadau yma wedi eu pasio i asiant y cais ar gyfer eu datrys. Mae'r Uned Drafnidiaeth yn ffyddiog fod y datblygiad yn dderbyniol o ran parcio a diogelwch ffyrdd, ac mae'r newid bychan

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 12/04/2021</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

i drefn parcio yn golygu gosod cerbydau ochr wrth ochr yn lle un to ol i'r llall, a'r mater llwybr troed yn golygu sicrhau fod y cynlluniau sydd wedi eu cyflwyno yn cyfateb a'u gilydd. Yn ddarostyngedig i dderbyn y cynlluniau diwygiedig o ran hyn ac amodau i sicrhau gorffeniad y ffordd stad, datblygiad gam wrth gam a parcio, ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol ac yn cydymffurfio a gofynion polisïau TRA 2 a 4 o'r CDLI.

### **Materion Draenio**

- 5.10 Mae'r wybodaeth sydd wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais hefyd yn cynnwys cynllun draenio sy'n dangos fod bwriad delio gyda dŵr wyneb drwy sianeli tan ddaear a 'swale' agored.
- 5.11 Mae Dŵr Cymru, Cyfoeth Naturiol Cymru ac Uned Draenio tir wedi cadarnhau fod y wybodaeth sydd wedi ei gyflwyno yn dderbyniol. Nodir fod Dwr Cymru wedi cadarnhau mai dim ond dwr aflan a fydd yn cysylltu i'r brif garthffos, ac nodir y byddai'r system draenio dŵr wyneb yn destun cais SUDS.
- 5.12 Mae sylwadau wedi eu derbyn gan drigolion lleol, yr Aelod Lleol ynghyd â'r Cyngor Cymuned ynglŷn â materion draenio presennol ar y safle ac sy'n effeithio tai cyfagos. Mae swyddogion o'r Uned Draenio yn ymwybodol o'r sefyllfa ac wedi ymweld â'r safle. Yn ogystal, bydd angen dylunio'r system gwaredu dŵr wyneb er mwyn cydymffurfio â gofynion System Draenio Gynaliadwy (SuDS). Er mwyn sicrhau effeithlonrwydd y system ddraenio newydd bydd mesurau cynnal a chadw yn cael eu cynnwys oddi fewn i gynllun systemau dwr cynaliadwy (SuDS) a fydd yn cael ei gymeradwyo gan Uned Dwr ac Amgylchedd y Cyngor yn ei rôl fel Corff Cymeradwyo Systemau Draenio Cynaliadwy (SDC).
- 5.13 Ar sail y wybodaeth gerbron a'r sylwadau a dderbynnir gan yr ymgynghorwyr statudol, ystyrir fod modd delio gyda materion draenio mewn ffordd derbyniol ac effeithlon ac felly mae'r bwriad yn cydymffurfio â gofynion polisi PCYFF 6.

### **Datblygu gam wrth gam**

- 5.14 Mae'r safle yma yn ei gyfanrwydd yn destun dau ganiatâd cynllunio amlinellol ac wrth ddelio gyda'r ceisiadau hynny penderfynwyd ei bod yn rhesymol i osod amod cynllunio i gytuno ar gynllun datblygu gam wrth gam er mwyn sicrhau datblygiad trefnus o'r safle. Mae amod cynllunio yn bodoli ar y caniatadau amlinellol sy'n sicrhau fod y fynedfa yn cael ei gwblhau cyn gweddill y datblygiad, ac mae'r cynllun cam wrth gam sydd wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais yn cadarnhau y byddai'r rhan agosaf i'r fynedfa (yr hyn sy'n destun y cais yma) yn cael ei ddatblygu gyntaf, ac wedyn y rhan o'r safle sydd wedi ei leoli tu cefn.
- 5.15 Ystyrir fod hyn yn dderbyniol ac yn sicrhau datblygiad trefnus o'r safle.

### **Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus**

- 5.16 Yn dilyn cyfnod o ymgynghori cyhoeddus, derbyniwyd sylwadau ynglŷn â materion draenio ar y safle. Mae'r materion hyn wedi derbyn sylw uchod, ac bydd y datblygiad yn destun cais ar gyfer system draenio cynaliadwy ac felly ystyrir fod y wybodaeth sydd wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais parthed hyn yn dderbyniol.

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 12/04/2021</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

**6. Casgliadau:**

- 6.1 Cadarnheir felly fod y materion a gadwyd yn ôl ar ganiatâd amlinellol C16/1603/41/AM ar gyfer codi 9 tŷ sy'n cynnwys 3 fforddiadwy a ffordd mynediad o dan gyfeirnod ynghyd â rhyddhau amodau 7 a 10 o'r caniatâd amlinellol sy'n ymwneud â materion draenio a datblygu gan wrth gam yn dderbyniol ac yn unol â'r polisiau cynllunio a nodir uchod.

**7. Argymhelliad:**

Caniatáu

Amodau priffyrdd

Nodyn fod amodau 7 a 10 o'r caniatâd amlinellol sy'n ymwneud â materion draenio a datblygu gan wrth gam wedi eu rhyddhau fel rhan o'r caniatâd yma.

Nodyn SUDS