Rhif :	**7**
Cais Rhif:	**C20/0674/41/MG**
Dyddiad Cofrestru:	**21/08/2020**
Math y Cais:	**Caniatau materion a gadwyd yn ôl**
Cymuned:	**Llanystumdwy**
Ward:	**Llanystumdwy**
Bwriad:	**Cais ar gyfer materion a gadwyd yn ol a gwybodaeth draenio a datblygu cam wrth cam mewn cyswllt a chaniatad cynllunio amlinellol C16/1363/41/AM ar gyfer codi 9 ty sy'n cynnwys 3 fforddiadwy a ffordd mynediad.**
Lleoliad:	**Cae Bodlondeb, Ger Ael y Bryn, Chwilog, LL53 6SH**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**CANIATÁU GYDA AMODAU**

1. Disgrifiad:

1.1 Cais materion a gadwyd yn ôl a gwybodaeth draenio a datblygu cam wrth gan mewn cyswllt a caniatâd cynllunio amlinellol C16/1363/41/AM ar gyfer codi 9 tŷ sy’n cynnwys 3 fforddiadwy a ffordd mynediad.

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 dylunio gam wrth gam sy’n destun amodau rhif 7 a 9 o’r caniatâd amlinellol. Mae egwyddor ynghyd a’r materion yn ymwneud gyda’r fynedfa eisoes wedi eu caniatáu o dan y cais amlinellol.

1.3 Nodir fod cais cynllunio C20/0673/41/MG hefyd wedi ei gyflwyno ar ail hanner y safle yng nghyd destun caniatâd amlinellol C16/1603/41/AM ar gyfer 9 tŷ ychwanegol (3 ohonynt yn fforddiadwy) ac sy’n defnyddio’r un fynedfa.

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 pellaf y safle a fyddai wedi ei leoli tu cefn i’r datblygiad sy’n destun y cais arall. Mae’r ddau gais yn 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 6 annedd ar wahân ar ochr chwith y ffordd stad a teras o 3 annedd fforddiadwy ar yr ochr dde. Mae’r rhan yma o’r datblygiad yn cynnwys 6 annedd 4 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 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 9 sy’n gofyn am gynlluniau draenio a thirlunio.

1.8 Mae’r ACLl wedi gofyn am gynlluniau diwygiedig parthed parcio rhai o’r plotiau ond nid oes cynllun wedi ei dderbyn ar adeg ysgrifennu’r adroddiad.

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 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 **Polisïau 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 tŷ sy'n cynnwys 3 tŷ 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

C20/0673/41/MG - Cais ar gyfer materion a gadwyd yn ôl a gwybodaeth draenio a datblygu cam wrth cam mewn cyswllt a chaniatâd cynllunio amlinellol C16/1603/41/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.
Dwr Cymru:	Nodwn, o fod wedi asesu gosodiad y cynllun draenio arfaethedig, y bwriedir i'r llif dŵr aflan gael ei gysylltu â'r garthffos dŵr aflan gyhoeddus 225mm a leolir yn yr B4354 a bod y llif dŵr wyneb yn gollwng i system ffos gerrig. Ar y sail mai dim ond dŵr aflan y

	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 argymell 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 golofn 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
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 argymell 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 100m2 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: Rhoddwyd 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:

- 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 caniatâd amlinellol ar gyfer codi 9 ty 3 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 ty 4 gwely farchnad agored a 3 ty fforddiadwy 3 gwely) 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 thirweddu.

Mwynderau gweledol, cyffredinol a phreswyl

5.4 Mae'r safle sy'n destun y cais yma wedi ei leoli ym mhen pellaf y safle a'r tai agosaf fyddai'r rhai hynny oedd yn destun ceisiadau C16/1603/41/AM ac C20/0673/41/MG. 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 ar y pryd. 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 y 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 datblygiad yn dderbyniol o ran effaith ar gweddill tai'r datblygiad.

5.6 Mae nodweddion dyluniadol amrywiol yn yr ardal. Mae'r dyluniad, gorffeniad a'r tirweddu bwriedig yn syml ac ystyrir ei fod yn cydweddu a'r ardal ac yn dderbyniol o ran effaith weledol.

5.7 Ni ystyrir y byddai'r bwriad yn debygol o gael effaith niweidiol ar unrhyw drigolyn cyfagos o ran goredrych nac effaith ar fwynderau.

5.8 Ystyrir fod y manylion yma yn dderbyniol ac yn cydymffurfio a gofynion pholisïau PS5, PCYFF 2, 3 a 4 o'r CDLl.

Materion Priffyrdd

5.9 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 â'r cynllun a ganiatwyd cyn cychwyn unrhyw waith pellach ar y cynllun yn bodoli ar y caniatâd amlinellol yn barod.

5.10 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 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 ddarostynedig 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 CDLl.

Materion Draenio

5.11 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.

5.12 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.

5.13 Mae sylwadau wedi eu derbyn gan drigolion lleol, yr Aelod Lleol yngyd a'r Cyngor Cymuned ynlgyn a 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 a'r safle. Yn ogystal, bydd angen dylunio'r system gwaredu dŵr wyneb er mwyn cydymffurfio a 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 rol fel Corff Cymeradwyo Systemau Draenio Cynaliadwy (SDC).

5.14 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 a gofynion polisi PCYFF 6.

Datblygu gam wrth gam

5.15 Mae'r safle yma yn ei gyfanrwydd yn destun dau ganiatâd cynllunio amlinellol ac wrth ddelio gyda'r ceisiadau hynny penderfynwyd yr oedd 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 yn cael ei ddatblygu gyntaf, ac wedyn y rhan o'r safle sydd wedi ei leoli tu cefn (y rhan sy'n destun y cais yma).

5.16 Ystyrir fod hyn yn dderbyniol ac yn sicrhau datblygiad trefnus o'r safle.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

5.17 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.

6. Casgliadau:

6.1 Cadarnheir felly fod y materion a gadwyd yn ol ar ganiatad amlinellol ar gyfer codi 9 ty sy'n cynnwys 3 fforddiadwy a ffordd mynediad o dan gyfeirnod C16/1363/41/AM ynghyd a rhyddhau amodau 7 a 9 o'r caniatad amlinellol sy'n ymwneud a materion draenio a datblygu gan wrth gam yn dderbyniol ac yn unol â'r polisiau cynllunio a nodir uchod.

7. Argymhelliad:

Caniatau

Amodau priffyrdd

Nodyn fod amodau 7 a 9 o'r caniatad amlinellol sy'n ymwneud a materion draenio a datblygu gam wrth gam wedi eu rhyddhau fel rhan o'r caniatad yma.

Nodyn SUDS