Rhif: 2

Cais Rhif:	**C15/0966/16/MG**
Dyddiad Cofrestru:	**17/09/2015**
Math y Cais:	**Materion a gadwyd yn ôl**
Cymuned:	**Llandygai**
Ward:	**Arllechwedd**
Bwriad:	**Cais materion a gadwyd yn ôl ar gyfer codi 15 tŷ gan gynnwys 3 tŷ fforddiadwy, yn dilyn caniatâd amlinellol o dan gyfeirnod C09A/0518/16/AM**
Lleoliad:	**Tir yn Pentwmpath, Llandygai, LL57 4LG**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**GWRTHOD**

1. Disgrifiad:

1.1 Cais materion a gadwyd yn ôl ar gyfer codi 15 tŷ i gynnwys 5 tŷ fforddiadwy fel a ganiatawyd yn amlinellol o dan gyfeirnod C09A/0518/16/AM. Caniatawyd y cais amlinellol gyda'r holl faterion wedi eu cadw'n ôl, ac felly mae'r cais gerbron ar gyfer cytuno'r holl faterion sydd ar ôl sy'n cynnwys llunwedd, graddfa, golwg a thirweddu.

1.2 Mae'r safle wedi ei leoli o fewn ffin datblygu pentref Llandygai. 'Roedd y safle wedi ei ddynodi ar gyfer tai o dan y Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd (2009) pryd caniatawyd y bwriad yn amlinellol, ond erbyn hyn nid yw'r safle wedi ei ddynodi, ond mae'n parhau oddi fewn y ffin ddatblygu. Mae defnydd presennol y safle yn parhau fel tir pori. Mae wal garreg a gwrych yn rhedeg ar hyd ffin orllewinol y safle gyda'r ffordd gyhoeddus gyfochrog. Mae presenoldeb coed aeddfed sydd wedi eu gwarchod o dan Orchymyn Gwarchod Coed diweddar (04.10.2019) ar hyd ffin ogleddol y safle, ac mae ffordd breifat yn arwain tuag at glwstwr o dai ar y ffin ddeheuol.

1.3 Mae nifer o adeiladau rhestredig yn gymharol agos i'r safle ag fe saif y tir i'r de ac oddeutu 27m i ffwrdd o ffin Ardal Gadwraeth ddynodedig, ac mae Castell Penrhyn wedi ei leoli ymhellach draw.

1.4 Mae'r cais gerbron wedi bod yn destun trafodaethau helaeth dros gyfnod o amser, ac mae'r asiant wrth gyflwyno'r cynlluniau diweddaraf (13.08.2021) yn cynnig lleihau'r nifer o dai fforddiadwy o 5 i 3 a chadw ardal 'buffer' rhwng y coed sydd wedi eu gwarchod a'r datblygiad tai. Mae bwriad darparu un fynedfa gerbydol gyda ffyrdd stad yn canghennu i ffwrdd o'r fynedfa. Mae bwriad darparu mynedfa ar droed drwy'r gwrych presennol ar ochr gorllewinol y safle i'r tai sydd wedi eu lleoli i'r gogledd o'r fynedfa gerbydol, ynghyd a thynnu'r gwrych yn gyfan gwbl i'r rhan sydd wedi ei leoli i'r de o'r fynedfa.

1.5 Mae bwriad darparu'r tai canlynol sy'n gymysgedd o dai ar wahân, tai teras a thai pâr i gyd gyda gerddi a llecynnau parcio:

- 4 x tŷ teras 3 llofft (2 i fod yn fforddiadwy)
- 1 x tŷ teras 2 lofft (i fod yn fforddiadwy)
- 2 x tŷ pâr 2 lofft
- 7 x tŷ sengl 3 llofft
- 1 x tŷ sengl 4 llofft

1.6 Mae bwriad gorffen y tai gyda chymysgedd o rendr a charreg gyda llechi ar y to.

1.7 Mae'r dogfennau isod wedi eu cyflwyno fel rhan o'r cais:

- Asesiad gweithgaredd ystlumod 14.09.2021
- Adroddiad Ecolegol 14.07.2021
- Adroddiad Coed Mai 2020
- Datganiad cymysgedd tai 25.11.2019
- Gwybodaeth trin carthion Hydref 2010
- Arfarniad Archeolegol Awst 2016
- Datganiad Dylunio a Mynediad Medi 2015

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 O dan y Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 mae'n ofynnol i'r Cyngor ymgymryd â datblygu cynaliadwy a hefyd i gymryd pob cam rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r amcanion datblygu cynaliadwy (neu lesiant). Mae'r adroddiad hwn wedi ei baratoi gan gymryd i ystyriaeth dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi ei ddatgan yn y Ddeddf 2015, ac wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ymgeisio i sicrhau fod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau. Ystyrir na fyddai unrhyw effaith sylweddol neu annerbyniol ar gyflawniad yr amcanion llesiant o ganlyniad i'r argymhelliad arfaethedig.

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

PS 1: Yr Iaith Gymraeg a’r diwylliant Cymraeg

PS 5: Datblygu cynaliadwy

TRA 2: Safonau Parcio

TRA 4: Rheoli Ardrawiad Cludiant

PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

PCYFF 3: Dylunio a siapio lle

PCYFF 4: Dylunio a thirweddu

PS18: Tai Fforddiadwy

TAI 15: Trothwy Tai Fforddiadwy a’u dosbarthiad

TAI 8: Cymysgedd Briodol o Dai.

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

PS20: Diogelu a lle bo’n berthnasol wella asedau treftadaeth

AT 1: Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau, Parciau a Gerddi Hanesyddol Cofrestredig.

Canllaw Cynllunio Atodol – Cymysgedd Tai (Hydref 2018)

Canllaw Cynllunio Atodol - Tai Fforddiadwy (Ebrill 2019)

Canllaw Cynllunio Atodol - Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 8) 2016

Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur (2009)

Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 10: Gorchmynion Cadw Coed (1997)

Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 12: Dylunio (2009)

Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 20: Cynllunio a'r Gymraeg (2017)

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

C09A/0518/16/AM – Cais amlinellol i godi 15 annedd gan gynnwys 5 uned fforddiadwy, creu mynedfa gerbydol newydd ynghyd a chreu gwaith trin carthion a ffos gerrig – CANIATÁU – 26/09/2012

C18/1142/16/TP - Gorchymyn Gwarchod Coed - CADARNHAU 04.10.2019

4. Ymgynghoriadau: Nodir yna sawl cyfnod o ymgynghori wedi bod ar y cais yma ac fod yr ymatebion isod i'r cynlluniau diweddar neu'r ymateb diweddar mwyaf perthnasol i'r bwriad.

Cyngor Cymuned/Tref:	Sylwadau 06.10.2015 Dim sylw cyffredinol ond bryder am gynnydd mewn traffig ar ffordd gul a phrysur. Sylwadau 28.06.2018 Aelodau eisiau gweld yr cais gwreiddiol i gael 'chwaneg wybodaeth ar y sustem carthffosiaeth - aelodau wedi nodi bod problem traffig yma, ac yn pryderu am yr niferoedd o geir. Sylwadau 04.09.2018 Yn dilyn ymgynghoriad, hoffai'r Cyngor nodi eu bod yn gwrthod y cais isod ar sail pryder am effaith drafnidiaeth.

Uned Drafnidiaeth: Sylwadau 12.10.2021

Dim gwrthwynebiad i siâp y ffordd stad sy’n gael ei fabwysiadau a cadarnhaf fod y rhan yma’n cydymffurfio gyda’n gofynion o ran lled, ffurf a man troi.

Tu hwnt i’r man troi mae gweddill y rhwydwaith ffyrdd yn debygol o aros yn breifat, gyda’i perchnogaeth unai’n aros gyda’r datblygwr neu’n cael ei rannu allan rhwng pwy bynnag tai sy’n cael mynediad odi arnynt.

Mae’r nifer o lecynnau parcio a ddangos i pob tŷ yn cydymffurfio â’r gofynion, fodd bynnag argymhellaf adolygu’r trefn a gynigir i blotiau 5 i 10. Mae’r parcio wedi ei drefnu mewn ffurf ‘tandem’ sef un tu ôl y llall, ac o brofiad dyma’r ffurf sy’n fwy debygol o arwain ar parcio ar y ffordd. Gan bydd y ffordd o flaen y tai yma’n llai na ffordd stad arferol fy mhryder yw y byddai’n arwain at parcio’n rhwystro mynediad i eraill / ffrwgwd rhwng cymdogion. Mae’r safle’n cynnig ddigon o le i roi’r parcio ochr wrth ochr i’r plotiau yma, ac osgoi’r potensial am y broblem yma.

Ddim yn sicr beth ydi lled y troedffordd presennol ar hyd ymyl y safle, ond os nad yw’n llydan yna argymhellaf fod yr ymgeisydd yn ei ledu fel rhan o’r bwriad.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Sylwadau 05.02.2020

Ar sail y wybodaeth a ddarparwyd, mae gennym bryderon sylweddol ynghylch y datblygiad arfaethedig. Er mwyn goresgyn y pryderon hyn, byddem yn argymell y dylai’r gofyniad/gofynion canlynol cael eu bodloni cyn i’r Awdurdod Cynllunio rhoi caniatâd. Fel arall, byddem yn gwrthwynebu'r cais cynllunio.

Gofyniad – Draenio dŵr budr – Y safle i gael ei gysylltu â'r brif system garthffosiaeth neu dystiolaeth foddhaol i gael ei darparu i ddangos nad yw'n rhesymol i'w gysylltu â'r brif system.

Draenio dŵr budr

Nodwn mai'r bwriad yw cael gwared ar ddraeniad budr i system garthffosiaeth breifat, h.y. gwaith trin carthion. Yn ôl ein cofnodion ni, mae'r datblygiad arfaethedig wedi'i leoli mewn ardal sydd efo carthffosydd gyhoeddus. Nid yw gosod cyfleusterau trin carthffosiaeth preifat mewn mannau sydd â charthffos gyhoeddus fel rheol yn cael ei ystyried yn dderbyniol yn amgylcheddol, oherwydd bod mwy o risg o fethiannau sy'n arwain at lygru'r amgylchedd dŵr o gymharu â systemau carthffosiaeth cyhoeddus.

Mae Adran 6.6.21 o Bolisi Cynllunio Cymru yn nodi: 'Dylai unrhyw ddatblygiad sy'n gollwng carthion domestig gael ei gysylltu â'r brif garthffos os yw'n rhesymol gwneud hynny. Dim ond pan nad yw'n ymarferol cysylltu â'r brif garthffos y caiff datblygiad sy'n cynnig defnyddio cynlluniau draenio nad ydynt yn cysylltu â'r brif system ei ystyried.'

Mae canllawiau'r llywodraeth ar garthffosiaeth breifat yng Nghylchlythyr Llywodraeth Cymru 008/2018 yn pwysleisio ei bod yn rhaid rhagdybio fel man cychwyn y darperir system draenio dŵr budr sy'n gollwng i garthffos gyhoeddus. Ni ddylid ystyried opsiynau sy'n cynnwys gwaredu dŵr budr i garthffos nad yw'n rhan o'r brif system garthffosiaeth ond lle y gellir bodloni'r awdurdod cynllunio lleol, ar ôl ystyried y gost a/neu'r ymarferoldeb, nad yw cysylltu â system garthffosiaeth gyhoeddus yn bosibl.

Mae'r cynnig ar y safle wedi'i ddatblygu ers 2009, o'r adeg y cododd yr ymgymerwr carthffosiaeth broblemau capasiti yn y gwaith trin carthion. Mae cryn dipyn o amser wedi mynd heibio ers y dyddiad hwnnw, ac felly dylai'r datblygiad arfaethedig gysylltu â'r brif garthffos. Rydym yn dwyn sylw'r ymgeiswyr na fyddwn, fel arfer, yn caniatáu trwydded amgylcheddol ar gyfer system trin carthion breifat lle mae'n rhesymol cysylltu â'r garthffos fudr gyhoeddus.

Gofyniad – Draenio dŵr budr – Y safle i gael ei gysylltu â'r brif system garthffosiaeth neu dystiolaeth foddhaol i gael ei darparu i ddangos nad yw'n rhesymol i'w gysylltu â'r brif system.

Rydym felly yn gofyn i'r ymgeisydd naill ai diwygio ei gynigion i sicrhau bod y system draenio dŵr budr wedi'i chysylltu â'r system carthffos gyhoeddus, neu roi tystiolaeth fanwl bellach i ddangos nad yw'n rhesymol cysylltu â'r system.

Dylai'r ymgeisydd ymchwilio'n drylwyr i'r posibilrwydd o gysylltu â'r garthffos fudr drwy gymryd y camau canlynol:

• Mynd at yr ymgymerwr carthffosiaeth yn ffurfiol ynghylch cysylltiad o dan Adran 106 neu orchymyn o dan Adran 98 o Ddeddf Diwydiant Dŵr 1991.

• Cyflwyno hysbysiad am gysylltiad o dan Adran 106 o Ddeddf Diwydiant Dŵr 1991 os yw'r ymgymerwr carthffosiaeth wedi gwrthod cysylltu.

• Darparu manylion o'r rhesymau a roddwyd gan yr ymgymerwr carthffosiaeth os yw wedi gwrthod cysylltiad o dan Adran 98 neu Adran 106 o Ddeddf Diwydiant Dŵr 1991 a chadarnhau ei fod wedi apelio yn erbyn y penderfyniad hwn.

• Dangos nad yw'n rhesymol cysylltu â'r garthffos fudr gyhoeddus.

• Lle nad yw'n rhesymol cysylltu â'r garthffos fudr gyhoeddus, dangos ei fod wedi ystyried gofyn i'r ymgymerwr carthffosiaeth roi ei system arfaethedig ar waith.

Dylai'r ymgeisydd fod yn ymwybodol pe na bai cysylltiad â charthffos y prif gyflenwad yn ymarferol, bydd angen iddo ddangos hefyd na fyddai'n cynnig yn peri perygl annerbyniol i'r amgylchedd dŵr. Mae Cylchlythyr Llywodraeth Cymru 008/2018 yn nodi y dylid rhoi ystyriaeth lawn a manwl i'r meini prawf amgylcheddol a restrir o dan baragraff 2.6 o'r cylchlythyr, er mwyn cyfiawnhau defnyddio carthffosiaeth breifat.

Dylai'r ymgeisydd hefyd fod yn ymwybodol y bydd angen iddo wneud cais am drwydded amgylcheddol neu gofrestru eithriad gyda ni os nad yw'n bosibl cysylltu â'r brif garthffos. Fel y'i nodir uchod, rydym yn disgwyl i ddatblygwyr sy'n gollwng carthion domestig gysylltu â'r garthffos fudr gyhoeddus pan fydd hynny'n rhesymol. Fel arfer, ni fyddwn yn rhoi caniatâd gollwng dŵr ar gyfer system trin carthion breifat pan fydd cysylltu â'r garthffos fudr gyhoeddus yn rhesymol. Hefyd, rydym yn disgwyl i ollyngiadau o elifion masnach gysylltu â'r garthffos fudr gyhoeddus pan fydd hynny'n rhesymol ac yn dibynnu ar allu'r ymgymerwr carthffosiaeth i gael caniatâd elifion masnach neu ddod i gytundeb elifion masnach.

Sylwer, os oes angen trwydded amgylcheddol, efallai y bydd angen gwybodaeth ychwanegol yn rhan o'r cais hwnnw, ac felly cynghorir yr ymgeisydd i gynnal trafodaethau â'n Tîm Trwyddedu ar 0300 065 3000 ar y cyfle cyntaf cyn gwneud cais, er mwyn ceisio sicrhau nad oes gwrthdaro rhwng unrhyw ganiatâd cynllunio a roddir a gofynion y drwydded. Mae'n bwysig nodi nad yw sicrhau unrhyw ganiatâd cynllunio yn gwarantu y dyfernir trwydded os ystyrir cynnig yn annerbyniol (naill ai yn sgil perygl amgylcheddol neu oherwydd, ar ôl ymchwiliad pellach, ystyrir bod cysylltiad â'r brif garthffos yn ymarferol). Dylai'r ymgeisydd sicrhau bod ganddo’r holl ganiatadau a thrwyddedau angenrheidiol ac unrhyw gymeradwyaeth arall sydd ei hangen cyn cychwyn gwaith ar y safle.

Mae mwy o wybodaeth, gan gynnwys canllaw cam wrth gam i gofrestru a'r ffurflenni cais perthnasol, ar gael ar ein gwefan. Lle y caiff cyfleusterau trin/gwaredu carthion preifat eu defnyddio, mae'n rhaid iddynt gael eu gosod a'u cynnal yn unol â Safonau Prydeinig 6297 a Dogfen Gymeradwy H y Rheoliadau Adeiladu. Yn ogystal, rydym yn cyfeirio'r ymgeisydd at Ganllawiau i Atal Llygredd 4 ar wefan NetRegs, sy'n darparu gwybodaeth bellach.

Sylwer, nid yw diffyg capasiti, neu gynlluniau i wella capasiti yn y

garthffos, yn rheswm dilys i ymgymerwr carthffosiaeth wrthod cysylltiad o dan Adran 106 o Ddeddf Diwydiant Dŵr 1991 a gallwn wrthod rhoi trwydded amgylcheddol neu eithriad ar gyfer cyfleusterau trin preifat mewn amgylchiadau o'r fath.

Rhywogaethau a Warchodir

Mae'n cofnodion yn dangos efallai bod yna rhywogaethau a warchodir yn ardal y safle (dyfrgwn, ystlumod). Rydym yn eich cynghori i gysylltu â'ch ecolegydd i drafod a chytuno ar gwmpas unrhyw arolygon gofynnol o rywogaethau a warchodir i gefnogi unrhyw gais cynllunio, gan ystyried y cyfnod o amser sydd wedi mynd heibio o'r cais cynllunio gwreiddiol.

Mae ein sylwadau uchod yn ymwneud yn benodol â materion sydd wedi'u rhestru yn ein dogfen 'Pynciau Ymgynghori' (Medi 2018) sydd wedi'i gyhoeddi ar ein gwefan: (https://cdn.naturalresources.wales/media/686847/dpas-consultation-topics-august-2018-eng.pdf?mode=pad&rnd=131819256840000000). Nid ydym wedi ystyried yr effeithiau posibl ar faterion eraill ac ni ellir diystyru'r posibilrwydd y gall y datblygiad arfaethedig effeithio ar fuddiannau eraill, gan gynnwys buddiannau amgylcheddol o bwysigrwydd lleol.

Sylwadau 10.03.2020

Nid oes bellach gennym wrthwynebiad i'r cais, ond gennym y sylwadau a ganlyn:

Draeniad Aflan

Rydym yn croesawu cadarnhad gan yr ymgeiswyr bydd Dŵr Cymru / Welsh Water, bellach yn derbyn llifau dwr budr o'r datblygiad arfaethedig i'r brif garthffos. Mae'r ymgeisydd wedi cyflawni y gofyniad yn ein ymateb blaenorol, dyddiedig 5 Chwefror 2020. Felly, efallai y byddwch isio cynnwys amod mewn unrhyw ganiatâd i gadarnhau bod y draeniau budr o'r datblygiad arfaethedig am gysylltu â'r brif garthffos.

Rhywogaethau a Warchodir

Mae'n cofnodion yn dangos efallai bod yna rhywogaethau a warchodir yn ardal y safle (dyfrgwn, ystlumod). Rydym yn eich cynghori i gysylltu â'ch ecolegydd i drafod a chytuno ar gwmpas unrhyw arolygon gofynnol o rywogaethau a warchodir i gefnogi unrhyw gais cynllunio, gan ystyried y cyfnod o amser sydd wedi mynd heibio o'r cais cynllunio gwreiddiol.

Sylwadau 01.09.2021

Rhywogaethau a Warchodir

Nodwn fod yr adroddiad ystlumod a gyflwynwyd i gefnogi'r cais uchod (Greenscape Ecology. Bat Activity Report, ref P2 21-05 158.1, 14 Gorffennaf 2021) wedi nodi nad oedd ystlumod yn clwydo ar safle'r cais, ond yn ei ddefnyddio i gymudo. O'r wybodaeth a gyflwynwyd, rydym yn ystyried bod y datblygiad arfaethedig yn cynrychioli risg is i ystlumod, fel y diffinnir yn ein dogfen arweiniol 'Ymagwedd Cyfoeth Naturiol Cymru at Ystlumod a Chynllunio' (2015). Caiff ystlumod a'u safleoedd bridio a'u mannau gorffwys eu gwarchod dan Reoliadau Cadwraeth Cynefinoedd a Rhywogaethau 2017.

Fodd bynnag, gan fod y datblygiad yn cynrychioli risg is i ystlumod yn yr achos hwn, nid ydym yn ystyried y byddai'r datblygiad yn debygol o gael effaith niweidiol ar y gwaith o gynnal poblogaeth y rhywogaeth dan sylw ar statws cadwraethol ffafriol yn ei gwasgariad naturiol.

Yn ogystal â hyn, rydym yn cynghori na fydd y datblygiad arfaethedig yn debygol o niweidio neu aflonyddu ar yr ystlumod neu eu safleoedd bridio a'u mannau gorffwys ar y safle hwn, cyn belled â bod y mesurau osgoi a ddisgrifir yn yr adroddiad ystlumod yn cael eu gweithredu.

Bydd yn rhaid i'r adroddiad gael ei gynnwys yn y 'rhestr gymeradwy o gynlluniau/dogfennau' o fewn yr hysbysiad o benderfyniad os bydd caniatâd yn cael ei roi ar gyfer y prosiect.

Cysylltwch â ni unwaith eto os bydd gwybodaeth ychwanegol yn dangos nad yw'r achos hwn yn un risg is bellach.

Draeniad Aflan

Gwnaethom tro blaen croesawu cadarnhad gan yr ymgeiswyr bydd Dŵr Cymru / Welsh Water, bellach yn derbyn llifau dwr budr o'r datblygiad arfaethedig i'r brif garthffos. Wnaeth yr ymgeisydd tro’r blaen cyflawni y gofyniad yn ein ymateb blaenorol, dyddiedig 5 Chwefror 2020. Felly, efallai y byddwch isio cynnwys amod mewn unrhyw ganiatâd i gadarnhau bod y draeniau budr o'r datblygiad arfaethedig am gysylltu â'r brif garthffos. Efallai byddwch eisiau ail-ymgynghori efo Dwr Cymru i gadarnhau mai hyn yw dal y sefyllfa.

Dŵr Cymru: Sylwadau 08.09.2021

CARTHFFOSIAETH

Mae'n ymddangos nad yw'r cais yn cynnig cysylltu i'r garthffos gyhoeddus, ac felly nid oes gan Dŵr Cymru Welsh Water unrhyw sylwadau pellach. Fodd bynnag, pe byddai amgylchiadau'n newid a bod cysylltu â'r system gyhoeddus/gwaith trin carthffosiaeth gyhoeddus yn cael ei ffafrio, byddai'n rhaid ail-ymgynghori â ni ynghylch y cais hwn. Cynghorir y datblygwr i gysylltu â ni ar y cyfeiriad uchod neu ffonio 0800 9172652 cyn cychwyn ar unrhyw waith ar y safle.

CYFLENWAD DŴR

Gall cyflenwad dŵr fod ar gael i wasanaethu'r datblygiad arfaethedig hwn. Efallai y bydd angen i'r datblygwr gyfrannu, dan Adrannau 40 - 41 Deddf Diwydiant Dŵr 1991, tuag at ddarparu prif bibell ddŵr newydd oddi ar y safle ac/neu ar y safle, ynghyd â'r seilwaith cysylltiedig. Gellir cyfrifo lefel y cyfraniad ar ôl derbyn cynlluniau gosodiad safle manwl ac fe ddylid eu hanfon i'r cyfeiriad uchod.

Mae ein hymateb yn seiliedig ar y wybodaeth a ddarparwyd gan eich cais. Gofynnwn yn garedig, pe byddai'r bwriad yn newid yn ystod proses y cais, i chi ail-ymgynghori gyda ni a chadwn yr hawl i roi cyflwyniad newydd.

Uned Bioamrywiaeth:	Sylwadau 22.09.2021 Diolch am yr adroddiad ecolegol gan Greenscape Environmental dyddiedig 15fed Medi 2021, sydd wedi cael ei diweddaru (adroddiad gwreiddiol 14 Gorffennaf 2021). Mae’r adroddiad yn well, ac wedi cynnwys cofnodion o ystlumod yn yr ardal, ac yn cynnwys methodoleg ar gyfer traws plannu gwrych, ond nid oes yna gynllun i dangos lle fydd y gwrych yn cael ei lleoli. Buasai’r canlyniad gorau i gadw’r gwych ar hyd y lon, a chymryd y 70 medr allan ar gyfer y fynedfa, a’i drawsblannu. Buasai 70 medr mwyafrif o’r gwych, gweler atodiad. Hoffwn weld cynlluniau sydd yn dangos bydd y gwrych yn cael ei gadw (heblaw am y fynedfa).
Swyddog Cadwraeth	Heb eu derbyn
Uned Strategol Tai	Sylwadau 03.06.2020 Gwybodaeth am yr angen: Mae'r hyn a ganlyn yn dangos nifer yr ymgeiswyr sy'n dymuno byw yn yr ardal: -

241 ymgeisydd oddi ar y Gofrestr Tai Teg am eiddo canolraddol

675 ymgeisydd oddi ar y gofrestr tai cyffredin am eiddo cymdeithasol

Ffynhonnell data:

Tai Teg

Cofrestr Tai Cyffredin Cyngor Gwynedd

Sylwadau:

** Efallai bod y ffigyrau hyn yn cael eu dyblygu **

Gwybodaeth ar y math o angen:

Mae'r hyn a ganlyn yn dangos nifer yr ystafelloedd gwely y mae'r ymgeiswyr yn eu dymuno:

Nifer yr ystafelloedd gwely (perchennog neu rhan-berchennog)

Math yr eiddo	Nifer yr ystafelloedd gwely	Angen fel %
BYNG	1	0%
	2	0%
	3	1%
	4	0%
FFLAT	1	2%
	2	7%
	3	0%
	4	0%
TAI	1	1%
	2	42%
	3	42%
	4	4%
MAIS	1	0%
	2	0%

	3	0%
	4	0%

Nifer yr ystafelloedd gwely

(Tîm Opsiynau Tai)

Math yr eiddo	Nifer yr ystafelloedd gwely	Angen fel %
BYNG	1	6%
	2	7%
	3	1%
	4	0%
FFLAT	1	15%
	2	12%
	3	2%
	4	0%
TAI	1	11%
	2	13%
	3	8%
	4	2%
MAIS	1	11%
	2	9%
	3	1%
	4	0%

Ffynhonnell data:

	Tai Teg Cofrestr Tai Cyffredin Cyngor Gwynedd ** Efallai bod y ffigyrau hyn yn cael eu dyblygu ** Addasrwydd y Cynllun: Yn seiliedig ar y wybodaeth uchod, mae'n ymddangos bod y Cynllun yn: - Ymdrin yn Rhannol â'r angen yn yr ardal Disgwylir i'r cynlluniau ymdrin â 20% o dai fforddiadwy. Pe byddai'r Gymdeithas Tai yn bartner ar gyfer y datblygiad hwn byddai angen i ddyluniad yr eiddo gydymffurfio â safon LLC (DQR). Noder y cais am 5 tŷ i'w datblygu fel tai fforddiadwy. Mae'r cais yn cyfeirio at gymdeithas dai, heb enwi un yn benodol. Hoffwn wybod os yw'r datblygwr wedi cysylltu â'r cymdeithasau tai. Lefel y disgownt: Mae 63% wedi eu prisio allan o'r farchnad yn yr ardal hon Ffynhonnell data: CACI Paycheck Sylwadau: ** Ni allaf wneud sylw ar y cais cynllunio gan nad oes unrhyw werth y farchnad wedi ei gyflwyno. Byddwn yn hapus i ail-ymweld â'r cais unwaith y bydd prisiad ffurfiol wedi ei dderbyn **
Ymddiriedolaeth Gerddi Hanesyddol Cymru	Heb eu derbyn
Uned Coed	Sylwadau 03.12.2021 Diolch am ymgynghori ar y cais yma gyda'r wybodaeth ychwanegol. Mae'r adroddiad coed wedi ei gyflwyno yn dilyn fy sylwadau blaenorol, mae ymdrech wedi ei wneud i leihau effaith y datblygiad ar y coed, ond mae dal sawl cwestiwn yn codi ynglŷn â effaith y

datblygiad.

- Er bod ymdrech wedi ei gwneud i leihau datblygiad oddi fewn i’r ardal wreiddio (RPZ), mae dal gormod o ddatblygiad ag effaith yn digwydd oddi fewn yr ardal wreiddio a fydd yn cael effaith andwyol i’r coed yma.

- Mae’r adroddiad yn amlinellu dulliau gwaith i drio lleihau'r effaith yn ystod y gwaith adeiladu, ac mae’r adroddiad yn canolbwyntio yn bennaf ar leihau effaith oddi fewn yr ardal wreiddio, ond mae dal peth datblygiad oddi fewn yr ardal yma gyda pafin set concrit a mynediad ceir a peth ardal gardd o’r tai.

- Nid yw’n glir pwy fydd yn gyfrifol am y coed a sut byddant yn cael eu rheoli. Os oes unrhyw niwed i’r gwreiddiau neu y coed eu hunain fe allsant ddirywio yn sydyn yn y 10 mlynedd yn dilyn y Gwaith adeiladu. Y pryder yw os bydd y datblygiad yn cael ei ganiatáu bydd y perchnogion newydd yn awyddus i gael gwared o’r coed gan eu bod yn ofni iddynt ddisgyn neu eu bod yn pryderu nad ydynt yn saff -mae sawl enghraifft o hyn yn cael ei weld yn y system gynllunio.

- Mae Coetir hynafol wedi ei warchod yng Nghymru. Rwyf o’r farn bod cyfiawnhad am ofyn am fesuriadau gwarchod coed sy’n fwy na’r hyn a awgrymir yn yr adroddiad safon BS5837/2012 oherwydd pwysigrwydd y coed. Mae’r coed sydd yn amgylchynu’r safle datblygiad wedi ei dynodi yn goetir hynafol ac yn rhan bwysig iawn yn y tirlun ehangach a’r gysylltedd o’r cynefin prin yma drwy’r dyffryn. Bysai’r datblygiad yn gallu arwain at golled o’r cysylltedd yna.

- Pan dderbyniwyd y caniatâd amlinellol yn ôl yn 2009, nid oedd coetir hynafol wedi ei warchod o dan ddeddfwriaeth Cynllunio yng Nghymru, felly mae angen cymryd hyn i ystyriaeth

- Ar y cynlluniau mae plot 6 a plot 7 wedi ei amlygu, ond nid oes tŷ wedi ei nodi i gael ei adeiladu yma, er bod rhwydwaith lonydd ag ati mewn lle -nid oes esboniad o hyn, ond gwelir bod effaith mawr i’r RPZ yn y ddau safle yma. Hefyd mae trac yn arwain i lawr i’r cae nesaf sydd hefyd gyda coetir hynafol arno -beth yw’r bwriad gyda’r trac/ mynediad yma?

Uned Draenio Tir	Sylwadau 07.02.2020 Sylwadau ac argymhellion ar gyfer y cais uchod ynghlwm – ar y dealltwriaeth fod y cais materion a gadwyd yn ôl wedi ei gyflwyno cyn 7fed Ionawr 2020 a felly fod y cynllun ddim yn destun cais SAB. AMOD: Ni ddylai unrhyw ddatblygiad ddechrau nes bod manylion ar gyfer gweithredu, cynnal a chadw a rheoli cynllun draenio cynaliadwy wedi'u cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol, a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig. Ni chaniateir meddiannu unrhyw adeilad nes bydd y cynllun wedi'i weithredu ac wedi hynny ei reoli a'i gynnal yn unol â'r manylion cymeradwy. Bydd y manylion hynny'n cynnwys: i) amserlen ar gyfer ei gweithredu, a ii) cynllun rheoli a chynnal a chadw am oes y datblygiad a fydd yn cynnwys y trefniadau i'w fabwysiadu gan unrhyw gorff cyhoeddus neu ymgymerwr statudol, neu unrhyw drefniadau eraill i sicrhau'r gweithrediad. Sylwadau diweddarach Diolch am yr ymgynghoriad Nid oes gan yr uned sylwadau i'w cynnig ymhellach i'r rheini a gyflwynwyd ar gyfer y datblygiad yma ar 07/02/2020
Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd	Sylwadau 03.11.2016 Diolch am fy hysbysu ynghylch cyflwyniad yr adroddiad gwerthuso archeolegol gan Aeon Archaeology (adroddiad 0098, Awst 2016). Gallaf gadarnhau bod gwaith wedi cael ei wneud yn unol â'r safonau proffesiynol ac fe allaf nawr ddarparu cyngor wedi ei ddiweddaru ar oblygiadau archeolegol y datblygiad. Mae canlyniad y ffosydd prawf wedi cyd-fynd yn gyffredinol â chanlyniadau'r arolwg geoffisegol, er bod y ffosydd caeedig posib wedi profi'n llai sylweddol na ragwelwyd ac fe nodwyd rhai nodweddion cynnil ychwanegol eraill. Yn eithaf annisgwyl, roedd prif gyfnod y gweithgarwch (gan gynnwys yr ardal gaeedig) yn Rhufeinig, o bosib wedi bod yn ei anterth yn ystod y 3edd ganrif AD. Nid oedd modd i'r gwerthusiad sefydlu natur y gweithgarwch Rhufeinig, ond bu iddo hefyd adnabod tystiolaeth o feddiannaeth Neolithig Cynnar-Canol ac o weithgarwch Mesolithig hwyr. Wrth edrych ar y dystiolaeth bresennol, ymddengys bod y safle yn un aml-gyfnod a allai fod o bwys rhanbarthol, lle nad yw'n teilyngu cael ei gadw ar y safle, ond sydd â photensial rhesymol am ddadansoddiad

arteffactaidd ac amgylcheddol.

Felly, byddwn yn cynghori ymgymryd â rhaglen liniaru archeolegol mewn camau, yn unol ag Amod 16 o ganiatâd cynllunio amlinellol C09A/0518/16/AM. Dylai hyn gynnwys y gwaith cloddio archeolegol cyn datblygu'r ardal gaeedig Rufeinig a'r nodweddion cysylltiedig, gyda briff gwylio archeolegol ar waith adeiladu sy'n aflonyddu'r ddaear yng ngweddill y safle. Yn dilyn y camau gwaith maes, bydd angen i'r rhaglen liniaru gynnwys gwaith ar ôl cloddio gan gynnwys dadansoddiad, cadwraeth, adrodd ac archifo.

Ers y rhoddwyd caniatâd amlinellol, mae'r geiriad a argymhellir ar gyfer yr amod wedi ei addasu er mwyn gwella eglurder a gorfodadwyaeth. Cysylltwch â ni i drafod geiriad addas os oes angen er mwyn atodi amod i'r caniatâd materion a gadwyd yn ôl i sicrhau'r mesurau lliniaru archeolegol.

Sylwadau 20.08.2021

Diolch am ein hysbysu ynghylch y cynlluniau wedi'u diweddaru. Nid oes gan hyn unrhyw effaith ar faterion archeolegol ac mae'r argymhellion a wnaed mewn gohebiaeth flaenorol ar gyfer mesurau lliniaru archeolegol yn parhau i fod yn briodol. Byddai'r dull lliniaru a argymhellir nawr yn cynnwys strip, map a chofnod ar gyfer y safle cyfan, yn hytrach na chyfuniad o'r cloddio wedi'i dargedu a briff gwylio, gan ein bod wedi canfod bod hon yn dechneg fwy effeithlon (ar gyfer archeolegwyr a'r datblygwr) ar gynlluniau tai ar y raddfa hon. Byddai angen cwblhau'r gwaith maes hwn cyn cychwyn ar unrhyw waith adeiladu ar y safle.

CADW

Sylwadau 10.02.2020

Cyngor

Wedi ystyried y wybodaeth a ddarparwyd gyda'r cais cynllunio nid oes gennym unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad arfaethedig. Ceir ein hasesiad o'r datblygiad isod.

Ein rôl

Ein rôl statudol yn y broses gynllunio yw darparu asesiad i'r awdurdod cynllunio lleol ynghylch effaith bosib y cynnig ar henebion cofrestredig, parciau a gerddi hanesyddol cofrestredig, tirweddau hanesyddol cofrestredig lle mae angen Asesiad Effaith Amgylchedd ac mae'r datblygiad yn debygol o effeithio ar werth cyffredinol eithriadol Safle Treftadaeth y Byd. Nid ydym yn darparu asesiad o effaith debygol y datblygiad ar adeiladau rhestredig neu ardaloedd

cadwraeth, gan mai materion i'r awdurdod lleol yw'r rhain.

Mater i'r awdurdod cynllunio lleol yw pwyso a mesur ein hasesiad yn erbyn yr holl ystyriaethau perthnasol eraill wrth benderfynu a ddylid cymeradwyo caniatâd cynllunio.

Polisïau Cenedlaethol

Ystyrir ceisiadau am ganiatâd cynllunio yng ngoleuni polisi a chanllawiau defnydd tir Llywodraeth Cymru ym Mholisi Cynllunio Cymru (PCC), Nodiadau Cyngor Technegol a chanllawiau perthnasol.

Mae PCC (polisi cynllunio Cymru, argraffiad 10), yn egluro ei bod yn bwysig bod y system gynllunio yn anelu at warchod, cadw a chyfoethogi arwyddocâd asedau hanesyddol. Bydd hyn yn cynnwys ystyried gosodiad ased hanesyddol a allai ymestyn y tu hwnt i'w gwrtil. Dylid rheoli unrhyw newid sy'n effeithio ar ased hanesyddol neu ei osodiad mewn ffordd sensitif a chynaliadwy.

Mae cadw olion archeolegol a'u gosodiad yn ystyriaeth berthnasol wrth wneud penderfyniad ar gais cynllunio, boed yr olion yn heneb gofrestredig ai peidio. Lle mae'n debygol bod olion archeolegol o bwys cenedlaethol yn debygol o gael eu heffeithio gan ddatblygiad arfaethedig, dylai fod rhagdybiaeth o blaid eu gwarchod yn ffisegol yn eu lleoliad. Dim ond mewn amgylchiadau eithriadol y bydd caniatâd cynllunio yn cael ei roi os byddai datblygiad yn arwain at effaith andwyol uniongyrchol ar heneb gofrestredig (neu safle archeolegol a ddengys ei fod o bwys cenedlaethol).

Mae Nodyn Cyngor Technegol 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol yn ymhelaethu drwy egluro, wrth ystyried cynigion datblygu sy'n effeithio ar henebion cofrestredig neu ar olion archeolegol eraill sydd o bwys cenedlaethol, y dylai fod rhagdybiaeth o blaid eu cadw'n ffisegol yn eu lleoliad, h.y. rhagdybiaeth yn erbyn cynigion fyddai'n golygu addasu sylweddol neu beri difrod, neu fyddai'n cael effaith andwyol sylweddol gan achosi niwed o fewn gosodiad yr olion.

Asesu

Henebion Cofrestredig

CN153 Heneb a Chwrsws Henge

CN252 Anheddiad Cytiau Crwn i'r GO o Dan-y-Marian

CN380 Traphont Cegin (Rheilffordd y Penrhyn)

Parciau a Gerddi Cofrestredig:

Castell Penrhyn

Mewn ymateb i geisiadau materion a gadwyd yn ôl blaenorol, nid yw Cadw wedi adnabod unrhyw effeithiau andwyol ar osodiad yr asedau hanesyddol dynodedig uchod. Ni allwn weld unrhyw newidiadau yn y cais presennol fydd yn newid y cyngor hwn.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a hysbyswyd trigolion cyfagos a rhoddwyd rhybudd yn y papur lleol. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben a derbyniwyd llythyrau / gohebiaeth gwrthwynebu ar sail:

- Yr angen i ddyluniad gydweddu a'r adeiladau rhestredig cyfagos
- Effaith ar olau
- Dwr ffo
- Goredrych oherwydd fod y safle yn uwch
- Diogelwch ffyrdd
- Draenio dŵr budr
- Materion archeoleg

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 15 tŷ gan gynnwys 5 fforddiadwy. Mae egwyddor y bwriad o ran codi tai, wedi ei ganiatáu ac ni fydd y cais yma yn ail asesu'r materion yma yn unol â'r drefn ceisiadau amlinellol a materion a gadwyd yn ôl.

Tai Fforddiadwy a chymysgedd tai

5.2 Fel sydd wedi ei nodi, mae caniatâd amlinellol wedi ei roi ar gyfer codi 15 o dai gan gynnwys 5 tŷ fforddiadwy. Mae'r bwriad yma wedi ei gadarnhau yn eu ffurflen gais amlinellol wreiddiol ac yn y caniatâd cynllunio amlinellol. Ar y pryd, 'roedd y cyfradd yma yn cydymffurfio a'r 30% o dai fforddiadwy oed yn ofynnol o dan y Cynllun Datblygu Lleol.

5.3 Yn wreiddiol roedd bwriad darparu'r 5 uned fforddiadwy drwy'r 5 tŷ teras 3 a 2 lofft sydd wedi eu lleoli ar y ffin orllewinol y safle. Yn dilyn trafodaethau gyda'r ACLl yn ymwneud a materion coed yn bennaf a mabwysiadu'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, mae'r cyfradd o dai fforddiadwy sydd ei angen yn Llandygai wedi ei leihau i 20% ac felly mae'r asiant yn cynnig 3 o'r tai teras yma (dau 3 ystafell wely ac un 2 ystafell wely) fel tai fforddiadwy yn lle'r 5 gwreiddiol.

5.4 Mae'r tai teras yma yn cynnig arwynebedd llawr mewnol o 89m sgwâr yr un. Mae Canllaw Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy yn nodi uchafswm arwynebedd llawr o 94m sgwâr ar gyfer tai 3 ystafell wely ac 83m sgwâr ar gyfer tai 2 ystafell wely. Mae'r tai 2 ystafell wely felly fymryn yn fwy na'r uchafswm arwynebedd llawr derbyniol.

5.5 Mae'r wybodaeth a gyflwynwyd gan Uned Strategol Tai yn cadarnhau gofyn am dai 2 a 3 llofft fforddiadwy, ac mae'r Uned yn cadarnhau fod y bwriad (ar gyfer 5 tŷ fforddiadwy) yn rhannol cyfarch yn angen, ond na ellir cadarnhau fod y bwriad yn dderbyniol hyd nes darperir prisiad ar gyfer yr unedau fforddiadwy. Mae'r sylwadau yma wedi eu pasio i'r asiant, ond nid oes prisiad wedi ei dderbyn.

5.6 Yn anffodus, er y byddai modd diwygio'r nifer o dai fforddiadwy o dan gais arall ar wahân, nid oes posib gwneud hynny drwy gais materion a gadwyd yn ôl oherwydd fod y ffurflen gais amlinellol a'r caniatâd cynllunio amlinellol yn cyfeirio'n benodol tuag ar ddarparu 5 uned fforddiadwy yng nghyswllt y bwriad yma. Er fod trafodaethau wedi bod am leihau'r nifer o dai fforddiadwy i 3 ac y byddai posib gwneud hynny drwy gais ar wahân, nid yw'r ffurflen gais na'r cynlluniau diwygiedig yn cadarnhau'r newid i 3 eiddo fforddiadwy yn glir. Ymhellach mae 5 tŷ teras yn rhan o'r cais ac mae arwynebedd llawr y tai yma i gyd yn cydymffurfio gyda gofynion CCA Tai Fforddiadwy. I'r perwyl hyn ystyrir bod modd i'r bwriad gerbron barhau i ddarparu 5 tŷ fforddiadwy sy'n cydymffurfio a gofynion y caniatâd amlinellol.

5.7 O ran cymysgedd tai, mae'r cynlluniau diwygiedig yn darparu tai llai o faint o ganlyniad i ddarparu llain 'buffer' ar gyfer diogelu'r coed wedi eu gwarchod. Y prif newid yw lleihad amlwg yn y nifer o dai sengl 4/5 llofft (yn flaenorol roedd 9 uned o'r fath) gyda thai 2 a 3 llofft bellach yn llawer yn fwy amlwg. Mae dau dŷ pâr bellach yn rhan o'r gymysgedd tai.

5.8 Mae'n bwysig sicrhau fod y math o unedau a'u cynigir yn briodol o ran hyrwyddo cymuned gynaliadwy yn unol â Pholisi TAI 8 ('Cymysgedd Briodol o Dai') sy'n hyrwyddo cynigion sy'n cyfrannu at wella cydbwysedd tai ac yn diwallu anghenion a nodir yn y gymuned gyfan. Mae angen ystyried felly os yw'r gymysgedd o unedau a deiliadaeth a'i cynigir yma yn addas er mwyn hyrwyddo cymuned gymysg gynaliadwy. Mae'n bwysig felly ystyried cynnwys y CCA 'Cymysgedd Tai' wrth sefydlu os yw'r hyn a'i cynigir yn addas. Nodir fod datganiad wedi ei gynnwys yn flaenorol hefo'r cais sydd yn ceisio cyfiawnhau'r gymysgedd tai arfaethedig ond mae newid wedi bod yn y ddarpariaeth fforddiadwy ers cyflwyno'r wybodaeth hynny.

5.9 Mae'n amlwg fod yna fwy o gymysgedd o ran gwahanol fathau o dai yn y bwriad diwygiedig. Gyda lleihad yn y nifer o unedau fforddiadwy a'u cynigir, mae unedau teras hefyd bellach yn rhan o'r ddarpariaeth marchnad agored ar y safle, ac mae sicrhau rhagor o dai 2 a 3 llofft yn cyd-fynd yn effeithiol gyda'r sylwadau blaenorol a nodwyd o safbwynt y gymysgedd tai.

5.10 Er hyn ac o ganlyniad i'r newidiadau i'r cynllun nad yw'n cael eu adlewyrchu yn y datganiad cymysgedd tai a'r diffyg gwybodaeth o ran prisiad, ni ystyrir fod y bwriad gerbron yn ei gyfanrwydd yn cydymffurfio gyda gofynion polisïau TAI 8 a CCA Cymysgedd Tai o ran cyfiawnhau'r cymysgedd a ddarperir, na pholisïau PS18 a TAI 15 a CCA Tai Fforddiadwy o ran cyfiawnhau arwynebedd llawr yr unedau fforddiadwy a sicrhau fod yr unedau yn fforddiadwy am byth o ran pris.

Mwynderau gweledol, cyffredinol a phreswyl

5.11 Mae’r safle wedi ei leoli o fewn y ffin ddatblygu, ac mae tai amrywiol wedi eu lleoli o gwmpas y safle, yn benodol ar y ffin ddeheuol a dros y ffordd gyhoeddus ar y ffin orllewinol. Nodir fod trigolion y tai yma yn pryderu am effaith y bwriad ar eu preifatrwydd a golau.

5.12 Mae’r cynllun yn bwriadu darparu dau dy deulawr ar wahân gyferbyn a’r fynedfa i’r Ficerdy sydd wedi ei leoli dros ffordd i’r safle. Ystyrir fod y pellter ar draws y ffordd yn ddigonol ar gyfer diwallu unrhyw effaith uniongyrchol ar fwynderau’r trigolion yma.

5.13 Mae tri eiddo wedi eu lleoli mewn clwstwr ar y ffin ddeheuol y safle. Mae’r trac mynediad tua’r tai yma yn rhedeg ar hyd y ffin ddeheuol, ac mae’r eiddo Pentwmpath wedi ei leoli agosaf i’r safle gyda’r tai eraill tu cefn. Mae’r trigolion yma yn nodi fod lefelau tir yn golygu byddai’r datblygiad gerbron yn uwch na’u eiddo ac felly yn cael effaith ar olau a goredrych arnynt. Gan fod y datblygiad wedi ei leoli i’r gogledd i’r tai presennol yma, ni fydd y bwriad yn amharu ar olau o lwybr yr haul i’r perwyl hyn. Nid yw lefelau tir/llawr gorffenedig y datblygiad wedi ei gadarnhau, ond o ystyried fod yna 7m rhwng cefn y tŷ a fwriedir agosaf i’r ffin ac fod bwriad cadw’r llystyfiant presennol ar y ffin, ni ystyrir y byddai’r bwriad yn achosi effaith andwyol sylweddol o ran goredrych yn yr achos yma.

5.14 Mae nodweddion dyluniadol amrywiol yn yr ardal, ac mae’r tai sydd wedi eu lleoli gyferbyn a’r safle wedi eu rhestru. Mae’r gosodiad, dyluniad a gorffeniad a fwriedir yn syml ac yn cynnig nodweddion dyluniadol cymesur a thraddodiadol ac felly ystyrir ei fod yn cydweddu a’r ardal ac yn dderbyniol o ran effaith weledol cyffredinol ac ni ystyrir y byddai'n cael effaith andwyol ar yr adeiladau rhestredig, ardal gadwraeth na Chastell Penrhyn sydd gerllaw.

5.15 Yn ystod y trafodaethau helaeth sydd wedi bod ynghylch a’r datblygiad gerbron, mae’r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi mynegi pryder cyson ynglŷn ac effaith andwyol weledol y byddai colli’r gwrych presennol sydd wedi ei leoli ar ffin orllewinol y safle yn ei achosi. Mae’r ACLl wedi crybwyll y byddai darparu bwlch ar gyfer mynedfa gerbydol yn unig yn dderbyniol, ond y dylai cadw gweddill y gwrych er mwyn diogelu cymeriad a nodweddion presennol yr ardal. Er hyn, mae’r bwriad yn parhau i ddarparu bylchau ar gyfer llwybrau troed o’r tai ar wahân sydd wedi eu lleoli ar y ffin yma, ac mae bwriad tynnu’r gwrych yn gyfan gwbl yn islawr y fynedfa a fwriedir.

5.16 O ganlyniad, er na ystyrir y byddai’r bwriad gerbron yn cael effaith andwyol ar mwynderau cyffredinol na phreifatrwydd y trigolion cyfagos, ystyrir y byddai colli rhannau o’r gwrych ar y ffin orllewinol yn cael effaith andwyol sylweddol ar gymeriad yr ardal ac felly mae’r bwriad yn groes i ofynion meini prawf 2 a 3 o bolisi PCYFF 3 o ran parchu cyd-destun y safle ac ymgorffori tirlunio meddal pan fo hynny’n briodol, a meini prawf 3, 4 a 6 o bolisi PCYFF 4 o ran parchu ac amddiffyn golygfeydd lleol ac unrhyw nodweddion naturiol cadarnhaol sy’n bodoli a rhoi cyfiawnhad dros amgylchiadau lle nad oes modd osgoi tynnu/colli coed neu wrychoedd.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.17 Mae'r bwriad yn golygu darparu mynediad gerbydol i'r safle oddi ar y briffordd cyhoeddus sy'n rhedeg heibio'r safle ynghyd a ffordd stad sy'n canghennu i ffwrdd o fewn y safle. Mae mynediad drwy'r safle i'r cae gerllaw yn parhau gan nad oes modd cael mynediad i'r cae yma fel arall.

5.18 Nodir fod trafodaethau helaeth wedi bod gyda asiant y cais ynglŷn â darparu un mynedfa i'r safle (yn lle mynedfa ar wahano i bob tŷ sydd wedi ei leoli ar y ffin orllewinol) ynghyd lleihau'r ffordd mynediad ffurfiol i'r cae gerllaw.

5.19 Mae sylwadau'r Uned Drafnidiaeth ar y cynlluniau diweddaraf yn cadarnhau nad oes gwrthwynebiad i siâp y ffordd stad sy'n gael ei fabwysiadau a cadarnhaf fod y rhan yma'n cydymffurfio gyda'n gofynion o ran lled, ffurf a man troi. Byddai'r ffyrdd stad sy'n canghennu i ffwrdd o'r brif ffordd stad yn aros yn breifat.

5.20 Mae'r Uned Drafnidiaeth yn cadarnhau fod y nifer o lecynnau parcio ar gyfer pob tŷ yn cydymffurfio a'r gofynion, fodd bynnag argymhellir adolygu'r trefn a gynigir i plotiau 5 i 10. Mae'r parcio wedi ei drefnu mewn ffurf 'tandem' sef un ar ôl y llall, ac o brofiad dyma'r ffurf sy'n fwy debygol o arwain ar parcio ar y ffordd. Gan bydd y ffordd o flaen y tai yma'n llai na ffordd stad arferol y pryder yw y byddai'n arwain at parcio'n rhwystro mynediad i eraill / ffrwgwd rhwng cymdogion. Mae'r safle'n cynnig ddigon o le i roi'r parcio ochr wrth ochr i'r plotiau yma, ac osgoi'r potensial am y broblem yma.

5.21 Yn ogystal, nodir nad yw'n sicr beth ydi lled y troedffordd presennol ar hyd ymyl y safle, ond os nad yw'n llydan yna argymhellir fod yr ymgeisydd yn ei ledu fel rhan o'r bwriad.

5.22 Nodir nad yw'r materion yma yn debygol o achosi effaith andwyol ar ddiogelwch ffyrdd, ond yn hytrach yn cynnig gwelliant i'r cynllun a'r sefyllfa bresennol ac felly petai'r bwriad yn dderbyniol o ran materion eraill, byddai modd trafod y materion yma ymhellach.

5.23 I'r perwyl hyn felly, ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o ran parcio a diogelwch ffyrdd ac felly nid yw'r bwriad yn groes i ofynion polisïau TRA 2 a 4 o'r CDLl.

Materion bioamrywiaeth a Choed

5.24 Ers caniatáu'r cais amlinellol, mae Gorchymyn Gwarchod Coed wedi ei osod a'i gadarnhau ar y goedlan sy'n ffurfio ffin gogleddol safle'r cais ac sydd o fewn yr un perchnogaeth a'r ymgeisydd. Mae'r coed hefyd yn goetir hynafol ac yn ffurfiol rhan o gadwyn o goetir yn yr ardal.

5.25 O ganlyniad i hyn, mae trafodaethau helaeth wedi bod rhwng yn ACLl, Uned Bioamrywiaeth (a'r swyddog coed), asiant a'i arbenigwyr coed. Mae'r adroddiad coed diweddaraf wedi ei ddyddio Mai 2020 ac yn adlewyrchu'r sefyllfa gyfredol o ran y Gorchymyn Gwarchod Coed a sylwadau'r swyddog coed.

5.26 Mae'r bwriad yn golygu cadw'r coed sydd wedi eu gwarchod ac nid oes bwriad gwneud gwaith iddynt, ac mae llain 'buffer' wedi ei ddarparu rhwng y datblygiad a'r goedlan er mwyn ceisio gwarchod y coed i'r dyfodol. Serch hyn, mae'r swyddog coed o'r farn nad yw'r llain 'buffer' yn ddigonol ar gyfer diogelu'r coed, yn benodol oherwydd fod datblygiad megis ffyrdd, palmentydd, parcio a gerddi o fewn y parthau gwarchod gwreiddiau y coed.

5.27 Mae'r swyddog coed yn nodi o brofiad fod y math yma o ddatblygiad o fewn parthau gwarchod gwreiddiau ac o dan canopi'r coed yn peri problemau yn y dyfodol wrth i ddeiliad tai ddifrodi'r

coed/gwreiddiau sydd o fewn/uwchben eu gerddi. Mae posib i'r coed, oherwydd eu agosatrwydd at y tai/ardaloedd mwynderol y tai achosi perygl i drigolion mewn cyfnodau o dywydd garw neu wrth i'r coed dyfu. Mewn achlysuron fel hyn 'rydym wedi bod mewn sefyllfa o ddelio gyda ceisiadau i dorri coed wedi eu gwarchod oherwydd yr effaith ar drigolion y tai.

5.28 Mae'n bwysig sicrhau felly nad yw datblygiadau newydd yn achosi sefyllfa o wrthdynnu i sicrhau diogelwch y coed ac unrhyw trigolion yn y dyfodol. I'r perwyl hyn, ni ystyrir fod y mesurau lliniaru/gwarchod y coed yn ddigonol ar gyfer diogelu'r coed i'r dyfodol.

5.29 Mae adroddiad ecolegol wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais, y diweddaraf yn Mehefin 2020 gyda ychwanegiad yn mis Medi 2020. Mae'r Uned Bioamrywiaeth a Chyfoeth Naturiol Cymru wedi cadarnhau eu bod yn fodlon gyda cynnwys yr adroddiad. Nodir fod yr Uned Bioamrywiaeth wedi codi pryder dros golli rhannau o'r gwrych ar y ffin orllewinol, ond yn croesawu bwriad i'w drawsblannu. Nid oes cytundeb dros lleoli'r trawsblannu hyd yn hyn, ac mae'r Uned Bioamrywiaeth wedi cadarnhau y byddai'n well cadw cymaint a'r gwrych presennol a phosib a thrawsblannu'r rhan ar gyfer y fynedfa gerbydol yn unig.

5.30 I'r perwyl hyn, ystyrir fod y bwriad yn groes i ofynion maen prawf 8 o bolisi PS19 o'r CDLl gan nad yw'r bwriad yn sicrhau cadw neu wella coed, gwrychoedd a choetiroedd o werth.

Materion isadeiledd

5.31 Mae'r wybodaeth a gyflwynwyd fel rhan o'r cais yn cadarnhau fod bwriad i ddarparu cyfarpar trin carthffosiaeth ar gyfer y safle yma. Mae hyn yn unol a'r caniatâd amlinellol, a deallit fod hynny o ganlyniad i broblemau capasiti ar y pryd.

5.32 Yn dilyn gwrthwynebiad Cyfoeth Naturiol Cymru i'r rhan yma o'r bwriad, deallir fod trafodaethau wedi bod rhwng yr asiant, Cyfoeth Naturiol Cymru a Dŵr Cymru, ac fod Dwr Cymru wedi cadarnhau ar e-bost y byddai cysylltu i'r prif garthffos yn dderbyniol. O ganlyniad, cadarnhawyd i'r asiant y byddai angen newid manylion y cais (yn benodol y ffurflen gais) er mwyn cadarnhau eu bwriad i gysylltu i'r brif garthffos. Nid oes gwybodaeth diwygiedig wedi ei dderbyn o ran hyn, ac felly ni ellir ystyried fod y bwriad gerbron yn dderbyniol o ran delio gyda gwastraff budr ac ni ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisi ISA 1 o'r CDLl o ran hyn.

Materion Iaith

5.33 Mae'r egwyddor o godi tai ar y safle yma eisoes wedi eu ganiatáu drwy'r cais amlinellol ac nid yw'r trothwyon sydd wedi eu gosod o fewn polisi PS1: Yr Iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig ar gyfer darparu tai newydd yn berthnasol ar gyfer y math yma o gais.

5.34 Gan fod y cais yma yn gais Pwyllgor, mae'r CCA Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy yn gofyn rhoi ystyriaeth i'r iaith. Mae'r bwriad gerbron ar gyfer codi 15 tŷ annedd ar leoliad sydd y o fewn i'r ffin ddatblygu Llandygai. Nid oes unrhyw ddatganiad ynglŷn â'r iaith wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais ac oherwydd ei fod yn groes i'r polisïau a nodir uchod, nid yw'r ACLl wedi gofyn am unrhyw wybodaeth ychwanegol mewn cyswllt a'r iaith.

5.35 Er hyn nodir fod egwyddor y bwriad ar gyfer codi tai eisoes wedi ei ganiatáu, ac er gwaethaf y gwrthwynebiad i'r bwriad o ran y materion a gadwyd yn ôl, ni ystyrir y byddai'n cael effaith andwyol ar yr iaith yn yr achos yma.

5.36 Er hyn, ar sail yr uchod, ni ystyrir y byddai'r bwriad yn groes i ofynion penodol polisi PS1 o'r CDLl na gofynion y CCA.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

5.37 Yn dilyn cyfnod o ymgynghori cyhoeddus, derbyniwyd sylwadau sydd wedi eu nodi yn y tabl ymgynghoriadau uchod. Ystyrir fod yr adroddiad uchod yn ymateb i'r materion a godwyd. Nodir fod materion Archeolegol eisoes wedi derbyn sylw o dan y cais amlinellol ac fod Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd wedi ymateb yn ffafriol i'r bwriad gerbron.

6. Casgliadau:

6.1 O ganlyniad i'r asesiad uchod, ystyrir fod y materion a gadwyd yn ol a gyflwynwyd yn annerbyniol oherwydd yr isod:

- Ni ystyrir fod y bwriad gerbron yn ei gyfanrwydd yn cydymffurfio gyda gofynion polisïau TAI 8 a CCA Cymysgedd Tai o ran cyfiawnhau'r cymysgedd a ddarperir, na polisïau PS18 a TAI 15 a CCA Tai Fforddiadwy o ran cyfiawnhau arwynebedd llawr yr unedau fforddiadwy a sicrhau fod yr unedau yn fforddiadwy am byth o ran pris.
- Ystyrir y byddai colli rhannau o'r gwrych ar y ffin orllewinol yn cael effaith andwyol sylweddol ar gymeriad yr ardal ac felly mae'r bwriad yn groes i ofynion meini prawf 2 a 3 o bolisi PCYFF 3 o ran parchu cyd-destun y safle ac ymgorffori tirlunio meddal pan fo hynny'n briodol, a meini prawf 3, 4 a 6 o bolisi PCYFF 4 o ran parchu ac amddiffyn golygfeydd lleol ac unrhyw nodweddion naturiol cadarnhaol sy'n bodoli a rhoi cyfiawnhad dros amgylchiadau lle nad oes modd osgoi tynnu/colli coed neu wrychoedd.
- Ystyrir hefyd fod y bwriad yn groes i ofynion maen prawf 8 o bolisi PS19 o'r CDLl gan nad yw'r bwriad yn sicrhau cadw neu wella coed, gwrychoedd a choetiroedd o werth yn benodol nid ydyw'n sicrhau diogelu'r coed sydd wedi eu gwarchod o dan Gorchymyn Gwarchod Coed ar ffin ogleddol y safle i'r dyfodol.
- Nid oes gwybodaeth diwygiedig wedi ei dderbyn o ran cysylltu â'r brif garthffos, ac felly ni ellir ystyried fod y bwriad gerbron yn dderbyniol o ran delio gyda gwastraff budr ac ni ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisi ISA 1 o'r CDLl o ran hyn.

7. Argymhelliad:

Gwrthod

Rhesymau:

1. O ganlyniad i'r newidiadau i'r cynllun nad yw'n cael eu adlewyrchu yn y datganiad cymysgedd tai a'r diffyg gwybodaeth o ran prisiad, ni ystyrir fod y bwriad gerbron yn ei gyfanrwydd yn cydymffurfio gyda gofynion polisïau TAI 8 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2017 a CCA Cymysgedd Tai o ran cyfiawnhau'r cymysgedd a ddarperir, na polisïau PS18 a TAI 15 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2017 a CCA Tai Fforddiadwy o ran cyfiawnhau arwynebedd llawr yr unedau fforddiadwy a sicrhau fod yr unedau yn fforddiadwy am byth o ran pris.

2. Ystyrir y byddai colli rhannau sylweddol o'r gwrych ar y ffin orllewinol yn cael effaith andwyol sylweddol ar gymeriad yr ardal ac felly mae'r bwriad yn groes i ofynion meini prawf 2 a 3 o bolisi PCYFF 3 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2017 o ran parchu cyd-destun y safle ac ymgorffori tirlunio meddal pan fo hynny'n briodol, a meini prawf 3, 4 a 6 o bolisi PCYFF 4 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2017 o ran parchu ac

amddiffyn golygfeydd lleol ac unrhyw nodweddion naturiol cadarnhaol sy’n bodoli a rhoi cyfiawnhad dros amgylchiadau lle nad oes modd osgoi tynnu/colli coed neu wrychoedd.

3. Mae’r bwriad yn golygu darparu lloriau caled, a gweithgareddau atodol i’r tai megis parcio a gerddi o fewn ardaloedd gwarchod gwreiddiau coed sydd wedi eu dynodi yn goetir hynafol ac wedi eu gwarchod o dan Gorchymyn Gwarchod Coed ac i’r perwyl hyn, ystyrir fod y bwriad yn groes i ofynion maen prawf 8 o bolisi PS19 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2017 gan nad yw’r bwriad yn sicrhau cadw neu wella coed, gwrychoedd a choetiroedd o werth.

4. Mae’r wybodaeth a gyflwynir fel rhan o’r cais yn cadarnhau fod bwriad darparu system trin carthffosiaeth o fewn ardal sy’n cael ei wasanaethu gan system garthffos cyhoeddus. Nid oes gwybodaeth wedi ei dderbyn ar gyfer cyfiawnhau hyn na chadarnhad o fwriad i gysylltu i’r brif garthffos yn lle, ac felly ni ellir ystyried fod y bwriad gerbron yn dderbyniol o ran delio gyda gwastraff budr ac ni ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisi ISA 1 o’r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2017 o ran hyn.