

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/07/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Rhif: 3

Cais Rhif: C22/0223/15/LL

Dyddiad 08/03/2022

Cofrestru:

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Llanberis

Ward: Llanberis

Bwriad: Cais ar gyfer codi byngalo dormer, lledu'r fynedfa bresennol ynghyd a darparu llecynnau parcio (ail-gyflwyniad o gais a wrthodwyd o dan cyfeirnod C21/1140/15/LL)

Lleoliad: Y Berllan Ffordd Capel Coch, Llanberis, Caernarfon, Gwynedd, LL55 4SH

Crynodeb o'r Argymhelliad: GWRTHOD

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/07/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais llawn yw hwn ar gyfer codi tŷ deulawr newydd yng ngardd cefn yr eiddo a adnabyddir fel Y Berllan sydd wedi ei leoli yng nghanol pentref Llanberis. Mae'n ail-gyflwyniad o gais cyffelyb a wrthodwyd yn Ionawr, 2022 o dan gyfeirnod C21/1140/15/LL ac mae'r cais diweddaraf hwn wedi cael ei alw i fewn gan yr Aelod Lleol ar sail tybir bod y bwriad diwygiedig, erbyn hyn, yn dderbyniol ar sail risg llifogydd a dyluniad.
- 1.2 Yn fewnol, bydd y bwriad diweddaraf hwn yn darparu lolfa, cegin, cyntedd, tŷ bach ac ystafell fwyta ar y llawr gwaelod gyda 2 lofft, storfeydd bychain ac ystafell ymolchi ar y llawr cyntaf. Yn allanol, bydd o wneuthuriad to llechi Cymreig naturiol, waliau wedi eu chwipio gyda cherrig lleol gydag agoriadau UPVC lliw gwyn. Bydd yn mesur 8.8m o hyd (8m yn flaenorol), 6m o led (dim newid o'r cais blaenorol) gydag uchder o 5.9m i'r crib (6.1m yn flaenorol) ar lecyn o dir sydd oddeutu 0.03 ha mewn maint. Bydd y bwriad hefyd yn golygu lledu'r fynedfa bresennol gan ddarparu llecyn parcio i 2 gar a lle troi yn nhu blaen yr annedd. Bydd 2 le parcio ar gyfer Y Berllan rhwng yr annedd hwn a'r annedd arfaethedig mewn gwagle 5m o led gyda lle troi ar dalcen dwyreiniol Y Berllan.
- 1.3 Saif y safle oddi fewn i'r ffin datblygu ar gyfer Llanberis yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, 2017 (CDLL) ond nid yw wedi cael ei ddynodi ar gyfer unrhyw ddefnydd tir penodol. Mae hefyd wedi ei leoli oddi fewn i ardal breswyl sydd hefyd yn cynnwys gwestai, bwytai a siopau ar hyd y Stryd Fawr. Cadarnhawyd gan Cyfoeth Naturiol Cymru (CNC), fel rhan o'r broses ymgynghori statudol, bod y safle wedi ei leoli o fewn Parth A Llifogydd o fewn Mapiâu Cyngor Datblygiadau NCT 15 ac mae'r ddogfen Mapiâu Llifogydd i Gynllunio CNC yn cadarnhau bod y safle yn agor i lifogydd o fewn Parth Llifogydd 3 (Afonydd). Saif y safle hefyd o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Dinorwig.
- 1.4 I gefnogi'r cais, cyflwynwyd Asesiad o Ganlyniadau Llifogydd er mwyn ymateb i bryderon risg llifogydd a godwyd yn y cais blaenorol.

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 champau 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:**

ISA 1 : Darpariaeth isadeiledd.
 PS 2: Isadeiledd a chyfraniadau gan ddatblygwyr.
 PCYFF 1: Ffiniau Datblygu.
 PCYFF 2: Meini prawf datblygu.
 PCYFF 3 : Dylunio a siapio lle.
 PCYFF 4: Dylunio a thirweddu.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/07/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

PCYFF 5: Rheoli carbon.
PCYFF 6: Cadwraeth dŵr.
PS 5: Datblygu cynaliadwy.
PS 6: Lliniaru effeithiau newid hinsawdd ac addasu iddynt.
AMG 5: Cadwraeth bioamrywiaeth leol.
TRA 2: Safonau parcio.
TRA 4 : Rheoli ardrawiadau cludiant.
PS 17: Strategaeth aneddleoedd..
TAI 2: Tai mewn canolfannau gwasanaeth lleol.
AT 1: Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau, Parciau a Gerddi Hanesyddol Cofrestredig.

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040.
Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11 - Chwefror 2021).
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016).
Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Pherygl Llifogydd (2004).
Nodyn Cyngor Technegol 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol (2017).

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

3.1 Cais C21/1140/15/LL – codi byngalo dormer, lledu'r fynedfa bresennol ynghyd a darparu llecynnau parcio wedi ei gwrthod yn Ionawr, 2022 ar sail: -

- Ei osodiad, dyluniad a'i leoliad yn arwain at ymwithiad gormesol a niweidiol i fwynderau trigolion cyfagos ar sail aflonyddwch sŵn a chreu strwythur gormesol.
- Creu strwythur anghydnaws o fewn y strydlun lleol.
- Bwriad yn groes i ofynion Polisi ISA 1 a NCT 15 gan nad oedd Asesiad Canlyniadau Llifogydd wedi ei gyflwyno gyda'r cais.

3.2 Ymholiad cyn cyflwyno cais rhif Y21/0486 codi tŷ newydd - mewn ymateb i'r ymholiad mynegwyd pryder gan yr ACLL parthed effaith y fath fwriad ar fwynderau gweledol y strydlun ynghyd a'i effaith ar fwynderau preswyl deiliaid Y Berllan.

3.3 3/15/230C - codi tŷ wedi ei ganiatáu ym Mehefin, 1991 (y tŷ presennol, sef, Y Berllan).

3.4 3/15/230B - codi byngalo wedi ei ganiatáu ym Mawrth, 1991.

3.5 3/15/230A - codi 2 fyngalo wedi ei ganiatáu yn Hydref, 1990 yn groes i argymhelliad y swyddogion.

4. **Ymgynghoriadau:**

Cyngor Cymuned/Tref: Dim ymateb.

Uned Drafnidiaeth: Dim argymhelliad.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/07/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Cyfoeth Naturiol Cymru:

Mae gennym bryderon ynglŷn â'r cais fel y'i cyflwynwyd.

Fodd bynnag, rydym yn fodlon y gellir goresgyn y pryderon hyn os yw'r ddogfen a nodir isod wedi'i chynnwys yn yr amod cynlluniau a dogfennau cymeradwy ar yr hysbysiad penderfynu:

- *Flood Consequences Assessment. Phil Jones Consultancy.*

Perygl Llifogydd

Mae'r cais cynllunio yn cynnig datblygiad sy'n agored iawn i niwed. Mae safle'r cais o fewn Parth A y Map Cyngor Datblygu (MCD) a gynhwysir yn TAN15 (2004). Fodd bynnag, mae ein Map Llifogydd ar gyfer Cynllunio (MLlagC) yn nodi bod safle'r cais mewn perygl o lifogydd ac o fewn Parth Llifogydd 3 (Afonydd). Fel y cadarnhawyd yn y llythyr gan Lywodraeth Cymru dyddiedig 15 Rhagfyr 2021, mae gan Lywodraeth Cymru a CNC hyder yn yr MLLagC, sy'n cynrychioli gwybodaeth well a chyfredol na'r MCD.

Rydym wedi adolygu'r Asesiad o Ganlyniadau Llifogydd (AGLI) (Phil Jones Consultancy, Land at Y Berllan, Ffordd Capel Coch, Llanberis, LL55 4SH, dyddiedig Chwefror 2022) a gyflwynwyd i gefnogi'r cais. Mae'r AGLI wedi darparu gwybodaeth mewn perthynas â lefelau tir presennol y llain sy'n dangos bod y safle'n cael ei godi uwchben waliau pen y cwlferd a adeiladwyd yn ddiweddar o dan y Stryd Fawr.

Cafodd y cwlferd ei uwchraddio i wella trawsgludiad fel rhan o Gynllun Lliniaru Llifogydd i Lanberis yn dilyn llifogydd eang yn y dref yn ystod mis Tachwedd 2012. Derbynnir na ddioddefodd yr eiddo cyfagos Y Berllan unrhyw lifogydd mewnol yn ystod y digwyddiad hwn a gofnodir yn Adroddiad Ymchwiliad Bwyd Llanberis dyddiedig 22/11/2012.

Er nad oes unrhyw foddelu wedi'i wneud, mae lefelau presennol y tir yn golygu bod y perygl o lifogydd i'r eiddo yn annhebygol iawn. Fel mesurau lliniaru pellach, mae'r AGLI yn nodi y bwriedir codi lefel llawr gorffenedig (LLIG) yr eiddo 250mm arall uwchlaw lefelau presennol y ddaear. Rydym yn argymhell bod y LLIG yn cael eu ddangos yn glir ar y cynlluniau. Felly, mae'r AGLI yn dangos y gellid rheoli'r risgiau a'r canlyniadau i lefel dderbyniol.

Gan mai mater i'ch Awdurdod chi yw penderfynu a ellir rheoli risgiau a chanlyniadau llifogydd yn unol â TAN 15, rydym yn argymhell eich bod yn ystyried ymgynghori â chynghorwyr proffesiynol eraill ar faterion megis cynlluniau argyfwng, gweithdrefnau a mesurau i fynd i'r afael â difrod strwythurol a allai ddeillio o lifogydd. Sylwch, nid ydym fel arfer yn gwneud sylwadau ar gynlluniau a gweithdrefnau ymateb i argyfwng llifogydd sy'n cyd-fynd â chynigion datblygu nac yn caniatáu iddynt wneud hynny, gan nad ydym yn cyflawni'r rolau hyn yn ystod llifogydd. Byddai ein hymwneud yn ystod argyfwng

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/07/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

llifogydd yn cael ei gyfyngu i gyflwyno rhybuddion llifogydd i breswylwyr/defnyddwyr.

Materion eraill

Mae ein sylwadau uchod dim ond yn ymwneud yn benodol â materion ar ein rhestr wirio, Gwasanaeth Cyngori ar Gynlluniau Datblygu: pynciau ymgynghori (Medi 2018), sydd i'w gweld ar ein gwefan. Nid ydym wedi ystyried yr effeithiau posibl ar faterion eraill ac ni ellir diystyru'r posibilrwydd y gallai'r datblygiad arfaethedig effeithio ar fuddiannau eraill. Atgoffwn yr ymgeisydd am y ffaith mai ei gyfrifoldeb ef yw sicrhau ei fod yn cael yr holl drwyddedau/caniatadau eraill sy'n berthnasol i'w ddatblygiad, yn ogystal â chaniatâd cynllunio.

Dŵr Cymru:

Amod safonol parthed gwaredu dŵr hwyneb o'r safle.

Uned Gwarchod y Cyhoedd:

Dim ymateb.

Ymgynghoriad Cyhoeddus:

Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu eisoes wedi dod i ben a derbyniwyd ymatebion yn gwrthwynebu'r cais ar sail: -

- Agosatwydd y tŷ i'r gwesty cyfagos.
- Ffenestri yng nghefn y tŷ yn golygu colli preifatrwydd a gor-edrych i mewn i'r gwesty cyfagos.
- Siomedig bod y bwriad yn golygu torri coed ffrwyth o berllan wreiddiol Plas Coch.

Derbyniwyd hefyd gohebiaeth yn cefnogi'r cais ar sail: -

- Mae'n amhosib i bobl leol prynu tai o fewn y pentref oherwydd eu prisiau uchel a'r unig ddewis yma yw adeiladu tŷ o'r newydd.
- Nid yw'r cynllun yn tarfu ar yr amgylchedd o'i gwmpas nag ychwaith cymdogion sydd yn byw yn agos at y safle.
- Bydd y tŷ ar gyfer person a theulu lleol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/07/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'r safle wedi ei leoli oddi fewn i'r ffin datblygu yn y CDLL ac yn unol â Pholisi PCYFF 1 bydd ceisiadau yn cael eu cymeradwyo y tu mewn i ffiniau datblygu yn unol â pholisiau eraill a'r cynigion yn y Cynllun, polisïau cynllunio cenedlaethol ac ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill.
- 5.2 Mae Llanberis wedi ei adnabod fel Canolfan Gwasanaeth Lleol ym Mholisi TAI 2 ac mae'r polisi yn cefnogi datblygiadau tai er mwyn cwrdd a Strategaeth y Cynllun drwy ddynodiadau tai a safleoedd ar hap addas o fewn y ffin datblygu wedi ei selio ar ddarpariaeth dangosol y Cynllun (Polisi PS 17). Yn yr achos yma, y ddarpariaeth dangosol i Llanberis yw 65 uned ac, i fyny i'r presennol, cwblhawyd 16 uned gyda safleoedd a chaniatâd iddynt yn gyfystyr a 12 uned. Felly, ar hyn o bryd, gellir cadarnhau bod digon o gapasiti yn bodoli o fewn y pentref ar gyfer unedau preswyl ychwanegol.
- 5.3 Er byddai'r cais yn dderbyniol ar sail capasiti, fodd, bynnag, ystyrir bod angen hefyd cydymffurfio gyda polisïau eraill perthnasol o fewn y CDLL yn unol a gofynion Polisi PCYFF 1 (ffiniau datblygu) ynghyd a gofynion Polisi PCYFF 2 (meini prawf datblygu) a thrafodir y rhain yn yr asesiad isod.

Mwynderau cyffredinol a preswyl

- 5.4 Mae Polisi PCYFF2 yn datgan gwrthodir cynigion os fyddent yn cael effaith andwyol sylweddol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol, defnyddiau tir neu eiddo arall neu nodweddion yr ardal leol oherwydd mwy o weithgareddau, aflonyddwch, dirgryniad, sŵn, llygredd golau neu ffurf eraill o lygredd ac aflonyddwch.
- 5.5 Lleolir y tŷ arfaethedig o fewn 5m i gefn yr annedd bresennol (Y Berllan) gyda'r cynlluniau yn dangos bydd y byngalo dormer 5.9m o uchder o'i gymharu ag uchder o 5m ar gyfer Y Berllan. Mae gan Y Berllan drws modurdy yn wynebu tu blaen safle'r cais ynghyd a nifer o ffenestri ar hyd ei edrychiad cefn sydd â golygfeydd uniongyrchol ar draws safle'r cais a ble mae gardd agored yn bodoli'n bresennol. Lleolir anheddau preswyl i'r de (1 i 5 Rhes Minafon) gyda'r brif edrychiadau i'r gogledd, annedd a adnabyddir fel Eirianfa i'r gorllewin (cefn) y safle ynghyd a Gwesty Plas Coch. Lleolir gwyros uchel rhwng blaenau Teras Minafon a safle'r cais gyda wal garreg isel yn rhedeg rhwng cefn safle'r cais a chefnau Eirianfa a Phlas Coch. Er nad oes gan yr ACLL bryderon sylweddol ag effaith y bwriad ar fwynderau trigolion Teras Minafon nag ar ddeiliaid Eirianfa a Phlas Coch (er cydnabyddir byddai elfen o or-edrych i mewn i ffenestri cefn Gwesty Plas Coch), mae pryderon sylweddol parthed effaith andwyol byddai codi tŷ newydd yn ei gael ar fwynderau deiliaid Y Berllan yn enwedig ar sail agosatrwydd yr annedd newydd i Y Berllan, creu strwythur gormesol ynghyd a'r aflonyddwch sŵn cysylltiedig a fyddai'n deillio o'r tŷ newydd (lleiafswm yw'r lleihad ym maint, dyluniad a graddfa'r tŷ cyfredol hwn o'i gymharu â'r tŷ a wrthodwyd yn flaenorol).
- 5.6 Ystyrir byddai codi tŷ newydd 5.9m o uchder 5m i ffwrdd o'r annedd bresennol yn creu strwythur gormesol ar draul mwynderau deiliaid Y Berllan. Mae'r ffenestri sydd yng nghefn Y Berllan a golygfeydd agored a ddi-rhwystredig i'r ardd/cwrtill cefn ar ffurf lawnt wyrdd yn bresennol a chredir byddai codi annedd 5.9m o uchder ar ffurf talcen solat 8.8m o hyd yn creu mwgwd a strwythur gormesol i ddeiliaid Y Berllan a byddai'r 5m o wagle a ddynodwyd yn y cynlluniau a gyflwynwyd gyda'r cais yn cael ei gymryd i fyny gan lecynnau parcio ar gyfer cerbydau. Byddai hyn, yn ei dro, yn lleihau ar y gwagle rhwng yr annedd arfaethedig a chefn Y Berllan gan greu awyrgylch clawstroffobia.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/07/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- 5.7 Yn ychwanegol i'r annedd arfaethedig yn creu strwythur gormesol, credir yn ogystal byddai lleoli annedd newydd yn gyfagos i'r annedd bresennol yn tanseilio mwynderau deiliaid Y Berllan ar sail aflonyddwch sŵn a fyddai'n deillio o weithgareddau a thaclau sy'n gysylltiedig â bywyd modern a chyfoes ynghyd a symudiadau cerbydau i mewn ac allan o'r safle gan rannu'r un fynedfa. Rhagwelir byddai cyfuniad o'r ddwy elfen yma a all deillio o'r bwriad yn creu lefelau sŵn sylweddol uwch o'i gymharu â'r sefyllfa bresennol. I'r perwyl hwn, felly, credir byddai'r bwriad yn groes i ofynion Polisi PCYFF 2 ac y byddai caniatáu'r cais yn niweidio amodau byw deiliaid/meddianwyr Y Berllan.
- 5.8 Mae Polisi PCYFF 3 yn datgan bydd disgwyl i bob cynnig arddangos dyluniad o ansawdd uchel sy'n rhoi ystyriaeth lawn i gyd-destun yr amgylchedd naturiol, hanesyddol ac adeiledig ac sy'n cyfrannu at greu llefydd deniadol a chynaliadwy. Caniateir cynigion os ydynt yn ychwanegu at ac yn gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle a'i bod yn parchu cyd-destun y safle a'i le yn y dirwedd leol. Mae polisiâu cynllunio cenedlaethol yn adlewyrchu'r amcanion hyn o fewn y dogfennau NCT 12: Dylunio (Pennod 4) a Pholisi Cynllunio Cymru, 2021. Mae'r polisiâu cenedlaethol yn datgan ei bod hi'n bwysig arfarnu'r cyd-destun lleol wrth ddelio a cheisiadau cynllunio a sut mae cynigion yn adlewyrchu gofynion polisiâu lleol. Mae arfarnu *cymeriad* yn golygu ystyried ffactorau fel graddfa (datblygiad mewn perthynas â'i amgylchedd), dwysedd (angen diogelu ansawdd bywyd), cynllun y datblygiad (sut mae'r datblygiad yn integreiddio yn ei amgylchedd) ynghyd ac ymddangosiad (dyluniad allanol).
- 5.9 Saif yr annedd bresennol (Y Berllan) o fewn cwrtel go sylweddol ei faint gyda llecyn agored mwynder yn nhu blaen yr annedd ynghyd a llecyn mwynder yn y cefn ac mae'r cynllun hwn (er wedi ei ddiwygio fel bod talcen y tŷ newydd rŵan yn wynebu blaen y safle yn hytrach na chefn Y Berllan fel yn flaenorol) yn creu toriad gweledol ar ffurf llecyn dymunol *gwyrdd* sy'n cyfrannu tuag at gymeriad y strydlun lleol o fewn, beth ellir ei ddisgrifio, ardal adeiledig. Byddai datblygu rhan amwynder cefn y safle drwy godi tŷ newydd arno yn tanseilio'r cymeriad hwn ac, o bosib, yn gyfystyr a gor-ddatblygiad o'r safle ei hun gan ystyried gosodiad y tŷ mor agos i'r annedd bresennol ynghyd a'r llecynnau parcio a throï cysylltiedig. Ystyrir bod y tŷ arfaethedig wedi ei ddylunio er mwyn ffitio cyfyngiadau'r safle heb feddwl am ei effaith ar fwynderau gweledol (a phreswyl) a'i osodiad o fewn y rhan yma o'r treflun. Byddai ei osodiad cyfochrog a'r Berllan ynghyd a chyfrannedd / maint y tŷ yn creu strwythur anghydnaws a lletchwith ei gymeriad ar draul mwynderau gweledol. I'r perwyl hwn, felly, credir bod y bwriad yn groes i ofynion Polisi PCYFF 3 o'r CDLL.
- 5.10 Er gwaethaf yr asesiad uchod, ni chredir byddai'r bwriad yn amharu'n sylweddol ar gymeriad nac integreidd dynodiant yr ardal ehangach fel Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Dinorwig gan CADW.

Materion Llifogydd

- 5.11 Mae Polisi ISA 1 yn datgan caniateir cynigion dim ond pan fo capasiti isadeiledd digonol yn bodoli neu lle gaiff ei ddarparu mewn modd amserol ac mae Polisi PS 5 a PS 6 yn cyfeirio at yr angen i liniaru effeithiau'r hinsawdd ac addasu iddynt. Yn ychwanegol i hyn, bydd rhaid i geisiadau gynnwys mesurau rheoli risg llifogydd ble'n briodol. Fel a nodwyd eisoes, saif y safle o fewn Parth A Llifogydd o fewn Mapiau Cyngor Datblygiadau NCT 15 cyfredol. Fel arfer, nid yw ceisiadau o fewn parth A angen Asesiad Canlyniadau Llifogydd oherwydd risg isel o lifogydd.
- 5.12 Nodir mai ystyriaeth ychwanegol sy'n faterol i geisiadau cynllunio cyfredol yw'r ddogfen drafft NCT 15: Datblygu, Llifogydd a Datblygiadau Arfordirol (Rhagfyr, 2021). Mae'r Mapiau Cyngor Datblygiadau'r ddogfen hon yn llawer mwy cyfredol na'r mapiau presennol ac mae yn dangos bod safle'r cais wedi ei leoli oddi fewn i Barth 3 Llifogydd. Mae Parth 3 yn cydnabod tiroedd sydd gyda'r risg uchaf o lifogi. Mae datblygiadau preswyl yn cael eu disgrifio fel *datblygiadau o dan fygythiad mawr* ac nid yw'r NCT drafft yn caniatáu y fath ddatblygiadau o fewn Parth 3 oherwydd y risg uchel o lifogydd i fywyd o afonydd a'r môr.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/07/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- 5.13 Mewn ymateb i'r gwrthodiad blaenorol a chynghor Cyfoeth Naturiol Cymru (CNC), cyflwynwyd Aseiad Canlyniad Llifogydd gyda'r cais. Mae'r aseiad yn dangos bod lefelau presennol y tir yn golygu byddai'r perygl o lifogydd i'r tŷ newydd yn annhebygol iawn gan hefyd gyfeirio at weithredu mesurau lliniaru. Ar sail yr aseiad nid oedd gan CNC gwrthwynebiad i'r bwriad.
- 5.14 Er bod y NCT 15 drafft yn ystyriaeth faterol i'r cais cyfredol hwn, rhaid ystyried effaith risg llifogydd o dan meini prawf y NCT presennol. Gan fod y safle o fewn Parth A Llifogydd, nid yw'r bwriad yn groes i gynnwys y NCT presennol. Trwy gyflwyno Aseiad Risg Canlyniad Llifogydd mae'r ymgeisydd wedi cymryd cynnwys y mapiau datblygu newydd mewn i ystyriaeth ond mae'r dystiolaeth yn dangos bod y risg yn isel ac mae hefyd modd i liniaru risgiau.
- 5.15 I'r perwyl hyn a chan ystyried yr aseiad uchod, credir bod yn bwriad yn dderbyniol ar sail y gallu i reoli risg llifogydd i ddeiliaid y tŷ arfaethedig. Ystyrir, felly, bod y cais diweddaraf hwn yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi ISA 1, PS 5 a PS6 a chynnwys y ddogfen cyfredol NCT 15: Datblygu a Pherygl Llifogydd (2004).

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.16 Mewn ymateb i'r broses ymgynghori statudol, mae'r Uned Drafnidiaeth yn datgan nid ydynt yn bwriadu rhoi argymhelliad ar gyfer y bwriad diweddaraf hwn ar sail safonau parcio a diogelwch ffyrdd. Fodd bynnag, cyflwynwyd sylwadau gan yr Uned yn yr ymholiad cyn cyflwyno cais nol yn 2021 ble nodwyd byddai angen rhannu'r fynedfa bresennol ar gyfer yr annedd newydd gan ymestyn ychydig ar y fynedfa bresennol. Hefyd, byddai rhaid darparu 2 lecyn parcio ar gyfer y tŷ arfaethedig ynghyd a man troi o fewn y safle ac ni ellir amharu ar y trefniant hwn yn y dyfodol. Mae'r ymgeisydd wedi dangos llecyn parcio ar gyfer 2 gar o flaen yr annedd arfaethedig ynghyd a 2 lecyn parcio ar gyfer Y Berllan oddi fewn y safle ynghyd a lledu'r fynedfa bresennol.
- 5.17 Gan ystyried lleoliad a gosodiad y fynedfa estynedig, y ffaith bod mynedfa yn y rhan yma o'r ffordd eisoes yn bodoli a bod yr ymgeisydd wedi cydymffurfio a gofynion yr Uned Drafnidiaeth o ganlyniad i'r drefn ymgynghori cyn cyflwyno cais, credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi TRA 2 a TRA 4 o'r CDLL.

6. Casgliadau:

- 6.1 Gan ystyried yr aseiad uchod, credir byddai'r bwriad diweddaraf hwn yn parhau i fod yn annerbyniol. Rhoddwyd ystyriaeth lawn i'r sylwadau a dderbyniwyd gan drigolion lleol, ymgynghorwyr statudol ac er bod yr ymgeisydd wedi ymateb i bryderon blaenorol risg llifogydd y bwriad, nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi ei argyhoeddi na fydd y bwriad diweddaraf hwn yn amharu'n andwyol ar fwynderau preswyl a chyffredinol deiliaid cyfagos ynghyd a diogelu mwynderau gweledol y strydlun. I'r perwyl yma, felly, ystyrir nad yw'r bwriad diweddaraf hwn yn dderbyniol ar sail y rhesymau gwrthod isod.

Argymhelliad:

- 7.1 Gwrthod y cais ar sail y rhesymau isod:-

1. Byddai'r tŷ, oherwydd ei osodiad a'i leoliad yn arwain at ymwithiad gormesol a niweidiol i fwynderau trigolion cyfagos ar sail aflonyddwch sŵn a chreu strwythur gormesol. Mae'r bwriad, felly, yn groes i ofynion Polisi PCYFF 2 (meini prawf datblygu) o Gynllun Datblygu lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, 2017 ynghyd a'r cynghor a gynhwysir yn Nodyn Cynghor Technol 12: Dylunio a Phennod 3 o Polisi Cynllunio Cymru, 2021.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/07/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- 2 - Byddai'r tŷ, oherwydd ei osodiad a'i leoliad yn creu strwythur anghydnaws o fewn y strydlun lleol ar draul mwynderau gweledol. Mae'r bwriad, felly, yn groes i ofynion Polisi PCYFF 3 o Gynllun Datblygu Lleol ar y cyd Gwynedd a Môn, 2017 ynghyd a'r cyngor a gynhwysir yn Nodyn Technegol 12: Dylunio a Phennod 3 o Bolisi Cynllunio Cymru, 2021.